

股票代碼：9946

三發地產股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師核閱報告
民國一十二年及一十一年第三季

公司地址：台北市松山區八德路三段30號12樓
電話：(02)2570-9988

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、會計師核閱報告書	3
四、合併資產負債表	4
五、合併綜合損益表	5
六、合併權益變動表	6
七、合併現金流量表	7
八、合併財務報告附註	
(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
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	10
(六)重要會計項目之說明	10~25
(七)關係人交易	25~27
(八)質押之資產	28
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	28
(十)重大之災害損失	28
(十一)重大之期後事項	28
(十二)其 他	29~30
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	30~31
2.轉投資事業相關資訊	31
3.大陸投資資訊	31
4.主要股東資訊	32
(十四)部門資訊	32~33



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

台北市110615信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei City 110615, Taiwan (R.O.C.)

電話 Tel + 886 2 8101 6666
傳真 Fax + 886 2 8101 6667
網址 Web kpmg.com/tw

會計師核閱報告

三發地產股份有限公司董事會 公鑒：

前言

三發地產股份有限公司及其子公司民國一一二年及一一一年九月三十日之合併資產負債表，與民國一一二年及一一一年七月一日至九月三十日及一一二年及一一一年一月一日至九月三十日之合併綜合損益表，暨民國一一二年及一一一年一月一日至九月三十日之合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報告係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報告作成結論。

範圍

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

結論

依本會計師核閱結果，並未發現上開合併財務報告在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製，致無法允當表達三發地產股份有限公司及其子公司民國一一二年及一一一年九月三十日之合併財務狀況，與民國一一二年及一一一年七月一日至九月三十日及一一二年及一一一年一月一日至九月三十日之合併財務績效暨民國一一二年及一一一年一月一日至九月三十日之合併現金流量之情事。

強調事項

如合併財務報告附註十二(三)所述，法務部調查局高雄市調查處於民國一一年二月十七日至三發地產股份有限公司進行調查及搜索，並調閱民國一〇三年至一〇九年間與悅登廣告有限公司、大格廣告事業有限公司及宏太廣告有限公司三家廣告公司相關之明細分類帳、佣金支出傳票及代銷合約並予以扣押。有關上述期間三發地產股份有限公司與悅登廣告有限公司、大格廣告事業有限公司及宏太廣告有限公司之交易，請參閱合併財務報告附註十二(三)。本會計師未因此而修正核閱結論。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

韓沂堯
黃欣婷



證券主管機關：金管證審字第1090332798號
核准簽證文號：金管證審字第1100333824號
民國一二年十一月十日

三發地產股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一十二年九月三十日、一十一年十二月三十一日及九月三十日

單位：新台幣千元

	112.9.30		111.12.31		111.9.30			112.9.30		111.12.31		111.9.30	
	金額	%	金額	%	金額	%		金額	%	金額	%	金額	%
資 產							負債及權益						
流動資產：							流動負債：						
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 1,902,150	12	2,426,747	16	2,747,786	18	2100 短期借款(附註六(八)及八)	\$ 4,310,730	28	4,366,060	29	4,144,060	28
1140 合約資產—流動(附註六(十六)及七)	76,099	1	172,951	1	106,738	1	2130 合約負債—流動(附註六(十)、(十六)及九)	479,772	3	354,081	2	327,873	2
1150 應收票據淨額(附註六(十六))	333	-	173	-	450	-	2150 應付票據(附註七)	77,160	-	149,942	1	151,548	1
1160 應收票據—關係人淨額(附註六(十六)及七)	-	-	-	-	16,590	-	2170 應付帳款	280,837	2	227,092	1	222,186	1
1170 應收帳款淨額(附註六(十六))	2,615	-	4,519	-	5,028	-	2200 其他應付款(附註七)	132,445	1	98,323	1	383,147	2
1180 應收帳款—關係人淨額(附註六(十六)及七)	35,111	-	16,590	-	33,180	-	2230 本期所得稅負債	1,402	-	3,935	-	2,473	-
1300 存貨—買賣業(附註六(三))	3,568	-	4,787	-	4,974	-	2321 一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(九)及八)	1,199,931	8	-	-	-	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(三)及八)	11,960,247	77	11,352,790	73	11,197,451	72	2399 其他流動負債—其他	27,035	-	26,674	-	32,560	-
1410 預付款項(附註七)	115,101	1	88,653	1	83,431	1		<u>6,509,312</u>	<u>42</u>	<u>5,226,107</u>	<u>34</u>	<u>5,263,847</u>	<u>34</u>
1476 其他金融資產—流動(附註八)	268,109	2	116,193	1	16,187	-	非流動負債：						
1479 其他流動資產—其他	19,652	-	20,042	-	24,698	-	2530 應付公司債(附註六(九)及八)	2,595,691	17	3,794,540	25	3,794,177	25
1480 取得合約之增額成本—流動(附註六(四))	153,978	1	123,423	1	117,282	1	2570 遞延所得稅負債	16	-	-	-	-	-
	<u>14,536,963</u>	<u>94</u>	<u>14,326,868</u>	<u>93</u>	<u>14,353,795</u>	<u>93</u>	2600 其他非流動負債	5,726	-	3,867	-	4,093	-
非流動資產：								<u>2,601,433</u>	<u>17</u>	<u>3,798,407</u>	<u>25</u>	<u>3,798,270</u>	<u>25</u>
1510 透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註六(十九))	5,163	-	4,914	-	5,080	-	負債合計	<u>9,110,745</u>	<u>59</u>	<u>9,024,514</u>	<u>59</u>	<u>9,062,117</u>	<u>59</u>
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(二)及(十九))	167,680	1	117,280	1	124,480	1	歸屬於母公司業主之權益(附註六(十四))：						
1600 不動產、廠房及設備(附註六(五)及八)	76,352	-	77,068	-	77,447	-	3100 股本	3,265,542	21	3,265,542	21	3,265,542	21
1760 投資性不動產淨額(附註六(六)及八)	114,730	1	115,799	1	105,075	1	3200 資本公積	185,955	1	185,955	1	185,955	1
1780 無形資產	14,881	-	15,507	-	15,548	-	3300 保留盈餘	2,822,989	18	2,949,314	19	2,907,800	19
1840 遞延所得稅資產	133,509	1	133,654	1	112,459	1	3400 其他權益	105,480	1	55,080	-	62,280	-
1980 其他金融資產—非流動(附註八)	430,330	3	680,090	4	679,301	4	權益總計	6,379,966	41	6,455,891	41	6,421,577	41
1990 其他非流動資產—其他	11,103	-	9,225	-	10,509	-							
	<u>953,748</u>	<u>6</u>	<u>1,153,537</u>	<u>7</u>	<u>1,129,899</u>	<u>7</u>	負債及權益總計	<u>\$ 15,490,711</u>	<u>100</u>	<u>15,480,405</u>	<u>100</u>	<u>15,483,694</u>	<u>100</u>
資產總計	<u>\$ 15,490,711</u>	<u>100</u>	<u>15,480,405</u>	<u>100</u>	<u>15,483,694</u>	<u>100</u>							

董事長：鍾鼎晟



經理人：劉書宏



(請詳閱後附合併財務報告附註)

會計主管：蔡文玲



三發地產股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一十二年及一十一年七月一日至九月三十日及一十一年及一十一年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	112年7月至9月		111年7月至9月		112年1月至9月		111年1月至9月	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十六)及七)	\$ 207,478	100	1,024,970	100	602,193	100	2,018,849	100
5000 營業成本(附註六(三)及(十二))	147,629	71	859,395	84	444,830	74	1,681,613	83
5900 營業毛利	59,849	29	165,575	16	157,363	26	337,236	17
6000 營業費用(附註六(四)、(十二)、(十七)及七):								
6100 推銷費用	10,093	5	53,369	5	27,953	5	109,401	5
6200 管理費用	24,894	12	26,533	3	80,102	13	82,198	4
	34,987	17	79,902	8	108,055	18	191,599	9
6900 營業淨利	24,862	12	85,673	8	49,308	8	145,637	8
7000 營業外收入及支出:								
7100 利息收入	2,517	1	217	-	10,742	1	1,324	-
7010 其他收入	1,421	1	1,168	-	4,548	1	3,925	-
7020 其他利益及損失	(6,302)	(3)	(289)	-	(7,475)	(1)	(1,380)	-
7050 財務成本(附註六(十八))	(32,350)	(16)	(8,931)	(1)	(32,409)	(5)	(26,040)	(1)
	(34,714)	(17)	(7,835)	(1)	(24,594)	(4)	(22,171)	(1)
7900 稅前淨利	(9,852)	(5)	77,838	7	24,714	4	123,466	7
7950 減：所得稅費用(附註六(十三))	8,206	4	11,562	1	11,362	2	25,303	1
8200 本期淨利	(18,058)	(9)	66,276	6	13,352	2	98,163	6
8300 其他綜合損益:								
8310 不重分類至損益之項目								
8316 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益(附註六(二)及(十四))	(900)	-	4,860	-	50,400	8	900	-
8349 減：與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-	-	-	-	-
8300 本期其他綜合損益	(900)	-	4,860	-	50,400	8	900	-
8500 本期綜合損益總額	\$ (18,958)	(9)	71,136	6	63,752	10	99,063	6
每股盈餘(元)(附註六(十五))								
9750 基本每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ (0.06)		0.20		0.04		0.30	
9850 稀釋每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ (0.06)		0.20		0.04		0.30	

董事長：鍾鼎晟



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：劉書宏



會計主管：蔡文玲



三發地產股份有限公司及子公司
 合併權益變動表
 民國一十二年及一十一年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	普通股		保留盈餘		合計	其他權益項目	
	股本	資本公積	法定盈餘公積	未分配盈餘		透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資利益(損失)	權益總計
民國一十一年一月一日餘額	\$ 3,265,542	185,955	594,244	2,437,450	3,031,694	61,380	6,544,571
本期淨利	-	-	-	98,163	98,163	-	98,163
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	900	900
本期綜合損益總額	-	-	-	98,163	98,163	900	99,063
盈餘指撥及分配：							
提列法定盈餘公積	-	-	8,633	(8,633)	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(222,057)	(222,057)	-	(222,057)
民國一十一年九月三十日餘額	\$ 3,265,542	185,955	602,877	2,304,923	2,907,800	62,280	6,421,577
民國一十二年一月一日餘額	\$ 3,265,542	185,955	602,877	2,346,437	2,949,314	55,080	6,455,891
本期淨利	-	-	-	13,352	13,352	-	13,352
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	50,400	50,400
本期綜合損益總額	-	-	-	13,352	13,352	50,400	63,752
盈餘指撥及分配：							
提列法定盈餘公積	-	-	13,968	(13,968)	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(139,677)	(139,677)	-	(139,677)
民國一十二年九月三十日餘額	\$ 3,265,542	185,955	616,845	2,206,144	2,822,989	105,480	6,379,966

董事長：鍾鼎晟



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：劉書宏



會計主管：蔡文玲



三發地產股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一十二年及一十一年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	<u>112年1月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 24,714	123,466
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	4,910	5,832
攤銷費用	1,652	2,006
預期信用減損利益數	(33)	-
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨利益	(249)	(651)
利息費用	32,409	26,040
利息收入	(10,742)	(1,324)
租賃修改利益	(33)	-
收益費損項目合計	<u>27,914</u>	<u>31,903</u>
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
合約資產減少(增加)	96,852	(66,845)
應收票據(含關係人)增加	(160)	(16,684)
應收帳款(含關係人)(增加)減少	(16,584)	25,412
存貨(增加)減少	(494,824)	682,917
預付款項增加	(26,448)	(15,764)
其他流動資產減少	502	7,405
其他金融資產減少	14	9,268
淨確定福利資產減少	-	5,636
取得合約之增額成本(增加)減少	(30,555)	11,645
與營業活動相關之資產之淨變動合計	<u>(471,203)</u>	<u>642,990</u>
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加(減少)	125,691	(93,979)
應付票據(含關係人)(減少)增加	(72,782)	64,077
應付帳款增加	53,745	32,875
其他應付款增加	31,367	38,543
其他流動負債增加	1,552	4,766
與營業活動相關之負債之淨變動合計	<u>139,573</u>	<u>46,282</u>
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	<u>(331,630)</u>	<u>689,272</u>
調整項目合計	<u>(303,716)</u>	<u>721,175</u>
營運產生之現金(流出)流入	(279,002)	844,641
支付之利息	(139,986)	(115,998)
支付之所得稅	(13,847)	(26,550)
營業活動之淨現金(流出)流入	<u>(432,835)</u>	<u>702,093</u>

三發地產股份有限公司及子公司
 合併現金流量表(續)
 民國一十二年及一十一年一月一日至九月三十日

單位:新台幣千元

	112年1月至9月	111年1月至9月
投資活動之現金流量：		
取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	-	(1,000)
取得不動產、廠房及設備	(737)	(617)
取得無形資產	(1,026)	(875)
其他金融資產增加	-	(147,712)
其他金融資產減少	97,830	-
其他非流動資產增加	(1,184)	-
其他非流動資產減少	-	1,113
收取之利息	10,742	1,324
投資活動之淨現金流入(流出)	105,625	(147,767)
籌資活動之現金流量：		
舉借短期借款	743,870	188,460
償還短期借款	(799,200)	(1,012,292)
應付短期票券增加	140,000	-
應付短期票券減少	(140,000)	(140,000)
發行公司債	-	1,994,787
償還公司債	-	(1,000,000)
租賃本金償還	(2,382)	(3,497)
其他非流動負債增加	2	224
發放現金股利	(139,677)	-
籌資活動之淨現金(流出)流入	(197,387)	27,682
本期現金及約當現金(減少)增加數	(524,597)	582,008
期初現金及約當現金餘額	2,426,747	2,165,778
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,902,150	2,747,786

董事長：鍾鼎晟



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：劉書宏



會計主管：蔡文玲



三發地產股份有限公司及子公司
合併財務報告附註
民國一〇一二年及一〇一一年第三季
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

三發地產股份有限公司(以下稱本公司)設立於民國八十二年。本公司及子公司(以下併稱「合併公司」)主要營業項目為住宅及大樓開發租售業、不動產租賃業及各種音樂、影視及資訊軟體之製作、代理及進出口買賣。

本公司於民國一〇一年五月經股東會決議變更公司名稱為三發地產股份有限公司，另於民國一〇二年九月十七日起在臺灣證券交易所上市買賣。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一〇一二年十一月十日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

合併公司自民國一〇一二年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對合併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」

合併公司自民國一〇一二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，且對合併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

合併公司評估適用下列自民國一〇一三年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對合併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」

三發地產股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

合併公司預期下列尚未認可之新發布及修正準則不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際財務報導準則第十七號之修正「初次適用IFRS 17及IFRS 9比較資訊」
- 國際會計準則第二十一號「缺乏可兌換性」

四、重大會計政策之彙總說明

(一)遵循聲明

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

除下列所述外，本合併財務報告所採用之重大會計政策與民國一一一年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一一一年度合併財務報告附註四。

(二)合併基礎

1.列入合併財務報告之子公司

列入本合併財務報告之子公司包含：

投資公司 名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比			說明
			112.9.30	111.12.31	111.9.30	
本公司	京富祥營造(股)公司 (以下簡稱京富祥公司)	土木及建築工程	100.00 %	100.00 %	100.00 %	註1
本公司	金革國際唱片(股)公司 (以下簡稱金革唱片公司)	各種CD及DVD生 產、製作、出版 及進出口買賣	100.00 %	100.00 %	100.00 %	註1

註1：本公司直接持有普通股超過50%之被投資公司。

2.未列入合併財務報告之子公司：無。

(三)所得稅

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

所得稅費用係以期中報導期間之稅前淨利乘以管理階層對於全年度預計有效稅率之最佳估計衡量，並全數認列為當期所得稅費用。

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

三發地產股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

編製合併財務報告時，管理階層於採用合併公司會計政策時所作之重大判斷以及估計不確定性之主要來源與民國一一一年度合併財務報告附註五一致。

六、重要會計項目之說明

除下列所述外，本合併財務報告重要會計項目之說明與民國一一一年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一一一年度合併財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
零用金	\$ 570	520	517
活期存款	1,225,580	2,421,186	2,742,196
支票存款	-	41	73
定期存款	676,000	5,000	5,000
合併現金流量表所列之現金及約當現金	\$ 1,902,150	2,426,747	2,747,786

合併公司金融資產及負債之信用、利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(十九)。

(二)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：			
國內上市(櫃)公司股票	\$ 166,680	116,280	123,480
國內非上市(櫃)公司股票	1,000	1,000	1,000
合計	\$ 167,680	117,280	124,480

1. 合併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。
2. 合併公司民國一一二年及一一一年一月一日至九月三十日未處分策略性投資，於該期間累積利益及損失未在權益內作任何移轉。
3. 信用風險及市場風險資訊請詳附註六(十九)。
4. 上述金融資產並未有提供作質押擔保之情形。

三發地產股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)存 貨

	<u>112.9.30</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.9.30</u>
買賣業：			
商品存貨	\$ <u>3,568</u>	<u>4,787</u>	<u>4,974</u>
建設業：			
在建房地	\$ 10,126,864	6,512,787	6,233,135
待售房地	1,812,344	2,126,868	2,251,181
營建用地	<u>21,039</u>	<u>2,713,135</u>	<u>2,713,135</u>
	\$ <u>11,960,247</u>	<u>11,352,790</u>	<u>11,197,451</u>
預計超過十二個月以後回收之存貨	\$ <u>8,803,193</u>	<u>8,127,559</u>	<u>8,398,162</u>

1.合併公司於民國一一二年及一一一年七月一日至九月三十日及一一二年及一一一年一月一日至九月三十日認列之存貨相關銷貨成本明細如下：

	<u>112年7月至9月</u>	<u>111年7月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>
買賣業：				
存貨出售轉列	\$ 659	1,627	4,068	5,692
存貨跌價(迴轉 利益)損失	<u>(31)</u>	<u>20</u>	<u>45</u>	<u>37</u>
	\$ <u>628</u>	<u>1,647</u>	<u>4,113</u>	<u>5,729</u>
建設業：				
存貨出售轉列	\$ <u>147,002</u>	<u>787,103</u>	<u>325,363</u>	<u>1,505,753</u>

2.合併公司之存貨提供質押擔保之情形，請詳附註八。

(四)取得合約之增額成本

合併公司預期可回收為取得房地產銷售合約所支付予代銷公司之佣金支出，故將其認列為資產。於認列房地產銷售收入時予以攤銷，民國一一二年及一一一年七月一日至九月三十日及一一二年及一一一年一月一日至九月三十日分別認列7,226千元、48,396千元、18,417千元及96,178千元之攤銷費用(帳列推銷費用項下)。

(五)不動產、廠房及設備

	<u>土 地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>租賃改良</u>	<u>其他設備(含 運輸、辦公 及其他設備)</u>	<u>總 計</u>
帳面價值：					
民國112年1月1日	\$ <u>57,169</u>	<u>17,719</u>	<u>253</u>	<u>1,927</u>	<u>77,068</u>
民國112年9月30日	\$ <u>57,169</u>	<u>17,196</u>	<u>99</u>	<u>1,888</u>	<u>76,352</u>
民國111年1月1日	\$ <u>57,169</u>	<u>18,416</u>	<u>457</u>	<u>2,235</u>	<u>78,277</u>
民國111年9月30日	\$ <u>57,169</u>	<u>17,893</u>	<u>304</u>	<u>2,081</u>	<u>77,447</u>

三發地產股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司不動產、廠房及設備於民國一一二年及一一一年一月一日至九月三十日間均無重大增添、處分、減損之提列或迴轉之情形，本期折舊金額請詳附註十二，其他相關資訊請參閱民國一一一年度合併財務報告附註六(六)。

合併公司之不動產、廠房及設備提供質押擔保之情形，請詳附註八。

(六)投資性不動產

投資性不動產包含自有資產，以營業租賃出租予第三方人之商用店面。出租之投資性不動產其原始不可取消期間為五年至十年，部分租賃合約約定承租人於屆滿時具有延長期間選擇權。已出租之投資性不動產其租金收益均為固定金額。

合併公司投資性不動產之變動明細如下：

	<u>土地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>總 計</u>
成本或認定成本：			
民國112年1月1日餘額	\$ 46,345	72,716	119,061
民國112年9月30日餘額	<u>\$ 46,345</u>	<u>72,716</u>	<u>119,061</u>
民國111年1月1日餘額	\$ 40,310	53,313	93,623
自存貨轉入	3,416	10,983	14,399
民國111年9月30日餘額	<u>\$ 43,726</u>	<u>64,296</u>	<u>108,022</u>
折舊及減損損失：			
民國112年1月1日餘額	\$ -	3,262	3,262
本期折舊	-	1,069	1,069
民國112年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>4,331</u>	<u>4,331</u>
民國111年1月1日餘額	\$ -	2,055	2,055
本期折舊	-	892	892
民國111年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>2,947</u>	<u>2,947</u>
帳面金額：			
民國112年1月1日	<u>\$ 46,345</u>	<u>69,454</u>	<u>115,799</u>
民國112年9月30日	<u>\$ 46,345</u>	<u>68,385</u>	<u>114,730</u>
民國111年1月1日	<u>\$ 40,310</u>	<u>51,258</u>	<u>91,568</u>
民國111年9月30日	<u>\$ 43,726</u>	<u>61,349</u>	<u>105,075</u>

合併公司投資性不動產公允價值與民國一一一年度合併財務報告附註六(七)所揭露資訊無重大差異。

合併公司投資性不動產提供質押擔保之情形，請詳附註八。

(七)應付短期票券

	<u>112.9.30</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.9.30</u>
應付商業本票	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

三發地產股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

1.短期票券之發行及償還

民國一十二年及一十一年一月一日至九月三十日新增之金額分別為140,000千元及80,000千元；償還之金額分別為140,000千元及220,000千元。

2.短期票券之擔保品

合併公司以資產設定抵押供短期票券之擔保情形，請詳附註八。

(八)短期借款

合併公司短期借款之明細如下：

	<u>112.9.30</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.9.30</u>
無擔保銀行借款	\$ -	222,000	-
擔保銀行借款	4,310,730	4,144,060	4,144,060
合 計	<u>\$ 4,310,730</u>	<u>4,366,060</u>	<u>4,144,060</u>
尚未使用額度	<u>\$ 5,136,470</u>	<u>5,765,180</u>	<u>5,765,180</u>
利率區間	<u>2.29%~2.94%</u>	<u>2.10%~2.67%</u>	<u>1.76%~2.44%</u>

1.借款之發行及償還

民國一十二年及一十一年一月一日至九月三十日新增之金額分別為743,870千元及188,460千元，償還之金額分別為799,200千元及1,012,292千元。

2.銀行借款之擔保品

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註八。

(九)應付公司債/一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債

合併公司應付公司債明細如下：

	<u>112.9.30</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.9.30</u>
有擔保普通公司債—非流動	\$ 3,795,622	3,794,540	3,794,177
減：一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	(1,199,931)	-	-
	<u>\$ 2,595,691</u>	<u>3,794,540</u>	<u>3,794,177</u>

1.合併公司於民國一十二年及一十一年一月一日至九月三十日認列普通公司債攤提利息費用，請詳附註六(十八)。

2.合併公司之公司債主要資訊如下：

項 目	一〇六年度第一次有擔保普通公司債
(1)發行總額	1,000,000千元
(2)發行日	106.09.14
(3)票面利率	0.97%
(4)發行期間	106.09.14~111.09.14
(5)償還方式	自發行日起屆滿五年到期一次還本
(6)保證機構	全國農業金庫股份有限公司

三發地產股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

項 目	一〇八年度第一次有擔保普通公司債
(1)發行總額	1,200,000千元
(2)發 行 日	108.01.07
(3)票面利率	0.96%
(4)發行期間	108.01.07~113.01.07
(5)償還方式	自發行日起屆滿五年到期一次還本
(6)保證機構	臺灣中小企業銀行股份有限公司

項 目	一一〇年度第一次有擔保普通公司債
(1)發行總額	600,000千元
(2)發 行 日	110.12.24
(3)票面利率	0.67%
(4)發行期間	110.12.24~115.12.24
(5)償還方式	自發行日起屆滿五年到期一次還本
(6)保證機構	全國農業金庫股份有限公司

項 目	一一〇年度第二次有擔保普通公司債
(1)發行總額	1,000,000千元
(2)發 行 日	111.01.10
(3)票面利率	0.68%
(4)發行期間	111.01.10~116.01.10
(5)償還方式	自發行日起屆滿五年到期一次還本
(6)保證機構	華南商業銀行股份有限公司

項 目	一一一年度第一次有擔保普通公司債
(1)發行總額	1,000,000千元
(2)發 行 日	111.09.14
(3)票面利率	1.70%
(4)發行期間	111.09.14~116.09.14
(5)償還方式	自發行日起屆滿五年到期一次還本
(6)保證機構	全國農業金庫股份有限公司

合併公司以資產設定質押予保證機構之擔保情形請詳附註八。

三發地產股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十)合約負債

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
土地款	\$ 63,240	61,350	64,090
房屋款	416,532	292,731	263,783
	\$ 479,772	354,081	327,873
預計超過十二個月以後實現之金額	\$ 240,535	138,117	95,007

上述合約負債已簽訂房地合約總價，請詳附註九(一)。

(十一)營業租賃

合併公司於民國一一二年及一一一年一月一日至九月三十日間，無重大新增之營業租賃合約，相關資訊請參閱民國一一一年度合併財務報告附註六(十二)。

(十二)員工福利

確定提撥計畫

合併公司確定提撥退休金辦法下之退休金費用如下，已提撥至勞工保險局：

	112年7月至9月	111年7月至9月	112年1月至9月	111年1月至9月
營業成本	\$ 773	722	2,567	2,406
推銷費用	47	121	199	394
管理費用	171	187	539	679
合計	\$ 991	1,030	3,305	3,479

(十三)所得稅

1.合併公司所得稅費用明細如下：

	112年7月至9月	111年7月至9月	112年1月至9月	111年1月至9月
當期所得稅費用				
當期產生	\$ 1,736	2,006	4,344	4,348
調整前期之當期所得稅	-	-	-	(417)
土地增值稅	6,471	9,556	6,857	21,372
小計	8,207	11,562	11,201	25,303
遞延所得稅費用				
暫時性差異之發生及迴轉	(1)	-	161	-
所得稅費用	\$ 8,206	11,562	11,362	25,303

2.本公司及國內子公司之最近期營利事業所得稅結算申報案件經稅捐稽徵機關核定年度如下：

公司名稱	核定年度
本公司	民國一一〇年度
京富祥公司	民國一〇九年度
金革唱片公司	民國一一〇年度

三發地產股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十四)資本及其他權益

除下列所述外，合併公司於民國一一二年及一一一年一月一日至九月三十日間資本及其他權益無重大變動，相關資訊請參閱民國一一一年度合併財務報告附註六(十五)。

1.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	<u>112.9.30</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.9.30</u>
發行股票溢價	\$ 168,736	168,736	168,736
員工認股權	16,860	16,860	16,860
其他	<u>359</u>	<u>359</u>	<u>359</u>
	<u>\$ 185,955</u>	<u>185,955</u>	<u>185,955</u>

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

2.保留盈餘

依本公司章程規定，年度決算後如有盈餘，依下列順序分派之：

- (a)提繳稅捐。
- (b)彌補虧損。
- (c)提出當期淨利百分十為法定盈餘公積。但法定盈餘公積累積已達實收資本額時，不在此限。
- (d)依法令規定或營運所需提列或迴轉特別盈餘公積。
- (e)如尚有餘額，再併同以前年度累積未分配盈餘，視當年度資金狀況及經濟發展由董事會決議保留或分派股東股利，並提請股東會同意。

本公司為求永續、穩定之經營發展，考量資金需求及長期財務規劃，擬定股利政策，並綜合考量保留盈餘及未來獲利狀況，以決定每年可分配之金額，股利發放採股票股利及現金股利二種方式，現金股利分派之比例不低於當年度股利總額10%為原則，惟每股現金股利不足0.5元時，得改採發放股票股利。

本公司盈餘分派以現金發放者，依公司法第二百四十條第五項規定，由董事會決議辦理，並報告股東會，無須提交股東會請求承認。

(1)法定盈餘公積

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。

三發地產股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2) 盈餘分配

本公司分別於民國一一二年五月二十九日及民國一一一年六月三十日經股東會決議民國一一一年度及民國一一〇年度盈餘分配案。

有關分派予業主之股利如下：

	111年度		110年度	
	配股率(元)	金額	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：				
現金	\$ 0.43	139,677	0.68	222,057

3. 其他權益(稅後淨額)

	透過其他綜合 損益按公允價值 衡量之金融資產 未實現(損)益
民國112年1月1日餘額	\$ 55,080
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利益	50,400
民國112年9月30日餘額	\$ 105,480
民國111年1月1日餘額	\$ 61,380
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利益	900
民國111年9月30日餘額	\$ 62,280

(十五) 每股盈餘

合併公司基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

	112年7月至9月	111年7月至9月	112年1月至9月	111年1月至9月
基本每股盈餘				
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ (18,058)	66,276	13,352	98,163
普通股加權平均流通在外股數	326,554	326,554	326,554	326,554
(單位：千股)				
基本每股盈餘(元)	\$ (0.06)	0.20	0.04	0.30
稀釋每股盈餘				
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(調整稀釋性潛在普通股影響數後)	\$ (18,058)	66,276	13,352	98,163
普通股加權平均流通在外股數	326,554	326,554	326,554	326,554
員工酬勞之影響	-	100	57	152
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)	326,554	326,654	326,611	326,706
稀釋每股盈餘(元)	\$ (0.06)	0.20	0.04	0.30

三發地產股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十六)客戶合約之收入

1.收入之細分

	112年7月至9月		
	營建部	影音部	合計
主要地區市場：			
臺灣	\$ 202,204	5,274	207,478
主要產品/服務線：			
房地銷售	\$ 202,204	-	202,204
商品銷售	-	999	999
其他	-	4,275	4,275
	<u>\$ 202,204</u>	<u>5,274</u>	<u>207,478</u>
	111年7月至9月		
	營建部	影音部	合計
主要地區市場：			
臺灣	\$ 1,017,319	7,651	1,024,970
主要產品/服務線：			
房地銷售	\$ 938,693	-	938,693
商品銷售	-	2,603	2,603
工程服務	78,626	-	78,626
其他	-	5,048	5,048
	<u>\$ 1,017,319</u>	<u>7,651</u>	<u>1,024,970</u>
	112年1月至9月		
	營建部	影音部	合計
主要地區市場：			
臺灣	\$ 582,394	19,799	602,193
主要產品/服務線：			
房地銷售	\$ 462,506	-	462,506
商品銷售	-	6,438	6,438
工程服務	119,888	-	119,888
其他	-	13,361	13,361
	<u>\$ 582,394</u>	<u>19,799</u>	<u>602,193</u>

三發地產股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	111年1月至9月		
	營建部	影音部	合計
主要地區市場：			
臺灣	\$ <u>1,994,672</u>	<u>24,177</u>	<u>2,018,849</u>
主要產品/服務線：			
房地銷售	\$ 1,813,221	-	1,813,221
商品銷售	-	9,023	9,023
工程服務	181,451	-	181,451
其他	-	15,154	15,154
	\$ <u>1,994,672</u>	<u>24,177</u>	<u>2,018,849</u>
2.合約餘額			
	<u>112.9.30</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.9.30</u>
應收票據(含關係人)	\$ 333	173	17,040
應收帳款(含關係人)	37,732	21,148	38,255
減：備抵損失	(6)	(39)	(47)
合計	\$ <u>38,059</u>	<u>21,282</u>	<u>55,248</u>
合約資產	\$ <u>76,099</u>	<u>172,951</u>	<u>106,738</u>
合約負債－房地銷售	\$ <u>479,772</u>	<u>354,081</u>	<u>327,873</u>

(1)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及一一一年一月一日至九月三十日認列為收入之金額分別為20,550千元及220,190千元。

(2)合約負債之變動主要係源自合併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。

(十七)員工及董事酬勞

依本公司章程規定，當年度未計入員工及董事酬勞之稅前利益於彌補虧損後，如尚有盈餘，應提撥不高於5%作為董事酬勞及不低於1%作為員工酬勞。前項員工酬勞發給股票或現金之對象，包括符合一定條件之從屬公司員工，該一定條件由董事會訂定之。

本公司民國一一二年及一一一年七月一日至九月三十日及一一二年及一一一年一月一日至九月三十日員工酬勞提列金額分別為199千元、759千元、521千元及1,215千元，董事酬勞提列金額分別為199千元、759千元、521千元及1,215千元，係以本公司該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為該段期間之營業費用。若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為次年度損益。如董事會決議採股票發放員工酬勞，股票酬勞之股數計算基礎係依據董事會決議前一日之普通股收盤價計算。

三發地產股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

本公司民國一一一年度及一一〇年度員工酬勞提列金額分別為1,423千元及2,164千元，董事酬勞提列金額分別為1,423千元及2,164千元，與實際分派情形並無差異，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(十八)財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	112年7月至9月	111年7月至9月	112年1月至9月	111年1月至9月
利息費用：				
銀行借款	\$ 26,986	22,243	79,526	62,419
公司債利息(含公司債折價攤銷費用)	21,533	19,268	64,171	56,987
其他利息費用	67	39	126	104
減：利息資本化	(16,236)	(32,619)	(111,414)	(93,470)
財務成本淨額	<u>\$ 32,350</u>	<u>8,931</u>	<u>32,409</u>	<u>26,040</u>
資本化平均利率	<u>0.67%~2.94%</u>	<u>0.67%~2.44%</u>	<u>0.67%~2.94%</u>	<u>0.67%~2.44%</u>

(十九)金融工具

除下列所述外，合併公司金融工具之公允價值及因金融工具而暴露於信用風險、流動性風險及市場風險之情形無重大變動，相關資訊請參閱民國一一一年度合併財務報告附註六(二十)。

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產及合約資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

由於合併公司有廣大客戶群，並未顯著集中與單一客戶進行交易且銷售區域分散，故應收帳款之信用風險並無顯著集中之虞。而為降低信用風險，合併公司亦定期持續評估客戶財務狀況，惟通常不要求客戶提供擔保品。

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。

112年9月30日	帳面金額	合 約			
		現金流量	一年以內	1-5年	5年以上
非衍生金融負債					
浮動利率工具	\$ 4,310,730	4,549,474	835,119	3,714,355	-
固定利率工具	3,795,622	3,908,579	1,233,848	2,674,731	-
無附息負債	493,079	493,079	491,861	752	466
租賃負債(含流動及非流動)	5,641	5,814	2,664	3,150	-
	<u>\$ 8,605,072</u>	<u>8,956,946</u>	<u>2,563,492</u>	<u>6,392,988</u>	<u>466</u>

三發地產股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	帳面金額	合 約 現金流量	一年以內	1-5年	5年以上
111年12月31日					
非衍生金融負債					
浮動利率工具	\$ 4,366,060	4,633,005	721,601	3,911,404	-
固定利率工具	3,794,540	3,935,176	39,340	3,895,836	-
無附息負債	477,992	477,992	476,773	752	467
租賃負債(含流動及非流動)	4,974	5,052	3,800	1,252	-
	<u>\$ 8,643,566</u>	<u>9,051,225</u>	<u>1,241,514</u>	<u>7,809,244</u>	<u>467</u>
111年9月30日					
非衍生金融負債					
浮動利率工具	\$ 4,144,060	4,412,212	293,470	4,118,742	-
固定利率工具	3,794,177	3,945,092	39,340	3,905,752	-
無附息負債	759,319	759,319	758,280	573	466
租賃負債(含流動及非流動)	6,266	6,372	4,688	1,684	-
	<u>\$ 8,703,822</u>	<u>9,122,995</u>	<u>1,095,778</u>	<u>8,026,751</u>	<u>466</u>

合併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. 市場風險

(1) 匯率風險：無。

(2) 利率風險

合併公司之金融資產及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衍生及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。合併公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少1%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一一二年及一一一年一月一日至九月三十日之利息費用將減少或增加32,330千元及31,080千元，考量利息資本化後之淨利將減少或增加1,588千元及6,751千元，主因係合併公司之變動利率借款。

三發地產股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(3)其他價格風險

如報導日權益證券價格變動，(兩期分析係採用相同基礎，假設其他變動因素不變)，對綜合損益項目之影響如下：

報導日證券價格	112年1月至9月		111年1月至9月	
	其他綜合損益稅後金額	稅後損益	其他綜合損益稅後金額	稅後損益
上漲5%	\$ 8,384	207	6,224	203
下跌5%	\$ (8,384)	(207)	(6,224)	(203)

4.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

合併公司透過損益按公允價值之金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值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：

	112.9.30				
	帳面金額	公允價值			合計
第一級		第二級	第三級		
透過其他損益按公允價值衡量之金融資產					
上市(櫃)公司股票	\$ 166,680	166,680	-	-	166,680
按公允價值衡量之無公開報價權益工具	1,000	-	-	1,000	1,000
小計	167,680	166,680	-	1,000	167,680
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
私募基金	\$ 5,163	-	-	5,163	5,163
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 1,902,150	-	-	-	-
應收票據及帳款(含關係人)	38,059	-	-	-	-
其他金融資產—流動	268,109	-	-	-	-
其他金融資產—非流動	430,330	-	-	-	-
存出保證金	5,506	-	-	-	-
小計	2,644,154	-	-	-	-
合計	\$ 2,816,997	166,680	-	6,163	172,843
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 4,310,730	-	-	-	-
應付公司債(含一年內到期)	3,795,622	-	3,765,790	-	3,765,790
應付票據及帳款(含關係人)	357,997	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)	132,445	-	-	-	-
存入保證金	2,637	-	-	-	-
租賃負債(含非流動)	5,641	-	-	-	-
合計	\$ 8,605,072	-	3,765,790	-	3,765,790

三發地產股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	111.9.30				
	帳面金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 2,747,786	-	-	-	-
應收票據及帳款(含關係人)	55,248	-	-	-	-
其他金融資產－流動	16,187	-	-	-	-
其他金融資產－非流動	679,301	-	-	-	-
存出保證金	4,322	-	-	-	-
小計	<u>3,502,844</u>	-	-	-	-
合計	<u>\$ 3,632,404</u>	<u>123,480</u>	<u>-</u>	<u>6,080</u>	<u>129,560</u>
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 4,144,060	-	-	-	-
應付公司債(含一年內到期)	3,794,177	-	3,748,738	-	3,748,738
應付票據及帳款(含關係人)	373,734	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)	383,147	-	-	-	-
存入保證金	2,438	-	-	-	-
租賃負債(含非流動)	6,266	-	-	-	-
合計	<u>\$ 8,703,822</u>	<u>-</u>	<u>3,748,738</u>	<u>-</u>	<u>3,748,738</u>

(2)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

合併公司估計非按公允價值衡量之工具所使用之方法及假設如下：

(2.1)按攤銷後成本衡量之金融負債

若有成交或造市者之報價資料者，則以最近成交價格及報價資料作為評估公允價值之基礎。若無市場價值可供參考時，則採用評價方法估計。應付普通公司債之公允價值以第二等級輸入值衡量，係以櫃檯買賣中心於報導日之加權平均百元價計算公允價值。

(3)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(3.1)非衍生金融工具

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檯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。

若能及時且經常自交易所、經紀商、承銷商、產業公會、訂價服務機構或主管機關取得金融工具之公開報價，且該價格代表實際且經常發生之公平市場交易者，則該金融工具有活絡市場公開報價。如上述條件並未達成，則該市場視為不活絡。一般而言，買賣價差甚大、買賣價差顯著增加或交易量甚少，皆為不活絡市場之指標。

三發地產股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司持有之金融工具如屬有活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

- 上市（櫃）公司股票及公司債等係具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產及金融負債，其公允價值係分別參照市場報價決定。

除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價取得。透過評價技術所取得之公允價值可參照其他實質上條件及特性相似之金融工具之現時公允價值、現金流量折現法或以其他評價技術，包括以報導日可取得之市場資訊運用模型計算而得(例如櫃買中心參考殖利率曲線、Reuters商業本票利率平均報價)。

合併公司持有之金融工具如屬無活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

- 無公開報價之權益工具：係使用市場可類比公司法估算公允價值，其主要假設係以被投資者之估計稅前息前折舊攤銷前盈餘及可類比上市（櫃）公司市場報價所推導之盈餘乘數為基礎衡量。該估計數已調整該權益證券缺乏市場流通性之折價影響。

(4)第一等級與第二等級間之移轉

民國一一二年及一一一年一月一日至九月三十日並無任何移轉。

(二十)財務風險管理

合併公司財務風險管理目標及政策與民國一一一年度合併財務報告附註六(二十一)所揭露者無重大變動。

(二十一)資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一一一年度合併財務報告所揭露者一致；另作為資本管理之項目之彙總量化資料與民國一一一年度合併財務報告所揭露者亦無重大變動。相關資訊請參閱民國一一一年度合併財務報告附註六(二十二)。

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

於本合併財務報告之涵蓋期間內與合併公司有交易之關係人如下：

<u>關係人名稱</u>	<u>與合併公司之關係</u>
三富地產股份有限公司	該公司董事長為本公司董事
財團法人高雄市三發教育基金會	其他關係人
晶悅國際飯店股份有限公司	其他關係人
仁發建築開發股份有限公司	其他關係人
名頂營造股份有限公司	其他關係人

三發地產股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二)與關係人間之重大交易事項

1.承包工程

(1)合併公司承攬其他關係人—晶悅飯店工程合約總額及依約收取之款項如下：

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
已簽約之承攬合約價款	\$ <u>759,867</u>	<u>759,867</u>	<u>759,867</u>
已依約收取金額之款項	\$ <u>648,657</u>	<u>505,229</u>	<u>454,493</u>

(2)工程收入及合約資產

合併公司承攬關係人工程合約認列收入及計價之情形如下：

	本期認列之工程收入				累積已認列
	112年7月至9月	111年7月至9月	112年1月至9月	111年1月至9月	工程收入
其他關係人 — 晶悅飯店	\$ -	78,626	119,888	181,451	759,867

	本期計價金額				累積已
	112年7月至9月	111年7月至9月	112年1月至9月	111年1月至9月	計價金額
其他關係人 — 晶悅飯店	\$ -	70,222	238,048	124,330	759,867

帳列項目	關係人類別	112.9.30	111.12.31	111.9.30
合約資產—流動				
未達收款權利	其他關係人— 晶悅飯店	\$ -	118,160	53,790
保留款	"	<u>76,099</u>	<u>54,791</u>	<u>52,948</u>
		<u>\$ 76,099</u>	<u>172,951</u>	<u>106,738</u>

合併公司對關係人承包之工程係依據工程預算加計合理管理費及利潤，呈主管核可後為其承攬價格。合併公司承包工程之利潤率及收款條件無非關係人交易可資比較。

2.應收關係人款項

合併公司應收關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	112.9.30	111.12.31	111.9.30
應收票據	其他關係人—晶悅飯店	\$ -	-	16,590
應收帳款	其他關係人—晶悅飯店	<u>35,111</u>	<u>16,590</u>	<u>33,180</u>
		<u>\$ 35,111</u>	<u>16,590</u>	<u>49,770</u>

三發地產股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.應付關係人款項

合併公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	112.9.30	111.12.31	111.9.30
應付票據	其他關係人—晶悅飯店	\$ <u>79</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
其他應付款	其他關係人—三發教育基金會	\$ <u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,669</u>

4.預付關係人款項

帳列項目	關係人類別	112.9.30	111.12.31	111.9.30
預付款項	其他關係人—晶悅飯店	\$ <u>75</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

5.租賃

合併公司向關係人分租倉庫之情形如下：

	112年7月至9月	111年7月至9月	112年1月至9月	111年1月至9月
其他關係人—晶悅飯店	\$ <u>75</u>	<u>-</u>	<u>175</u>	<u>-</u>

6.營業費用

	112年7月至9月	111年7月至9月	112年1月至9月	111年1月至9月
其他關係人—三發教育基金會	\$ <u>1,004</u>	<u>153</u>	<u>1,004</u>	<u>244</u>

7.保證

截至民國一一二年及一一一年九月三十日，合併公司分別與其他關係人—三富地產(股)公司、其他關係人—名頂營造(股)公司及其他關係人—仁發建築開發(股)公司簽訂預售屋同業連帶擔保契約書，分別擔任合併公司台南市永康區六甲頂段、台南市永康區永興段及高雄市仁武區澄德段之預售屋買賣契約連帶擔保公司。民國一一二年及一一一年一月一日至九月三十日支付手續費為零元及618千元。

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	112年7月至9月	111年7月至9月	112年1月至9月	111年1月至9月
短期員工福利	\$ 5,212	6,583	14,521	20,632
退職後福利	133	164	412	515
	\$ <u>5,345</u>	<u>6,747</u>	<u>14,933</u>	<u>21,147</u>

三發地產股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

八、質押之資產

合併公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	112.9.30	111.12.31	111.9.30
存貨	銀行借款及應付公司債	\$ 10,982,479	10,117,193	9,855,179
其他金融資產—流動及非流動	銀行借款、應付公司債	682,254	680,090	679,301
不動產、廠房及設備	應付短期票券	74,365	74,888	75,062
投資性不動產	銀行借款及應付公司債	86,703	87,569	76,778
		<u>\$ 11,825,801</u>	<u>10,959,740</u>	<u>10,686,320</u>

民國一一二年九月三十日、一一一年十二月三十一日及九月三十日上述質押資產屬提供予未動用額度擔保之資產帳面金額分別為539,970千元、541,251千元及零元。

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)合併公司未認列之合約承諾如下：

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
<u>已簽訂之合約</u>			
銷售房地	\$ <u>2,868,583</u>	<u>2,155,689</u>	<u>2,337,836</u>
承攬合約	\$ <u>759,867</u>	<u>759,867</u>	<u>759,867</u>
<u>已收取或支付價款</u>			
銷售房地	\$ <u>479,772</u>	<u>354,081</u>	<u>327,873</u>
承攬合約	\$ <u>648,657</u>	<u>505,229</u>	<u>454,493</u>

(二)與合併公司有關之法律訴訟案對合併公司之請求給付金額約一千萬元及法定利息等，目前帳列已估列5,486千元(帳列其他利益及損失)，目前皆在法院審理中，截至報導日相關訴訟尚未確定。

(三)合併公司於民國一一二年九月二十一日及一一一年十一月十八日經董事會決議通過，以不超過新台幣2,500千元之金額捐贈予財團法人高雄市三發教育基金會，作為該基金會推展會務之用。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

三發地產股份有限公司及子公司合併財務報告附註(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7月至9月			111年7月至9月		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	15,707	7,925	23,632	20,696	8,318	29,014
勞健保費用	1,474	432	1,906	1,319	629	1,948
退休金費用	772	219	991	722	308	1,030
其他員工福利費用	493	1,204	1,697	556	1,115	1,671
折舊費用	-	1,707	1,707	-	2,298	2,298
攤銷費用	147	442	589	156	486	642

功 能 別 性 質 別	112年1月至9月			111年1月至9月		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	52,327	22,361	74,688	55,823	26,328	82,151
勞健保費用	5,058	1,601	6,659	4,429	2,612	7,041
退休金費用	2,567	739	3,306	2,406	1,073	3,479
其他員工福利費用	1,582	3,083	4,665	1,703	2,355	4,058
折舊費用	-	4,910	4,910	-	5,832	5,832
攤銷費用	343	1,309	1,652	538	1,468	2,006

(二)營運之季節性：

合併公司之營建部門受建案完工時點週期性因素影響。

(三)其他

有關法務部調查局高雄市調查處(簡稱：檢調單位)於民國一十一年二月十七日至本公司進行調查及搜索，檢調單位調閱本公司民國一〇三年至一〇九年間，與悅登廣告有限公司、大格廣告事業有限公司及宏太廣告有限公司三家廣告公司相關之明細分類帳、佣金支出傳票及代銷合約並予以扣押。該案件尚處於檢調偵查階段，惟目前並不致影響本公司之財務及營運。

上述各年度，合併公司與該三家廣告公司交易往來之帳載情形列示如下：

取得合約之增額成本	\$ <u>109.12.31</u> -	\$ <u>108.12.31</u> 47,550	\$ <u>107.12.31</u> 109,612	\$ <u>106.12.31</u> 47,974	\$ <u>105.12.31</u> 23,786	\$ <u>104.12.31</u> 11,034	\$ <u>103.12.31</u> -
應付票據	\$ -	\$ 2,694	\$ 7,282	\$ 8,743	\$ 8,494	-	-
應付保留款(帳列應付帳款)	\$ 4,662	\$ 4,461	\$ 1,778	\$ 1,907	\$ 205	-	-
其他應付款	\$ -	\$ 6,814	\$ 5,313	\$ 932	\$ 5,911	-	-
推銷費用	\$ <u>109年度</u> 66,062	\$ <u>108年度</u> 204,103	\$ <u>107年度</u> 24,076	\$ <u>106年度</u> 47,693	\$ <u>105年度</u> 77,332	\$ <u>104年度</u> -	\$ <u>103年度</u> 995

三發地產股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

1. 本公司於民國一一一年二月十七日遭檢調搜索乙事，因目前尚在偵查階段，且基於偵查不公開原則，有關事實與法律責任將靜待檢調機關調查與司法單位釐清後再採取相對措施。目前依據本公司審計委員會委任之專案審查會計師、董事會委任之專案審查律師及本公司自行審查之結果顯示，大格廣告事業有限公司、悅登廣告有限公司及宏太廣告有限公司等三家廣告公司與本公司之代銷建案交易具真實性，且交易條件與市場同業交易條件相較，無重大不合理之情形。
2. 本公司基於保障投資人權益，雖本案尚在偵查中，為求保守穩健，本公司將上述三家廣告公司以其他關係人方式揭露，先行編入本公司民國一一〇年度財務報告。由於受限偵查不公開原則，前揭處理方式，可能尚非為最終結果。本公司將待後續司法程序釐清案情後，再為妥適之處理。
3. 目前本公司財務、業務皆正常，該偵查案對本公司運營，尚無重大影響。

十三、附註揭露事項

(一) 重大交易事項相關資訊：

民國一一二年一月一日至九月三十日合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

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

股數單位：千股

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末				備註
				股 數	帳面金額	持股比率	公允價值	
本公司	股票-晶悅國際飯店股份有限公司	其他關係人	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	3,600	166,680	4.11 %	166,680	
本公司	股票-極上教育諮詢股份有限公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	20	1,000	0.33 %	1,000	
本公司	私募基金-SparkLabs Taipei Fund I	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	-	5,163	- %	5,163	

4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率		
本公司	京富祥營造(股)公司	子公司	發包工程	432,092	50.14 %	依合約逐期付款	-	-	(235,831)	(68.52)%	註
京富祥營造(股)公司	本公司	母公司	承攬工程	(552,130)	82.16 %	依合約進度收款	-	-	235,831	67.99 %	註
京富祥營造(股)公司	晶悅國際飯店(股)公司	其他關係人	承攬工程	(119,888)	17.84 %	依合約進度收款	-	-	111,210	32.06 %	註1

註：母子公司間交易於編製合併財務報告時，業已全數沖銷。

註1：應收款項中76,099千元係應收工程保留款(帳列合約資產)。

三發地產股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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：

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期後收回金額	提列備抵損失金額
					金額	處理方式		
京富祥營造(股)公司	本公司	母公司	235,831 (註)	3.52 次	-		58,436	-
京富祥營造(股)公司	晶悅國際飯店(股)公司	其他關係人	111,210 (註1)	2.87 次	-		-	-

註：母子公司間交易於編製合併財務報告時，業已全數沖銷。

註1：應收款項中76,099千元係應收工程保留款(帳列合約資產)。

9. 從事衍生工具交易：無。

10. 母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形			佔合併總營業收入或總資產之比率
				科目	金額	交易條件	
1	京富祥營造(股)公司	本公司	2	營業收入	552,130	依照合約約定	91.69 %
			2	應收款項	235,831	"	1.52 %
			2	在建工程	1,047,637	"	6.75 %

註一、編號之填寫方式如下：

1.0代表母公司。

2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二、與交易人之關係種類標示如下：

1.母公司對子公司。

2.子公司對母公司。

3.子公司對子公司。

註三、母子公司間業務及重要交易往來情形，僅揭露銷貨及應收帳款之資料，其相對之進貨及應付帳款不再贅述。

註四、係以交易金額除以合併營業收入或合併總資產。

註五、表列交易於編制合併財務報告時業已沖銷。

(二) 轉投資事業相關資訊：

民國一十二年一月一日至九月三十日合併公司之轉投資事業資訊如下(不包含大陸被投資公司)：

股數單位：千股

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
本公司	京富祥營造(股)公司	台灣	營造業	295,875	295,875	30,000	100.00 %	282,926	15,186	(5,215)	
"	金華國際唱片(股)公司	台灣	唱片業	22,529	22,529	2,000	100.00 %	20,418	3,670	3,670	

註：母子公司間交易於編製合併財務報告時，業已全數沖銷。

(三) 大陸投資資訊：無。

三發地產股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(四)主要股東資訊：

股數單位：股

主要股東名稱	持有股數	持股比例
城新投資股份有限公司	49,482,844	15.15 %
金基投資股份有限公司	27,263,263	8.34 %
智邑投資股份有限公司	20,657,313	6.32 %
尚峰投資股份有限公司	20,482,290	6.27 %
鍾俊榮	19,282,287	5.90 %
瑞士銀行台北分行受楊顯玲信託財產專戶	19,000,000	5.81 %
長邑投資股份有限公司	17,478,869	5.35 %

註：(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

合併公司有二個應報導部門，如下所述，該等部門為合併公司策略經營單位。每個策略經營單位提供不同的產品與服務，且因其所需之技術及行銷策略不同而分開管理。合併公司主要營運決策者至少每季覆核每個策略經營單位的內部管理報告。合併公司每個應報導部門之營運彙述如下：

- 1.營建部門：主要負責住宅開發、大樓、建設、土木及建築等業務。
- 2.影音部門：主要負責各種CD及DVD生產、製作、出版及進出口買賣。

(二)合併公司營運部門資訊及調節如下：

	營建部	影音部	調 整 及銷除	合 計
112年7月至9月				
收 入：				
來自外部客戶收入	\$ 202,204	5,274	-	207,478
部門間收入	<u>192,411</u>	<u>96</u>	<u>(192,507)</u>	<u>-</u>
收入總計	<u>\$ 394,615</u>	<u>5,370</u>	<u>(192,507)</u>	<u>207,478</u>
應報導部門(損)益	<u>\$ (11,484)</u>	<u>1,632</u>	<u>-</u>	<u>(9,852)</u>

三發地產股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	營建部	影音部	調整 及銷除	合計
111年7月至9月				
收入：				
來自外部客戶收入	\$ 1,017,319	7,651	-	1,024,970
部門間收入	<u>133,265</u>	<u>49</u>	<u>(133,314)</u>	<u>-</u>
收入總計	<u>\$ 1,150,584</u>	<u>7,700</u>	<u>(133,314)</u>	<u>1,024,970</u>
應報導部門(損)益	<u>\$ 79,059</u>	<u>(1,221)</u>	<u>-</u>	<u>77,838</u>
112年1月至9月				
收入：				
來自外部客戶收入	\$ 582,394	19,799	-	602,193
部門間收入	<u>552,130</u>	<u>292</u>	<u>(552,422)</u>	<u>-</u>
收入總計	<u>\$ 1,134,524</u>	<u>20,091</u>	<u>(552,422)</u>	<u>602,193</u>
應報導部門(損)益	<u>\$ 20,882</u>	<u>3,832</u>	<u>-</u>	<u>24,714</u>
111年1月至9月				
收入：				
來自外部客戶收入	\$ 1,994,672	24,177	-	2,018,849
部門間收入	<u>400,371</u>	<u>182</u>	<u>(400,553)</u>	<u>-</u>
收入總計	<u>\$ 2,395,043</u>	<u>24,359</u>	<u>(400,553)</u>	<u>2,018,849</u>
應報導部門(損)益	<u>\$ 128,098</u>	<u>(4,632)</u>	<u>-</u>	<u>123,466</u>
應報導部門資產				
112年9月30日	<u>\$ 15,452,362</u>	<u>38,449</u>	<u>(100)</u>	<u>15,490,711</u>
111年12月31日	<u>\$ 15,441,671</u>	<u>38,764</u>	<u>(30)</u>	<u>15,480,405</u>
111年9月30日	<u>\$ 15,445,723</u>	<u>38,031</u>	<u>(60)</u>	<u>15,483,694</u>