

股票代碼：9946

三發地產股份有限公司  
個體財務報告暨會計師查核報告  
民國一一四年度及一一三年度

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	21
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	21~22
(六)重要會計項目之說明	22~41
(七)關係人交易	41~44
(八)質押之資產	44
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	44
(十)重大之災害損失	44
(十一)重大之期後事項	44
(十二)其 他	45~46
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	46~47
2.轉投資事業相關資訊	48
3.大陸投資資訊	48
(十四)部門資訊	48
九、重要會計項目明細表	49~53



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

## 會計師查核報告

三發地產股份有限公司董事會 公鑒：

### 查核意見

三發地產股份有限公司民國一一四年及一一三年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一四年及一一三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，以及個體財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開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一一四年及一一三年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一四年及一一三年一月一日至十二月三十一日之財務績效及現金流量。

### 查核意見之基礎

本會計師係依照會計師受託查核簽證財務報表規則及審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與三發地產股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

### 強調事項

如個體財務報告附註十二(二)所述，法務部調查局高雄市調查處於民國一一一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，請參閱個體財務報告附註十二(二)。本會計師未因此而修正查核意見。

### 關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對三發地產股份有限公司民國一一四年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

#### 一、房地銷售收入歸屬期間之適當性

有關收入認列之會計政策請詳個體財務報告附註四(十四)收入之認列，明細請詳個體財務報告附註六(十七)客戶合約收入。

關鍵查核事項之說明：

三發地產股份有限公司房地收入為營運之主要收入來源，其房地銷售收入係於不動產完成所有權過戶及實際交屋時認列。由於建設業房地銷售對象眾多，須檢視所有權過戶及交屋資料始得認列收入，通常需涉及諸多人工作業，以確定房地銷售收入認列時點之正確性。因此，收入認列之測試為本會計師執行三發地產股份有限公司個體財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

- 瞭解銷售房地收入及收款作業流程之控制機制及測試收入認列之內部控制制度設計及執行之有效性。
- 執行證實測試以及抽樣檢視銷售合約、不動產所有權移轉文件及交屋資料收執表，並核對銷售資料與總帳明細。
- 測試報導日前後期間之銷售交易，核對相關文據，以評估收入認列時點是否允當。

## 二、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳個體財務報告附註四(七)存貨，假設及估計不確定性請詳個體財務報告附註五，明細請詳個體財務報告附註六(三)。

關鍵查核事項之說明：

三發地產股份有限公司之存貨為營運之重要資產，其金額占整體資產總額之74%；存貨評價係依國際會計準則公報第二號規定處理，若淨變現價值評估不允當，將造成財務報告不實表達。其中待售房地係以最近期鄰近成交行情或三發地產股份有限公司近期銷售之合約價格作比較，而營建用地及在建房地未來投入成本之不確定性較高，亦較難取得可供比較之銷售價格，故營建用地及在建房地之淨變現價值係仰賴管理階層主觀判斷或估計。因此，營建用地及在建房地之評價為本會計師執行三發地產股份有限公司個體財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

取得三發地產股份有限公司對於各案別之投資報酬分析表，並抽樣與市場狀況進行比較，以評估前揭營建用地及在建房地之淨變現價值是否允當表達。

## 管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報告，且維持與個體財務報告編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報告時，管理階層之責任亦包括評估三發地產股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算三發地產股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

三發地產股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

## 會計師查核個體財務報告之責任

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

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

- 1.辨認並評估個體財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對三發地產股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
- 3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
- 4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使三發地產股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報告使用者注意個體財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致三發地產股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
- 5.評估個體財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及個體財務報告是否允當表達相關交易及事件。
- 6.對於採用權益法之被投資公司之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報告表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成三發地產股份有限公司之查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對三發地產股份有限公司民國一一四年度個體財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

楊沂璇




會計師：

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  
民國一一五年三月三日


  
 三發地產股份有限公司
   
 資產負債表

民國一十四年及一十三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	114.12.31		113.12.31			114.12.31		113.12.31	
	金額	%	金額	%		金額	%	金額	%
<b>資 產</b>									
<b>流動資產：</b>									
1100	\$ 1,263,519	8	804,766	5	2100	\$ 2,842,740	17	4,204,480	26
1170	57,611	-	-	-	2110	-	-	402,000	2
1320	12,374,996	74	11,571,454	71	2130	793,365	5	763,438	5
1410	136,190	1	121,483	1	2151	1	-	1	-
1476	261,539	2	621,411	4	2170	412,456	3	58,393	-
1479	20,456	-	26,541	-	2180	725,764	4	289,350	2
1480	183,414	1	218,419	1	2200	176,581	1	155,697	1
	<u>14,297,725</u>	<u>86</u>	<u>13,364,074</u>	<u>82</u>	2230	89,502	1	-	-
<b>非流動資產：</b>									
1510	4,542	-	5,246	-	2321	599,832	4	-	-
1517	216,105	1	302,630	2	2399	49,900	-	11,924	-
1550	710,832	4	299,062	2		<u>5,690,141</u>	<u>35</u>	<u>5,885,283</u>	<u>36</u>
1600	74,470	-	74,556	-	<b>非流動負債：</b>				
1760	439,483	3	394,544	3	2530	4,188,541	25	3,795,728	23
1840	279	-	59,707	-	2570	89	-	246	-
1920	7,255	-	4,775	-	2600	6,940	-	8,663	-
1960	-	-	1,200,000	7		<u>4,195,570</u>	<u>25</u>	<u>3,804,637</u>	<u>23</u>
1980	862,862	6	683,821	4	<b>負債總計</b>				
1990	5,418	-	9,784	-	<b>權益(附註六(十五))：</b>				
	<u>2,321,246</u>	<u>14</u>	<u>3,034,125</u>	<u>18</u>	3100	3,265,542	20	3,265,542	20
<b>資產總計</b>									
	<u>\$ 16,618,971</u>	<u>100</u>	<u>16,398,199</u>	<u>100</u>	3200	35,740	-	35,740	-
					3300	3,352,021	20	3,195,567	20
					3400	124,905	-	211,430	1
					3500	(44,948)	-	-	-
					<b>權益合計</b>				
					<u>6,733,260</u>				
					<u>40</u>				
					<u>6,708,279</u>				
					<u>41</u>				
					<b>負債及權益總計</b>				
					<u>\$ 16,618,971</u>				
					<u>100</u>				
					<u>16,398,199</u>				
					<u>100</u>				

董事長：鍾鼎晟



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：楊題銓



~4~

會計主管：蔡文玲



三發地產股份有限公司

綜合損益表

民國一十四年及一十三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	114年度		113年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十二)、(十七)及七)	\$ 3,672,473	100	2,011,755	100
5000 營業成本(附註六(三)及(十三))	<u>1,995,491</u>	<u>54</u>	<u>1,339,880</u>	<u>67</u>
5900 營業毛利淨額	1,676,982	46	671,875	33
5910 未實現銷貨損益	<u>(749,758)</u>	<u>(20)</u>	-	-
營業毛利	<u>927,224</u>	<u>26</u>	<u>671,875</u>	<u>33</u>
6000 營業費用：				
6100 推銷費用(附註六(四)及七)	77,943	2	103,214	5
6200 管理費用(附註六(十三)、(十八)及七)	<u>150,449</u>	<u>4</u>	<u>122,735</u>	<u>6</u>
	<u>228,392</u>	<u>6</u>	<u>225,949</u>	<u>11</u>
6900 營業淨利	<u>698,832</u>	<u>20</u>	<u>445,926</u>	<u>22</u>
7000 營業外收入及支出：				
7100 利息收入	30,269	1	21,701	1
7010 其他收入(附註六(二))	20,560	-	11,697	1
7020 其他利益及損失	(4,157)	-	931	-
7050 財務成本(附註六(十九))	(51,198)	(1)	(25,526)	(1)
7070 採用權益法認列之子公司損益之份額	<u>(16,165)</u>	<u>-</u>	<u>13,524</u>	<u>1</u>
	<u>(20,691)</u>	<u>-</u>	<u>22,327</u>	<u>2</u>
7900 稅前淨利	678,141	20	468,253	24
7950 減：所得稅費用(附註六(十四))	<u>183,902</u>	<u>5</u>	<u>92,937</u>	<u>5</u>
8200 本期淨利	<u>494,239</u>	<u>15</u>	<u>375,316</u>	<u>19</u>
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(十五))	(86,525)	(2)	82,681	4
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	<u>(86,525)</u>	<u>(2)</u>	<u>82,681</u>	<u>4</u>
8500 本期綜合損益總額	<u>\$ 407,714</u>	<u>13</u>	<u>457,997</u>	<u>23</u>
每股盈餘(元)(附註六(十六))				
9750 基本每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ <u>1.52</u>		\$ <u>1.15</u>	
9850 稀釋每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ <u>1.52</u>		\$ <u>1.15</u>	

董事長：鍾鼎晟



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：楊題銓



會計主管：蔡文玲



三發地產股份有限公司

權益變動表

民國一十四年及一十三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	普通股 股本	資本公積	保留盈餘		合計	其他權益項目	庫藏股票	權益總計
			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)		
民國一十三年一月一日餘額	\$ 3,265,542	185,955	616,845	2,281,648	2,898,493	128,880	-	6,478,870
本期淨利	-	-	-	375,316	375,316	-	-	375,316
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	82,681	-	82,681
本期綜合損益總額	-	-	-	375,316	375,316	82,681	-	457,997
盈餘指撥及分配：								
提列法定盈餘公積	-	-	8,886	(8,886)	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(78,373)	(78,373)	-	-	(78,373)
其他資本公積變動：								
資本公積配發現金股利	-	(150,215)	-	-	-	-	-	(150,215)
處分透過其他綜合損益按公允價值衡 量之權益工具	-	-	-	131	131	(131)	-	-
民國一十三年十二月三十一日餘額	3,265,542	35,740	625,731	2,569,836	3,195,567	211,430	-	6,708,279
本期淨利	-	-	-	494,239	494,239	-	-	494,239
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	(86,525)	-	(86,525)
本期綜合損益總額	-	-	-	494,239	494,239	(86,525)	-	407,714
盈餘指撥及分配：								
提列法定盈餘公積	-	-	37,544	(37,544)	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(337,785)	(337,785)	-	-	(337,785)
庫藏股買回	-	-	-	-	-	-	(44,948)	(44,948)
民國一十四年十二月三十一日餘額	\$ 3,265,542	35,740	663,275	2,688,746	3,352,021	124,905	(44,948)	6,733,260

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：鍾鼎晟



經理人：楊題銓



會計主管：蔡文玲



三發地產股份有限公司

現金流量表

民國一十四年及一十三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	114年度	113年度
<b>營業活動之現金流量：</b>		
本期稅前淨利	\$ 678,141	468,253
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	10,596	7,386
攤銷費用	718	701
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	704	(333)
利息費用	51,198	25,526
利息收入	(30,269)	(21,701)
股利收入	(16,608)	(10,914)
採用權益法認列之子公司損失(利益)之份額	16,165	(13,524)
租賃修改利益	(1)	(57)
未實現銷貨利益	749,758	-
收益費損項目合計	782,261	(12,916)
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：		
應收票據減少	-	2,500
應收帳款增加	(57,611)	-
存貨(增加)減少	(662,584)	273,306
預付款項增加	(14,707)	(13,958)
其他流動資產減少(增加)	4,384	(5,140)
其他金融資產減少(增加)	96,150	(1,256)
取得合約之增額成本減少(增加)	35,005	(58,808)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(599,363)	196,644
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	29,927	203,325
應付票據減少	-	(145,762)
應付帳款增加	790,477	130,490
其他應付款增加	1,086	60,441
其他流動負債增加(減少)	40,313	(20,376)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	861,803	228,118
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	262,440	424,762
調整項目合計	1,044,701	411,846
營運產生之現金流入	1,722,842	880,099
支付之利息	(218,343)	(207,591)
支付之所得稅	(33,428)	(5,239)
<b>營業活動之淨現金流入</b>	<b>1,471,071</b>	<b>667,269</b>

三發地產股份有限公司

現金流量表(續)

民國一十四年及一十三年一月一日起至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	114年度	113年度
<b>投資活動之現金流量：</b>		
取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	-	(30,114)
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	-	1,245
預付投資款增加	-	(1,200,000)
取得不動產、廠房及設備	(962)	(1,005)
取得投資性不動產	-	(1,847)
存出保證金增加	(2,480)	(840)
取得無形資產	(1,390)	(1,509)
其他金融資產增加	84,681	(490,863)
收取之利息	30,269	21,701
收取之股利	38,915	30,588
<b>投資活動之淨現金流入(流出)</b>	<u>149,033</u>	<u>(1,672,644)</u>
<b>籌資活動之現金流量：</b>		
舉借短期借款	1,701,565	1,857,730
償還短期借款	(3,063,305)	(1,963,980)
應付短期票券增加	-	822,000
應付短期票券減少	(402,000)	(420,000)
發行公司債	989,105	1,198,389
償還公司債	-	(1,200,000)
其他非流動負債增加	960	2,645
發放現金股利	(337,785)	(228,588)
庫藏股票買回成本	(44,948)	-
租賃負債本金償還	(4,943)	(3,035)
<b>籌資活動之淨現金(流出)流入</b>	<u>(1,161,351)</u>	<u>65,161</u>
本期現金及約當現金增加(減少)數	458,753	(940,214)
期初現金及約當現金餘額	804,766	1,744,980
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 1,263,519</u>	<u>804,766</u>

董事長：鍾鼎晟



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：楊題銓



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**  
**民國一一四年度及一一三年度**  
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

**一、公司沿革**

三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。

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一一五年三月三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

本公司自民國一一四年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則會計準則，且對個體財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則會計準則之影響

本公司評估適用下列自民國一一五年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則會計準則，將不致對個體財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際財務報導準則第九號及國際財務報導準則第七號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」
- 國際財務報導準則會計準則之年度改善
- 國際財務報導準則第九號及國際財務報導準則第七號之修正「涉及依賴自然電力之合約」

### 三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

#### (三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

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

新發布或修訂準則	主要修訂內容	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」	<p>新準則引入三種類收益及費損、兩項損益表小計及一項關於管理階層績效衡量的單一附註。此等三項修正與強化在財務報表中如何對資訊細分之指引，為使用者提供更佳及更一致的資訊奠定基礎，並將影響所有公司。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 更具結構化之損益表：根據現行準則，公司使用不同的格式來表達其經營成果，使投資者難以比較不同公司間的財務績效。新準則採用更具結構化的損益表，引入新定義之「營業利益」小計，並規定所有收益及費損，將依公司主要經營活動歸類於三個新的不同種類。</li> <li>• 管理階層績效衡量(MPMs)：新準則引入管理階層績效衡量之定義，並要求公司於財務報表之單一附註中，對於每一衡量指標解釋其為何可提供有用之資訊、如何計算及如何將衡量指標與根據國際財務報導準則會計準則所認列的金額進行調節。</li> <li>• 較細分之資訊：新準則包括公司如何於財務報表強化對資訊分組之指引。此包括資訊是否應列入主要財務報表或於附註中進一步細分之指引。</li> </ul>	<p>2027年1月1日</p> <p>註：金管會於民國114年9月25日發布新聞稿宣布我國將於民國117會計年度接軌國際財務報導準則第18號。如公司有提前適用之需求，亦得於金管會認可後，選擇提前適用。</p>

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

本公司預期下列其他尚未認可之新發布及修正準則不致對個體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十九號「不具公共課責性之子公司：揭露」及國際財務報導準則第十九號之修正
- 國際會計準則第二十一號之修正「換算為高度通貨膨脹之表達貨幣」

## 三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 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。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。

#### (二) 編製基礎

##### 1. 衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本個體財務報告係依歷史成本為基礎編製：

- (1) 依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產及
- (2) 依公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值之金融資產。

##### 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) 外幣

##### 1. 外幣交易

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。於後續每一報導期間結束日(以下稱報導日)之外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣。以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算，換算所產生之外幣兌換差異通常係認列於損益。

#### (四) 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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

1. 預期於其正常營業週期中(營建業務通常長於一年)實現該資產，或意圖將其出售或消耗；
2. 主要為交易目的而持有該資產；
3. 於報導期間後十二個月內實現該資產；或
4. 該資產為現金或約當現金(如國際會計準則第7號所定義)，除非於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到限制。

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

1. 預期於正常營業週期中(營建業務通常長於一年)清償該負債；
2. 主要為交易目的而持有該負債；
3. 該負債於報導期間後十二個月內到期清償；或

### 三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.於報導期間結束日不具有將該負債之清償遞延至報導期間後至少十二個月之權利。

#### (五)現金及約當現金

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

#### (六)金融工具

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

##### 1.金融資產

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

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

##### (1)按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

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

##### (2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

### 三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

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

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

權益投資之股利收入於本公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)。

#### (3) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，係透過損益按公允價值衡量，包括衍生性金融資產。本公司於原始認列時，為消除或重大減少會計配比不當，得不可撤銷地將符合按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量條件之金融資產，指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

該等資產後續按公允價值衡量，其淨利益或損失(包含任何股利收入及利息收入)認列為損益。

#### (4) 金融資產減損

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

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

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

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

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

若合約款項逾期超過三十天，本公司假設金融資產之信用風險已顯著增加。

若合約款項逾期超過一年，本公司視為該金融資產發生違約。

本公司持有之定期存款，交易對象及履約他方為具投資等級及以上之金融機構，故視為信用風險低。

### 三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

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

衡量預期信用損失之最長期間為本公司暴露於信用風險之最長合約期間。

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

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

- 借款人或發行人之重大財務困難；
- 違約，諸如延滯或逾期超過一年；
- 借款人很有可能聲請破產或進行其他財務重整；或
- 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失。

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。透過其他綜合損益按公允價值衡量債務工具投資之備抵損失係調整損益及認列於其他綜合損益(而不減少資產之帳面金額)。

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

#### (5)金融資產之除列

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

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

## 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。

### 三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

#### (2)權益交易

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

#### (3)庫藏股票

再買回本公司已認列之權益工具時，係將所支付之對價(包括可直歸屬成本)認列為權益之減少。再買回之股份係分類為庫藏股票。後續出售或再發行庫藏股票，所收取之金額係認列為權益之增加，並將該交易所產生之剩餘或虧損認列為資本公積或保留盈餘(若資本公積不足沖抵)。

#### (4)金融負債

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

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

#### (5)金融負債之除列

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

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

#### (6)金融資產及負債之互抵

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

#### (七)存貨

存貨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售價，減除至完工尚需投入之成本及銷售費用為基礎，或依最近期之市場價值(比較法)為基礎。
- 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。

### 三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

#### (八)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。

#### (九)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。投資性不動產原始以成本衡量，後續以成本減累計折舊及累計減損衡量，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定處理。

投資性不動產處分利益或損失(以淨處分價款與該項目之帳面金額間之差額計算)係認列於損益。

投資性不動產之租金收益係於租賃期間按直線法認列於損益。給與之租賃誘因係於租賃期間認列為租賃收益之一部分。

#### (十)不動產、廠房及設備

##### 1.認列與衡量

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

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

不動產、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

##### 2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入本公司時始予以資本化。

##### 3.折舊

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

土地不予提列折舊。

### 三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

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  | 3至5年 |
| (4)租賃改良  | 5年   |

本公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

#### (十一)租賃

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

##### 1. 承租人

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

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

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

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

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

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

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

### 三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

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

本公司將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別表達於資產負債表之其他非流動資產、其他流動負債及其他非流動負債中。

針對其他設備之短期租賃及低價值標的資產租賃，本公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

售後租回交易係依國際財務報導準則第十五號評估將資產移轉給買方兼出租人是否滿足以銷售處理之規定。若經判斷以銷售處理，則除列該資產，並將已移轉給買方兼出租人之權利部分認列相關損益，租回交易適用承租人會計處理模式，使用權資產則係依所租回部分原帳列金額衡量；若經判斷未滿足以銷售處理之規定，則繼續認列已移轉之資產並將所收取之對價認列為金融負債。

#### 2. 出租人

本公司為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，本公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

若本公司為轉租出租人，則係分別處理主租賃及轉租交易，並以主租賃所產生之使用權資產評估轉租交易之分類。若主租賃為短期租賃並適用認列豁免，則應將其轉租交易分類為營業租賃。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，本公司使用國際財務報導準則第十五號之規定分攤合約中之對價。

融資租賃下所持有之資產，以租賃投資淨額之金額表達為應收融資租賃款。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，包含於租賃投資淨額內。租賃投資淨額係以能反映在各期間有固定報酬率之型態，於租賃期間分攤認列為利息收入。針對營業租賃，本公司採直線基礎將所收取之租賃給付於租賃期間內認列為租金收入。

#### (十二) 無形資產

##### 1. 認列及衡量

本公司取得其他有限耐用年限之無形資產，係以成本減除累計攤銷與累計減損衡量之。

### 三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

#### 2.後續支出

後續支出僅於可增加相關特定資產之未來經濟效益時始予以資本化。所有其他支出於發生時認列於損益，包括內部發展之商譽及品牌。

#### 3.攤銷

攤銷時係以資產成本減除估計殘值計算，並自無形資產達可供使用狀態起，採直線法於其估計耐用年限內認列為損益。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

電腦軟體 1至3年

本公司於每一報導日檢視無形資產之攤銷方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

#### (十三)非金融資產減損

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

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

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

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

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

商譽以外之非金融資產則僅在不超過該資產若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額(減除折舊或攤銷)之範圍內迴轉。

#### (十四)收入之認列

##### 1.客戶合約之收入

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

##### (1)土地開發及房地銷售

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

### 三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

部分合約包含多個交付項目，例如銷售住宅不動產及裝潢服務，裝潢服務視為一單獨之履約義務，並以單獨售價為基礎分攤交易價格。若無可直接觀察之價格，係以預期成本加利潤估計單獨售價。裝潢服務係於提供勞務之財務報導期間認列相關收入，其係以迄今已發生工程成本占估計總合約成本之比例為基礎決定。

#### (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。

#### (3)財務組成部分

本公司預期所有客戶合約移轉商品或勞務予客戶之時間與客戶為該商品或勞務付款之時間間隔皆不超過一年或財務組成部份之影響對個別合約並不重大，因此，本公司不調整交易價格之貨幣時間價值。

### 2.客戶合約之成本

#### (1)取得合約之增額成本

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

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

#### (2)履行合約之成本

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

### 三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

#### (十五)員工福利

##### 1.確定提撥計畫

確定提撥計畫之提撥義務係於員工提供服務期間內認列為費用。

##### 2.短期員工福利

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

#### (十六)所得稅

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

本公司判斷與所得稅相關之利息或罰款(包括不確定之稅務處理)不符合所得稅之定義，因此係適用國際會計準則第三十七號之會計處理。

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

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

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

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

遞延所得稅係以預期暫時性差異迴轉時之稅率衡量，採用報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎，並已反映所得稅相關不確定性(若有)。

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

### 三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關：

- (1)同一納稅主體；或
- (2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

#### (十七)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給與以股份給付為基礎之員工酬勞。

#### (十八)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

管理階層編製本個體財務報告時，必須對未來（包括氣候相關風險及機會）作出判斷及估計，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

管理階層持續檢視估計及基本假設，其與本公司之風險管理及氣候相關承諾一致，估計值之變動係於變動期間及受影響之未來期間推延認列。

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

#### (一)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，本公司評估報導日存貨因市場銷售價格低於成本，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依當時市場情況為估計基礎，故可能因產業快速變遷而產生重大變動。存貨評價估列情形請詳附註六(三)。

#### 評價流程

本公司之會計政策及揭露包含採用公允價值衡量其金融、非金融資產及負債。本公司進行獨立公允價值驗證，藉獨立來源資料使評價結果貼近市場狀態、確認資料來源係獨立、可靠、與其他資源一致以及代表可執行價格，並定期校準評價模型、進行回溯測試、更新評價模型所需輸入值及資料及其他任何必要之公允價值調整，以確保評價結果係屬合理。投資性不動產則係本公司參酌內政部不動產實價查詢服務網及房仲業網站查詢，相似區位及類型於近期內成交價格為評價基礎。

### 三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

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

#### 六、重要會計項目之說明

##### (一)現金及約當現金

	<u>114.12.31</u>	<u>113.12.31</u>
零用金	\$ 310	210
活期存款及支票存款	703,209	554,910
定期存款	560,000	-
附買回票券	-	249,646
現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 1,263,519</u>	<u>804,766</u>

本公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(二十)。

##### (二)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>114.12.31</u>	<u>113.12.31</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：		
國內上市(櫃)公司股票	<u>\$ 216,105</u>	<u>302,630</u>

- 1.本公司持有該等權益工具投資為長期策略性投資且非為交易目的所持有，故已指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。
- 2.本公司因上列指定為透過其他損益按公允價值衡量之權益工具投資，於民國一一四年度及一一三年度認列之股利收入分別為16,608千元及10,914千元。
- 3.本公司民國一一四年度未處分策略性投資，於該期間累積利益及損失未在權益內作任何移轉。本公司民國一一三年度出售部份透過其他綜合損益按公允價值衡量之損益工具，處分時公允價值為1,245千元，累積處分利益計131千元，故已將前述累積處分利益自其他權益移轉至保留盈餘。
- 4.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(二十)。
- 5.上述金融資產並未作為長短期借款及融資額度之擔保。

三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

(三)存 貨

	<u>114.12.31</u>	<u>113.12.31</u>
預付土地款	\$ -	47,450
營建用地	27,352	27,352
在建房地	6,103,359	9,690,534
待售房地	<u>6,244,285</u>	<u>1,806,118</u>
合計	<u>\$ 12,374,996</u>	<u>11,571,454</u>
預計超過十二個月以後回收之存貨	<u>\$ 6,130,711</u>	<u>5,973,904</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.民國一一四年度及一一三年度認列為銷貨成本及費用之存貨成本分別為1,988,656千元及1,335,268千元，民國一一四年度及一一三年度並無認列存貨跌價損失之情形。
- 3.民國一一四年及一一三年十二月三十一日，本公司之存貨提供質押擔保之情形，請詳附註八。

(四)取得合約之增額成本

本公司預期可回收為取得房地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。於認列房地銷售收入時予以攤銷，民國一一四年度及一一三年度分別認列76,113千元及98,147千元之攤銷費用(帳列推銷費用項下)。

(五)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>114.12.31</u>	<u>113.12.31</u>
子公司	<u>\$ 710,832</u>	<u>299,062</u>

- 1.子公司相關資訊請參閱民國一一四年度合併財務報告。
- 2.本公司為因應營運發展需求，於民國一一三年十二月十七日經董事會決議通過，以100%投資設立子公司「金革資產開發股份有限公司」，預付投資款1,200,000千元，並於民國一一四年一月十七日完成設立登記，轉列採用權益法之投資1,200,000千元。

三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

(六)不動產、廠房及設備

本公司民國一一四年度及一一三年度不動產、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114年1月1日餘額	\$ 57,169	35,554	-	3,769	96,492
增 添	-	-	129	833	962
民國114年12月31日餘額	<u>\$ 57,169</u>	<u>35,554</u>	<u>129</u>	<u>4,602</u>	<u>97,454</u>
民國113年1月1日餘額	\$ 57,169	35,554	-	3,215	95,938
增 添	-	-	-	1,005	1,005
處 分	-	-	-	(451)	(451)
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 57,169</u>	<u>35,554</u>	<u>-</u>	<u>3,769</u>	<u>96,492</u>
折舊及減損損失：					
民國114年1月1日餘額	\$ -	19,230	-	2,706	21,936
本年度折舊	-	697	11	340	1,048
民國114年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>19,927</u>	<u>11</u>	<u>3,046</u>	<u>22,984</u>
民國113年1月1日餘額	\$ -	18,533	-	2,679	21,212
本年度折舊	-	697	-	478	1,175
處 分	-	-	-	(451)	(451)
民國113年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>19,230</u>	<u>-</u>	<u>2,706</u>	<u>21,936</u>
帳面金額：					
民國114年12月31日	<u>\$ 57,169</u>	<u>15,627</u>	<u>118</u>	<u>1,556</u>	<u>74,470</u>
民國113年1月1日	<u>\$ 57,169</u>	<u>17,021</u>	<u>-</u>	<u>536</u>	<u>74,726</u>
民國113年12月31日	<u>\$ 57,169</u>	<u>16,324</u>	<u>-</u>	<u>1,063</u>	<u>74,556</u>

民國一一四年及一一三年十二月三十一日，本公司之不動產、廠房及設備提供質押擔保之情形，請詳附註八。

(七)投資性不動產

投資性不動產包含本公司所持有之自有資產、以營業租賃出租予第三方之商用店面及車位。出租之投資性不動產其原始不可取消期間為一至十年，部份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。

三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

	<u>土地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>總計</u>
成本或認定成本：			
民國114年1月1日餘額	\$ 200,256	202,362	402,618
自存貨轉入	<u>11,749</u>	<u>37,776</u>	<u>49,525</u>
民國114年12月31日餘額	<u><b>\$ 212,005</b></u>	<u><b>240,138</b></u>	<u><b>452,143</b></u>
民國113年1月1日餘額	\$ 106,361	128,336	234,697
後續支出認列為資產帳面金額而增添	-	1,847	1,847
自存貨轉入	<u>93,895</u>	<u>72,179</u>	<u>166,074</u>
民國113年12月31日餘額	<u><b>\$ 200,256</b></u>	<u><b>202,362</b></u>	<u><b>402,618</b></u>
折舊及減損損失：			
民國114年1月1日餘額	\$ -	8,074	8,074
本年度折舊	<u>-</u>	<u>4,586</u>	<u>4,586</u>
民國114年12月31日餘額	<u><b>\$ -</b></u>	<u><b>12,660</b></u>	<u><b>12,660</b></u>
民國113年1月1日餘額	\$ -	4,960	4,960
本年度折舊	<u>-</u>	<u>3,114</u>	<u>3,114</u>
民國113年12月31日餘額	<u><b>\$ -</b></u>	<u><b>8,074</b></u>	<u><b>8,074</b></u>
帳面金額：			
民國114年12月31日	<u><b>\$ 212,005</b></u>	<u><b>227,478</b></u>	<u><b>439,483</b></u>
民國113年1月1日	<u><b>\$ 106,361</b></u>	<u><b>123,376</b></u>	<u><b>229,737</b></u>
民國113年12月31日	<u><b>\$ 200,256</b></u>	<u><b>194,288</b></u>	<u><b>394,544</b></u>
公允價值：			
民國114年12月31日		<u><b>\$ 821,740</b></u>	
民國113年12月31日		<u><b>\$ 916,969</b></u>	

投資性不動產係包含本公司以營業租賃出租予第三方之自有資產，其他相關資訊(包括租金收入及所發生之直接營運費用)請詳附註六(十二)及(十七)。

投資性不動產之公允價值係參考內政部不動產交易實價查詢服務網相似區位及類型於近期內成交價格為評價基礎。其公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級。

民國一一四年及一一三年十二月三十一日，本公司之投資性不動產提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

(八)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	<u>114.12.31</u>	<u>113.12.31</u>
無擔保銀行借款	\$ 337,000	228,000
擔保銀行借款	<u>2,505,740</u>	<u>3,976,480</u>
	<u>\$ 2,842,740</u>	<u>4,204,480</u>
尚未使用額度	<u>\$ 4,604,170</u>	<u>3,676,930</u>
利率區間	<u>2.40%~3.00%</u>	<u>1.98%~2.91%</u>

1.短期借款之新增及償還

民國一一四年度及一一三年度新增金額分別為1,701,565千元及1,857,730千元；償還之金額分別為3,063,305千元及1,963,980千元。

2.短期借款之擔保

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。

(九)應付短期票券

	<u>113.12.31</u>	
	<u>保證或承兌機構</u>	<u>利率區間</u>
應付商業本票	兆豐票券	2.8%~3.288%
		<u>\$ 402,000</u>

1.短期票券之發行及償還

民國一一四年度及一一三年度新增金額分別為零元及822,000千元，償還之金額分別為402,000千元及420,000千元。

2.短期票券之擔保品

本公司以資產設定抵押供短期票券之擔保情形，請詳附註八。

(十)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>114.12.31</u>	<u>113.12.31</u>
有擔保普通公司債—非流動	\$ 4,788,373	3,795,728
減：一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	<u>(599,832)</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 4,188,541</u>	<u>3,795,728</u>

1.本公司於民國一一四年度及一一三年度認列普通公司債攤提利息費用，請詳附註六(十九)。

### 三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.本公司於民國一一四年度發行民國一一四年第一次有擔保普通股公司債1,000,000千元；於民國一一三年度發行民國一一三年第一次有擔保普通公司債1,200,000千元及償還民國一〇八年第一次有擔保普通公司債1,200,000千元。

本公司之公司債主要資訊如下：

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

三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

項 目	一一三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	113.07.18
(3)票面利率	2.08%
(4)發行期間	113.07.18~118.07.18
(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	一一四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	114.01.13
(3)票面利率	2.01%
(4)發行期間	114.01.13~119.01.13
(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	高雄銀行股份有限公司

本公司以資產設定質押予保證機構之擔保情形，請詳附註八。

(十一)合約負債

	114.12.31	113.12.31
合約負債-房地銷售	\$ 793,365	763,438
預期超過十二個月以後實現之金額	\$ 174,640	93,762

上述合約負債已簽訂房地合約總價，請詳附註九(一)。

(十二)營業租賃

出租人租賃

本公司出租其投資性不動產，由於並未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約係分類為營業租賃。

租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	114.12.31	113.12.31
低於一年	\$ 24,056	19,801
一至二年	23,664	19,808
二至三年	23,399	19,464
三至四年	22,525	19,199
四至五年	21,524	18,245
五年以上	78,872	76,635
	\$ 194,040	173,152

民國一一四年度及一一三年度由投資性不動產產生之租金收入分別為21,535千元及12,310千元。

### 三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

#### (十三)員工福利

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

本公司民國一一四年度及一一三年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為2,300千元及2,312千元，已提撥至勞工保險局。

#### (十四)所得稅

1.本公司民國一一四年度及一一三年度所得稅費用明細如下：

	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 92,491	81
土地增值稅	<u>32,140</u>	<u>3,605</u>
	<u>124,631</u>	<u>3,686</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	<u>59,271</u>	<u>89,251</u>
所得稅費用	<u>\$ 183,902</u>	<u>92,937</u>

2.本公司民國一一四年度及一一三年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
稅前淨利	\$ <u>678,141</u>	<u>468,253</u>
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	135,628	93,651
未分配盈餘加徵	-	81
土地交易所得免稅	(142,123)	(2,280)
房地合一之可減除土地漲價總數額	(6,848)	-
利息資本化財稅差	(35,942)	(10,834)
採權益法認列之投資損益	3,233	(2,705)
認列收入及成本時間點財稅差異	201,427	-
土地增值稅	32,140	3,605
其他	<u>(3,613)</u>	<u>11,419</u>
	<u>\$ 183,902</u>	<u>92,937</u>

### 三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

#### 3.遞延所得稅資產及負債

民國一一四年度及一一三年度已認列之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114年1月1日餘額	\$ 59,397	310	59,707
(借記)/貸記損益表	(59,397)	(31)	(59,428)
民國114年12月31日餘額	\$ -	279	279
民國113年1月1日餘額	\$ 148,430	282	148,712
(借記)/貸記損益表	(89,033)	28	(89,005)
民國113年12月31日餘額	\$ 59,397	310	59,707

	遞延所得稅負債
	未實現兌換利益
民國114年1月1日餘額	\$ 246
借記/(貸記)損益表	(157)
民國114年12月31日餘額	\$ 89
民國113年1月1日餘額	\$ -
借記/(貸記)損益表	246
民國113年12月31日餘額	\$ 246

#### 4.所得稅核定情形

本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一一二年度。

#### (十五)資本及其他權益

民國一一四年及一一三年十二月三十一日，本公司額定股本總額皆為4,500,000千元，每股面額10元，已發行股份皆為普通326,554千股，所有已發行股份之股款均已收取。

##### 1.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	114.12.31	113.12.31
發行股票溢價	\$ 18,521	18,521
員工認股權	16,860	16,860
其他	359	359
	\$ 35,740	35,740

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。

### 三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司於民國一一三年四月十日經董事會決議並於民國一一三年五月二十九日股東會報告，以資本公積發放現金股利150,215千元。

#### 2.保留盈餘

依本公司民國一一四年五月二十七日修正後章程規定，本公司盈餘分派或虧損撥補，得於每季終了後為之。本公司分派前三季盈餘時，應先預估並保留應納稅捐、員工酬勞及董事酬勞，依法彌補虧損及提列法定盈餘公積。但法定盈餘公積已達實收資本額時，得不再提列。

本公司前三季盈餘分派或虧損撥補之議案，應於次季終了前，連同營業報告書及財務報表送交審計委員會查核後，提董事會決議分派之。

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)提出當期淨利百分之十為法定盈餘公積。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，依公司法第二百二十八條之一及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。以發放新股方式為之時，應提請股東會決議後分派之。

#### (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個體財務報告附註(續)

(2)盈餘分配

本公司分別於民國一一四年四月十五日及一一三年四月十日經董事會決議，並於民國一一四年五月二十七日及一一三年五月二十九日股東會報告民國一一三年度及一一二年度盈餘分配案之現金股利金額。

有關分派予業主之股利如下：

	113年度		112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	\$ 1.0411823	<u>337,785</u>	0.24	<u>78,373</u>

本公司於民國一一五年三月三日經董事會擬議民國一一四年度盈餘分配案，有關分派予業主股利之金額如下：

	114年度	
	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：		
現金	\$ 1.37	<u>444,815</u>

3.庫藏股

民國一一四年度，本公司因證券交易法第二十八條之二規定，為將本公司股份轉讓員工而買回之庫藏股共計2,130千股，收買股份總金額為44,948千元。民國一一四年十二月三十一日止，未註銷之股數共計2,130千股。

本公司持有之庫藏股票依證券交易法規定不得質押，於未轉讓前，不得享有股東權利。

4.其他權益

	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114年1月1日餘額	\$ 211,430
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價損失	<u>(86,525)</u>
民國114年12月31日餘額	<u>\$ 124,905</u>
民國113年1月1日餘額	\$ 128,880
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	82,681
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	<u>(131)</u>
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 211,430</u>

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

本公司基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
<b>基本每股盈餘</b>		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ <u>494,239</u>	<u>375,316</u>
普通股加權平均流通在外股數(單位：千股)	<u>325,222</u>	<u>326,554</u>
基本每股盈餘(元)	\$ <u>1.52</u>	<u>1.15</u>
<b>稀釋每股盈餘</b>		
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)	\$ <u>494,239</u>	<u>375,316</u>
普通股加權平均流通在外股數	325,222	326,554
員工酬勞之影響	766	230
普通股加權平均流通在外股數(調整稀釋性潛在普通股影響數後)	<u>325,988</u>	<u>326,784</u>
稀釋每股盈餘(元)	\$ <u>1.52</u>	<u>1.15</u>

(十七)客戶合約收入

1.收入之細分

	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
主要地區市場：		
臺灣	\$ <u>3,672,473</u>	<u>2,011,755</u>
主要產品/服務線：		
房地銷售	\$ 3,650,644	1,999,016
其他	<u>21,829</u>	<u>12,739</u>
	\$ <u>3,672,473</u>	<u>2,011,755</u>

2.合約餘額

	<u>114.12.31</u>	<u>113.12.31</u>	<u>113.1.1</u>
應收票據	\$ -	-	2,500
應收帳款	57,611	-	-
減：備抵損失	-	-	-
合計	\$ <u>57,611</u>	<u>-</u>	<u>2,500</u>
合約負債-房地銷售	\$ <u>793,365</u>	<u>763,438</u>	<u>560,113</u>

(1)民國一一四年及一一三年一月一日合約負債期初餘額於民國一一四年度及一一三年度認列為收入之金額分別為270,800千元及242,722千元。

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

### 三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

#### (十八)員工及董事酬勞

依本公司民國一一四年五月二十七日修改後章程規定，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。前項員工酬勞數額中，應提撥不低於10%為基層員工分派酬勞。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。

另，修改前章程規定，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。

本公司民國一一四年度及一一三年度員工酬勞提列金額分別為14,128千元及4,778千元，董事酬勞提列金額分別為14,128千元及4,778千元，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。

前述董事會決議分派之員工及董事金額與本公司民國一一四年度及一一三年度個體財務報告估列金額並無差異，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

#### (十九)財務成本

本公司民國一一四年度及一一三年度之財務成本明細如下：

	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
利息費用		
銀行借款	\$ 110,517	121,933
公司債利息	130,898	78,727
其他利息費用	266	213
減：利息資本化	<u>(190,483)</u>	<u>(175,347)</u>
	<u>\$ 51,198</u>	<u>25,526</u>
資本化平均利率	<u>0.67%~3.02%</u>	<u>0.67%~2.92%</u>

#### (二十)金融工具

##### 1.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。

### 三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

#### (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。

#### (3)應收款項及債務證券之信用風險

按攤銷後成本衡量之金融資產包括應收票據、應收帳款及其他應收款等。

上開均為信用風險低之金融資產，因此按十二個月預期信用損失金額衡量該期間之備抵損失(本公司如何判定信用風險低之說明請詳附註四(六))。

民國一十四年及一十三年十二月三十一日無逾期情形故未提列減損損失。

#### 2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合 約 現金流量	一年以內	1-5年	5年以上
<b>114年12月31日</b>					
非衍生金融負債					
浮動利率工具	\$ 2,842,740	3,170,641	412,315	2,385,486	372,840
固定利率工具	4,788,373	5,009,627	672,803	4,336,824	-
無附息負債	1,320,563	1,320,563	1,314,839	646	5,078
租賃負債(含流動及非流動)	3,831	3,908	2,719	1,189	-
	<u>\$ 8,955,507</u>	<u>9,504,739</u>	<u>2,402,676</u>	<u>6,724,145</u>	<u>377,918</u>
<b>113年12月31日</b>					
非衍生金融負債					
浮動利率工具	\$ 4,204,480	4,493,612	1,095,402	1,906,894	1,491,316
固定利率工具	4,197,728	4,383,958	455,502	3,928,456	-
無附息負債	508,242	508,242	503,538	646	4,058
租賃負債(含流動及非流動)	8,851	9,098	5,160	3,938	-
	<u>\$ 8,919,301</u>	<u>9,394,910</u>	<u>2,059,602</u>	<u>5,839,934</u>	<u>1,495,374</u>

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

#### 3.匯率風險：

##### (1)匯率風險之暴險

本公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

	114.12.31			113.12.31		
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
金融資產						
貨幣性項目						
美金	\$ 3,108	31.429	97,693	2,038	32.790	66,832

### 三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一一四年及一一三年十二月三十一日當新台幣相對於美金貶值或升值5%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一一四年度及一一三年度之稅前淨(損)利將分別增加或減少4,885千元及3,342千元。兩期分析係採用相同基礎。

#### (2)貨幣性項目之兌換損益

本公司貨幣性項目之兌換損益(含已實現及未實現)換算為功能性貨幣之金額，以及換算至母公司功能性貨幣新台幣(即本公司表達貨幣)之匯率資訊如下：

	114年度		113年度	
	兌換損益	平均匯率	兌換損益	平均匯率
美金	\$ (787)	32.11	1,231	31.75

#### 4.利率分析

本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。本公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之浮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，本公司民國一一四年度及一一三年度之利息費用將減少或增加22,742千元及33,636千元，考量利息資本化後之淨利將減少或增加4,798千元及4,243千元，主因係本公司之浮動利率借款。

#### 5.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	114年度		113年度	
	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%	\$ 10,805	227	15,132	262
下跌5%	\$ (10,805)	(227)	(15,132)	(262)

三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

6.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

本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:

		114.12.31				
		公允價值				
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合計	
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產						
上市(櫃)公司股票	\$ 216,105	216,105	-	-	216,105	
透過損益按公允價值衡量之金融資產						
私募基金	4,542	-	-	4,542	4,542	
按攤銷後成本衡量之金融資產						
現金及約當現金	1,263,519	-	-	-	-	
應收帳款	57,611	-	-	-	-	
其他金融資產—流動	261,539	-	-	-	-	
其他金融資產—非流動	862,862	-	-	-	-	
存出保證金	7,255	-	-	-	-	
小計	2,452,786	-	-	-	-	
合計	\$ 2,673,433	216,105	-	4,542	220,647	
按攤銷後成本衡量之金融負債						
短期借款	\$ 2,842,740	-	-	-	-	
應付公司債(含一年內)	4,788,373	-	4,815,862	-	4,815,862	
應付票據及帳款(含關係人)	1,138,221	-	-	-	-	
其他應付款(含關係人)	176,581	-	-	-	-	
存入保證金	5,762	-	-	-	-	
租賃負債(含非流動)	3,831	-	-	-	-	
合計	\$ 8,955,508	-	4,815,862	-	4,815,862	
		113.12.31				
		公允價值				
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合計	
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產						
上市(櫃)公司股票	\$ 302,630	302,630	-	-	302,630	
小計	302,630	302,630	-	-	302,630	
透過損益按公允價值衡量之金融資產						
私募基金	5,246	-	-	5,246	5,246	

三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

	113.12.31				
	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	804,766	-	-	-	-
其他金融資產－流動	621,411	-	-	-	-
其他金融資產－非流動	683,821	-	-	-	-
存出保證金	4,775	-	-	-	-
小計	<u>2,114,773</u>	-	-	-	-
合計	<u>\$ 2,422,649</u>	<u>302,630</u>	-	<u>5,246</u>	<u>307,876</u>
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 4,204,480	-	-	-	-
應付短期票券	402,000	-	-	-	-
應付公司債(含一年內)	3,795,728	-	3,774,565	-	3,774,565
應付票據及帳款(含關係人)	347,744	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)	155,697	-	-	-	-
存入保證金	4,801	-	-	-	-
租賃負債(含非流動)	8,851	-	-	-	-
合計	<u>\$ 8,919,301</u>	-	<u>3,774,565</u>	-	<u>3,774,565</u>

(2)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

本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台買賣中心公告之市價，皆屬上市（櫃）權益工具及有活絡市場公開報價之債務工具公允價值之基礎。

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個體財務報告附註(續)

本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）。

本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

民國一一四年度及一一三年度並無任何移轉。

### (二十一)財務風險管理

#### 1.概要

本公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

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

#### 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。

本公司之審計委員會監督管理人員如何監控本公司風險管理政策及程序之遵循，及覆核本公司對於所面臨風險之相關風險管理架構之適當性。內部稽核人員協助本公司審計委員會扮演監督角色。該等人員進行定期及例外覆核風險管理控制及程序，並將覆核結果報告予審計委員會。

## 三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 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，主要來自於本公司之投資及應收客戶之帳款。

#### (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

本公司政策係依公開發行公司背書保證相關規定執行。截至民國一一四年十二月三十一日，本公司提供背書保證情形，請詳附註十三(一)附表二。民國一十三年十二月三十一日，本公司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。

### (二十二)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。

### 三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

民國一一四年度本公司之資本管理策略與民國一一三年度一致，透過負債資本比率及現金流量監督其資本架構。民國一一四年及一一三年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	<u>114.12.31</u>	<u>113.12.31</u>
負債總額	\$ 9,885,711	9,689,920
減：現金及約當現金	<u>(1,263,519)</u>	<u>(804,766)</u>
淨負債	8,622,192	8,885,154
權益總額	<u>6,733,260</u>	<u>6,708,279</u>
資本總額	<u>\$ 15,355,452</u>	<u>15,593,433</u>
負債資本比率	<u>56%</u>	<u>57%</u>

#### 七、關係人交易

##### (一)關係人名稱及關係

於本個體財務報告之涵蓋期間內與本公司交易之關係人如下：

<u>關係人名稱</u>	<u>與本公司之關係</u>
京富祥營造股份有限公司	本公司之子公司
金革國際唱片股份有限公司	"
金革資產開發股份有限公司	"
全心投資控股股份有限公司 (原晶悅國際飯店股份有限公司)	對本公司具重大影響力之個體(註)
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
名發建設開發股份有限公司	"
悅登廣告有限公司	"
大格廣告事業有限公司	"
宏太廣告有限公司	"
吳浚豪	"
楊顯玲	"

註：該公司原係本公司之其他關係人，於民國一一四年第一季公開收購本公司股票後，對本公司具重大影響力。

### 三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

#### (二)與關係人間之重大交易事項

##### 1.營業收入—房地銷售

本公司經董事會決議出售房地(預售屋)予其他關係人—吳浚豪，合約總價為12,990千元(含稅)，截至民國一一四年十二月三十一日已收取部分合約款項1,400千元(帳列合約負債)，銷售房地予關係人之價格及收款條件係依本公司之員工購屋政策訂定。

本公司於民國一一四年一月經董事會決議出售五塊厝段土地予子公司—金華資產，合約價金為1,903,000千元，相關款項業已收訖；向關係人出售不動產之交易價格係參考不動產估價師之鑑價報告並經雙方議價決定，並依合約約定收款，其交易價格及收款條件無關係人交易可資比較。

本公司於民國一一四年度出售房地予集團內員工，認列房地銷售收入53,508千元，合約價款共54,640千元，其價格及收款條件係依本公司之員工購屋政策訂定。

##### 2.進貨

本公司向關係人進貨金額及其餘額如下：

	契約總價(未稅)		進貨(本期計價)		累計計價金額	
	114.12.31	113.12.31	114年度	113年度	114年度	113年度
子公司						
京富祥營造	\$ 5,296,257	4,115,763	1,099,293	755,717	2,334,532	2,027,315
其他關係人						
名發建設	\$ 19,048	-	19,048	-	19,048	-
楊顯玲	931,600	-	931,600	-	931,600	-
	\$ 950,648	-	950,648	-	950,648	-

本公司發包予該子公司—京富祥營造之工程，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60~120天票期方式支付。本公司發包工程之利潤率及付款條件無非關係人交易可資比較。

本公司於民國一一四年一月向其他關係人—楊顯玲簽約購買台南市安平區金城段49地號土地作為營建用地，合約價金為931,600千元，相關款項業已支付完竣；向關係人取得不動產之交易價格係參考不動產估價師之鑑價報告並經雙方議價決定，並依合約約定付款條件付款，其交易價格及付款條件無非關係人交易可資比較。

本公司於民國一一四年一月向其他關係人—名發建設開發(股)公司簽約購買台南市安平區金城段建照，合約價金為20,000千元，相關款項業已支付完竣；向關係人取得建照之交易價格係參考不動產估價師之鑑價報告並經雙方議價決定，其交易價格及付款條件無非關係人交易可資比較。

### 三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

#### 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	114.12.31	113.12.31
應付帳款	子公司－京富祥營造	\$ 725,764	289,350
其他應付款	子公司－金革唱片	8	89
		<u>\$ 725,772</u>	<u>289,439</u>

#### 4.營業費用

關係人類別	114年度	113年度
子公司	\$ 1,301	1,367
其他關係人	1,200	1,500
	<u>\$ 2,501</u>	<u>2,867</u>

高雄市三發教育基金會於民國一一四年度及一一三年度實際捐贈金額分別為1,200千元及1,500千元。

金革唱片自一一三年度起提供本公司三年期雲端系統維運服務，合約總價為359千元，民國一一四年及一一三年十二月三十一日未攤銷費用分別為17千元及28千元(帳列其他非流動資產－其他)。

#### 5.租賃

京富祥營造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。民國一一四年度及一一三年度租金收入皆為137千元。

金革唱片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。民國一一四年度及一一三年度租金收入分別為73千元及291千元。

金革資產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。民國一一四年度租金收入為84千元。

#### 6.保證

截至民國一一四年及一一三年十二月三十一日，本公司分別與子公司－京富祥營造、其他關係人－三富地產(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，分別擔任本公司台南市中西區星鑽段(Diamond One)、台南市永康區六甲頂段(三發橋)及高雄市仁武區澄德段(三發首席大院)之預售屋買賣契約連帶擔保公司。民國一一四年度及一一三年度支付手續費分別為零元及571千元。另，台南市永康區永興段(三發夢世代)已於民國一一三年三月三十一日完工並陸續過戶交屋，故截至民國一一三年十二月三十一日名頂營造(股)公司對於台南市永康區永興段(三發夢世代)已無預售屋買賣契約連帶擔保。

#### 7.設立子公司

本公司於民國一一三年十二月十七日經董事會決議通過設立金革資產開發(股)公司，於民國一一四年一月十七日完成設立登記。

### 三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

#### (三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
短期員工福利	\$ 33,266	24,419
退職後福利	<u>361</u>	<u>415</u>
	<u>\$ 33,627</u>	<u>24,834</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：

<u>資產名稱</u>	<u>質押擔保標的</u>	<u>114.12.31</u>	<u>113.12.31</u>
存貨	銀行借款、應付公司債及應付短期票券	\$ 9,988,798	8,011,359
其他金融資產—流動及非流動	銀行借款、應付公司債、應付短期票券及合建履約保證金	985,433	1,228,721
不動產、廠房及設備	應付短期票券	72,796	73,494
投資性不動產	銀行借款及應付公司債	<u>371,300</u>	<u>325,589</u>
		<u>\$ 11,418,327</u>	<u>9,639,163</u>

#### 九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)本公司未認列之合約承諾如下：

	<u>114.12.31</u>	<u>113.12.31</u>
<u>已簽訂之合約</u>		
銷售房地	\$ <u>4,061,118</u>	<u>5,017,262</u>
在建房地發包合約	\$ <u>5,296,257</u>	<u>4,115,763</u>
購置營建用地	\$ <u>-</u>	<u>948,998</u>
<u>已收取或支付價款</u>		
銷售房地	\$ <u>793,365</u>	<u>763,438</u>
在建房地發包合約	\$ <u>2,334,532</u>	<u>2,027,315</u>
購置營建用地	\$ <u>-</u>	<u>47,450</u>

(二)與本公司有關之法律訴訟案件對本公司之請求給付金額約一百萬元及法定利息等，目前已估列184千元之負債準備。目前皆在法院審理中，截至報導日相關訴訟尚未確定。

(三)本公司於民國一一四年十二月二十三日及民國一一三年十二月十七日經董事會決議通過分別以新台幣1,200千元及不超過新台幣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。實際捐贈金額請詳附註七(二)3。

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個體財務報告附註(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	114年度			113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	11,675	61,992	73,667	33,060	39,641	72,701
勞健保費用	1,596	3,187	4,783	2,556	1,989	4,545
退休金費用	768	1,532	2,300	1,275	1,037	2,312
董事酬金	-	17,496	17,496	-	7,468	7,468
其他員工福利費用	458	3,003	3,461	942	1,871	2,813
折舊費用	4,586	6,010	10,596	3,114	4,272	7,386
攤銷費用	-	718	718	-	701	701

本公司民國一一四年度及一一三年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	114年度	113年度
員工人數	<u>55</u>	<u>55</u>
未兼任員工之董事人數	<u>6</u>	<u>6</u>
平均員工福利費用	<u>\$ 1,719</u>	<u>1,681</u>
平均員工薪資費用	<u>\$ 1,503</u>	<u>1,484</u>
平均員工薪資費用調整情形	<u>1.28 %</u>	
監察人酬金	<u>\$ -</u>	<u>-</u>

本公司薪資報酬政策(包括董事、經理人及員工)資訊如下：

- 1.董事酬勞：除固定報酬外，另享有董事酬勞，依照當年度未計入員工及董事酬勞之稅前利益於彌補虧損後，如尚有餘額，應提撥不高於百分之五作為董事酬勞。
- 2.經理人：除本薪外，年終獎金及績效獎金依照公司營運績效達成進行評估。
- 3.員工酬勞：除本薪外，另享有年終獎金及績效獎金，且每年度依績效進行薪資調整。

(二)其他

有關法務部調查局高雄市調查處(簡稱：檢調單位)於民國一一一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。

### 三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

上述各年度，本公司與該三家廣告公司交易往來之帳載情形列示如下：

	109.12.31	108.12.31	107.12.31	106.12.31	105.12.31	104.12.31	103.12.31
取得合約之增額成本	\$ -	47,550	109,612	47,974	23,786	11,034	-
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	\$ 66,062	204,103	24,076	47,693	77,332	-	995

- 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、董事會委任專案之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：

民國一一四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：

單位：新台幣千元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象 公司名稱	關係	對單一企業背書保證限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	背書保證以財產設定擔保金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
0	本公司	金華資產開發(股)公司	2	8,079,912	1,000,000	1,000,000	759,700	-	14.85 %	8,079,912	Y	N	N
1	京富祥營造(股)公司	本公司	3、7	1,251,442	1,200,000	1,200,000	441,120	-	17.82 %	3,217,995	N	Y	N

註1：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列七種標示種類即可：

- (1)有業務往來之公司。
- (2)公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (3)直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (4)公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。
- (5)基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。

### 三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

(6)因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。

(7)同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

註2：三發地產(股)公司背書保證作業辦法對背書保證責任總額及單一企業背書之限額，訂定額度如下：

(1)三發地產(股)公司對外背書保證責任總額以本公司淨值百分之一百二十為限。

(2)對單一企業背書保證金額以本公司淨值百分之六十為限；惟本公司或本公司及子公司對本公司直接持有表決權股份不少於百分之九十之子公司，其背書保證額度以不超過本公司淨值百分之一百二十為限。

註3：京富祥營造(股)公司背書保證作業辦法對背書保證責任總額及單一企業背書之限額，訂定額度如下：

(1)京富祥營造(股)公司對外背書保證責任總額以該公司淨值九倍為限。

(2)對單一企業背書保證金額以該公司淨值三點五倍為限。

#### 3.期末持有之重大有價證券(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-全心投資控股股份有限公司(原晶悅國際飯店股份有限公司)	對本公司具重大影響力之個體	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	186,480	4.11 %	186,480	
本公司	股票-王道商業銀行股份有限公司(乙種特別股)	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	2,500	29,625	- %	29,625	
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	-	4,542	- %	4,542	

#### 4.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	1,099,293	47.53 %	依合約逐期付款	-		(725,764)	(82.04)%	
京富祥營造(股)公司	本公司	母公司	承攬工程	(949,295)	(100)%	依合約進度收款	-		725,764	100.00 %	
本公司	楊○玲	其他關係人	購買土地	931,600	40.26 %	依土地辦理過戶進度付款	-		-	- %	
本公司	金華資產開發(股)公司	子公司	出售土地	(1,903,000)	(56.79)%	依土地辦理過戶進度收款	-		-	- %	
金華資產開發(股)公司	本公司	母公司	購買土地	1,903,000	99.98 %	依土地辦理過戶進度付款	-		-	- %	

#### 5.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	725,764	1.87 次	-		71,954	-

### 三發地產股份有限公司個體財務報告附註(續)

#### (二)轉投資事業相關資訊：

民國一一四年度本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 %	248,815	20,592	(4,683)	
"	金華國際唱片(股)公司	台灣	唱片業	22,529	22,529	2,000	100.00 %	27,614	4,356	4,356	
"	金華資產開發(股)公司	台灣	建設業	1,200,000	-	120,000	100.00 %	434,403	(15,838)	(15,838)	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：期末持有帳面金額包含與本公司順流交易產生之未實現利益749,758千元。

#### (三)大陸投資資訊：無。

#### 十四、部門資訊

請詳民國一一四年度合併財務報告。

三發地產股份有限公司

現金及約當現金明細表

民國一十四年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
零用金		\$ 310
活期存款及支票存款		
外幣存款	USD108,376.70元，匯率按31.43元	3,406
台幣存款		699,803
		<u>703,209</u>
定期存款	115/1/5~115/2/28到期， 利率1.60%~1.66%	560,000
		<u>\$ 1,263,519</u>

存貨明細表

項 目	摘 要	金 額		備 註
		成 本	淨變現價值	
營建用地	其他	\$ 27,352	48,732	投報分析表
在建房地	G015	96,714	1,625,126	"
	G020	1,121,061	2,528,419	"
	G025	755,116	2,000,104	"
	G027	3,172,129	4,736,117	"
	G031	958,339	1,655,125	"
		<u>6,103,359</u>	<u>12,544,891</u>	
待售房地	G008	110,384	195,353	鄰近市價
	G009	15,180	30,459	"
	G011	56,533	105,525	"
	G012	549,853	708,660	"
	G013	199,604	263,708	"
	G019	252,423	275,903	"
	G022	54,829	93,322	"
	G023	64,495	78,286	"
	G026	4,527,318	8,924,052	"
	G028	413,666	636,532	"
	<u>6,244,285</u>	<u>11,311,800</u>		
合計		<u>\$ 12,374,996</u>	<u>23,905,423</u>	

三發地產股份有限公司  
其他金融資產—非流動明細表  
民國一十四年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
銀行存款	公司債備償戶	\$ 862,862	
		<u>\$ 862,862</u>	

短期借款明細表

借款種類	期末餘額	契約期限	利率區間	融資額度	抵押或擔保	備註
信用借款	\$ 337,000	115/09/15	註	337,000	-	
擔保借款	1,742,000	119/06/09	"	1,742,000	存貨	
"	366,840	120/04/17	"	460,000	"	
"	<u>396,900</u>	119/09/30	"	396,900	"	
	<u>\$ 2,842,740</u>					

註一：上述借款皆為向金融機構借款。

註二：利率區間為2.40%~3.00%。

合約負債明細表

項 目	摘 要	金 額	備 註
房地銷售	首席大院	\$ 585,219	
"	三發 DIAMOND ONE	174,579	
"	三發橋	<u>33,567</u>	
		<u>\$ 793,365</u>	

三發地產股份有限公司

應付公司債明細表

民國一十四年十二月三十一日

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	未攤銷溢(折)價	帳面金額		
普通公司債(III)	全國農業金庫	110/12/24	年付	0.67 %	\$ 600,000	168	599,832	到期一次還本	其他金融資產-非流動
普通公司債(IV)	華南商業銀行	111/01/10	年付	0.68 %	1,000,000	605	999,395	到期一次還本	存貨及投資性不動產
普通公司債(V)	全國農業金庫	111/09/14	年付	1.70 %	1,000,000	809	999,191	到期一次還本	其他金融資產-非流動
普通公司債(VI)	臺灣中小企業銀行	113/07/18	年付	2.08 %	1,200,000	1,159	1,198,841	到期一次還本	存貨及其他金融資產-非流動
普通公司債(VII)	高雄銀行	114/01/13	年付	2.01 %	1,000,000	8,886	991,114	到期一次還本	其他金融資產-非流動
減：一年內到期之公司債					(600,000)	(168)	(599,832)		
					<u>\$ 4,200,000</u>	<u>11,459</u>	<u>4,188,541</u>		

三發地產股份有限公司

營業收入明細表

民國一十四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
房地銷售			
土地收入	五塊厝段、澄德段26地號及六甲頂段等	\$ 2,884,920	
房屋收入	"	<u>765,724</u>	
		3,650,644	
其他		<u>21,829</u>	
合計		<u>\$ 3,672,473</u>	

營業成本明細表

項 目	數 量	金 額	備 註
房地銷售			
土地成本	五塊厝段、澄德段26地號及六甲頂段等	\$ 1,402,280	
房屋成本	"	<u>586,376</u>	
		1,988,656	
其他		<u>6,835</u>	
合計		<u>\$ 1,995,491</u>	

三發地產股份有限公司

營業費用明細表

民國一十四年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	推銷費用	管理費用	合 計
薪資支出	\$ -	79,488	79,488
修繕費	557	254	811
廣告費	200	676	876
保險費	-	3,374	3,374
交際費	107	2,491	2,598
水電瓦斯費	657	494	1,151
捐贈	-	2,510	2,510
稅捐	-	32,707	32,707
折舊	-	6,010	6,010
管理費	-	2,567	2,567
勞務費	-	6,938	6,938
佣金支出	76,186	-	76,186
其他費用	236	12,940	13,176
	<u>\$ 77,943</u>	<u>150,449</u>	<u>228,392</u>

# 社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第 1150346 號

會員姓名： (1) 韓沂璉

副簽證會計師名稱： (2) 黃欣婷

事務所名稱： 安侯建業聯合會計師事務所

事務所地址： 台北市信義區信義路五段7號68樓

事務所統一編號： 04016004

事務所電話： (02)81016666



委託人統一編號： 84466749

會員證書字號： (1) 北市會證字第 4215 號

(2) 北市會證字第 4299 號

印鑑證明書用途： 辦理 三發地產股份有限公司

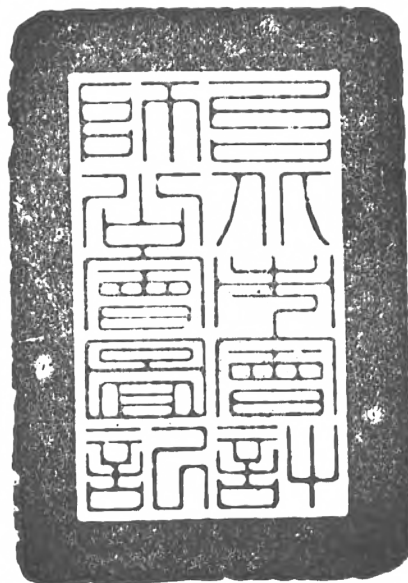
114 年 01 月 01 日 至  
114 年度 (自民國 114 年 12 月 31 日 ) 財務報表之查核簽證。

簽名式 (一)	韓 沂 璉	存會印鑑 (一)	
簽名式 (二)	黃 欣 婷	存會印鑑 (二)	

理事長：



核對人：



中 華 民 國 115 年 01 月 14 日