

股票代碼：9946

三發地產股份有限公司及其子公司

合併財務報告

民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日
(內附會計師查核報告)

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、聲 明 書	3
四、會計師查核報告書	4
五、合併資產負債表	5
六、合併綜合損益表	6
七、合併權益變動表	7
八、合併現金流量表	8
九、合併財務報告附註	
(一)公司沿革	9
(二)通過財務報告之日期及程序	9
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	9~10
(四)重大會計政策之彙總說明	10~21
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	21
(六)重要會計項目之說明	21~38
(七)關係人交易	38~39
(八)質押之資產	39
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	39~40
(十)重大之災害損失	40
(十一)重大之期後事項	40
(十二)其 他	40
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	40~41
2.轉投資事業相關資訊	41
3.大陸投資資訊	42
(十四)部門資訊	42~43

聲 明 書

本公司民國一〇三年度(自民國一〇三年一月一日至十二月三十一日止)依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報告之公司與依金融監督管理委員會認可之國際會計準則第二十七號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報告所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報告。

特此聲明

公司名稱：三發地產股份有限公司

董 事 長：鍾俊榮

日 期：民國一〇四年二月二十五日

會計師查核報告

三發地產股份有限公司董事會 公鑒：

三發地產股份有限公司及其子公司民國一〇三年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇三年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開合併財務報告之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開合併財務報告表示意見。三發地產股份有限公司及其子公司民國一〇二年度合併財務報告係由其他會計師查核，該會計師並於民國一〇三年三月二十五日出具無保留意見之查核報告。

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信合併財務報告有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取合併財務報告所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製合併財務報告所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估合併財務報告整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述民國一〇三年度合併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及金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達三發地產股份有限公司及其子公司民國一〇三年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇三年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效與合併現金流量。

三發地產股份有限公司已編製民國一〇三年度及一〇二年度之個體財務報告，並分別經本會計師及其他會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

安侯建業聯合會計師事務所

馬國柱

會計師：

張淑瑩

證券主管機關：(88)台財證(六)第18311號
核准簽證文號：金管證六字第0940100754號
民國一〇四年二月二十五日

[鍵入文字]

[鍵入文字]

[鍵入文字]

三發地產股份有限公司及其子公司
合併資產負債表
民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

資 產	103.12.31		102.12.31		負債及權益	103.12.31		102.12.31	
	金 額	%	金 額	%		金 額	%	金 額	%
流動資產：					流動負債：				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 367,456	3	403,448	4	2100 短期借款(附註六(五)、七及八)	\$ 5,950,366	48	3,301,526	32
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註六(二)及(六))	181	-	64	-	2151 應付票據	104,809	1	110,221	1
1147 無活絡市場之債券投資-流動	-	-	198,500	2	2170 應付帳款	291,318	2	238,228	3
1150 應收票據淨額	878	-	248	-	2180 應付帳款-關係人(附註七)	101	-	-	-
1170 應收帳款淨額	3,822	-	9,399	-	2200 其他應付款(附註七)	97,581	1	115,033	1
1180 應收帳款-關係人淨額(附註七)	15	-	-	-	2230 當期所得稅負債(附註六(十))	6,461	-	22,197	-
1300 存貨-買賣業(附註六(三))	7,819	-	9,873	-	2310 預收款項(附註六(八))	1,312,980	11	1,288,850	13
1320 存貨-建設業(附註六(三)及八)	10,822,125	87	8,297,434	81	2321 一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(六)及八)	597,609	5	616,139	6
1410 預付款項	367,650	3	326,790	4	2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(七)、七及八)	4,308	-	4,308	-
1476 其他金融資產-流動(附註八)	371,049	3	516,626	5	2399 其他流動負債-其他	14,718	-	22,058	-
1479 其他流動資產-其他	26,932	-	13,805	-		<u>8,380,251</u>	<u>68</u>	<u>5,718,560</u>	<u>56</u>
	<u>11,967,927</u>	<u>96</u>	<u>9,776,187</u>	<u>96</u>	非流動負債：				
非流動資產：					2530 應付公司債(附註六(六)及八)	661,211	5	651,035	6
1600 不動產、廠房及設備(附註六(四)及八)	137,517	1	140,764	1	2540 長期借款(附註六(七)、七及八)	35,897	-	40,205	1
1780 無形資產	16,899	-	16,813	-	2570 遞延所得稅負債(附註六(十))	340	-	294	-
1840 遞延所得稅資產(附註六(十))	11,864	-	1,658	-	2600 其他非流動負債	20,614	-	30,654	-
1975 預付退休金-非流動(附註六(九))	1,628	-	1,248	-		<u>718,062</u>	<u>5</u>	<u>722,188</u>	<u>7</u>
1980 其他金融資產-非流動(附註八)	284,340	3	284,340	3	負債合計	<u>9,098,313</u>	<u>73</u>	<u>6,440,748</u>	<u>63</u>
1990 其他非流動資產-其他	6,371	-	4,484	-	權益(附註六(十一))：				
	<u>458,619</u>	<u>4</u>	<u>449,307</u>	<u>4</u>	3100 股本	2,062,027	17	2,045,463	20
					3200 資本公積	405,393	3	401,447	4
					3300 保留盈餘	860,813	7	1,337,836	13
					權益合計	<u>3,328,233</u>	<u>27</u>	<u>3,784,746</u>	<u>37</u>
資產總計	<u>\$ 12,426,546</u>	<u>100</u>	<u>10,225,494</u>	<u>100</u>	負債及權益總計	<u>\$ 12,426,546</u>	<u>100</u>	<u>10,225,494</u>	<u>100</u>

(請詳 後附合併財務報告附註)

董事長：鍾俊榮

經理人：鍾俊榮

會計主管：蔡文玲

三發地產股份有限公司及其子公司

合併綜合損益表

民國一〇三年及一〇二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	103年度		102年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十三))	\$ 641,533	100	5,490,940	100
5000 營業成本	453,823	71	3,485,198	63
5900 營業毛利	187,710	29	2,005,742	37
營業費用(附註六(九)、(十一)及七)：				
6100 推銷費用	57,866	9	370,199	7
6200 管理費用	96,606	15	119,847	2
	154,472	24	490,046	9
營業淨利	33,238	5	1,515,696	28
營業外收入及支出：				
7010 其他收入(附註六(十四))	16,696	3	22,502	-
7020 其他利益及損失(附註六(六))	(74)	-	(1,003)	-
7050 財務成本(附註六(三)、(六)及(十四))	(511)	-	(747)	-
	16,111	3	20,752	-
7900 稅前淨利	49,349	8	1,536,448	28
7950 所得稅(利益)費用(附註六(十))	5,604	1	175,955	3
8200 本期淨利	43,745	7	1,360,493	25
其他綜合損益：				
8360 確定福利計畫精算利益	422	-	1,767	-
8399 與其他綜合損益組成部分相關之所得稅	(72)	-	(300)	-
8300 其他綜合損益(稅後淨額)	350	-	1,467	-
8500 本期綜合損益總額(稅後淨額)	\$ 44,095	7	1,361,960	25
每股盈餘(元)(附註六(十二))				
9750 基本每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ 0.21		6.71	
9850 稀釋每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ 0.17		5.46	

(請詳 後附合併財務報告附註)

董事長：鍾俊榮

經理人：鍾俊榮

會計主管：蔡文玲

三發地產股份有限公司及其子公司

合併權益變動表

民國一〇三年及一〇二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	股 本			資本公積	保留盈餘		庫 藏 股	權益總計	
	普通股 股 本	預收股本	合 計		法定盈 餘公積	未分配 盈 餘			合 計
民國一〇二年一月一日餘額	\$ 2,000,000	14,680	2,014,680	388,818	33,372	365,587	398,959	-	2,802,457
本期淨利	-	-	-	-	-	1,360,493	1,360,493	-	1,360,493
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	1,467	1,467	-	1,467
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	1,361,960	1,361,960	-	1,361,960
盈餘指撥及分配：									
提列法定盈餘公積	-	-	-	-	66,649	(66,649)	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	-	(423,083)	(423,083)	-	(423,083)
可轉換公司債轉換	36,777	(5,994)	30,783	12,629	-	-	-	-	43,412
民國一〇二年十二月三十一日餘額	2,036,777	8,686	2,045,463	401,447	100,021	1,237,815	1,337,836	-	3,784,746
本期淨利	-	-	-	-	-	43,745	43,745	-	43,745
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	350	350	-	350
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	44,095	44,095	-	44,095
盈餘指撥及分配：									
提列法定盈餘公積	-	-	-	-	123,635	(123,635)	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	-	(511,366)	(511,366)	-	(511,366)
可轉換公司債轉換	29,915	(4,901)	25,014	5,529	-	-	-	-	30,543
庫藏股買回	-	-	-	-	-	-	-	(19,785)	(19,785)
庫藏股註銷	(8,450)	-	(8,450)	(1,583)	-	(9,752)	(9,752)	19,785	-
民國一〇三年十二月三十一日餘額	\$ 2,058,242	3,785	2,062,027	405,393	223,656	637,157	860,813	-	3,328,233

(請詳 後附合併財務報告附註)

董事長：鍾俊榮

經理人：鍾俊榮

會計主管：蔡文玲

三發地產股份有限公司及其子公司

合併現金流量表

民國一〇三年及一〇二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	103年度	102年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 49,349	1,536,448
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	3,612	5,160
攤銷費用	828	899
呆帳費用轉列收入數	-	(438)
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(益)損	(117)	1,043
利息費用	511	747
利息收入	(4,097)	(5,290)
不影響現金流量之收益費損項目合計	737	2,121
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：		
應收票據	(630)	223
應收帳款	5,577	28,910
應收帳款-關係人	(15)	-
存貨	(2,372,354)	(110,552)
預付款項	(40,890)	24,865
其他金融資產	126,418	(175,777)
其他流動資產	(13,127)	3,150
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(2,295,021)	(229,181)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據	(5,412)	6,498
應付帳款	53,090	(10,689)
應付帳款-關係人	101	-
其他應付款	(17,421)	19,879
預收款項	24,130	(182,116)
其他流動負債	(7,340)	4,646
與營業活動相關之負債之淨變動合計	47,148	(161,782)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(2,247,873)	(390,963)
調整項目合計	(2,247,136)	(388,842)
營運產生之現金流(出)入	(2,197,787)	1,147,606
收取之利息	4,097	5,290
支付所得稅	(31,572)	(175,211)
營業活動之淨現金流(出)入	(2,225,262)	977,685
投資活動之現金流量：		
取得無活絡市場之債券投資	-	(189,500)
處分無活絡市場之債券投資	198,500	-
取得不動產、廠房及設備	(365)	(892)
購置無形資產	(914)	550
其他金融資產減少(增加)	19,159	(257,226)
其他非流動資產	(1,815)	6,764
投資活動之淨現金流入(出)	214,565	(440,304)
籌資活動之現金流量：		
舉借短期借款	2,925,810	2,972,336
償還短期借款	(276,970)	(3,753,180)
發行公司債	-	649,120
償還長期借款	(4,308)	(4,667)
其他非流動負債減少	(10,040)	(1,502)
發放現金股利	(511,366)	(423,083)
庫藏股票買回成本	(19,785)	-
支付之利息	(128,636)	(91,745)
籌資活動之淨現金流入(出)	1,974,705	(652,721)
本期現金及約當現金減少數	(35,992)	(115,340)
期初現金及約當現金餘額	403,448	518,788
期末現金及約當現金餘額	\$ 367,456	403,448

(請詳 後附合併財務報告附註)

董事長：鍾俊榮

經理人：鍾俊榮

會計主管：蔡文玲

三發地產股份有限公司及其子公司
合併財務報告附註
 民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日
 (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，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一〇四年二月二十五日經董事會核准發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)尚未採用金融監督管理委員會認可之2013年版國際財務報導準則之影響

依據金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)民國一〇三年四月三日金管證審字第1030010325號令，上市、上櫃及興櫃公司應自民國一〇四年起全面採用經金管會認可並發布生效之2013年版國際財務報導準則(不包含國際財務報導準則第九號「金融工具」)編製財務報告，相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

<u>新發布／修正／修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日</u>
國際財務報導準則第1號之修正「國際財務報導準則第7號之比較揭露對首次採用者之有限度豁免」	2010年7月1日
國際財務報導準則第1號之修正「嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除」	2011年7月1日
國際財務報導準則第1號之修正「政府貸款」	2013年1月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露—金融資產之移轉」	2011年7月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露—金融資產及金融負債之互抵」	2013年1月1日
國際財務報導準則第10號「合併財務報表」	2013年1月1日 (投資個體於2014年1月1日生效)
國際財務報導準則第11號「聯合協議」	2013年1月1日
國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	2013年1月1日
國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」	2013年1月1日
國際會計準則第1號之修正「其他綜合損益項目之表達」	2012年7月1日
國際會計準則第12號之修正「遞延所得稅：標的資產之回收」	2012年1月1日
國際會計準則第19號之修訂「員工福利」	2013年1月1日
國際會計準則第27號之修訂「單獨財務報表」	2013年1月1日
國際會計準則第32號之修正「金融資產及金融負債之互抵」	2014年1月1日
國際財務報導解釋第20號「露天礦場於生產階段之剝除成本」	2013年1月1日

三發地產股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

經評估後合併公司認為除下列各項外，適用2013年版國際財務報導準則將不致對本財務報告造成重大變動：

1. 國際會計準則第一號「財務報表之表達」

該準則修正其他綜合損益之表達方式，將列示於其他綜合損益之項目依性質分類為「後續不重分類至損益」及「後續將重分類至損益」兩類別。該修正同時規定以稅前金額列示之其他綜合損益項目，其相關稅額應隨前述兩類別予以單獨列示。合併公司將依該準則改變綜合損益表之表達方式。

(二) 國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響

下表彙列國際會計準則理事會已發布但尚未納入金管會認可2013年國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

<u>發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日</u>
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	2016年1月1日
國際財務報導準則第10號、國際財務報導準則第12號及國際會計準則第28號之修正「投資個體：合併報表例外規定之適用」	2016年1月1日
國際財務報導準則第11號之修正「處理聯合營運權益之取得」	2016年1月1日
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	2016年1月1日
國際財務報導準則第15號「來自客戶合約之收入」	2017年1月1日
國際會計準則第1號之修正「揭露計畫」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號之修正「闡明可接受之折舊及攤銷方法」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號之修正「生產性植物」	2016年1月1日
國際會計準則第19號之修正「確定福利計畫：員工提撥」	2014年7月1日
國際會計準則第27號之修正「單獨財務報表之權益法」	2016年1月1日
國際會計準則第36號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014年1月1日
國際會計準則第39號之修正「衍生工具之合約更替及避險會計之繼續」	2014年1月1日
國際財務報導解釋第21號「公課」	2014年1月1日

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

四、重大會計政策之彙總說明

本合併財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。除另有說明者外，下列會計政策已一致適用於本合併財務報告之所有表達期間。

三發地產股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(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」)及金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)編製。

(二) 編製基礎

1. 衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本合併財務報告係依歷史成本為基礎編製：

- (1) 透過損益按公允價值衡量之金融工具(包括衍生金融工具)；
- (2) 確定福利資產，係依退休基金資產加計未認列前期服務成本與未認列精算損失，減除未認列精算利益與確定福利義務現值之淨額認列。

2. 功能性貨幣及表達貨幣

合併公司係以營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本合併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) 合併基礎

1. 合併財務報告編製原則

合併財務報告之編製主體包含本公司及本公司之子公司。

自取得子公司控制力之日起，開始將其財務報告納入合併財務季報告，直至不再具有控制力之日為止。歸屬於子公司非控制權益之損益應歸屬於非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額亦然。

合併公司間之交易、餘額及任何未實現收益與費用，於編製合併財務季報告時均已消除。

2. 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
			103.12.31	102.12.31	
本公司	京富祥營造(股)公司	土木及建築工程	100.00%	100.00%	本公司直接持有普通股超過50%之被投資公司
"	金華國際唱片(股)公司	各種CD及DVD生產、製作、出版及進出口買賣	100.00%	100.00%	"

(四) 外幣

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。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，其兌換損益係指期初以功能性貨幣計價之攤銷後成本，調整當期之有效利息及付款後之金額，與依外幣計價之攤銷後成本按報導日匯率換算金額間之差異。

三發地產股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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重新換算為功能性貨幣，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。

除非貨幣性之備供出售權益工具、指定為國外營運機構淨投資避險之金融負債或合格之現金流量避險，換算所產生之外幣兌換差異認列於其他綜合損益外，其餘係認列為損益。

(五)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.預期於合併公司正常營業週期中(營建業務通常長於一年)實現，或意圖將其出售或消耗者。
- 2.主要為交易目的而持有者。
- 3.預期將於資產負債表日後十二個月內實現者。
- 4.現金或約當現金，但不包括於資產負債表日後逾十二個月用以交換、清償負債或受有其他限制者。

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.預期將於合併公司正常營業週期中(營建業務通常長於一年)清償者。
- 2.主要為交易目的而持有者。
- 3.預期將於報導期間後十二個月內到期清償者。
- 4.合併公司不能無條件將清償期限延期至資產負債表日後至少十二個月者。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。

(六)現金及約當現金

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

(七)金融工具

金融資產與金融負債係於合併公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

1.金融資產

合併公司之金融資產分類為：透過損益按公允價值衡量之金融資產及放款及應收款。

(1)透過損益按公允價值衡量之金融資產

此類金融資產係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

三發地產股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

持有供交易之金融資產係因其取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回。持有供交易金融資產以外之金融資產，合併公司於下列情況之一，於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量：

消除或重大減少因採用不同基礎衡量資產或負債並認列相關之利益及損失，而產生之衡量或認列不一致。

金融資產係以公允價值基礎評估績效。

混合工具含嵌入式衍生工具。

此類金融資產於原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續評價按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失（包含相關股利收入及利息收入）認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

(2)放款及應收款

放款及應收款係無活絡市場公開報價，且具固定或可決定付款金額之金融資產，包括應收款項及其他應收款。原始認列時按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量，後續評價採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

利息收入係列報於營業外收入及支出項下之其他收入。

(3)金融資產減損

非透過損益按公允價值衡量之金融資產，於每個報導日評估減損。當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事件，致使該資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

金融資產減損之客觀證據包括發行人或債務人之重大財務困難、違約（如利息或本金支付之延滯或不償付）、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增，及由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失等。此外，備供出售權益投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於其成本時，亦屬客觀之減損證據。

針對應收帳款個別評估未有減損後，另再以組合基礎評估減損。應收款組合之客觀減損證據可能包含本公司過去收款經驗、該組合超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之全國性或區域性經濟情勢變化。

以攤銷後成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

三發地產股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

當金融資產以攤銷後成本衡量時，若後續期間減損損失金額減少，且該減少客觀地連結至認列減損後發生之事項，則先前認列之減損損失予以迴轉認列於損益，惟該投資於減損迴轉日之帳面金額不得大於若未認列減損情況下應有之攤銷後成本。

應收帳款之呆帳損失及迴升係列報於管理費用。應收帳款以外金融資產之減損損失及迴升係列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

(4)金融資產之除列

合併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幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

除列單一金融資產之整體時，其帳面金額與已收取或可收取對價總額加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益－備供出售金融資產未實現損益」之金額間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

當非除列單一金融資產之整體時，合併公司以移轉日各部分之相對公允價值為基礎，將該金融資產之原帳面金額分攤至因持續參與而持續認列之部分及除列之部分。分攤予除列部分之帳面金額與因除列部分所收取之對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失中分攤予除列部分之總和間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。已認列於其他綜合損益之累計利益或損失，係依其相對公允價值分攤予持續認列部分與除列部分。

2.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

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

權益工具係指表彰合併公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。合併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。

合併公司所發行之複合金融工具係持有人擁有選擇權可轉換為股本之轉換公司債，其發行股份之數量並不會隨其公允價值變動而有所不同。

三發地產股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

複合金融工具負債組成部分，其原始認列金額係以不包括權益轉換權之類似負債之公允價值衡量。權益組成部分之原始認列金額則以整體複合金融工具公允價值與負債組成部分公允價值二者間之差額衡量。任何直接可歸屬之交易成本依原始負債及權益之帳面金額比例，分攤至負債及權益組成部分。

原始認列後，複合金融工具之負債組成部分係採有效利率法以攤銷後成本衡量。複合金融工具之權益組成部分，原始認列後無須重新衡量。

與金融負債相關之利息及損失或利益係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

金融負債於轉換時重分類為權益，其轉換不產生損益。

(2) 透過損益按公允價值衡量之金融負債

此類金融負債係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債。

持有供交易之金融負債係因其取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回。持有供交易金融資產以外之金融負債，本公司於下列情況之一，於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量：

消除或重大減少因採用不同基礎衡量資產或負債並認列相關之利益及損失，而產生之衡量或認列不一致。

金融負債係以公允價值基礎評估績效。

混合工具含嵌入式衍生工具。

此類金融負債於原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續評價按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失(包含相關利息支出)認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

(3) 其他金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者(包括長短期借款、應付帳款及其他應付款)，原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價採有效利率法以攤銷後成本衡量。未資本化為資產成本之利息費用列報於營業外收入及支出項下之財務成本。

(4) 金融負債之除列

合併公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

(5) 金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於合併公司有法定權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

(八)存 貨

1.買賣業

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除完成出售所需之估計成本後之餘額。

2.建設業

存貨之原始成本為使存貨達到可供銷售或可供生產之狀態及地點所發生之必要支出。續後，以成本與淨變現價值孰低衡量，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)在建工程：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。
- (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。

(九)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備之認列及衡量係採成本模式，依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。自建資產成本包含原料及直接人工、任何其他使資產達預計用途之可使用狀態的直接可歸屬成本、拆卸與移除該項目及復原所在地點之成本，以及符合要件資產資本化之借款成本。此外，成本亦包含因外幣計價之不動產、廠房及設備採購，屬現金流量避險有效而自權益轉入之部分。為整合相關設備功能而購入之軟體亦資本化為該設備之一部分。

當不動產、廠房及設備包含不同組成部分，且相對於該項目之總成本若屬重大而採用不同之折舊率或折舊方法較為合宜時，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、廠房及設備之處分損益，係由不動產、廠房及設備之帳面金額與處分價款之差額決定，並以淨額認列於損益項下之「其他利益及損失」。

2.後續成本

若不動產、廠房及設備項目後續支出所預期產生之未來經濟效益很有可能流入合併公司，且其金額能可靠衡量，則該支出認列為該項目帳面金額之一部分，被重置部分之帳面金額則予以除列。不動產、廠房及設備之日常維修成本於發生時認列為損益。

三發地產股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

3. 折 舊

折舊係依資產成本減除殘值後按估計耐用年限採直線法計算，並依資產之各別重大組成部分評估，若一組成部分之耐用年限不同於資產之其他部分，則此組成部分應單獨提列折舊。折舊之提列認列為損益。

租賃資產之折舊若可合理確認合併公司將於租賃期間屆滿時取得所有權，則依其耐用年限提列；其餘租賃資產係依租賃期間及其耐用年限兩者較短者提列。

土地無須提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1)房屋及建築	44至50年
(2)運輸設備	3至5年
(3)辦公設備	2至5年
(4)租賃改良	3至5年

折舊方法、耐用年限及殘值係於每個財務年度結束日加以檢視，若預期值與先前之估計不同時，於必要時適當調整，該變動按會計估計變動規定處理。

(十)無形資產

1. 商 譽

(1)原始認列

收購子公司產生之商譽已包含於無形資產。合併公司依收購日移轉對價之公允價值，包括歸屬於被收購方任何非控制權益之金額，減除所取得之可辨認資產及承擔之負債之淨額(通常為公允價值)來衡量商譽。

(2)後續衡量

商譽係依成本減累計減損予以衡量。關於採用權益法之投資，商譽之帳面金額係包含於投資之帳面金額內，且此類投資之減損損失並未分配至商譽及任何資產，而係作為採用權益法之投資帳面金額的一部分。

2. 電腦軟體

合併公司取得電腦軟體係以成本減除累計攤銷與累計減損衡量之。

3. 後續支出

後續支出僅於可增加相關特定資產的未來經濟效益時，方可將其資本化。所有其他支出於發生時認列於損益。

4. 攤 銷

攤銷時係以資產成本減除殘值後金額為可攤銷金額。

電腦軟體自達可供使用狀態起，依估計耐用年限1至5年採直線法攤銷，攤銷數認列於損益。

每年至少於財務年度結束日時檢視無形資產之殘值、攤銷期間及攤銷方法，若有變動，視為會計估計變動。

三發地產股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十一)非金融資產減損

針對存貨、遞延所得稅資產、員工福利產生之資產及分類為待出售之非流動資產以外之非金融資產，合併公司於每一報導期間結束日評估是否發生減損，並就有減損跡象之資產估計其可回收金額。若無法估計個別資產之可回收金額，則合併公司估計該項資產所屬現金產生單位之可回收金額以評估減損。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減出售成本與其使用價值孰高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則將該個別資產或現金產生單位之帳面金額調整減少至可回收金額，並認列減損損失。減損損失係立即認列於當期損益。

合併公司於每一報導期間結束日重新評估是否有跡象顯示，商譽以外之非金融資產於以前年度所認列之減損損失可能已不存在或減少。若用以決定可回收金額之估計有任何改變，則迴轉減損損失，以增加個別資產或現金產生單位之帳面金額至其可回收金額，惟不超過若以前年度該個別資產或現金產生單位未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

商譽、非確定耐用年限無形資產及尚未可供使用之無形資產，每年定期進行減損測試，並就可回收金額低於帳面金額之部分，認列減損損失。

為減損測試之目的，企業合併取得之商譽應分攤至合併公司預期可自合併綜效而受益之各現金產生單位(或現金產生單位群組)。若現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先就已分攤至該現金產生單位之商譽，減少其帳面金額，次就該單位內各資產之帳面金額等比例分攤至各資產。已認列之商譽減損損失，不得於後續期間迴轉。

(十二)收入認列

興建中不動產已與買受人簽訂不動產銷售合約之在建房地，依國際財務報導解釋第十五號「不動產建造之協議」之規定，判斷該合約係屬國際會計準則第十一號「建造合約」或國際會計準則第十八號「收入」之範疇。

正常活動中銷售商品所產生之收入，係考量退回、商業折扣及數量折扣後，按已收或應收對價之公允價值衡量。收入係俟具說服力之證據存在(通常為已簽訂銷售協議)、所有權之重大風險及報酬已移轉予買方、價款很有可能收回、相關成本與可能之商品退回能可靠估計、不持續參與商品之管理及收入金額能可靠衡量時加以認列。若折扣很有可能發生且金額能可靠衡量時，則於銷售認列時予以認列作為收入之減項。

風險及報酬移轉之時點係視銷售合約個別條款而定。銷售房地收入在產權完成移轉登記即房地所有權之重大風險及報酬已轉移予買方時確認。

(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勞務期間內認列為損益項下之員工福利費用。

2.確定福利計畫

非屬確定提撥計畫之退職福利計畫為確定福利計畫。合併公司在確定福利退休金計畫下之淨義務係分別針對各項福利計畫以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折算為現值計算。任何未認列之前期服務成本及各項計畫資產的公允價值均予以減除。折現率係以到期日與合併公司淨義務期限接近，且計價幣別與預期支付福利金相同之高品質公司債或政府公債之市場殖利率於財務報導日之利率為主。

企業淨義務每年由合格精算師以預計單位福利法精算。當計算結果對合併公司有利時，認列資產係以任何未認列之前期服務成本，及未來得以從該計畫退還之資金或減少未來對該計畫之提撥等方式所可獲得經濟效益現值之總額為限。計算經濟效益現值時應考量任何適用於合併公司任何計畫之最低資金提撥需求。一項效益若能在計畫期間內或計畫負債清償時實現，對合併公司而言，即具有經濟效益。

當計畫內容之福利改善，因員工過去服務使福利增加之部分以直線法於福利之平均既得期間認列為損益。如福利立即既得，相關費用立即認列為損益。

民國一〇一年一月一日，金管會認可之國際財務報導準則轉換日，所有精算損益皆認列於保留盈餘。合併公司所有確定福利計畫續後產生之精算損益，其超過確定福利義務現值或計畫資產公允價值(如果有)兩者較高之10%的部分，以參加該計畫之員工預期平均剩餘服務年限予以攤銷認列於損益中。

合併公司於縮減或清償發生時，認列確定福利計畫之縮減或清償損益。縮減或清償損益包括任何計畫資產公允價值之變動、確定福利義務現值之變動、任何先前未認列之相關精算損益及前期服務成本。

3.短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且於提供相關服務時認列為費用。

有關短期現金紅利或分紅計畫下預期支付之金額，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。

三發地產股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十四)所得稅

所得稅費用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。

當期所得稅包括當年度課稅所得（損失）按報導日之法定稅率或實質性立法稅率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的調整。

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

- 1.非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得（損失）者。
- 2.因投資子公司及合資權益所產生，且很有可能於可預見之未來不會迴轉者。
- 3.商譽之原始認列。

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

合併公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

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

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

(十五)每股盈餘

合併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。合併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。合併公司之潛在稀釋普通股包括可轉換公司債及員工紅利估列數。合併公司之潛在稀釋普通股包括本公司之可轉換公司債及本公司員工以股份為基礎之員工分紅。

三發地產股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十六)部門資訊

營運部門係合併公司之組成部分，從事可能賺得收入並發生費用(包括與合併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合併公司主要營運決策者複核，以制定分配資源予該部門之決策並評量其績效。各營運部門均具單獨之財務資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依「證券發行人財務報告編製準則」編製本合併財務報告時，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。

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

對於估計及假設之不確定性中，存有重大風險將於未來次一年度造成重大調整之相關資訊，請詳下列附註：

- (一)附註六(三)，存貨之評價。
- (二)附註六(十)，遞延所得稅資產之可實現性。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
零用金	\$ 826	420
活期存款	307,488	297,205
支票存款	1,452	423
定期存款	<u>57,690</u>	<u>105,400</u>
合併現金流量表所列之現金及約當現金	<u><u>\$ 367,456</u></u>	<u><u>403,448</u></u>

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(十五)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
嵌入式衍生工具－轉換選擇權	<u>\$ 181</u>	<u>64</u>

合併公司已於附註六(十五)揭露與金融工具相關之信用及利率風險。

三發地產股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(三)存 貨

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
買賣業：		
商品存貨	\$ <u>7,819</u>	<u>9,873</u>
建設業：		
在建房地	\$ 7,591,118	5,577,294
待售房地	2,073,224	85,204
營建用地	870,456	2,120,549
預付房地款	<u>287,327</u>	<u>514,387</u>
	<u>\$ 10,822,125</u>	<u>8,297,434</u>
預計超過十二個月以後回收之存貨	<u>\$ 4,071,504</u>	<u>6,295,597</u>

1.由於營建存貨須以成本與淨變現價值孰低者計價，因此合併公司必須運用判斷及估計決定財務報導期間結束日營建存貨之淨變現價值。合併公司係依歷史經驗及對市場未來預估為估計基礎，故可能產生重大變動。

2.於民國一〇三年度及一〇二年度認列為銷貨成本及費用之買賣業存貨分別為13,137千元及16,430千元。民國一〇三年度及一〇二年度因買賣業存貨去化而認列存貨回升利益777千元及1,716千元。

3.於民國一〇三年度及一〇二年度，有關建設業存貨合併公司並無認列存貨跌價損失及存貨沖減迴轉之情形。

4.於民國一〇三年度及一〇二年度，利息資本化情形如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
利息資本化之金額	\$ <u>150,283</u>	<u>97,778</u>
資本化平均利率	2.15%~2.95%	2.08%~2.85%

5.截至民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，合併公司之存貨提供質押擔保之情形，請詳附註八。

(四)不動產、廠房及設備

合併公司民國一〇三年度及一〇二年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	<u>土 地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>租賃改良</u>	<u>其他設備 (含運輸及 辦公設備)</u>	<u>總 計</u>
成本或認定成本：					
民國103年1月1日餘額	\$ 68,829	89,376	5,998	9,527	173,730
增 添	-	-	-	<u>365</u>	<u>365</u>
民國103年12月31日餘額	<u>\$ 68,829</u>	<u>89,376</u>	<u>5,998</u>	<u>9,892</u>	<u>174,095</u>

三發地產股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

	土 地	房屋及建築	租賃改良	其他設備 (含運輸及 辦公設備)	總 計
民國102年1月1日餘額	\$ 68,829	89,376	5,950	8,683	172,838
增 添	-	-	48	844	892
民國102年12月31日餘額	<u>\$ 68,829</u>	<u>89,376</u>	<u>5,998</u>	<u>9,527</u>	<u>173,730</u>
折舊及減損損失：					
民國103年1月1日餘額	\$ -	21,720	5,692	5,554	32,966
本年度折舊	-	1,905	232	1,475	3,612
民國103年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>23,625</u>	<u>5,924</u>	<u>7,029</u>	<u>36,578</u>
民國102年1月1日餘額	\$ -	19,816	4,129	3,861	27,806
本年度折舊	-	1,904	1,563	1,693	5,160
民國102年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>21,720</u>	<u>5,692</u>	<u>5,554</u>	<u>32,966</u>
帳面金額：					
民國103年12月31日	<u>\$ 68,829</u>	<u>65,751</u>	<u>74</u>	<u>2,863</u>	<u>137,517</u>
民國102年12月31日	<u>\$ 68,829</u>	<u>67,656</u>	<u>306</u>	<u>3,973</u>	<u>140,764</u>
民國102年1月1日	<u>\$ 68,829</u>	<u>69,560</u>	<u>1,821</u>	<u>4,822</u>	<u>145,032</u>

截至民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日已作為借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(五)短期借款

合併公司短期借款之明細如下：

	103.12.31	102.12.31
擔保銀行借款	\$ 5,335,366	3,251,526
無擔保銀行借款	615,000	50,000
	<u>\$ 5,950,366</u>	<u>3,301,526</u>
尚未使用額度	<u>\$ 6,970,684</u>	<u>6,055,514</u>
利率區間	<u>2.15%~2.95%</u>	<u>2.15%~2.85%</u>

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。

(六)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：

	103.12.31	102.12.31
有擔保轉換公司債—流動	\$ 597,609	616,139
有擔保普通公司債—非流動	661,211	651,035
合 計	<u>\$ 1,258,820</u>	<u>1,267,174</u>

1. 合併公司於民國一〇二年度間發行有擔保普通公司債為700,000千元，票面利率為1.55%，發行期間為5年，到期一次還本。本公司於民國一〇三年度及一〇二年度認列普通公司債攤提利息費用分別為10,176千元及1,915千元(列報於財務成本)。

三發地產股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

2.有擔保轉換公司債明細如下：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
發行轉換公司債總金額	\$ 700,000	700,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(5,891)	(18,161)
累積已轉換金額	(96,500)	(65,700)
減：一年內到期	<u>(597,609)</u>	<u>(616,139)</u>
期末應付公司債餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>
嵌入式衍生工具－買回權及賣回權(列報於透過損益按公允價值衡量之金融資產)	<u>\$ 181</u>	<u>64</u>
權益組成部分－轉換權(列報於資本公積－認股權)	<u>\$ 2,218</u>	<u>2,332</u>
	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
嵌入式衍生工具－買回權及賣回權按公允價值再衡量之(損)益(列報於其他利益及損失)	<u>\$ 117</u>	<u>(1,044)</u>
利息費用(列報於財務成本)	<u>\$ 11,718</u>	<u>12,379</u>

合併公司於民國一〇一年七月發行台灣銀行擔保之三年期(票面利率0%)有擔保轉換公司債。

轉換價格於發行時訂為每股14.85元，遇有本公司普通股股份發生符合發行條款規定之調整轉換價格事項時，轉換價格依發行條款規定公式調整之。本債券無重設條款。

本債券發行滿一個月之翌日起至發行期間屆滿前四十日止，若本公司普通股於臺灣證券交易所連續三十個營業日收盤價格超過轉換價格之30%(含)以上時，或尚未轉換之債券總金額低於原發行總額之10%時，按所約定之債券贖回收益率，將本債券贖回。另債權人得於發行滿二年要求本公司贖回，其約定買回價格為面額之102.01%。此外，本債券除由債券持有人依前述行使賣回權或本公司依發行辦法提前贖回買回註銷外，合併公司於到期時依債券面額加計3.03%利息補償金以現金一次償還。合併公司對於民國一〇一年七月二十日所發行之可轉換價格訂為每股14.85元，於民國一〇三年七月二十二日除息後調整為每股12.15元。

3.截至民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，已作公司債擔保之明細，請詳附註八。

三發地產股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(七)長期借款/一年或一營業週期內到期長期借款

合併公司長期借款之明細、條件與條款如下：

103.12.31				
幣 別	利率區間	到期年度	金 額	
擔保銀行借款	新台幣	2.15%	113	\$ 40,205
減：一年內到期部分				(4,308)
合 計				<u>\$ 35,897</u>
尚未使用額度				<u>\$ -</u>

102.12.31				
幣 別	利率區間	到期年度	金 額	
擔保銀行借款	新台幣	2.077%	113	\$ 44,513
減：一年內到期部分				(4,308)
合 計				<u>\$ 40,205</u>
尚未使用額度				<u>\$ -</u>

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。

(八)預收款項

	103.12.31	102.12.31
預收土地款	\$ 976,268	1,081,000
預收房屋款	336,712	207,850
	<u>\$ 1,312,980</u>	<u>1,288,850</u>
預計超過十二個月以後實現之金額	<u>\$ -</u>	<u>1,127,604</u>

上述預收房地產款之已簽訂房地合約總價，請詳附註九(一)。

(九)員工福利

1.確定福利計畫

合併公司確定福利義務現值與計畫資產公允價值之調節如下：

	103.12.31	102.12.31
義務現值總計	\$ (7,995)	(8,133)
計畫資產之公允價值	9,623	9,381
已認列之確定福利義務資產	<u>\$ 1,628</u>	<u>1,248</u>

合併公司之確定福利計畫提撥至台灣銀行之勞工退休準備金專戶。適用勞動基準法之每位員工之退休支付，係依據服務年資所獲得之基數及其退休前六個月之平均薪資計算。

三發地產股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(1) 計畫資產組成

合併公司依勞動基準法提撥之退休基金係由行政院勞工委員會勞工退休基金監理會(以下簡稱勞工退休基金監理會)統籌管理，依「勞工退休基金收支保管及運用辦法」規定，基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益。

截至報導日，合併公司之台灣銀行勞工退休準備金專戶餘額計9,623千元。勞工退休基金資產運用之資料包括基金收益率以及基金資產配置，請詳行政院勞工委員會勞工退休基金監理會網站公布之資訊。

(2) 確定福利義務現值之變動

合併公司民國一〇三年度及一〇二年度確定福利義務現值變動如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
1月1日確定福利義務	\$ 8,133	9,725
當期服務成本及利息	226	220
精算損(益)	<u>(364)</u>	<u>(1,812)</u>
12月31日確定福利義務	<u><u>\$ 7,995</u></u>	<u><u>8,133</u></u>

(3) 計畫資產公允價值之變動

合併公司民國一〇三年度及一〇二年度確定福利計畫資產現值之變動如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 9,381	9,242
已提撥至計畫之金額	20	20
計畫資產預計報酬	164	164
精算損(益)	<u>58</u>	<u>(45)</u>
12月31日計畫資產之公允價值	<u><u>\$ 9,623</u></u>	<u><u>9,381</u></u>

(4) 認列為損益之費用

合併公司民國一〇三年度及一〇二年度列報為費用之明細如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
當期服務成本	\$ 63	74
利息成本	163	146
計畫資產預計報酬	<u>(164)</u>	<u>(164)</u>
	<u><u>\$ 62</u></u>	<u><u>56</u></u>
推銷費用	<u><u>\$ 62</u></u>	<u><u>56</u></u>
計畫資產實際報酬	<u><u>\$ 222</u></u>	<u><u>118</u></u>

三發地產股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(5)認列為其他綜合損益之精算損益

合併公司民國一〇三年度及一〇二年度認列為其他綜合損益之精算損益如下：

	103年度	102年度
1月1日累積餘額	\$ 2,143	376
本期認列	422	1,767
12月31日累積餘額	<u>\$ 2,565</u>	<u>2,143</u>

(6)精算假設

合併公司於財務報導結束日所使用之主要精算假設如下：

	103年度	102年度
折現率	2.00%	2.00%
計畫資產預期報酬	1.75%	1.75%
未來薪資增加	2.00%	2.00%

預期長期資產報酬率係以整體投資組合為基礎，而非加總個別資產類別之報酬。此一報酬率純粹以歷史報酬率為基礎，不作調整。

(7)經驗調整之歷史資訊

	102.12.31	102.12.31	101.12.31	101.1.1
確定福利義務之現值	\$ (7,995)	(8,133)	(9,725)	(9,923)
計畫資產之公允價值	9,623	9,381	9,242	9,133
確定福利義務淨資產(負債)	<u>\$ 1,628</u>	<u>1,248</u>	<u>(483)</u>	<u>(790)</u>
確定福利計畫現值金額之經驗調整	<u>\$ 364</u>	<u>1,812</u>	<u>473</u>	<u>-</u>
計畫資產公允價值金額之經驗調整	<u>\$ (58)</u>	<u>45</u>	<u>(96)</u>	<u>-</u>

合併公司預計於民國一〇三年度報導日後之一年內支付予確定福利計畫之提撥金額為20千元。

2.確定提撥計畫

合併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。

合併公司民國一〇三年度及一〇二年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為5,265千元及4,896千元，已提撥至勞工保險局。

三發地產股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十)所得稅

1.合併公司民國一〇三年度及一〇二年度所得稅費用(利益)明細如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 7,010	20,363
未分配盈餘加徵百分之十	4,219	17,676
調整前期之當期所得稅	-	(11,566)
土地增值稅	4,607	135,453
	<u>15,836</u>	<u>161,926</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	(9,787)	11,730
調整前期之遞延所得稅	(445)	2,299
	<u>(10,232)</u>	<u>14,029</u>
所得稅費用	<u>\$ 5,604</u>	<u>175,955</u>

2.合併公司認列於其他綜合損益之所得稅：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
確定福利計畫之精算損益	\$ 72	300

3.合併公司民國一〇三年度及一〇二年度之所得稅費用(利益)與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
稅前淨利	\$ 49,349	1,536,448
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	8,389	261,196
土地交易所得免稅	(10,087)	(148,060)
認列時點財稅差	52	(91,595)
利息資本化財稅差	(8,948)	(62)
採權益法認列之投資損益	1,449	(9,185)
未分配盈餘加徵10%	4,219	17,676
以前年度所得稅調整	(445)	(9,257)
土地增值稅	4,607	135,453
透過損益公允價值衡量金融資產評價利益	(20)	177
其他	6,388	19,612
	<u>\$ 5,604</u>	<u>175,955</u>

4.本公司及子公司截至民國一〇一年度之所得稅結算申報案，皆業已奉稅捐稽徵機關核定。

三發地產股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

5. 遞延所得稅資產及負債

(1) 已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一〇三年度及一〇二年度遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	遞延所得稅資產		
	虧損扣抵	其他	合計
民國103年1月1日餘額	\$ 772	886	1,658
(借記)/貸記損益表	9,875	331	10,206
民國103年12月31日餘額	\$ 10,647	1,217	11,864
民國102年1月1日餘額	\$ 14,705	991	15,696
(借記)/貸記損益表	(13,933)	(105)	(14,038)
民國102年12月31日餘額	\$ 772	886	1,658

	遞延所得稅負債		
	兌換利益	其他	合計
民國103年1月1日餘額	\$ 82	212	294
借記/(貸記)損益表	(82)	56	(26)
借記/(貸記)其他綜合損益	-	72	72
民國103年12月31日餘額	\$ -	340	340
民國102年1月1日餘額	\$ 3	-	3
借記/(貸記)損益表	79	(88)	(9)
借記/(貸記)其他綜合損益	-	300	300
民國102年12月31日餘額	\$ 82	212	294

遞延所得稅資產之可實現性主要視未來能否有足夠之獲利或應課稅暫時性差異而定。若未來實際產生之利潤少於預期，可能會產生重大遞延所得稅資產迴轉，該等迴轉係於發生年度認列為損益。合併公司虧損扣抵得扣除最後年度為民國一一〇年。

6. 本公司兩稅合一相關資訊如下：

	103.12.31	102.12.31
屬民國八十六年度以前之未分配盈餘	\$ -	-
屬民國八十七年度以後之未分配盈餘	637,157	1,237,815
	\$ 637,157	1,237,815
可扣抵稅額帳戶餘額	\$ 19,583	5,936

	103年度(預計)	102年度(實際)
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	3.70%	2.51%

(1) 前述兩稅合一相關資訊係依據財政部民國一〇二年十月十七日台財稅第10204562810號函規定處理之金額。

三發地產股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(2)依民國一〇三年六月四日修正之所得稅法第六十六條之六，中華民國境內居住之個人股東之可扣抵稅額應以股利乘以稅額扣抵比率(3.70%)乘以百分之五十，至民國一〇四年一月一日起施行。

(十一)資本及其他權益

民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，本公司額定股本總額分別為3,000,000千元及2,500,000千元，每股面額10元，已發行股份(含尚未辦妥變更登記程序之股份)分別為普通股206,203千股及204,546千股，所有已發行股份之價款均已收取。

本公司民國一〇三年度及一〇二年度流通在外股數調節表如下：

	單位：千股	
	普 通 股	
	103年度	102年度
1月1日期初餘額	204,546	201,468
轉換公司債轉換	2,502	3,078
庫藏股註銷	(845)	-
12月31日期末餘額	206,203	204,546

1.普通股之發行

本公司民國一〇三年度及一〇二年度因可轉換公司債持有人行使轉換權而分別發行新股2,502千股及3,078千股，以面額發行，總金額分別為25,014千元及30,783千元，其中2,123千股及2,210千股業已辦妥法定登記程序。

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	103.12.31	102.12.31
發行股票溢價	\$ 386,316	382,256
員工認股權	16,859	16,859
認股權	2,218	2,332
	\$ 405,393	401,447

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，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

本公司章程規定，每年度決算後如有當期淨利，除應先彌補虧損，次提百分之十法定盈餘公積。惟法定盈公積累積已達本公司實收資本額時，不在此限。另依法提列或迴轉特別盈餘公積後，連同期初未分配盈餘及當年度未分配盈餘調整數額，作可供分配盈餘，得視業務狀況酌予保留一部分盈餘後，依下列比例分派之：

三發地產股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

- (1)員工紅利：不低於百分之一。
- (2)董監酬勞：不逾百分之五。
- (3)其餘為股東股利。

員工股票紅利分配之對象，得包括符合董事會或其授權之人所訂條件之從屬公司員工。

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。

(1)法定盈餘公積

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，公司應就稅後純益提撥百分之十為法定盈餘公積，直至與資本總額相等為止。公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

(2)盈餘分配

本公司民國一〇三年度及一〇二年度員工紅利估列金額分別為2,148千元及10,653千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為2,148千元及10,653千元，係以本公司民國一〇三年度及一〇二年度稅後淨利及公司章程所訂盈餘分配方式、順序及員工紅利及董事及監察人酬勞分配成數為估計基礎，並列報為民國一〇三年度及一〇二年度之營業成本或營業費用。

民國一〇三年度之員工紅利、董事監察人酬勞及分派予業主之股利，尚待董事會擬議及股東會決議，相關資訊可俟相關會議召開後，至公開資訊觀測站查詢，若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為民國一〇四年度之損益。民國一〇二年度員工紅利及董事及監察人酬勞實際配發情形與本公司估列金額並無差異。

本公司分別於民國一〇三年六月二十日及民國一〇二年五月三十一日經股東常會決議民國一〇二年度及一〇一年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	102年度		101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	\$	2.5 <u>511,366</u>	2.1	<u>423,083</u>

4.庫藏股

民國一〇三年度本公司依證券交易法第28條之2規定，為維護公司信用及股東權益所必要而買回並註銷之庫藏股共計845千股，收買股份總金額為19,785千元。截至民國一〇三年十二月三十一日，本公司已全數註銷買回股份。

三發地產股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

依上段所述證券交易法之規定，公司買回股份之數量比例，不得超過公司已發行股份總數百分之十；收買股份之總金額，不得逾公司保留盈餘加發行股份溢價及已實現之資本公積之金額。

(十二)每股盈餘

1.基本每股盈餘

民國一〇三年度及一〇二年度合併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淨利及普通股加權平均流通在外股數為基礎計算之，相關計算如下：

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利

	103年度	102年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ <u>43,745</u>	<u>1,360,493</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數

	103年度	102年度
1月1日流通在外普通股	204,546	201,468
庫藏股之影響	(495)	-
可轉換公司債轉換之影響	<u>822</u>	<u>1,430</u>
12月31日普通股加權平均流通在外股數	<u>204,873</u>	<u>202,898</u>

單位：千股

2.稀釋每股盈餘

民國一〇三年及一〇二年度稀釋每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利與調整所有潛在普通股稀釋效果後之普通股加權平均流通在外股數為基礎計算之，相關計算如下：

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)

	103年度	102年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(基本)	\$ 43,745	1,360,493
可轉換公司債之稅後利息費用及評價損益	<u>307</u>	<u>561</u>
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(稀釋)	<u>\$ 44,052</u>	<u>1,361,054</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	103年度	102年度
普通股加權平均流通在外股數(基本)	204,873	202,898
可轉換公司債轉換之影響	47,939	45,794
員工紅利之影響	<u>343</u>	<u>666</u>
12月31日餘額普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	<u>253,155</u>	<u>249,358</u>

單位：千股

三發地產股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十三)收入

合併公司民國一〇三年度及一〇二年度之收入明細如下：

	<u>103度</u>	<u>102度</u>
房地銷售收入	\$ 576,775	5,423,909
商品銷售收入	38,665	41,854
其他營業收入	<u>26,093</u>	<u>25,177</u>
	<u>\$ 641,533</u>	<u>5,490,940</u>

(十四)營業外收入及支出

1.其他收入

合併公司民國一〇三年度及一〇二年度之其他收入明細如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
利息收入		
銀行存款	\$ 4,097	5,290
其他	<u>12,599</u>	<u>17,212</u>
	<u>\$ 16,696</u>	<u>22,502</u>

2.財務成本

合併公司民國一〇三年度及一〇二年度之財務成本明細如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
利息費用		
銀行借款	\$ 128,876	84,159
公司債折價攤銷及利息費用	21,894	14,294
其他利息費用	24	72
減：利息資本化	<u>(150,283)</u>	<u>(97,778)</u>
	<u>\$ 511</u>	<u>747</u>

三發地產股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十五)金融工具

1.金融工具之種類

(1)金融資產

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
透過損益按公允價值衡量之金融資產：		
持有供交易	\$ 181	64
放款及應收款：		
現金及約當現金	367,456	403,448
無活絡市場債券投資	-	198,500
應收票據及應收帳款(含關係人)	4,715	9,647
其他金融資產(含流動及非流動)	655,388	800,966
存出保證金	6,371	4,308
小計	<u>1,033,930</u>	<u>1,416,869</u>
合計	<u>\$ 1,034,111</u>	<u>1,416,933</u>

(2)金融負債

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
攤銷後成本衡量之金融負債：		
短期借款	\$ 5,950,366	3,301,526
應付票據、應付帳款及其他應付款(含關係人)	493,809	463,482
應付公司債(含一年內到期)	1,258,820	1,267,174
長期借款(含一年內到期)	40,205	44,513
其他應付款(非流動)	19,904	29,855
存入保證金	709	799
合計	<u>\$ 7,763,813</u>	<u>5,107,349</u>

2.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日之最大信用暴險金額分別為1,034,111千元及1,416,933千元。

(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。

三發地產股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

3. 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。

	合 約				
	帳面金額	現金流量	一年以內	1-5年	5年以上
103年12月31日					
非衍生金融負債					
擔保銀行借款	\$ 5,375,571	5,688,492	2,971,962	2,672,651	43,879
無擔保銀行借款	615,000	644,597	16,913	627,684	-
可轉換公司債(含一年內)	597,609	597,609	597,609	-	-
普通公司債	661,211	751,538	10,850	740,688	-
應付票據、帳款及其他應付款	513,713	513,713	493,809	19,904	-
	<u>\$ 7,763,104</u>	<u>8,195,949</u>	<u>4,091,143</u>	<u>4,060,927</u>	<u>43,879</u>
102年12月31日					
非衍生金融負債					
擔保銀行借款	\$ 3,296,039	3,515,058	554,067	2,911,624	49,367
無擔保銀行借款	50,000	50,179	50,179	-	-
可轉換公司債(含一年內)	616,139	616,139	616,139	-	-
普通公司債	651,035	762,388	10,850	751,538	-
應付票據、帳款及其他應付款	493,337	493,337	463,482	29,855	-
	<u>\$ 5,106,550</u>	<u>5,437,101</u>	<u>1,694,717</u>	<u>3,693,017</u>	<u>49,367</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。

4. 匯率風險：無。

5. 利率分析

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。

於報導日若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一〇三年度及一〇二年度之淨利將減少或增加49,692千元及22,336千元，主因係合併公司之變動利率借款。

6. 公允價值

(1) 公允價值與帳面金額

合併公司之管理階層認為合併公司以攤銷後成本衡量之金融資產及金融負債於本財務報告中之帳面金額趨近於其公允價值。

三發地產股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(2)決定公允價值所採用之評價技術及假設

合併公司對金融資產及金融負債之公允價值係依下列方式決定：

衍生工具公允價值係採用公開報價計價。當無法取得公開報價時，選擇權衍生工具係採用選擇權定價模式計算公允價值。

除上述外之其他金融資產及金融負債之公允價值，係依照以現金流量折現分析為基礎之一般公認定價模式決定。

(3)公允價值層級

下表按評價方式，分析以公允價值衡量之金融工具。各公允價值層級定義如下：

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)。

	<u>第一級</u>	<u>第二級</u>	<u>第三級</u>
民國103年12月31日			
透過損益按公允價值衡量之金融資產			
轉換選擇權	\$ -	181	-
民國102年12月31日			
透過損益按公允價值衡量之金融資產			
轉換選擇權	\$ -	64	-

(十六)財務風險管理

1.概要

合併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

本附註表達合併公司上述各項風險之暴險資訊、合併公司衡量及管理風險之目標、政策及程序。

2.風險管理架構

合併公司之風險管理政策之建置係為辨認及分析合併公司所面臨之風險，及設定適當風險限額及控制，並監督風險及風險限額之遵循。風險管理政策及系統係定期覆核以反映市場情況及合併公司運作之變化。合併公司透過訓練、管理準則及作業程序，以發展有紀律且具建設性之控制環境，使所有員工了解其角色及義務。

三發地產股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

3.信用風險

信用風險係合併公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險，主要來自於合併公司應收客戶之帳款。

(1)應收帳款及其他應收款

合併公司之信用風險暴險主要受每一客戶個別狀況影響。合併公司營建事業從事不動產開發銷售業務所產生之應收房地款之往來對象多為一般個人，收受款項主係以匯款、收現票及銀行房地融資款撥付等方式，故相關之信用風險低。合併公司興建工程係按公司發包工程之作業辦法，發包與施工技術符合規定及信譽良好之營造廠商，故對其施工品質及進度均能充分掌控。

合併公司設置有備抵呆帳帳戶以反映對應收帳款及其他應收款及投資已發生損失之估計。備抵帳戶主要組成部分包含了與個別重大暴險相關之特定損失組成部分，及為了相似資產群組之已發生但尚未辨認之損失所建立之組合損失組成部分。組合損失備抵帳戶係根據相似金融資產之歷史付款統計資料決定。

(2)投 資

銀行存款、固定收益投資及其他金融工具之信用風險，係由合併公司財務部門衡量並監控。由於合併公司之交易對象及履約他方均係信用良好之銀行及具投資等級及以上之金融機構、公司組織及政府機關，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

(3)保 證

截至民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，合併公司均無提供任何背書保證。

4.流動性風險

流動性風險係合併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。合併公司管理流動性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合併公司之聲譽遭受到損害之風險。

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，而影響合併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。

(十七)資本管理

合併公司之資本管理目標係保障繼續經營之能力，以持續提供股東報酬及其他利害關係人利益，並維持最佳資本結構以降低資金成本。

為維持或調整資本結構，合併公司可能調整支付予股東之股利及發行新股等。

三發地產股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

合併公司與同業相同，係以負債資本比率為基礎控管資本。該比率係以淨負債除以資本總額計算。淨負債係資產負債表所列示之負債總額減去現金及約當現金。資本總額係權益之全部組成部分（亦即股本、資本公積及保留盈餘）加上淨負債。

民國一〇三年度合併公司之資本管理策略與民國一〇二年度一致，透過負債資本比率及現金流量監督其資本架構。民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
負債總額	\$ 9,098,313	6,440,748
減：現金及約當現金	<u>(367,456)</u>	<u>(403,448)</u>
淨負債	8,730,857	6,037,300
權益總額	<u>3,328,233</u>	<u>3,784,746</u>
資本總額	<u>\$ 12,059,090</u>	<u>9,822,046</u>
負債資本比率	<u>72%</u>	<u>61%</u>

民國一〇二年十二月三十一日負債資本比率增加，主要係合併公司因營運資金需求而增加有擔保銀行借款，致淨負債增加所致。

(十八)非現金交易及投資及籌資活動

本公司於民國一〇三年度及一〇二年度之非現金交易投資及籌資活動如下：
可轉換公司債轉換為普通股，請詳附註六(六)及(十一)。

七、關係人交易

(一)母公司與最終控制者

本公司為合併公司及合併公司之子公司之最終控制者。

(二)與關係人間之重大交易事項

1.營業收入

合併公司向關係人銷貨金額如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
其他關係人	<u>\$ 687</u>	<u>-</u>

合併公司與各關係人之銷貨條件，與非關係人並無不同。

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	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
應收帳款	關聯企業	<u>\$ 15</u>	<u>-</u>

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	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
應付帳款	其他關係人	\$ 101	-
其他應付款	關聯企業	<u>4,070</u>	<u>3,720</u>
		<u>\$ 4,171</u>	<u>3,720</u>

三發地產股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

4.營業費用

關係人類別	103年度	102年度
其他關係人	\$ 407	277
關聯企業	350	3,720
	<u>\$ 757</u>	<u>3,997</u>

5.背書保證

截至民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日止，主要管理階層為本公司借款連帶保證金額分別為5,990,571千元及3,346,039千元。

6.租賃

子公司向其他關係人承租辦公大樓，並參考鄰近地區辦公室租金行情簽訂租賃合約。民國一〇三年度及一〇二年度租金支出分別為124千元及114千元。

(三)主要管理階層人員薪酬

主要管理階層人員報酬包括：

	103年度	102年度
短期員工福利	\$ 18,411	28,531
退職後福利	226	175
	<u>\$ 18,637</u>	<u>28,706</u>

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	103.12.31	102.12.31
存貨	銀行借款	\$ 9,696,160	6,506,860
其他金融資產—流動	價金信託及履約保證金	44,427	182,733
其他金融資產—流動及非流動	應付公司債	598,920	618,079
不動產、廠房及設備	銀行借款	134,580	136,485
		<u>\$ 10,474,087</u>	<u>7,444,157</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 合併公司未認列之合約承諾如下：

	103.12.31	102.12.31
<u>已簽訂之合約</u>		
銷售房地	\$ 4,439,753	6,642,365
購置營建用地	1,914,970	2,102,888
<u>已收取或支付價款</u>		
銷售房地	1,312,980	1,288,850
購置營建用地	287,327	514,387

三發地產股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

2. 本公司與地主簽訂之合建契約書情形如下：

合建方式	工程名稱或地號
合建分屋	高雄市鳳山區頂新段
"	高雄市鳳山區正義段
"	高雄市前鎮區光華一小段

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項

本公司於民國一〇三年十二月三十日經董事會決議現金發行新股及發行第二次無擔保可轉換公司債，已向主管機關完成申報程序，於民國一〇四年二月十三日申報生效，相關發行條件說明如下：

- (1)現金增資：本公司為健全財務體質，償還銀行借款，以現金增資發行新股，其發行股數16,000千股，預計發行價格每股為16元。發行股數保留10%~15%由本公司員工認購，另提撥10%公開承銷，餘75%~80%由原股東按持股比例儘先分認。
- (2)公司債：本公司為強化財務結構，發行國內第二次無擔保可轉換公司債，其發行總額450,000千元；發行期間為5年；發行利率為0%；轉換辦法及賣回條件授權董事長視實際情況全權處理。

十二、其他

員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功能別 性質別	103年度			102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	53,194	60,513	113,707	48,580	83,163	131,743
勞健保費用	4,746	5,342	10,088	3,592	5,192	8,784
退休金費用	1,372	3,955	5,327	897	4,055	4,952
其他員工福利費用	2,289	3,566	5,855	1,288	3,062	4,350
折舊費用	-	3,612	3,612	-	5,160	5,160
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	828	828	-	899	899

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊：

民國一〇三年度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。

三發地產股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：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：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：

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	高雄鳳山頂新段220、232及233地號等3筆土地	101.12.13	576,990	皆已付訖	台灣糖業(股)公司	-	-	-	-	-	評估報告	規劃興建	
"	高雄前鎮興邦段119-50地號	102.10.24	858,890	皆已付訖	高雄市政府	-	-	-	-	-	評估報告	規劃興建	
"	高雄鳳山正義段9-4地號	102.12.26	514,890	77,234	台灣糖業(股)公司	-	-	-	-	-	評估報告	規劃興建	
"	高雄前鎮光華一小段1907地號	103.03.07	1,400,080	210,012	台灣糖業(股)公司	-	-	-	-	-	評估報告	規劃興建	

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	京富祥公司	子公司	發包工程	755,204	57.23%	依合約逐期付款	-	-	(499,694)	89.90%	
京富祥公司	本公司	母公司	承攬工程	(755,204)	(100.00)%	與一般交易相當	-	-	499,694	100.00%	

註：母子公司間交易於編製合併財務報表時，業已全數沖銷。

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	提列備抵呆帳金額
					金額	處理方式		
京富祥公司	本公司	母公司	499,694	-%	-		51,446	-

註：母子公司間交易於編製合併財務報表時，業已全數沖銷。

9. 從事衍生工具交易：

請詳附註六(二)及(六)說明。

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	與交易人關係	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營業收入或總資產之比率
1	京富祥公司	本公司	2	營建收入	1,003,820	依照合約約定	156.47%
			2	應收款項	499,694	"	4.01%
			2	預收工程款	523,691	"	4.20%

註：母子公司間交易於編製合併財務報表時，業已全數沖銷。

(二) 轉投資事業相關資訊：

民國一〇三年度合併公司之轉投資事業資訊如下(不包含大陸被投資公司)：

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			期中最高持股或出資情形	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	京富祥公司	台灣	營造業	95,875	95,875	10,000,000	100.00%	83,385	100.00%	31,326	(12,052)	
"	金華唱片公司	台灣	唱片業	18,729	18,729	1,620,000	100.00%	24,554	100.00%	3,530	3,530	

註：母子公司間交易於編製合併財務報表時，業已全數沖銷。

三發地產股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(三)大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊

(一)一般性訊

合併公司有兩個應報導部門，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如下：

	營建部	影音部	調 整 及銷除	合 計
103年度				
收 入：				
來自外部客戶收入	\$ 576,775	64,758	-	641,533
部門間收入	1,003,820	-	(1,003,820)	-
利息收入	3,947	150	-	4,097
收入總計	<u>\$ 1,584,542</u>	<u>64,908</u>	<u>(1,003,820)</u>	<u>645,630</u>
利息費用	<u>\$ 487</u>	<u>24</u>	<u>-</u>	<u>511</u>
折舊與攤銷	<u>\$ 3,850</u>	<u>590</u>	<u>-</u>	<u>4,440</u>
應報導部門損益	<u>\$ 45,060</u>	<u>4,289</u>	<u>-</u>	<u>49,349</u>
應報導部門總資產	<u>\$ 13,570,330</u>	<u>44,782</u>	<u>(1,188,566)</u>	<u>12,426,546</u>
應報導部門負債	<u>\$ 10,101,818</u>	<u>20,228</u>	<u>(1,023,733)</u>	<u>9,098,313</u>
102年度				
收 入：				
來自外部客戶收入	\$ 5,423,909	67,031	-	5,490,940
部門間收入	1,006,286	-	(1,006,286)	-
利息收入	5,115	175	-	5,290
收入總計	<u>\$ 6,435,310</u>	<u>67,206</u>	<u>(1,006,286)</u>	<u>5,496,230</u>
利息費用	<u>\$ 675</u>	<u>72</u>	<u>-</u>	<u>747</u>
折舊與攤銷	<u>\$ 5,482</u>	<u>577</u>	<u>-</u>	<u>6,059</u>
應報導部門損益	<u>\$ 1,533,186</u>	<u>3,262</u>	<u>-</u>	<u>1,536,448</u>
應報導部門總資產	<u>\$ 11,162,423</u>	<u>48,417</u>	<u>(985,346)</u>	<u>10,225,494</u>
應報導部門負債	<u>\$ 7,230,551</u>	<u>25,207</u>	<u>(815,010)</u>	<u>6,440,748</u>

(三)產品別及勞務資訊

合併公司來自外中客戶收入之產品別及勞務別資訊請詳附註六(十三)。

三發地產股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(四)地區別資訊

截至民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，合併公司並未設立國外部門。

(五)主要客戶資訊

合併公司於民國一〇三年度及一〇二年度無來自單一客戶之收入達合併收入總額之10%以上。