

股票代碼：9946

三發地產股份有限公司

個體財務報告

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、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、個體財務報告附註	
(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	9~19
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	19
(六)重要會計項目之說明	19~34
(七)關係人交易	34~36
(八)質押之資產	36
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	36
(十)重大之災害損失	36
(十一)重大之期後事項	37
(十二)其 他	37
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	37~38
2.轉投資事業相關資訊	38
3.大陸投資資訊	38
(十四)部門資訊	38
九、重要會計項目明細表	39~43

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民國一〇三年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇三年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開個體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個體財務報告表示意見。三發地產股份有限公司民國一〇二年度個體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，以合理確信個體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個體財務報告所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製個體財務報告所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估個體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個體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編製，足以允當表達三發地產股份有限公司民國一〇三年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇三年一月一日至十二月三十一日之財務績效與現金流量。

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

三發地產股份有限公司

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))	\$ 307,297	3	268,396	3	2100 短期借款(附註六(七)、七及八)	\$ 5,950,366	47	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(九))	181	-	64	-	2151 應付票據	33,792	-	64,887	1
1170 應收帳款淨額	94	-	3,028	-	2161 應付票據-關係人(附註七)	252,885	2	305,757	3
1210 其他應收款-關係人(附註七)	32	-	336	-	2170 應付帳款	22,235	-	41,278	-
1320 存貨(附註六(三)及八)	10,950,798	87	8,671,857	83	2180 應付帳款-關係人(附註七)	246,910	2	137,193	1
1410 預付款項	356,523	3	323,576	3	2200 其他應付款(附註七)	67,841	1	85,549	1
1476 其他金融資產-流動(附註八)	359,007	3	516,472	5	2230 當期所得稅負債(附註六(十三))	3,981	-	17,453	-
1479 其他流動資產-其他	25,713	-	13,728	-	2310 預收款項(附註六(十一))	1,312,980	11	1,288,850	13
	<u>11,999,645</u>	<u>96</u>	<u>9,797,457</u>	<u>94</u>	2321 一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(八)及八)	597,609	5	616,139	6
非流動資產：					2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(九)、七及八)	4,308	-	4,308	-
1550 採用權益法之投資(附註六(四))	107,939	1	156,820	1	2399 其他流動負債-其他	4,590	-	12,609	-
1600 不動產、廠房及設備(附註六(五)及八)	82,389	1	84,044	1		<u>8,497,497</u>	<u>68</u>	<u>5,875,549</u>	<u>57</u>
1760 投資性不動產(附註六(六)及八)	54,115	-	55,322	1	非流動負債：				
1780 無形資產	968	-	1,408	-	2530 應付公司債(附註六(八)及八)	661,211	6	651,035	6
1840 遞延所得稅資產(附註六(十三))	11,424	-	878	-	2540 長期借款(附註六(九)、七及八)	35,897	-	40,205	1
1920 存出保證金	2,271	-	1,458	-	2600 其他非流動負債	20,253	-	30,192	-
1980 其他金融資產-非流動(附註八)	284,340	2	284,340	3		<u>717,361</u>	<u>6</u>	<u>721,432</u>	<u>7</u>
	<u>543,446</u>	<u>4</u>	<u>584,270</u>	<u>6</u>	負債合計	<u>9,214,858</u>	<u>74</u>	<u>6,596,981</u>	<u>64</u>
資產總計	\$ 12,543,091	100	10,381,727	100	權益(附註六(十四))：				
					3100 股本	2,062,027	16	2,045,463	19
					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>26</u>	<u>3,784,746</u>	<u>36</u>
					負債及權益總計	\$ 12,543,091	100	10,381,727	100

(請詳 後附個體財務報告附註)

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

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	\$ 576,775	100	5,423,909	100
5000 營業成本(附註七)	445,393	77	3,528,923	65
5900 營業毛利	131,382	23	1,894,986	35
營業費用：				
6100 推銷費用(附註六(十二))	28,252	5	337,636	6
6200 管理費用(附註六(十)、(十二)及(十四))	65,338	11	92,012	2
	93,590	16	429,648	8
營業淨利	37,792	7	1,465,338	27
營業外收入及支出：				
7010 其他收入(附註六(十)、(十六)及七)	13,125	2	9,741	-
7020 其他利益及損失(附註六(八))	117	-	(1,044)	-
7050 財務成本(附註六(三)、(八)及(十六))	(487)	-	(675)	-
7070 採用權益法認列之子公司(損)益之份額	(8,522)	(1)	54,031	1
	4,233	1	62,053	1
7900 稅前淨利	42,025	8	1,527,391	28
7950 所得稅(利益)費用(附註六(十三))	(1,720)	-	166,898	3
8200 本期淨利	43,745	8	1,360,493	25
8300 其他綜合損益：				
8380 採用權益法認列之子公司之其他綜合損益份額	350	-	1,467	-
8399 與其他綜合損益組成部分相關之所得稅	-	-	-	-
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	8	1,361,960	25
每股盈餘(元)(附註六(十五))				
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 後附個體財務報告附註)

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

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				保留盈餘			庫 藏 股	權益總計
	普通 股 本	預收股本	合 計	資本公積	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(註1)：									
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(註2)：									
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	<u>\$ 2,058,242</u>	<u>3,785</u>	<u>2,062,027</u>	<u>405,393</u>	<u>223,656</u>	<u>637,157</u>	<u>860,813</u>	<u>-</u>	<u>3,328,233</u>

註1：董監酬勞8,279千元及員工紅利4,357千元已於綜合損益表中扣除。

註2：董監酬勞10,653千元及員工紅利10,653千元已於綜合損益表中扣除。

(請詳 後附個體財務報告附註)

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

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	\$ 42,025	1,527,391
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	3,108	4,448
攤銷費用	582	672
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(益)損	(117)	1,044
利息費用	487	675
利息收入	(2,408)	(2,250)
採用權益法認列之子公司損失(利益)之份額	8,522	(54,031)
不影響現金流量之收益費損項目合計	10,174	(49,442)
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：		
應收帳款	2,934	27,573
其他應收款	304	-
存貨	(2,128,658)	(184,825)
預付款項	(32,947)	26,068
其他金融資產	138,306	(175,714)
其他流動資產	(11,985)	9,515
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(2,032,046)	(297,383)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據	(83,967)	16,713
應付帳款	(19,043)	15,388
應付帳款-關係人	109,717	107,678
其他應付款	(17,677)	17,562
預收款項	24,130	(173,180)
其他流動負債	(8,019)	648
與營業活動相關之負債之淨變動合計	5,141	(15,191)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(2,026,905)	(312,574)
調整項目合計	(2,016,731)	(362,016)
營運產生之現金流(出)入	(1,974,706)	1,165,375
收取之利息	2,408	2,250
支付所得稅	(22,298)	(165,013)
營業活動之淨現金流(出)入	(1,994,596)	1,002,612
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(246)	(615)
購置無形資產	(142)	(1,112)
其他金融資產減少(增加)	19,159	(257,226)
收取之股利	40,709	37,992
投資活動之淨現金流入(出)	59,480	(220,961)
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)
存入保證金增加	(813)	-
其他非流動負債減少	(9,939)	-
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	(128,612)	(91,673)
籌資活動之淨現金流入(出)	1,974,017	(651,147)
本期現金及約當現金增加數	38,901	130,504
期初現金及約當現金餘額	268,396	137,892
期末現金及約當現金餘額	\$ 307,297	268,396

(請詳 後附個體財務報告附註)

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
個體財務報告附註
 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

本個體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個體財務報告附註(續)

經評估後本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。本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

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

四、重大會計政策之彙總說明

本個體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個體財務報告之所有表達期間。

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照「證券發行人財務報告編製準則」編製。

三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)編製基礎

1.衡量基礎

除透過損益按公允價值衡量之金融工具外，本個體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。本個體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)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.預期於本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.預期將於本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.本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。

(四)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。

(五)金融工具

金融資產與金融負債係於本公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

1.金融資產

本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。

三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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。

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，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。

(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個體財務報告附註(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

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，本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

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。

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。

本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。

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

三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

本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本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。

三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

(六)存 貨

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。

(七)投資子公司

於編製個體財務報告時，本公司對具控制力之被投資公司係採權益法評價。在權益法下，個體財務報告當期損益及其他綜合損益與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，且個體財務報告業主權益與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

本公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失控制者，作為與業主間之權益交易處理。

(八)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始認列時以成本衡量，後續衡量亦按成本模式處理，於原始認列後以可折舊金額計算提列折舊費用，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定。成本包含可直接歸屬於取得投資性不動產之費用，自建之投資性不動產成本包含原料及直接人工、為使投資性不動產達到可使用狀態之任何可直接歸屬之其他成本及借款資本化成本。

當投資性不動產用途變更而重分類為不動產、廠房及設備時，以變更用途時之帳面金額予以重分類。

(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. 重分類至投資性不動產

當供自用之不動產變更為投資性不動產時，該項不動產應以變更為投資性不動產時之帳面金額重分類為投資性不動產。

3. 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本公司，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。

4. 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本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	50年
(2)運輸設備	5年
(3)辦公設備	2至5年
(4)租賃改良	3至5年

三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

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)租賃

1. 出租人

營業租賃之租賃收益按直線基礎於租賃期間認列為收益。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，加計至租賃資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間認列為費用。為達成租賃安排而提供予承租人之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期收入。

2. 承租人

營業租賃之租賃資產未認列於本公司之資產負債表。租金給付(不包括保險及維護等服務成本)依直線基礎於租賃期間認列為費用。由出租人提供為達成租賃安排之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金支出之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期費用。

(十一)無形資產

1. 電腦軟體

本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。

2. 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。

3. 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。

(十二)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，本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，則本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。

三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

本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本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。

(十三)收入認列

1.商品銷售

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。

2.租金收入

投資性不動產產生之租金收益於租賃期間按直線法認列，所給與之租賃誘因視為全部租賃收益之一部分，於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。轉租不動產產生之收益則認列於營業收入項下之投資性不動產租金收入。

(十四)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。

三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.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。

(十五)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。

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。

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。

三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十六)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可轉換公司債及員工紅利估列數。本公司之潛在稀釋普通股包括可轉換公司債及給與以股份給付為基礎之員工分紅。

(十七)部門資訊

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

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。

會計政策涉及重大判斷，且對本個體財務報告已認列金額有重大影響之資訊，請詳附註六(六)，投資性不動產之分類。

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(十三)，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	\$ 315	-
活期存款	247,840	263,073
支票存款	1,452	423
定期存款	<u>57,690</u>	<u>4,900</u>
現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 307,297</u>	<u>268,396</u>

本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(十七)。

(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>

本公司已於附註六(十七)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個體財務報告附註(續)

(三)存 貨

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
在建房地	\$ 7,699,276	5,950,347
待售房地	2,093,739	86,574
營建用地	870,456	2,120,549
預付房地款	<u>287,327</u>	<u>514,387</u>
合計	<u>\$ 10,950,798</u>	<u>8,671,857</u>
預計超過十二個月以後回收之存貨	<u>\$ 4,031,587</u>	<u>5,344,010</u>

1.由於營建存貨須以成本與淨變現價值孰低者計價，因此本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。本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，本公司並無認列存貨跌價損失及存貨沖減迴轉之情形。

3.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%

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

(四)採用權益法之投資

本公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
子公司	<u>\$ 107,939</u>	<u>156,820</u>

子公司相關資訊請參閱民國一〇三年度合併財務報告。

(五)不動產、廠房及設備

本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	\$ 57,169	35,554	5,926	5,589	104,238
增 添	-	-	-	246	246
民國103年12月31日餘額	<u>\$ 57,169</u>	<u>35,554</u>	<u>5,926</u>	<u>5,835</u>	<u>104,484</u>

三發地產股份有限公司個體財務報告附註(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	\$ 57,169	35,554	5,926	4,974	103,623
增 添	-	-	-	615	615
民國102年12月31日餘額	<u>\$ 57,169</u>	<u>35,554</u>	<u>5,926</u>	<u>5,589</u>	<u>104,238</u>
折舊及減損損失：					
民國103年1月1日餘額	\$ -	11,560	5,674	2,960	20,194
本年度折舊	-	698	208	995	1,901
民國103年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>12,258</u>	<u>5,882</u>	<u>3,955</u>	<u>22,095</u>
民國102年1月1日餘額	\$ -	10,863	4,126	1,964	16,953
本年度折舊	-	697	1,548	996	3,241
民國102年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>11,560</u>	<u>5,674</u>	<u>2,960</u>	<u>20,194</u>
帳面金額：					
民國103年12月31日	<u>\$ 57,169</u>	<u>23,296</u>	<u>44</u>	<u>1,880</u>	<u>82,389</u>
民國102年12月31日	<u>\$ 57,169</u>	<u>23,994</u>	<u>252</u>	<u>2,629</u>	<u>84,044</u>
民國102年1月1日	<u>\$ 57,169</u>	<u>24,691</u>	<u>1,800</u>	<u>3,010</u>	<u>86,670</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。

(六)投資性不動產

	土 地	房屋及建築	總 計
成本或認定成本：			
民國103年1月1日餘額	<u>\$ 11,660</u>	<u>53,822</u>	<u>65,482</u>
民國103年12月31日餘額	<u>\$ 11,660</u>	<u>53,822</u>	<u>65,482</u>
民國102年1月1日餘額	<u>\$ 11,660</u>	<u>53,822</u>	<u>65,482</u>
民國102年12月31日餘額	<u>\$ 11,660</u>	<u>53,822</u>	<u>65,482</u>
折舊及減損損失：			
民國103年1月1日餘額	\$ -	10,160	10,160
本年度折舊	-	1,207	1,207
民國103年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>11,367</u>	<u>11,367</u>
民國102年1月1日餘額	\$ -	8,953	8,953
本年度折舊	-	1,207	1,207
民國102年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>10,160</u>	<u>10,160</u>
帳面金額：			
民國103年12月31日	<u>\$ 11,660</u>	<u>42,455</u>	<u>54,115</u>
民國102年12月31日	<u>\$ 11,660</u>	<u>43,662</u>	<u>55,322</u>
民國102年1月1日	<u>\$ 11,660</u>	<u>44,869</u>	<u>56,529</u>
公允價值：			
民國103年12月31日			<u>\$ 128,993</u>
民國102年12月31日			<u>\$ 128,993</u>

三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 1.投資性不動產係出租予他人之商用不動產。相關資訊(包括租金收入及所發生之直接營運費用)請詳附註六(十)及(十六)。
- 2.投資性不動產之公允價值係以獨立評價人員(具備經認可之相關專業資格，並對所評價之投資性不動產之區位及類型於近期內有相關經驗)之評價為基礎。該評價係以比較法及收益法之直接資本化法，按各50%之權重進行。
- 3.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。

(七)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
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>

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。

(八)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

本公司應付公司債明細如下：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
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.本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)。
- 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	(597,609)	(616,139)
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>

三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

	103年度	102年度
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)	\$ 117	(1,044)
利息費用(列報於財務成本)	\$ 11,718	12,379

本公司於民國一〇一年七月發行由台灣銀行擔保之三年期之票面利率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，本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。本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。

(九)長期借款/一年或一營業週期內到期長期借款

本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>

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。

三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十)營業租賃

本公司以營業租賃出租投資性不動產，請詳附註六(六)。不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款情形如下：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
一年內	\$ <u>4,031</u>	<u>2,351</u>

民國一〇三年度及一〇二年度由投資性不動產產生之租金收入分別為3,862千元及3,843千元。投資性不動產所發生之直接營運費用如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
產生租金收入者	\$ <u>362</u>	<u>362</u>

(十一)預收款項

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

上述預收房地款之已簽訂房地合約總價，請詳附註九(一)。

(十二)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2,161千元及2,093千元，已提撥至勞工保險局。

(十三)所得稅

1.本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	\$ -	-
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	-	(8)
土地增值稅	<u>4,607</u>	<u>135,453</u>
	<u>8,826</u>	<u>153,121</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	(10,101)	11,478
調整前期之遞延所得稅	<u>(445)</u>	<u>2,299</u>
	<u>(10,546)</u>	<u>13,777</u>
所得稅(利益)費用	\$ <u>(1,720)</u>	<u>166,898</u>

三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.本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：

	103年度	102年度
稅前淨利	\$ 42,025	1,527,391
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	7,144	259,656
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)	2,291
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	309	547
	<u>\$ (1,720)</u>	<u>166,898</u>

3.本公司截至民國一〇一年度之所得稅結算申報案，業已奉稅捐稽徵機關核定。

4.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			遞延所得稅負債
	虧損扣抵	其他	合計	兌換利益
民國103年1月1日餘額	\$ 772	106	878	-
借記/貸記損益表	9,875	671	10,546	-
民國103年12月31日餘額	<u>\$ 10,647</u>	<u>777</u>	<u>11,424</u>	<u>-</u>
民國102年1月1日餘額	\$ 14,577	81	14,658	(3)
借記/貸記損益表	(13,805)	25	(13,780)	3
民國102年12月31日餘額	<u>\$ 772</u>	<u>106</u>	<u>878</u>	<u>-</u>

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。本公司虧損扣抵得扣除最後年度為民國一一〇年。

三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

5.本公司兩稅合一相關資訊如下：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
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
	<u>\$ 637,157</u>	<u>1,237,815</u>
可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 19,583</u>	<u>5,936</u>
	<u>103年度(預計)</u>	<u>102年度(實際)</u>
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	<u>3.70%</u>	<u>2.51%</u>

(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。

(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。

(十四)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，所有已發行股份之股價均已收取。

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	
	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
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	<u>206,203</u>	<u>204,546</u>

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：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
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
	<u>\$ 405,393</u>	<u>401,447</u>

三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

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：

- (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。

三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

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。

(十五)每股盈餘

1.基本每股盈餘

民國一〇三年度及一〇二年度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

	單位：千股	
	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	822	1,430
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>

三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

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)

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
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)

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
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

(十六)營業外收入及支出

1.其他收入

本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	\$ 2,408	2,250
租金收入	3,862	3,843
其他	<u>6,855</u>	<u>3,648</u>
	<u>\$ 13,125</u>	<u>9,741</u>

2.財務成本

本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
減：利息資本化	<u>(150,283)</u>	<u>(97,778)</u>
	<u>\$ 487</u>	<u>675</u>

三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十七)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	307,297	268,396
應收帳款及其他應收款(含關係人)	126	3,364
其他金融資產(含流動及非流動)	643,347	800,812
存出保證金	2,271	1,458
小計	<u>953,041</u>	<u>1,074,030</u>
合計	<u>\$ 953,222</u>	<u>1,074,094</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)	623,663	634,664
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
其他長期應付款	19,904	29,855
存入保證金	349	337
合計	<u>\$ 7,893,307</u>	<u>5,278,069</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953,222千元及1,074,094千元。

(2)信用風險集中情況

由於本公司有廣大客戶群，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，本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個體財務報告附註(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。

	帳面金額	合 約			
		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	643,567	643,567	623,663	19,904	-
	\$ 7,892,958	8,325,803	4,220,997	4,060,927	43,879
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	664,519	664,519	634,664	29,855	-
	\$ 5,277,732	5,608,283	1,865,899	3,693,017	49,367

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。

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。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。

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，本公司民國一〇三年度及一〇二年度之淨利將減少或增加50,414千元及22,773千元，主因係本公司之變動利率借款。

三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

6.公允價值

(1)公允價值與帳面金額

本公司之管理階層認為本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。

(2)決定公允價值所採用之評價技術及假設

本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	-

(十八)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。

三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 風險管理架構

本公司之風險管理政策之建置係為辨認及分析本公司所面臨之風險，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本公司運作之變化。本公司透過訓練、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。

3. 信用風險

信用風險係本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，主要來自於本公司應收客戶之帳款。

(1) 應收帳款及其他應收款

本公司之信用風險暴險主要受每一客戶個別狀況影響。本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。本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。

本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，係由本公司財務部門衡量並監控。由於本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，本公司均無提供任何背書保證。

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。

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。

三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十九)資本管理

本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，本公司可能調整支付予股東之股利及發行新股等。

本公司與同業相同，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。

民國一〇三年度本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	\$ 9,214,858	6,596,981
減：現金及約當現金	<u>(307,297)</u>	<u>(268,396)</u>
淨負債	8,907,561	6,328,585
權益總額	<u>3,328,233</u>	<u>3,784,746</u>
資本總額	<u>\$ 12,235,794</u>	<u>10,113,331</u>
負債資本比率	<u>73%</u>	<u>63%</u>

民國一〇二年十二月三十一日負債資本比率增加，主要係本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。

(二十)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(八)及(十四)。

七、關係人交易

(一)母子公司間關係

本公司之子公司明細如下：

子公司名稱	業主權益(綜合持股%)	
	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
京富祥營造股份有限公司	100.00%	100.00%
金革國際唱片股份有限公司	100.00%	100.00%

(二)母公司與最終控制者

本公司為本公司及本公司之子公司之最終控制者。

三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

(三)與關係人間之重大交易事項

1.進貨

本公司向關係人進貨金額及其餘額如下：

	發包契約總價		進貨(本期計價)		累計計價金額	
	103.12.31	102.12.31	103年度	102年度	103年度	102年度
子公司	\$ 2,192,519	2,945,527	755,204	819,495	1,616,126	1,897,206

本公司發包予子公司之工程，係依本公司之議價程序、工程預算，決定工程發包價格，並依合約規定及工程進度逐期計價以60天票期方式支付。

2.應收關係人款項

本公司應收關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	103.12.31	102.12.31
其他應收款	子公司	\$ 32	336

3.應付關係人款項

本公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	103.12.31	102.12.31
應付票據及帳款	子公司	\$ 499,694	442,950
應付帳款	其他關係人	101	-
其他應付款	關聯企業	4,070	3,720
		\$ 503,865	446,670

4.營業費用

關係人類別	103年度	103年度
子公司	\$ 84	-
其他關係人	390	3,720
關聯企業	350	277
	\$ 824	3,997

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

子公司向本公司承租辦公大樓，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收入分別為3,862千元及3,843千元。於民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，本公司因前述交易而收取之存入保證金分別為349千元及337千元。

三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

(四)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	\$ 11,213	21,927
退職後福利	99	94
	<u>\$ 11,312</u>	<u>22,021</u>

八、質押之資產

本公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	103.12.31	102.12.31
存貨	銀行借款	\$ 9,840,730	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	80,465	81,163
投資性不動產	銀行借款	54,115	55,322
		<u>\$ 10,618,657</u>	<u>7,444,157</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1.本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

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
"	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。發行股份保留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	22,508	27,205	49,713	16,817	48,808	65,625
勞健保費用	2,227	1,812	4,039	1,485	1,948	3,433
退休金費用	1,372	789	2,161	897	1,196	2,093
其他員工福利費用	750	1,440	2,190	521	676	1,197
折舊費用	-	3,108	3,108	-	4,448	4,448
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	582	582	-	672	672

本公司民國一〇三年度及一〇二年度平均員工人數皆為54人。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊：

民國一〇三年度本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。

三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

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%	

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	-

9.從事衍生工具交易：

請詳附註六(二)及(八)說明。

(二)轉投資事業相關資訊：

投資公司 名稱	被投資公司 名稱	所在 地區	主要營 業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司 本期損益	本期認列之	
				本期期末	去年年度	股數	比率	帳面金額		投資損益	備註
本公司	京富祥公司	台灣	營造業	95,875	95,875	10,000,000	100%	83,385	31,326	(12,052)	
"	金華唱片公司	台灣	唱片業	18,729	18,729	1,620,000	100%	24,554	3,530	3,530	

(三)大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊

請詳民國一〇三年度合併財務報告。

三發地產股份有限公司

存貨明細表

民國一〇三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	淨變現價值	淨變現價值 之決定方式
在建房地	副都心329	\$ 3,130,658	4,750,000	開發分析法(註)
	奇岩段	902,798	1,240,700	
	橋北段	796,050	2,369,300	
	五塊厝段	964,745	962,975	
	鳳鳴段	310,898	758,100	
	麗林段	563,558	1,311,000	
	副都心235	871,291	1,349,000	
	正義段	147,463	1,059,250	
	其他工程	11,815	11,815	
		<u>7,699,276</u>	<u>13,812,140</u>	
待售房地	總裁行館	30,952	52,711	最近成交價加權推算
	幸福公園3期	461,602	546,630	
	三發景榮(清楠段)	610,678	860,625	
	三發國際城(頂新段)	990,507	1,245,000	
		<u>2,093,739</u>	<u>2,704,966</u>	
營建用地	興邦段	866,696	866,696	取得之市價
	其他	3,760	3,760	
		<u>870,456</u>	<u>870,456</u>	
預付房地 款	正義段	77,234	77,234	取得之市價
	光華一小段	210,093	210,093	
		287,327	287,327	
合計		<u>\$ 10,950,798</u>	<u>17,674,889</u>	

註：估算開發或建築總銷售金額，扣除開發期間之直、間接成本、資本利息及利潤後求得。

三發地產股份有限公司

短期借款明細表

民國一〇三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

借款種類	說明	期末餘額	契約期限	利率區間	融資額度	抵押或擔保	備註
擔保借款	土銀士林	\$ 2,135,890	104.12.13~108.03.28	註	2,809,100	在建房地	
	兆豐衡陽	806,006	104.08.25~107.08.28	"	1,097,900	"	
	台銀中崙	487,990	104.12.28	"	496,700	"	
	新光七賢	472,110	108.01.03	"	1,680,000	營建用地	
	彰銀博愛	467,400	107.11.07	"	1,754,200	在建房地	
	台銀高加	452,440	107.10.08	"	1,376,790	"	
	合庫東三重	139,600	106.10.21	"	359,000	在建房地	
	一銀高雄	136,500	108.05.21	"	1,665,000	預付土地款	
	上海營業部	120,000	104.01.24	"	120,000	不動產、廠房及設備	
	土銀博愛	67,430	106.07.24	"	121,000	待售房地	
	彰銀博愛	50,000	104.09.15	"	50,000	投資性不動產	
無擔保借款	彰銀博愛	<u>615,000</u>	105.10.21	"	615,000	-	
		<u>\$ 5,950,366</u>					

註：本公司上述銀行借款利率區間為2.15%~2.95%。

預收款項明細表

項 目	摘 要	金 額	備 註
預收房地款	副都心329	\$ 1,292,275	
	三發景榮(清楠段)	18,038	
	頂新段	<u>2,667</u>	
		<u>\$ 1,312,980</u>	

三發地產股份有限公司

應付公司債明細表

民國一〇三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

債券名稱	受託人	發行日期	付息日期	利率	金額					償還辦法	擔保情形
					發行總額	已轉換數額	期末餘額	未攤銷溢(折)價	帳面金額		
可轉換公司債(I)	台灣土地銀行	101.07.20	-	- %	\$ 700,000	(96,500)	603,500	(5,891)	597,609	到期時依債券面額加計3.03%利息補償金以現金一次償還	受限制存款
普通公司債(I)	玉山商業銀行	102.10.23	年付	1.55%	700,000	-	700,000	(38,789)	661,211	到期一次還本	受限制存款
減：一年內到期					<u>(700,000)</u>	<u>96,500</u>	<u>(603,500)</u>	<u>5,891</u>	<u>(597,609)</u>		
					<u>\$ 700,000</u>	<u>-</u>	<u>700,000</u>	<u>(38,789)</u>	<u>661,211</u>		

三發地產股份有限公司

營業收入明細表

民國一〇三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	數 量	金 額	備 註
土地收入	幸福公園3期及三發景榮(清楠段)等	\$ 398,751	
房屋收入	"	178,024	
合計		<u>\$ 576,775</u>	

營業成本明細表

項 目	數 量	金 額	備 註
土地成本	幸福公園3期及三發景榮(清楠段)等	\$ 264,869	
房屋成本	"	180,524	
合計		<u>\$ 445,393</u>	

三發地產股份有限公司

營業費用明細表

民國一〇三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	攤銷費用	管理費用	合 計
薪資支出	\$ 5,027	22,178	27,205
退休金	254	535	789
租金支出	-	2,088	2,088
差旅費	-	1,189	1,189
廣告費	22,336	26	22,362
水電費	-	709	709
保險費	464	1,534	1,998
交際費	-	2,635	2,635
稅捐	-	11,810	11,810
折舊	-	3,108	3,108
各項攤提	-	582	582
伙食費	171	275	446
訓練費	-	697	697
保全費	-	2,353	2,353
勞務費	-	4,824	4,824
捐贈	-	1,520	1,520
其他費用	-	9,275	9,275
	<u>\$ 28,252</u>	<u>65,338</u>	<u>93,590</u>