三發地產股份有限公司

109年股東常會議事錄

開會時間：中華民國109年6月29日(星期一)上午九時整

開會地點：台北市八德路三段2號5樓501室(台北市電腦商業同業公會)

出席：出席及代理出席股東代表股份總數共計186,555,459股（含以電子方式行使表決權股數 61,413,989 股），占本公司已發行股份總數300,820,867股之62.01%。

出席董事：新庭投資有限公司代表人：蔡智杰董事長、陸康琪董事
黃正男獨立董事、許旭輝獨立董事、吳錦昌獨立董事

列席人員：安侯建業聯合會計事務所陳宗哲會計師、
廣理律師事務所陳志偉律師

主席：蔡智杰 董事長　　記錄： 黃義偉

宣布開會：出席及代理出席股數總額已達法定數額，主席依法宣布開會

壹、主席致詞：略

貳、報告事項

第一案

案由：本公司108年度營業報告，敬請　鑒核。

說明：本公司108年度營業報告書，請參閱【附件1】。

（本案洽悉）

第二案

案由：審計委員會審查108年度決算表冊報告，敬請　鑒核。

說明：審計委員會審查108年度決算表冊報告書，請參閱【附件2】。

（本案洽悉）

第三案

案由：本公司108年度員工及董事酬勞分派情形報告，敬請　鑒核。

說明：本公司108年度員工及董事酬勞分派情形，請參閱【附件3】。

（本案洽悉）

第四案

案由：本公司組織架構調整報告，敬請 鑒核。

說明：一、本公司因應整體營運需求，微調本公司組織架構。

二、調整後公司組織圖及部門職掌說明，請參閱【附件4】。

（本案洽悉）

第五案

案由：股東提案審查結果說明，敬請 鑒核。

說明：一、公司法第172條之1第1項規定「持有已發行股份總數百分之一以上股份之股東，得向公司提出股東常會議案。但以一項為限，提案超過一項者，均不列入議案。」。

二、本次提案期間接獲戶號第2772號股東一人提列兩案，故董事會決議依公司法第172條之1第1項但書規定，均不列入股東常會議案。

（本案洽悉）

參、承認事項

第一案 【董事會提】

案由：本公司108年度營業報告書暨財務報表案，謹提請 承認。

說明：一、本公司108年度營業報告書暨財務報表業已編製完成，上開財務報表經安侯建業聯合會計師事務所陳宗哲會計師、張淑瑩會計師已出具無保留意見之查核報告，併同營業報告書已提送審計委員會審議通過。

二、營業報告書及財務報表請分別參閱【附件1】及【附件5】。

決議：本案依董事會所提議案照案通過。

投票表決結果：本案表決總權數186,555,459權，贊成權數174,357,305權，占表決總權數93.46%，反對權數314,080權，棄權/未投票權數11,884,074權，無效權數0權。

第二案　　【董事會提】

案由：本公司 108 年度盈餘分派案，謹提請　承認。

說明：

一、本公司 108 年度盈餘分派表如下：

三發地產股份有限公司

108年度盈餘分派表

單位：新台幣元

項　　目	金　　額
期初未分配盈餘	1,396,733,339
子公司退休金精算調整	193,399
本期稅後純益	1,588,304,365
提列10%法定盈餘公積	(158,849,776)
期末可供分配盈餘	2,826,381,327
分派項目：	
現金股利（每股 0.3 元）	(90,246,260)
股票股利（每股　1 元）	(300,820,867)
期末未分配盈餘	2,435,314,200

【說明：本次盈餘分派於除息或增資基準日前，若基於法令變更、主管機關要求，本公司股本變動致影響流通在外股數，致股東配股、配息率因此發生變動，擬提請股東常會授權董事會全權辦理變更相關事宜。】

董事長:蔡智杰　經理人:蔡智杰　會計主管:王世馨

二、發給每位股東之現金股利每股 0.3 元，發放至元為止，元以下捨去，畸零金額合計數，列入公司之其他收入。

三、本案俟股東會通過後，授權董事會訂定除息、增資基準日、發放日及相關事宜。

股東發言摘要

＊股東（戶號：1號）：公司去年賺5元，但後來發生一些事造成大家損失慘重，公司只分配0.3元現金股利和公積金0.3元，請重新修正這一條；資本額和公司差不多、但獲利不如本公司的同業，分配盈餘都比本公司高。

＊股東（戶號：36514號）：公司盈餘5元，請加發股利；要改善股東關係，應提

高股利，至少提高到5成。

＊股東（戶號：36749號）：公司去年法說會提及盡力爭取股利發放達7、8成，可以理解今年因為疫情公司要多保留一些現金，但不能差異那麼大。公司與股東間之關係雖已有改善，但今天股東會的會議室空間太小，股東關係還有相當大的改善空間。

決議：本案依董事會所提議案照案承認。

投票表決結果：本案表決總權數186,555,459權，贊成權數173,171,815權，占表決總權數92.82%，反對權數2,988,418權，棄權/未投票權數10,395,226權，無效權數0權。

肆、討論事項

第一案 【董事會提】

案由：修訂本公司「股東會議事規則」部分條文案，提請 討論。

說明：一、依臺灣證券交易所(股)公司109年1月2日臺證治理字第1080024221號公告「修正『○○股份有限公司股東會議事規則參考範例』部分條文」，修正本公司股東會議事規則。

二、本公司「股東會議事規則」修正總說明及修正前後對照表請參閱【附件6】。

三、提請 決議。

決 議：本案依董事會所提議案照案通過。

投票表決結果：本案表決總權數186,555,459權，贊成權數173,223,936權，占表決總權數92.85%，反對權數320,013權，棄權/未投票權數12,641,510權，無效權數370,000權。

第二案 【董事會提】

案由：本公司108年度盈餘轉增資發行新股案，提請 討論。

說明：一、本公司為配合業務需要，擬自 108 年度可分配盈餘中提撥新台幣300,820,867元，轉增資發行新股約30,082,086股，每股面額10元。

二、本次盈餘轉增資發行新股之配股方式，按增資基準日股東名簿記載之股東及其持有股數計算，每股分配股票股利1元（以109/05/13流通在外股數計算），每仟股無償配發100股，配發不足一股之畸零股，股東得於停止過戶日起五日內，逕向本公司股務代理機構辦理拼湊，

仍不足一股者，按面額折付現金，計算至元為止（元以下不計），其股份並授權董事長洽特定人按面額認購。如嗣後因本公司股本變動致影響流通在外股份數，股東配股率因此發生變動者，擬提請股東會授權董事會全權辦理變更相關事宜。

三、本次新股採無實體發行，其權利義務與原發行股份相同。

四、增資發行新股案俟股東常會決議通過後，並呈奉主管機關核准後，由董事會另行訂定增資配股基準日。如經主管機關修改，或為因應客觀環境而需修改時，由股東會授權董事會全權處理。

五、提請　決議。

決議：本案依董事會所提議案照案通過。

投票表決結果：本案表決總權數186,555,459權，贊成權數173,235,812權，占表決總權數92.86%，反對權數326,137權，棄權/未投票權數12,993,510權，無效權數0權。

第三案　【董事會提】

案由：擬以資本公積發放現金案，提請　討論。

說明：一、依公司法第241條規定，公司無累積虧損者，得將法定盈餘公積及資本公積，按股東原有股份之比例發給現金。本公司擬以超過票面金額發行股票所得溢額之資本公積提撥每股新台幣0.3元(以109年5月13日已發行股數300,820,867股計算，發放總金額為新台幣90,246,260元)。

二、惟資本公積除息基準日前如有因辦理增資或其他原因致影響流通在外股份數量時，擬請股東會授權董事會，按資本公積除息基準日實際流通在外股數，調整資本公積發放之每股比率。發給每位股東之現金股利每股0.3元，發放至元為止，元以下捨去，畸零金額合計數，列入公司之其他收入。

三、本案俟股東常會通過後，由董事會另行訂定資本公積分配基準日配發之。

四、提請 決議。

決議：本案依董事會所提議案照案通過。

投票表決結果：本案表決總權數186,555,459權，贊成權數173,175,872權，占表決總權數92.82%，反對權數380,093權，棄權/未投票權數12,999,494權，無效權數0權。

第四案 【董事會提】

案由：修訂本公司「公司章程」部分條文案，提請　討論。

說明：一、為配合法令修正及公司未來實際營運需要，擬修訂「公司章程」部分條文，修正對照表請參閱【附件 7】。

二、提請　決議。

決議：本案依董事會所提議案照案通過。

投票表決結果：本案表決總權數186,555,459權，贊成權數159,790,822權，占表決總權數85.65%，反對權數13,753,057權，棄權/未投票權數13,011,580權，無效權數0權。

第五案 【董事會提】

案由：修訂本公司「董事選舉辦法」部分條文案，提請　討論。

說明：一、依公司法第 192 條之 1 規定修正，上市櫃公司董事及監察人選舉應採候選人提名制度辦理，並自 110 年起適用。

二、本公司「董事選舉辦法」部分條文修正前後對照表，請參閱【附件 8】。

三、提請　決議。

決議：本案依董事會所提議案照案通過。

投票表決結果：本案表決總權數186,555,459權，贊成權數173,223,709權，占表決總權數92.85%，反對權數320,170權，棄權/未投票權數13,011,580權，無效權數0權。

第六案 【董事會提】

案由：本公司擬發行 109 年「限制員工權利新股」案，提請　討論。

說明：一、為求才及留任公司所需專業人士，並激勵員工及提升員工對公司之向心力，期以共同創造公司及股東權益，擬依據公司法第 267 條第 8 項及金融監督管理委員會發佈之「發行人募集與發行有價證券處理準則」之相關規定，發行 109 年度限制員工權利新股。

二、發行總額及發行條件，請參閱【附件 9】。

三、108 年股東常會通過之限制員工權利新股因屆滿未發行失效。

四、提請　決議。

決議：本案依董事會所提議案照案通過。

投票表決結果：本案表決總權數186,555,459權，贊成權數160,712,602權，占表決總權數86.14%，反對權數12,827,347權，棄權/未投票權數13,015,510權，無效權數0權。

伍、臨時動議：

股東發言摘要

＊股東（戶號：1號）：今日請決定是否加發股利，不能都照案通過。

＊股東（戶號：36514號）：在公司利空的時候，可以學習其他上市公司採用庫藏股，維持股價止跌，也希望能加發股利。

＊股東（戶號：29771號）：希望可以提高股利。

＊股東（戶號：36749號）：加發股利可以展現公司團隊對外來營運的信心，不能跟去年法說會所說的比例差距太大，請董事長好好考慮。

前揭股東發言事項經主席充分說明及答覆後，各發言股東洽悉。

陸、散會：同日上午10時31分整。

(本次股東常會記錄僅記載會議進行要旨，實際會議進行內容、程序及股東發言仍以會議錄音/錄影為準)

【附件 1】108 年度營業報告書

三發地產股份有限公司

108年度營業結果

一、108 年營業計畫實施成果

單位：新台幣仟元

項　　目	108 年度	107 年度	增減金額
營 業 收 入	5,079,135	1,571,713	3,507,422
營 業 毛 利	2,012,706	575,171	1,437,535
綜合損益總額	1,599,297	346,602	1,252,695

本公司108年營業結果較107年度上升223%，個案完工入帳以橋北、鳳鳴及光華為主，108年市場在南部緩慢回溫情況下，市場雖然觀望氣氛依然濃厚，但在公司銷售策略奏效、管銷費用控制得宜，綜合損益上升361%。持續看好未來房市仍在上升趨勢，本公司本著審慎樂觀以評估推案，積極去化新成屋，掌握經營脈動，可因應未來景氣之變化。

二、預算執行情形

依據「公開發行公司公開財務預測資訊處理準則規範」，本公司108年度毋須編製財務預測。

三、財務收支情形

單位：新台幣仟元

項　　目	108年度	107年度
營業淨利	1,588,910	380,058
營業外收入及支出	-9,420	-7,490
繼續營業單位稅前淨利	1,579,490	372,568
本年度淨利	1,588,304	346,652
綜合損益總額	1,599,297	346,602

四、獲利能力分析

項目		108年度	107年度
資產報酬率(%)		13.82	3.23
權益報酬率(%)		23.84	6.67
佔實收資本比率(%)	營業利益	52.82	13.52
	稅前純益	52.51	13.25
純益率(%)		31.49	23.52
基本每股盈餘(元)		5.28	1.15

五、研究發展狀況

(一) 重點開發個案：副都心 235 案、林口麗林案、永興段、興邦段案、五塊厝案。

(二) 精研工法與工程管理：嚴選優質配合廠商，在抗震上力求結構安全，惟品質工安第一，確保優勢產品與工地安全。

(二) 市場研究發展方面：掌握精準實價登錄、房地產相關資訊，蒐集統計近幾年之區域土地市場成交價格、數量與房屋推案之坪數、價位，以利分析各區喜好之產品，掌握市場的需求及消費者心態的轉變，作為產品定位、產品設計、客戶體驗與行銷策略之依據，以利提升銷售率為目標。

董事長：蔡智杰　經理人：蔡智杰　會計主管：王世蓉

【附件 2】審計委員會審查報告書

三發地產股份有限公司

審計委員會審查報告書

董事會造具本公司民國一百零八年度營業報告書、財務報表及盈餘分派議案等，其中財務報表業經委託安侯建業聯合會計師事務所陳宗哲會計師及張淑瑩會計師查核完竣，並出具查核報告。上述營業報告書、財務報表及盈餘分派議案經本審計委員會查核，認為尚無不合，爰依證券交易法第十四條之四及公司法第二百一十九條之規定報告如上，敬請　鑒核。

此致

三發地產股份有限公司一〇九年股東常會

三發地產股份有限公司

審計委員會召集人：吳錦昌

中　華　民　國　1　0　9　年　5　月　1　3　日

【附件 3】員工及董事酬勞分配情形

一、 本公司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及不低於百分之一作為員工酬勞。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。員工酬勞以股票或現金方式分派時，應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告股東會。

二、董事會通過擬議分配董事酬勞及員工酬勞之金額如下：

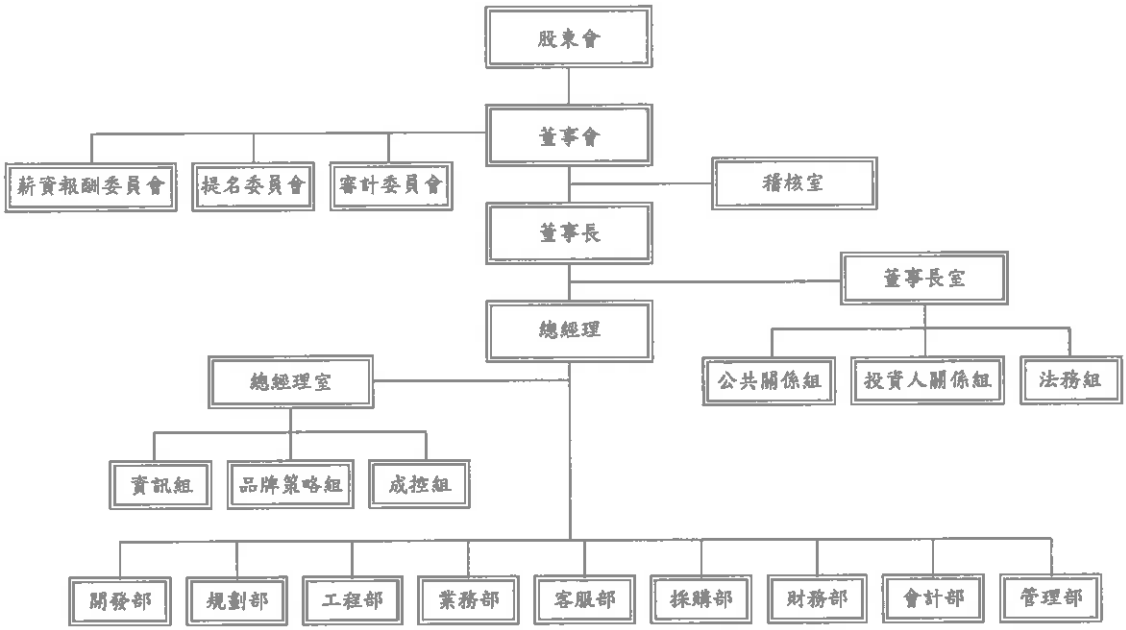
本公司 108 年董事酬勞及員工酬勞分配案，於 109 年 3 月 30 日董事會會議通過之擬議分配情形如下：

擬議配發之員工酬勞為 16,113,950 元;董事酬勞為 16,113,950 元。

單位：元

配發項目	董事會擬議配發金額①	認列費用年估列金額②	差異數①-②	原因及調整情形
董事酬勞（現金）	16,113,950	16,113,950	0	無
員工酬勞（現金）	16,113,950	16,113,950	0	

【附件 4】本公司組織及部門職掌說明



三發地產股份有限公司 部門職掌

部　門	主要職務
開發部	1、土地購置、整併、合建案之洽談與開發。 2、評估地目變更、都市計畫與建案投資之效益與可行性。
規劃部	1、個案建築設計、執照申請、工程預算編製、工程查核、管理及驗收。 2、收集相關建築新材料、新工法，並運用創新建築設計。
工程部	1、施工品質及工期進度控管。 2、工地及施工安全管理。 3、工程預算管理與執行。 4、機電設備配置規劃、施工安裝管控及督導。 5、客戶服務工程變更及工程修繕。
業務部	1、負責房屋品牌建立及銷售策略、規劃等事宜。 2、顧客資料建立及維護、綜理銷售合約彙審及簽訂、期款收取。 3、銀貸對保、撥款、交屋、產權移轉等相關事宜。 4、客戶服務相關事宜。
客服部	1、客戶售後服務及問題之追蹤與管理。 2、售服活動規劃、預算編列及執行。
採購部	1、負責工程施做之採購發包作業。 2、協力承商開發管理。
財務部	1、資金規劃、收付款出納、資金調度作業。 2、金融機構往來及關係維護。 3、國際金融資訊掌握。
會計部	1、公司會計、稅務、成本等作業之規劃與執行。 2、執行依法申報與公告事宜。 3、與會計師及各主管機關互動協商之維護。
管理部	1、人力資源之徵、選、育、用、留規劃與預算與人事行政管理。 2、固定資產管理及總務庶務管理工作。 3、規章制度訂定與執行。 4、各項專案及活動規劃執行、員工關係維護與員工滿意度提升。
稽核室	1、制定及改善公司內部控制制度、稽核公司各項制度執行及內部控制制度。 2、內控執行之效益評估、改善追蹤。
總經理室	1、負責公司中長期經營管理策略擬訂，及轉投事業督導。 2、營建工程預算成本編列、預算執行審核與稽核，執行結果差異分析。 3、資安管控、規劃及管理內外部電腦網路、建構及維護資訊管理系統。 4、品牌行銷策略規劃，執行各項專案管理。
董事長室	1、負責公司對外公共關係、組織各部門協調與運作，以達成營運目標。 2、契約文件審約、法令之蒐集、法律問題之研究、資料之蒐集、整理歸檔、撰擬各項協議內容、訴訟書狀及函文。 3、深化法人長期經營關係，提升企業形象與價值。 4、投資人關係維護與互動。 5、協助規劃、建立與推動公司各項管理機制。 6、配合公司政策執行各項專案。

【附件5】會計師查核報告及108年度財務報表

安侯建業聯合會計師事務所
KPMG
台北市11049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 11049, Taiwan (R.O.C.)
Telephone 電話 + 886 (2) 8101 6666
Fax 傳真 + 886 (2) 8101 6667
Internet 網址 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及其子公司民國一〇八年(重編後)及一〇七年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇八年(重編後)及一〇七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，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開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暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達三發地產股份有限公司及其子公司民國一〇八年(重編後)及一〇七年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇八年(重編後)及一〇七年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

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合併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及其子公司保持超然獨立，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。

其他事項-更新意見

本會計師曾於民國一〇九年三月三十日對三發地產股份有限公司及其子公司民國一〇八年度重編前之合併財務報告出具保留意見之查核報告，保留事項包括本會計師因故無法接觸子公司京富祥營造股份有限公司(以下稱京富祥公司)之部分財務資訊及三發地產股份有限公司於民國一〇九年三月十八日召開之董事會以臨時動議通過董事長及總經理解選任案，截至民國一〇九年三月三十日止尚未完成經濟部商工登記。如合併財務報告附註十一所述，京富祥公司已重新列印傳票、整理相關原始憑證副本，並由其負責人及承辦業務人員簽名或蓋章，憑以完善帳務，並據以重編三發地產股份有限公司及其子公司民國一〇八年度合併財務報告；另三發地產股份有限公司民國一〇九年三月十八日召開之董事會以臨時動議通過新任董事長及總經理選任案，於民國一〇九年三月三十一日經濟部商工登記程序業已辦理完竣。因此，本會計師於本報告中對三發地產股份有限公司及其子公司民國一〇八年度之重編後之合併財務報告所表示之意見已予更新，且與重編前所表示者不同。

KPMG

其他事項-個體財務報告

三發地產股份有限公司已編製民國一〇八年度(重編後)及一〇七年度之個體財務報告，並經本會計師分別出具無保留意見加其他事項段及無保留意見之查核報告在案，備供參考。

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及其子公司民國一〇八年度(重編後)合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併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、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳合併財務報告附註四(十四)收入之認列；收入明細請詳合併財務報告附註六(十五)繼續營業單位客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

三發地產股份有限公司及其子公司房地收入為營運之主要收入來源，而重大不實表達風險在於收入認列的真實性，因營業收入涉及管理階層之經營績效，管理階層可能未依規定提早或遞延認列收入以達成預期淨利，進而影響損益可能有重大誤述。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及其子公司合併財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

- 對銷貨及收款作業循環執行控制測試，評估該控制預防並偵測收入認列之錯誤及舞弊情形；
- 執行證實測試，以確認是否認列收入於適當期間，以及抽樣檢視與客戶之銷售合約及控制權移轉文件，並核對銷售系統資料與總帳明細，以評估三發地產股份有限公司及其子公司之收入認列政策是否依相關公報規定辦理。

二、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳合併財務報告附註四(八)存貨，假設及估計不確定性請詳合併財務報告附註五，明細請詳合併財務報告附註六(四)。

關鍵查核事項之說明：

三發地產股份有限公司及其子公司之存貨為營運之重要資產，其金額占整體合併資產總額之64%；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，因此，存貨評價之測試為本會計師執行三發地產股份有限公司及其子公司合併財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

取得三發地產股份有限公司及其子公司存貨淨變現價值之評估資料，抽樣核對已簽訂之銷售合約，並參考內政部公告之最近期不動產實價登錄或取得鄰近地區成交行情，將平均售價換算成待售房地存貨之淨變現價值，以比較是否有重大差異；另針對營建用地及在建房地，取得三發地產股份有限公司及其子公司對於各案別之投資報酬分析表，並與市場狀況進行比較，以評估前揭存貨之淨變現價值是否允當表達。

KPMG

管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

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

於編製合併財務報告時，管理階層之責任亦包括評估三發地產股份有限公司及其子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及其子公司或停止營業，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及其子公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報告之責任

本會計師查核合併財務報告之目的，係對合併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，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併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合併財務報告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1.辨認並評估合併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及其子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及其子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合併財務報告使用者注意合併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及其子公司不再具有繼續經營之能力。

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

6.對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報告表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團之查核意見。

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及其子公司民國一〇八年度(重編後)合併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

會計師：陳宗哲

張淑瑩

證券主管機關：金管證審字第1000011652號
核准簽證文號：金管證六字第0940100754號
民國一〇九年四月二十四日

三發地產股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		108.12.31(重編後) 金額	%	107.12.31 金額	%
	資產				
	流動資產：				
1100	現金及約當現金(附註六(一))	$ 3,267,860	28	704,698	6
1140	合約資產－流動(附註六(十五)及七)	18,879	-	-	-
1150	應收票據淨額(附註六(三)及(十五))	900	-	3,183	-
1170	應收帳款淨額(附註六(三)及(十五))	135,646	1	338,642	3
1300	存貨－買賣業(附註六(四))	3,695	-	6,204	-
1320	存貨(建設業適用)(附註六(四)及八)	7,387,362	64	10,119,577	87
1410	預付款項	74,042	1	119,901	1
1476	其他金融資產－流動(附註八)	71,687	1	14,332	-
1479	其他流動資產－其他	23,540	-	21,625	-
1480	取得合約之增額成本－流動(附註六(五))	60,918	-	118,603	1
		11,044,529	95	11,446,765	98
	非流動資產：				
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(二))	72,000	1	-	-
1600	不動產、廠房及設備(附註六(六)及八)	79,222	1	30,069	1
1760	投資性不動產淨額(附註六(十))	38,653	-	-	-
1780	無形資產	15,707	-	14,831	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(十二))	64,905	1	37,190	-
1975	淨確定福利資產－非流動(附註六(十一))	2,473	-	2,257	-
1980	其他金融資產－非流動(附註八)	250,173	2	65,194	1
1990	其他非流動資產－其他	8,082	-	6,682	-
		531,215	5	206,223	2
	資產總計	$ 11,575,744	100	11,652,988	100

		108.12.31(重編後) 金額	%	107.12.31 金額	%
	負債及權益				
	流動負債：				
2100	短期借款(附註六(七)及八)	$ 1,143,320	10	3,200,520	27
2130	合約負債－流動(附註六(九)、(十五)及九)	104,096	1	413,898	4
2150	應付票據	58,549	1	104,497	1
2170	應付帳款	153,446	1	516,097	5
2200	其他應付款(附註六(十六)及七)	177,517	2	151,187	1
2230	本期所得稅負債(附註六(十二))	5,231	-	3,729	-
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)	997,498	9	-	-
2399	其他流動負債－其他	27,417	-	73,759	1
		2,667,074	24	4,463,687	39
	非流動負債：				
2530	應付公司債(附註六(八)及八)	2,198,256	19	1,994,000	17
2570	遞延所得稅負債(附註六(十二))	500	-	786	-
2600	其他非流動負債	1,572	-	1,128	-
		2,200,328	19	1,995,914	17
	負債合計	4,867,402	43	6,459,601	56
	歸屬於母公司業主之權益(附註六(十三))：				
3100	股本	3,008,209	26	2,811,410	24
3200	資本公積	286,998	2	371,340	3
3300	保留盈餘	3,402,335	29	2,010,637	17
3400	其他權益	10,800	-	-	-
	權益合計	6,708,342	57	5,193,387	44
	負債及權益總計	$ 11,575,744	100	11,652,988	100

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：蔡智杰　　經理人：蔡智杰　　會計主管：王世馨

三發地產股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

		108年度（重編後）		107年度	
		金　額	%	金　額	%
4000	營業收入(附註六(十五)及七)	$ 5,079,135	100	1,571,713	100
5000	營業成本(附註六(四))	3,066,429	60	996,542	63
5900	營業毛利	2,012,706	40	575,171	37
6000	營業費用(附註六(五)、(十一)、(十六)及七)：				
6100	推銷費用	290,384	6	100,279	6
6200	管理費用	133,412	3	94,834	6
		423,796	9	195,113	12
6900	營業淨利	1,588,910	31	380,058	25
7000	營業外收入及支出：				
7010	其他收入(附註六(十七))	9,585	-	2,791	-
7020	其他利益及損失(附註六(十七)及七)	(101)	-	(1,263)	-
7050	財務成本(附註六(八)及(十七))	(18,904)	-	(9,018)	(1)
		(9,420)	-	(7,490)	(1)
7900	繼續營業單位稅前淨利	1,579,490	31	372,568	24
7950	減：所得稅(利益)費用(附註六(十二))	(8,814)	-	2,929	-
8000	繼續營業單位淨利	1,588,304	31	369,639	24
8100	停業單位損失(附註十二(二))	-	-	(22,987)	(2)
8200	本期淨利	1,588,304	31	346,652	22
8300	其他綜合損益：				
8310	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再衡量數(附註六(十一))	241	-	(62)	-
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(十三))	10,800	-	-	-
8349	減：與不重分類之項目相關之所得稅	48	-	(12)	-
8300	本期其他綜合損益	10,993	-	(50)	-
8500	本期綜合損益總額	$ 1,599,297	31	346,602	22
	每股盈餘(元)(附註六(十四))				
9750	基本每股盈餘(虧損)(單位：新台幣元)				
	來自繼續營業單位淨利	$ 5.28		1.23	
	來自停業單位淨損	-		(0.08)	
		$ 5.28		1.15	
9850	稀釋每股盈餘(虧損)(單位：新台幣元)				
	來自繼續營業單位淨利	$ 5.27		1.23	
	來自停業單位淨損	-		(0.08)	
		$ 5.27		1.15	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：蔡智杰　　經理人：蔡智杰　　會計主管：王世蓉

三發地產股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一〇八年及一〇七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			其他權益項目	
			法定盈餘公積	未分配盈餘	合計	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資利益(損失)	權益總計
民國一〇七年一月一日餘額	$ 2,615,265	370,981	342,837	1,674,259	2,017,096	-	5,003,342
本期淨利	-	-	-	346,652	346,652	-	346,652
本期其他綜合損益	-	-	-	(50)	(50)	-	(50)
本期綜合損益總額	-	-	-	346,602	346,602	-	346,602
盈餘指撥及分配：							
提列法定盈餘公積	-	-	39,602	(39,602)	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(156,916)	(156,916)	-	(156,916)
普通股股票股利	196,145	-	-	(196,145)	(196,145)	-	-
其他資本公積變動：							
股東逾時效未領取之股利	-	359	-	-	-	-	359
民國一〇七年十二月三十一日餘額	2,811,410	371,340	382,439	1,628,198	2,010,637	-	5,193,387
本期淨利(重編後)	-	-	-	1,588,304	1,588,304	-	1,588,304
本期其他綜合損益(重編後)	-	-	-	193	193	10,800	10,993
本期綜合損益總額(重編後)	-	-	-	1,588,497	1,588,497	10,800	1,599,297
盈餘指撥及分配：							
提列法定盈餘公積	-	-	34,665	(34,665)	-	-	-
普通股股票股利	196,799	-	-	(196,799)	(196,799)	-	-
資本公積配發現金股利	-	(84,342)	-	-	-	-	(84,342)
民國一〇八年十二月三十一日餘額	**$ 3,008,209**	**286,998**	**417,104**	**2,985,231**	**3,402,335**	**10,800**	**6,708,342**

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：蔡智杰　　經理人：蔡智杰　　會計主管：王世蓉

三發地產股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	108年度（重編後）	107年度
營業活動之現金流量：		
繼續營業單位稅前稅利	$ 1,579,490	372,568
停業單位稅前淨損	-	(23,051)
本期稅前淨利	1,579,490	349,517
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	2,097	2,372
攤銷費用	1,419	2,620
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	-	3,393
利息費用	18,904	9,032
利息收入	(5,793)	(1,091)
減損損失	-	9,114
租金支出	-	(2,145)
退休金	26	14
收益費損項目合計	16,653	23,309
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
合約資產增加	(18,879)	-
應收票據減少(增加)	2,283	(2,529)
應收帳款減少(增加)	202,996	(262,983)
存貨減少(增加)	2,788,158	(282,287)
預付款項減少	45,859	6,852
其他流動資產減少	2,385	31,586
其他金融資產減少(增加)	7,815	(3,803)
取得合約之增額成本減少(增加)	57,685	(60,134)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	3,088,302	(573,298)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債(減少)增加	(309,802)	216,358
應付票據減少	(45,948)	(34,704)
應付帳款(減少)增加	(362,651)	104,192
其他應付款增加	20,466	12,202
其他流動負債(減少)增加	(46,342)	56,716
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(744,277)	354,764
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	2,344,025	(218,534)
調整項目合計	2,360,678	(195,225)
營運產生之現金流入	3,940,168	154,292
支付之利息	(102,507)	(122,340)
支付之所得稅	(22,034)	(53,969)
營業活動之淨現金流入(流出)	3,815,627	(22,017)

三發地產股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	108年度（重編後）	107年度
投資活動之現金流量：		
取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	(61,200)	-
取得不動產、廠房及設備	(861)	(1,130)
處分不動產、廠房及設備價款	-	132
取得無形資產	(2,295)	(1,591)
其他金融資產(增加)減少	(250,149)	287,154
其他非流動資產增加	(1,400)	(59)
收取之利息	5,793	1,091
投資活動之淨現金(流出)流入	(310,112)	285,597
籌資活動之現金流量：		
舉借短期借款	10	1,152,050
償還短期借款	(2,057,210)	(382,010)
發行公司債	1,198,745	-
償還公司債	-	(700,000)
其他非流動負債增加	444	279
發放現金股利	(84,342)	(156,916)
籌資活動之淨現金流出	(942,353)	(86,597)
本期現金及約當現金增加數	2,563,162	176,983
期初現金及約當現金餘額	704,698	527,715
期末現金及約當現金餘額	$ 3,267,860	704,698

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：蔡智杰　　經理人：蔡智杰　　會計主管：王世馨

安侯建業聯合會計師事務所
KPMG
台北市11049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 11049, Taiwan (R.O.C.)
Telephone 電話 + 886 (2) 8101 6666
Fax 傳真 + 886 (2) 8101 6667
Internet 網址 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一〇八年(重編後)及一〇七年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇八年(重編後)及一〇七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一〇八年(重編後)及一〇七年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇八年(重編後)及一〇七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查核簽證財務報表規則及一般公認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，以作為表示無保留意見之基礎。

其他事項-更新意見

本會計師曾於民國一〇九年三月三十日對三發地產股份有限公司民國一〇八年度重編前之個體財務報告出具保留意見之查核報告，保留事項包括本會計師因故無法接觸子公司京富祥營造股份有限公司(以下稱京富祥公司)之部分財務資訊及三發地產股份有限公司於民國一〇九年三月十八日召開之董事會以臨時動議通過董事長及總經理解選任案，截至民國一〇九年三月三十日止尚未完成經濟部商工登記。如個體財務報告附註十一所述，京富祥公司已重新列印傳票、整理相關原始憑證副本，並由其負責人及承辦業務人員簽名或蓋章，憑以完善帳務，並據以重編三發地產股份有限公司民國一〇八年度個體財務報告；另三發地產股份有限公司民國一〇九年三月十八日召開之董事會以臨時動議通過新任董事長及總經理選任案於民國一〇九年三月三十一日經濟部商工登記程序業已辦理完竣。因此，本會計師於本報告中對三發地產股份有限公司民國一〇八年度重編後之個體財務報告所表示之意見已予更新，且與重編前所表示者不同。

KPMG

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一〇八年度(重編後)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、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳個體財務報告附註四(十三)收入之認列，明細請詳個體財務報告附註六(十六)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，而重大不實表達風險在於收入認列的真實性，因營業收入涉及管理階層之經營績效，管理階層可能未依規定提早或遞延認列收入以達成預期淨利，進而影響損益可能有重大誤述。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：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

- 對銷貨及收款作業循環執行控制測試，評估該控制預防並偵測收入認列之錯誤及舞弊情形；
- 執行證實測試，確認收入是否認列於適當期間，以及抽樣檢視與客戶之銷售合約及控制權移轉文件，並核對銷售系統資料與總帳明細，以評估三發地產股份有限公司之收入認列政策是否依相關公報規定辦理。

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(六)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(四)。

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63%；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，將造成財務報表不實表達，因此，存貨評價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：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

取得三發地產股份有限公司存貨淨變現價值之評估資料，抽樣核對已簽訂之銷售合約，並參考內政部公告之最近期不動產實價登錄或取得鄰近地區成交行情，將平均售價換算成待售房地存貨之淨變現價值，以比較是否有重大差異；另針對營建用地及在建房地，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，並與市場狀況進行比較，以評估前揭存貨之淨變現價值是否允當表達。

KPMG

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，惟依照一般公認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。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。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)。

KPMG

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一〇八年度(重編後)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

會計師：陳宗哲

會計師：張秀玉

證券主管機關：金管證審字第1000011652號

核准簽證文號：金管證六字第0940100754號

民國 一〇九 年 四 月 二十四 日

三發地產股份有限公司

資產負債表

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		108.12.31(重編後) 金額	%	107.12.31 金額	%
	資產				
	流動資產：				
1100	現金及約當現金(附註六(一))	$ 3,190,384	28	644,618	5
1150	應收票據淨額(附註六(三)及(十六))	500	-	2,630	-
1170	應收帳款淨額(附註六(三)及(十六))	132,898	1	334,156	3
1200	其他應收款	-	-	3	-
1320	存貨(建設業適用)(附註六(四)、七及八)	7,360,551	63	10,216,236	87
1410	預付款項	57,861	-	105,533	1
1476	其他金融資產－流動(附註八)	65,170	1	-	-
1479	其他流動資產－其他	16,038	-	17,931	-
1480	取得合約之增額成本－流動(附註六(五))	60,918	1	118,603	1
		10,884,320	94	11,439,710	97
	非流動資產：				
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(二))	72,000	1	-	-
1550	採用權益法之投資(附註六(六))	166,955	1	134,159	1
1600	不動產、廠房及設備(附註六(七)及八)	77,746	1	77,999	1
1760	投資性不動產淨額(附註六(十一))	38,653	-	-	-
1780	無形資產	163	-	19	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(十三))	63,441	1	35,069	-
1920	存出保證金	2,996	-	1,916	-
1980	其他金融資產－非流動(附註八)	250,173	2	65,194	1
		672,127	6	314,356	3
	資產總計	$ 11,556,447	100	11,754,066	100

		108.12.31(重編後) 金額	%	107.12.31 金額	%
	負債及權益				
	流動負債：				
2100	短期借款(附註六(八)及八)	$ 1,143,310	10	3,200,520	27
2130	合約負債－流動(附註六(十)、(十六)及九)	104,096	1	413,898	4
2151	應付票據	11,136	-	31,604	-
2161	應付票據－關係人(附註七)	107,658	1	165,688	1
2170	應付帳款	17,607	-	19,909	-
2180	應付帳款－關係人(附註七)	85,098	1	558,786	5
2200	其他應付款(附註六(十七)及七)	161,683	1	112,462	1
2230	本期所得稅負債(附註六(十三))	5,231	-	310	-
2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(九)及八)	997,498	9	-	-
2399	其他流動負債－其他(附註七)	16,270	-	63,490	1
		2,649,587	23	4,566,667	39
	非流動負債：				
2530	應付公司債(附註六(九)及八)	2,198,256	19	1,994,000	17
2600	其他非流動負債	262	-	12	-
		2,198,518	19	1,994,012	17
	負債合計	4,848,105	42	6,560,679	56
	權益(附註六(十四))：				
3100	股本	3,008,209	26	2,811,410	24
3200	資本公積	286,998	2	371,340	3
3300	保留盈餘	3,402,335	30	2,010,637	17
3400	其他權益(附註六(二))	10,800	-	-	-
	權益合計	6,708,342	58	5,193,387	44
	負債及權益總計	$ 11,556,447	100	11,754,066	100

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：蔡智杰　　經理人：蔡智杰　　會計主管：王世馨

三發地產股份有限公司

綜合損益表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

		108年度(重編後) 金額	%	107年度 金額	%
4000	營業收入(附註六(十六))	$ 5,013,181	100	1,525,556	100
5000	營業成本(附註六(十二))	3,108,697	62	1,021,885	67
5900	營業毛利	1,904,484	38	503,671	33
6000	營業費用：				
6100	推銷費用(附註六(五)、(十二)及七)	267,465	5	74,057	5
6200	管理費用(附註六(十二)、(十七)及七)	111,814	3	65,570	4
		379,279	8	139,627	9
6900	營業淨利	1,525,205	30	364,044	24
7000	營業外收入及支出：				
7010	其他收入(附註六(十八)及七)	8,577	-	1,341	-
7020	其他利益及損失	(19)	-	(1,270)	-
7050	財務成本(附註六(十)及(十八))	(18,899)	-	(8,980)	(1)
7070	採用權益法認列之子公司損益之份額	64,303	1	(14,116)	(1)
		53,962	1	(23,025)	(2)
7900	稅前淨利	1,579,167	31	341,019	22
7950	減：所得稅利益(附註六(十三))	(9,137)	-	(5,633)	-
8200	本期淨利	1,588,304	31	346,652	22
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(十四))	10,800	-	-	-
8330	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額－不重分類至損益之項目	193	-	(50)	-
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	10,993	-	(50)	-
8500	本期綜合損益總額	$ 1,599,297	31	346,602	22
	每股盈餘(元)(附註六(十五))				
9750	基本每股盈餘(單位：新台幣元)	$ 5.28		1.15	
9850	稀釋每股盈餘(單位：新台幣元)	$ 5.27		1.15	

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：蔡智杰　　經理人：蔡智杰　　會計主管：王世蓉

三發地產股份有限公司

權益變動表

民國一〇八年及一〇七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			其他權益項目 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資利益(損失)	權益總計
			法定盈餘公積	未分配盈餘	合計		
民國一〇七年一月一日餘額	$ 2,615,265	370,981	342,837	1,674,259	2,017,096	-	5,003,342
本期淨利	-	-	-	346,652	346,652	-	346,652
本期其他綜合損益	-	-	-	(50)	(50)	-	(50)
本期綜合損益總額	-	-	-	346,602	346,602	-	346,602
盈餘指撥及分配：							
提列法定盈餘公積	-	-	39,602	(39,602)	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(156,916)	(156,916)	-	(156,916)
普通股股票股利	196,145	-	-	(196,145)	(196,145)	-	-
其他資本公積變動：							
股東逾時效未領取之股利	-	359	-	-	-	-	359
民國一〇七年十二月三十一日餘額	2,811,410	371,340	382,439	1,628,198	2,010,637	-	5,193,387
本期淨利(重編後)	-	-	-	1,588,304	1,588,304	-	1,588,304
本期其他綜合損益(重編後)	-	-	-	193	193	10,800	10,993
本期綜合損益總額(重編後)	-	-	-	1,588,497	1,588,497	10,800	1,599,297
盈餘指撥及分配：							
提列法定盈餘公積	-	-	34,665	(34,665)	-	-	-
普通股股票股利	196,799	-	-	(196,799)	(196,799)	-	-
其他資本公積變動：							
資本公積配發現金股利	-	(84,342)	-	-	-	-	(84,342)
民國一〇八年十二月三十一日餘額	**$ 3,008,209**	**286,998**	**417,104**	**2,985,231**	**3,402,335**	**10,800**	**6,708,342**

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：蔡智杰　　經理人：蔡智杰　　會計主管：王世馨

三發地產股份有限公司

現金流量表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	108年度（重編後）	107年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	$ 1,579,167	341,019
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	1,286	948
攤銷費用	152	184
利息費用	18,899	8,980
利息收入	(5,651)	(854)
採用權益法認列之子公司(利益)損失之份額	(64,303)	14,116
收益費損項目合計	(49,617)	23,374
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(增加)	2,130	(2,540)
應收帳款減少(增加)	201,258	(264,685)
其他應收款減少(增加)	3	(3)
存貨減少(增加)	2,909,119	(438,123)
預付款項減少	47,672	7,117
其他流動資產減少	1,893	32,088
取得合約之增額成本減少(增加)	57,685	(60,134)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	3,219,760	(726,280)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債(減少)增加	(309,802)	216,358
應付票據減少	(78,498)	(171,187)
應付帳款(減少)增加	(475,990)	355,277
其他應付款增加	43,357	7,803
其他流動負債(減少)增加	(47,220)	56,014
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(868,153)	464,265
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	2,351,607	(262,015)
調整項目合計	2,301,990	(238,641)
營運產生之現金流入	3,881,157	102,378
支付之利息	(102,502)	(122,288)
支付之所得稅	(14,314)	(42,692)
營業活動之淨現金流入(流出)	3,764,341	(62,602)

三發地產股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	108年度（重編後）	107年度
投資活動之現金流量：		
取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	(61,200)	-
取得採用權益法之投資	-	(11,494)
取得不動產、廠房及設備	(644)	(127)
存出保證金減少(增加)	(1,080)	1,192
取得無形資產	(296)	(67)
其他金融資產(增加)減少	(250,149)	287,154
收取之利息	5,651	854
收取之股利	31,700	42,137
投資活動之淨現金(流出)流入	(276,018)	319,649
籌資活動之現金流量：		
舉借短期借款	-	1,152,050
償還短期借款	(2,057,210)	(377,010)
發行公司債	1,198,745	-
償還公司債	-	(700,000)
其他非流動負債增加	250	-
發放現金股利	(84,342)	(156,916)
籌資活動之淨現金流出	(942,557)	(81,876)
本期現金及約當現金增加數	2,545,766	175,171
期初現金及約當現金餘額	644,618	469,447
期末現金及約當現金餘額	$ 3,190,384	644,618

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：蔡智杰　　經理人：蔡智杰　　會計主管：王世馨

【附件 6】「股東會議事規則」修正總說明及對照表

「三發地產股份有限公司股東會議事規則」修正總說明

一、為強化公司治理，並明確規範股東會議事流程，爰參考臺灣證券交易所股份有限公司（下稱證交所）109 年 1 月 2 日公告（同財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心 109 年 1 月 13 日證櫃監字第 10900500261 號公告）之「○○股份有限公司股東會議事規則」參考範例，修正本公司股東會議事規則。

二、證交所前述「○○股份有限公司股東會議事規則」參考範例內容第 3 條第 2 項、第 4 項、第 5 項、第 6 條第 4 項、第 14 條第 1 項、第 15 條第 3 項有關「監察人」之選舉，因本公司已設立「審計委員會」以取代「監察人」之功能，爰刪除「監察人」之部分。

三、證交所前述「○○股份有限公司股東會議事規則」參考範例內容第 7 條第 3 項規範董事會召集之股東會宜有一席監察人親自出席，因本公司已設立「審計委員會」以取代「監察人」之功能，爰將「一席監察人親自出席」修正為「一席審計委員會成員親自出席」。

四、證交所前述「○○股份有限公司股東會議事規則」參考範例內容，第 6 條第 6 項針對政府或法人為股東時，並未限制出席人數，惟為避免政府或法人為股東時，出席股東會指派代表之人數過於浮濫，爰限制以當屆董事（含獨立董事）之人數為限。

五、明訂應於股東會召集事由列舉並說明主要內容之事項（第 3 條）。

六、明訂不得於改選董事之同次股東會在以臨時動議或其他方式變更其就任日期（第 3 條）。

七、明訂股東會議案採行逐案表決（第 10 條）。

八、明訂揭露每位董事候選人之得票權數（第 15 條）。

「三發地產股份有限公司股東會議事規則」修正草案對照表

	修正條文	現行條文	理由
1.	第一條 為建立本公司良好股東會治理制度、健全監督功能及強化管理機能，爰依上市上櫃公司治理實務守則第五條規定訂定本規則，以資遵循。	一、 本公司股東會除法令另有規定者外，應依本規則辦理。	參酌臺灣證券交易所股份有限公司（下稱證交所）109 年 1 月 2 日公布之股東會議事規則參考範例修正之。
2.	第二條 本公司股東會之議事規則，除法令或章程另有規定者外，應依本規則之規定。	二、 本公司應於開會通知書載明受理股東報到時間、報到處地點，及其他應注意事項。 前項受理股東報到時間至少應於會議開始前三十分鐘辦理之；報到處應有明確標示，並派適足適任人員辦理之。 股東本人或股東所委託之代理人(以下稱股東)應憑出席證、出席簽到卡或其他出席證件出席股東會，本公司對股東出席所憑依之證明文件不得任意增列要求提供其他證明文件；屬徵求委託書之徵求人應攜帶身分證明文件，以備核對。 本公司應設簽名簿供出	參酌證交所 109 年 1 月 2 日公布之股東會議事規則參考範例修正之。

		席股東本人或股東所委託之代理人(以下稱股東)簽到，或由出席股東或股東所委託之代理人繳交簽到卡以代簽到。出席股數依簽名簿或繳交之簽到卡計算之。另公司如有採書面或電子方式行使表決權之股數則一併計算之。	
3.	第三條 本公司股東會除法令另有規定外，由董事會召集之。 本公司應於股東常會開會三十日前或股東臨時會開會十五日前，將股東會開會通知書、委託書用紙、有關承認案、討論案、選任或解任董事事項等各項議案之案由及說明資料製作成電子檔案傳送至公開資訊觀測站。並於股東常會開會二十一日前或股東臨時會開會十五日前，將股東會議事手冊及會議補充資料，製作電子檔案傳送至公開資訊觀測站。股東會開會十五日前，備妥當次股東會	三、 股東得於每次股東會，出具本公司印發之委託書，載明授權範圍，委託代理人，出席股東會。 一股東以出具一委託書，並以委託一人為限，應於股東會開會五日前送達本公司，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。 委託書送達本公司後，股東欲親自出席股東會或欲以書面或電子方式行使表決權者，應於股東會開會二日前，以書面向本公司為撤銷委託之通知；逾期撤銷者，以委託代理人出席行使	1. 參酌證交所109年1月2日公布之股東會議事規則參考範例修正之。 2. 因本公司已設立審計委員會以取代監察人之功能，爰刪除前述參考範例中第3條有關監察人之部分。

	議事手冊及會議補充資料，供股東隨時索閱，並陳列於本公司及本公司所委任之專業股務代理機構，且應於股東會現場發放。 通知及公告應載明召集事由；其通知經相對人同意者，得以電子方式為之。 選任或解任董事、變更章程、減資、申請停止公開發行、董事競業許可、盈餘轉增資、公積轉增資、公司解散、合併、分割或第一百八十五條第一項各款之事項，應在召集事由中列舉並說明其主要內容，不得以臨時動議提出；其主要內容得置於證券主管機關或公司指定之網站，並應將其網址載明於通知。 股東會召集事由已載明全面改選董事，並載明就任日期，該次股東會改選完成後，同次會議不得再以臨時動議或其他方式變更其就任日期。	之表決權為準。	

	持有已發行股份總數百分之一以上股份之股東，得向本公司提出股東常會議案，以一項為限，提案超過一項者，均不列入議案。但股東提案係為敦促公司增進公共利益或善盡社會責任之建議，董事會仍得列入議案。另股東所提議案有公司法第 172 條之 1 第 4 項各款情形之一，董事會得不列為議案。 公司應於股東常會召開前之停止股票過戶日前，公告受理股東之提案、書面或電子受理方式、受理處所及受理期間；其受理期間不得少於十日。 股東所提議案以三百字為限，超過三百字者，該提案不予列入議案；提案股東應親自或委託他人出席股東常會，並參與該項議案討論。 公司應於股東會召集通知日前，將處理結果通知提案股東，並將合於本條規定之議案列於開		

	會通知。對於未列入議案之股東提案，董事會應於股東會說明未列入之理由。		
4.	第四條 股東得於每次股東會，出具本公司印發之委託書，載明授權範圍，委託代理人，出席股東會。 一股東以出具一委託書，並以委託一人為限，應於股東會開會五日前送達本公司，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。 委託書送達本公司後，股東欲親自出席股東會或欲以書面或電子方式行使表決權者，應於股東會開會二日前，以書面向本公司為撤銷委託之通知；逾期撤銷者，以委託代理人出席行使之表決權為準。	四、 本公司召開股東會時，得以書面或電子方式行使其表決權，其以書面或電子方式行使表決權時，行使方法應載明於股東會召集通知。以書面或電子方式行使表決權之股東，視為親自出席股東會。但就該次股東會之臨時動議及原議案之修正，視為棄權，故本公司宜避免提出臨時動議及原議案之修正。 前項以書面或電子方式行使表決權者，其意思表示應於股東會開會二日前送達公司，意思表示有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前意思表示者，不在此限。 股東以書面或電子方式行使表決權後，如欲親自出席股東會者，應於股東會開會二日前以與	參酌證交所109年1月2日公布之股東會議事規則參考範例修正之。

		行使表決權相同之方式撤銷前項行使表決權之意思表示；逾期撤銷者，以書面或電子方式行使之表決權為準。如以書面或電子方式行使表決權並以委託書委託代理人出席股東會者，以委託代理人出席行使之表決權為準。	
5.	第五條 股東會召開之地點，應於本公司所在地或便利股東出席且適合股東會召開之地點為之，會議開始時間不得早於上午九時或晚於下午三時，召開之地點及時間，應充分考量獨立董事之意見。	五、 股東會召開之地點，應以本公司所在地或便利股東出席且適合股東會召開之地點為之，會議開始時間不得早於上午九時或晚於下午三時。	參酌證交所109年1月2日公布之股東會議事規則參考範例修正之。
6.	第六條 本公司應於開會通知書載明受理股東報到時間、報到處地點，及其他應注意事項。 前項受理股東報到時間至少應於會議開始前三十分鐘辦理之；報到處應有明確標示，並派適足適任人員辦理之。 股東本人或股東所委託	六、(刪除)	1. 參酌證交所109年1月2日公布之股東會議事規則參考範例修正之。 2. 因本公司已設立審計委員會以取代監察人之功能，爰刪除前述參考範例第6條中有關監察人之部分。 3. 另為避免政府或法

	之代理人(以下稱股東)應憑出席證、出席簽到卡或其他出席證件出席股東會，本公司對股東出席所憑依之證明文件不得任意增列要求提供其他證明文件；屬徵求委託書之徵求人並應攜帶身分證明文件，以備核對。 本公司應設簽名簿供出席股東簽到，或由出席股東繳交簽到卡以代簽到。本公司應將議事手冊、年報、出席證、發言條、表決票及其他會議資料，交付予出席股東會之股東；有選舉董事人者，應另附選舉票。 政府或法人為股東時，出席股東會指派代表之人數，以當屆董事（含獨立董事）之人數為限。法人受託出席股東會時，僅得指派一人代表出席。		人為股東時，出席股東會指派代表之人數過於浮濫，爰限制以當屆董事(含獨立董事)之人數為限。
7.	第七條 股東會如由董事會召集者，其主席由董事長擔	七、 股東會如由董事會召集者，其主席由董事長擔	1. 參酌證交所109年1月2日公布之股東會議事規則參考範

	任之，董事長請假或因故不能行使職權時，由副董事長代理之，無副董事長或副董事長亦請假或因故不能行使職權時，由董事長指定常務董事一人代理之；其未設常務董事者，指定董事一人代理之，董事長未指定代理人者，由常務董事或董事互推一人代理之。 前項主席係由常務董事或董事代理者，以任職六個月以上，並瞭解公司財務業務狀況之常務董事或董事擔任之。主席如為法人董事之代表人者，亦同。 董事會所召集之股東會，董事長宜親自主持，且宜有董事會過半數之董事、至少一席審計委員會成員親自出席，及各類功能性委員會成員至少一人代表出席，並將出席情形記載於股東會議事錄。 股東會如由董事會以外之其他召集權人召集者，主席由該召集權人	任之，董事長請假或因故不能行使職權時，由副董事長代理之，無副董事長或副董事長亦請假或因故不能行使職權時，由董事長指定常務董事一人代理之；其未設常務董事者，指定董事一人代理之，董事長未指定代理人者，由常務董事或董事互推一人代理之。 前項主席係由常務董事或董事代理者，以任職六個月以上，並瞭解公司財務業務狀況之常務董事或董事任之。主席如為法人董事之代表人者，亦同。 董事會所召集之股東會，董事長宜親自主持，且宜有董事會過半數之董事及審計委員會召集人親自出席，及其他功能性委員會成員至少一人代表出席，並將出席情形記載於股東會議事錄。股東會如由董事會以外之其他有召集權人召集者，其主席由該召集權人擔任之。召	例修正之。 2. 因本公司已設立「審計委員會」以取代「監察人」之功能，爰將「一席監察人親自出席」修正為「一席審計委員會成員親自出席」。

	擔任之，召集權人有二人以上時，應互推一人擔任之。 本公司得指派所委任之律師、會計師或相關人員列席股東會。	集權人有二人以上時，應互推一人擔任之。 股東會開會時，主席違反本規則，宣布散會者，得以出席股東表決權過半數之同意推選一人擔任主席，繼續開會。	
8.	第八條 本公司應於受理股東報到時起將股東報到過程、會議進行過程、投票計票過程全程連續不間斷錄音及錄影。 前項影音資料應至少保存一年。但經股東依公司法第一百八十九條提起訴訟者，應保存至訴訟終結為止。	八、 本公司得指派所委任之律師、會計師或相關人員列席股東會。	參酌證交所109年1月2日公布之股東會議事規則參考範例修正之。
9.	第九條 股東會之出席，應以股份為計算基準。出席股數依簽名簿或繳交之簽到卡，加計以書面或電子方式行使表決權之股數計算之。 已屆開會時間，主席應即宣布開會，惟未有代表已發行股份總數過半數之股東出席時，主席得宣布延後開會，其延	九、 本公司應於受理股東報到時起將股東會報到過程、會議進行過程、投票計票將過程全程連續不間斷錄音及錄影，並至少保存一年。但經股東依公司法第一百八十九條提起訴訟者，應保存至訴訟終結為止。	參酌證交所109年1月2日公布之股東會議事規則參考範例修正之。

	後次數以二次為限，延後時間合計不得超過一小時。延後二次仍不足有代表已發行股份總數三分之一以上股東出席時，由主席宣布流會。 前項延後二次仍不足額而有代表已發行股份總數三分之一以上股東出席時，得依公司法第一百七十五條第一項規定為假決議，並將假決議通知各股東於一個月內再行召集股東會。 於當次會議未結束前，如出席股東所代表股數達已發行股份總數過半數時，主席得將作成之假決議，依公司法第一百七十四條規定重新提請股東會表決。		
10.	第十條 股東會如由董事會召集者，其議程由董事會訂定之，相關議案（包括臨時動議及原議案修正）均應採逐案票決，會議應依排定之議程進行，非經股東會決議不得變更之。 股東會如由董事會以外	十、 已屆開會時間，主席應即宣佈開會，惟未有代表已發行股份總數過半數之股東出席時，主席得宣佈延後開會，其延後次數以二次為限，延後時間合計不得超過一小時。延後二次仍不足有代表已發行股份總數	參酌證交所109年1月2日公布之股東會議事規則參考範例修正之。

	之其他有召集權人召集者，準用前項之規定。 前二項排定之議程於議事（含臨時動議）未終結前，非經決議，主席不得逕行宣布散會；主席違反議事規則，宣布散會者，董事會其他成員應迅速協助出席股東依法定程序，以出席股東表決權過半數之同意推選一人擔任主席，繼續開會。 主席對於議案及股東所提之修正案或臨時動議，應給予充分說明及討論之機會，認為已達可付表決之程度時，得宣布停止討論，提付表決，並安排適足之投票時間。	三分之一以上股東出席時，由主席宣布流會。前項延後二次仍不足額而有代表已發行股份總數三分之一以上股東出席時，得依公司法第一百七十五條第一項規定為假決議。並將假決議通知各股東於一個月內再行召集股東會。於當次會議未結束前，如出席股東所代表股數達已發行股份總數過半數時，主席得將作成之假決議，依公司法第一百七十四條規定重新提請股東會表決。	
11.	第十一條 出席股東發言前，須先填具發言條載明發言要旨、股東戶號（或出席證編號）及戶名，由主席定其發言順序。 出席股東僅提發言條而未發言者，視為未發言。發言內容與發言條記載不符者，以發言內	十一、 股東會如由董事會召集者，其議程由董事會訂定之，會議應依排定之議程進行，非經股東會決議不得變更之。 股東會如由董事會以外之其他有召集權人召集者，準用前項之規定。 前二項排定之議程於議	參酌證交所109年1月2日公布之股東會議事規則參考範例修正之。

	容為準。 同一議案每一股東發言，非經主席之同意不得超過兩次，每次不得超過五分鐘，惟股東發言違反規定或超出議題範圍者，主席得制止其發言。 出席股東發言時，其他股東除經徵得主席及發言股東同意外，不得發言干擾，違反者主席應予制止。 法人股東指派二人以上之代表出席股東會時，同一議案僅得推由一人發言。 出席股東發言後，主席得親自或指定相關人員答覆。	事（含臨時動議）未終結前，非經決議，主席不得逕行宣布散會。但主席違反議事規則，宣佈散會者，得以出席股東表決權過半數之同意推選一人擔任主席，繼續開會。 會議散會後，股東不得另推選主席於原址或另覓場所續行開會。	
12.	第十二條 股東會之表決，應以股份為計算基準。 股東會之決議，對無表決權股東之股份數，不算入已發行股份之總數。 股東對於會議之事項，有自身利害關係致有害於本公司利益之虞時，不得加入表決，並不得	十二、 出席股東發言前，須先填具發言條載明發言要旨、股東戶號（或出席證編號）及戶名，由主席定其發言順序。 出席股東僅提發言條而未發言者，視為未發言。發言內容與發言條記載不符者，以發言內容為準。	參酌證交所109年1月2日公布之股東會議事規則參考範例修正之。

	代理他股東行使其表決權。 前項不得行使表決權之股份數，不算入已出席股東之表決權數。 除信託事業或經證券主管機關核准之股務代理機構外，一人同時受二人以上股東委託時，其代理之表決權不得超過已發行股份總數表決權之百分之三，超過時其超過之表決權，不予計算。	出席股東發言時，其他股東除經徵得主席及發言股東同意外，不得發言干擾。違反者主席應予制止。	
13.	第十三條 股東每股有一表決權；但受限制或公司法第一百七十九條第二項所列無表決權者，不在此限。 本公司召開股東會時，應採行以電子方式並得採行以書面方式行使其表決權；其以書面或電子方式行使表決權時，其行使方法應載明於股東會召集通知。以書面或電子方式行使表決權之股東，視為親自出席股東會。但就該次股東會之臨時動議及原議案	十三、 同一議案每一股東發言、非經主席之同意不得超過兩次，每次不得超過五分鐘。 股東發言違反前項規定或超出議題範圍者，主席得制止其發言。	參酌證交所109年1月2日公布之股東會議事規則參考範例修正之。

	之修正，視為棄權，故本公司宜避免提出臨時動議及原議案之修正。 前項以書面或電子方式行使表決權者，其意思表示應於股東會開會二日前送達公司，意思表示有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前意思表示者，不在此限。 股東以書面或電子方式行使表決權後，如欲親自出席股東會者，應於股東會開會二日前以與行使表決權相同之方式撤銷前項行使表決權之意思表示；逾期撤銷者，以書面或電子方式行使之表決權為準。如以書面或電子方式行使表決權並以委託書委託代理人出席股東會者，以委託代理人出席行使之表決權為準。 議案之表決，除公司法及本公司章程另有規定外，以出席股東表決權過半數之同意通過之。 表決時，應逐案由主席或其指定人員宣佈出席		

	股東之表決權總數後，由股東逐案進行投票表決，並於股東會召開後當日，將股東同意、反對及棄權之結果輸入公開資訊觀測站。 同一議案有修正案或替代案時，由主席併同原案定其表決之順序。如其中一案已獲通過時，其他議案即視為否決，勿庸再行表決。 議案表決之監票及計票人員，由主席指定之，但監票人員應具有股東身分。 股東會表決或選舉議案之計票作業應於股東會場內公開處為之，且應於計票完成後，當場宣布表決結果，包含統計之權數，並作成紀錄。		
14.	第十四條 股東會有選舉董事時，應依本公司所訂相關選任規範辦理，並應當場宣布選舉結果，包含當選董事之名單與其當選權數。 前項選舉事項之選舉票，應由監票員密封簽	十四、 出席之股東有遵守會議規則，服從決議，維護議場秩序之義務。	1. 參酌證交所109年1月2日公布之股東會議事規則參考範例修正之。 2. 因本公司已設立審計委員會以取代監察人之功能，爰刪除前述參考範例中第9條有關監察人

	字後，妥善保管，並至少保存一年。但經股東依公司法第一百八十九條提起訴訟者，應保存至訴訟終結為止。		之部分。
15.	第十五條 股東會之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並於會後二十日內，將議事錄分發各股東。議事錄之製作及分發，得以電子方式為之。 前項議事錄之分發，本公司得以輸入公開資訊觀測站之公告方式為之。 議事錄應確實依會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及表決結果（包含統計之權數）記載之，有選舉董事時，應揭露每位候選人之得票權數。在本公司存續期間，應永久保存。	十五、 法人股東指派二人以上之代表出席股東會時，同一議案僅得由一人發言。	1. 參酌證交所109年1月2日公布之股東會議事規則參考範例修正之。 2. 因本公司已設立審計委員會以取代監察人之功能，爰刪除前述參考範例中有關監察人之部分。
16.	第十六條 徵求人徵得之股數及受託代理人代理之股數，本公司應於股東會開會	十六、 出席股東發言後，主席得親自或指定相關人員答覆。	參酌證交所109年1月2日公布之股東會議事規則參考範例修正之。

	當日，依規定格式編造之統計表，於股東會場內為明確之揭示。 股東會決議事項，如有屬法令規定、臺灣證券交易所股份有限公司（財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心）規定之重大訊息者，本公司應於規定時間內，將內容傳輸至公開資訊觀測站。		
17.	第十七條 辦理股東會之會務人員應佩帶識別證或臂章。 主席得指揮糾察員或保全人員協助維持會場秩序。糾察員或保全人員在場協助維持秩序時，應佩戴「糾察員」字樣臂章或識別證。 會場備有擴音設備者，股東非以本公司配置之設備發言時，主席得制止之。 股東違反議事規則不服從主席糾正，妨礙會議之進行經制止不從者，得由主席指揮糾察員或保全人員請其離開會場。	十七、 主席認為已達可付表決之程度時，得宣布停止討論。 經宣告停止討論之議案，如經主席宣佈以投票方式表決者，得就數議案同時投票或逐案投票表決，惟數議案同時投票時應分別表決之。 議案經主席徵詢全體出席股東無異議者，視為通過，其效力與投票表決同。	參酌證交所109年1月2日公布之股東會議事規則參考範例修正之。

18.	第十八條 會議進行時，主席得酌定時間宣布休息，發生不可抗拒之情事時，主席得裁定暫時停止會議，並視情況宣布續行開會之時間。 股東會排定之議程於議事（含臨時動議）未終結前，開會之場地屆時未能繼續使用，得由股東會決議另覓場地繼續開會。 股東會得依公司法第一百八十二條之規定，決議在五日內延期或續行集會。	十八、 議案表決之監票及計票人員，由主席指定之，但監票人員應具有股東身分。 股東會表決或選舉議案之計票作業應於股會場內公開處為之，且應於計票完成後當場宣布表決結果，包含統計之權數，並作成紀錄。	參酌證交所109年1月2日公布之股東會議事規則參考範例修正之。
19.	第十九條 本規則經股東會通過後施行，修正時亦同。 本議事規則訂於民國八十八年五月二十日。 第一次修訂於民國九十年六月十八日。 (略) 第九次修訂於民國一0八年六月二十四日。 第十次修訂於民國一0九年六月二十九日。	十九、 股東會有選舉董事時，應依本公司所訂相關選任規範辦理，並應當場宣佈選舉結果，包含當選董事之名單與其當選權數。 前項選舉事項之選舉票，應由監票員密封簽字後，妥善保管，並至少保存一年。但經股東依公司法第一百八十九條提起訴訟者，應保存至訴訟終結為止。	參酌證交所109年1月2日公布之股東會議事規則參考範例修正之。

20.	(刪除)	二十、 會議進行中，主席得酌定時間宣布休息，發生有不可抗拒之事情時，主席得裁定時停止會議，並視情況宣佈續行開會之時間。 股東會排定之議程於議事(含臨時動議)未終結前，開會之場地屆時未能繼續使用，得由股東會決議另覓場地繼續開會。股東會得依公司法第一百八十二條之規定，決議在五日內延期或續行集會。	參酌證交所109年1月2日公布之股東會議事規則參考範例，刪除原條文第20條。
21.	(刪除)	二十一、 議案之表決。除公司法及公司章程另有規定外，以出席股東表決權過半數之同意通過之。	參酌證交所109年1月2日公布之股東會議事規則參考範例，刪除原條文第21條。
22.	(刪除)	二十二、 同一議案有修正或替代案時，由主席併同原案定其表決之順序。如其中一案已獲通過時，其他議案即視為否決，勿庸再行表決。	參酌證交所109年1月2日公布之股東會議事規則參考範例修正後，刪除原條文第22條。
23.	(刪除)	二十三、 辦理股東會之會務人員應佩戴識別證或臂章。	參酌證交所109年1月2日公布之股東會議事規則參考範例修正後，

		主席得指揮糾察員（或保全人員）協助維持會場秩序。糾察員（或保全人員）在場協助維持秩序時，應佩戴『糾察員』字樣臂章。	刪除原條文第 23 條。
24.	（刪除）	二十四、 股東會之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並於會後二十日內，將議事錄分發各股東。議事錄之製作及分發，得以電子方式為之。 前項議事錄之分發，本公司得以輸入公開資訊觀測站之公告方式為之。 議事錄應確實依會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果記載之，在本公司存續期間，應永久保存。	參酌證交所 109 年 1 月 2 日公布之股東會議事規則參考範例修正後，刪除原條文第 24 條。
25.	（刪除）	二十五、 本規則如有未盡事宜，悉依公司法、本公司章程及其他有關規定辦理。	參酌證交所 109 年 1 月 2 日公布之股東會議事規則參考範例修正後，刪除原條文第 25 條。
26.	（刪除）	二十六、 本議事規則經股東會通	參酌證交所 109 年 1 月 2 日公布之股東會議事

		過後施行，修正時亦同。 本議事規則訂於民國八十八年五月二十日。 第一次修訂於民國九十年六月十八日。 第二次修訂於民國九十一年六月八日。 第三次修訂於民國九十五年六月十五日。 第四次修訂於民國九十九年六月二十五日。 第五次修訂於民國一0一年五月二十五日。 第六次修訂於民國一0二年五月三十一日。 第七次修訂於民國一0四年六月二日。 第八次修訂於民國一0六年五月二十二日 第九次修訂於民國一0八年六月二十四日。	規則參考範例修正後，刪除原條文第26條。

【附件 7】「公司章程」部分條文修訂對照表

三發地產股份有限公司
公司章程部分條文修訂對照表

條次	修正條文	現行條文	說明
第1條	本公司依照公司法規定組織之，定名為三發地產股份有限公司，英文名稱為「SAN FAR PROPERTY LIMITED」。	本公司依照公司法規定組織之，定名為三發地產股份有限公司。	新增公司英文名稱。
第6條	本公司股票概為記名式，由代表公司之董事簽名或蓋章，並經主管機關或其核定之發行登記機構簽證後發行之，本公司公開發行之股份得免印製股票，應洽證券集中保管事業機構登錄其發行之股份，並依該機構之規定辦理。	本公司股票概為記名式，由董事三人以上簽名或蓋章，並經主管機關或其核定之發行登記機構簽證後發行之，本公司發行之股份得免印製股票，惟應洽證券集中保管事業機構登錄。	1. 參酌公司法第162條規定，修正負責在本公司股票上之簽章之董事人數。 2. 配合公司第161條之2規定，修訂公開發行股票之規範。
第14條	本公司設董事七至九人，實際應選人數授權董事會議定之，董事選舉採公司法第一百九十二條之一之候選人提名制度，股東應就董事候選人名單中選任之。董事候選人提名、公告等相關事宜，依公司法及證券交易法相關法令規定辦理。董事任期為三年，連選得連任之。 前項董事名額中，獨立董事至少三人，(其中至少一人獨立董事應具備會計或財務專長)，且不得少於董事席次五分之一。獨立董事及非獨立董事應一併進行選舉，分別計算當選名額。 本公司依證券交易法規定設置審計委員會，由全	本公司設董事七至九人，董事人數授權董事會議定之。任期三年，連選得連任。前項董事名額中，獨立董事至少三人，(其中至少一人獨立董事應具備會計或財務專長)，且不得少於董事席次五分之一，其獨立董事選舉採公司法第一百九十二條之一之候選人提名制度，獨立董事候選人提名之受理方式及公告等相關事宜，悉依公司法、證券交易法及其他相關法令規定辦理。 董事及獨立董事應一併進行選舉，分別計算當選名額。 本公司依證券交易法規定設置審計委員會，由	1. 配合公司法第192條之1第1項但書規定，修正董事選任方式，改採董事候選人提名制度，並作條項調整。 2. 配合「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第6條第7項規定用語，修正本條第3項之用語，使其一致。

	體獨立董事組成。	全體獨立董事組成。	
第23條之1	本公司年度決算後如有盈餘，依下列順序分派之： (一)提繳稅捐。 (二)彌補虧損。 (三)提出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。 (四)依法令規定或營運所需提列或迴轉特別盈餘公積。 (五)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以不低於當年度股利總額百分之十為原則，惟每股現金股利不足0.5元時，得改採發放股票股利。	本公司年度決算後如有盈餘，依下列順序分派之： (一)提繳稅捐。 (二)彌補虧損； (三)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。 (四)依法令規定或營運所需提列或迴轉特別盈餘公積。 (五)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以不低於當年度股利總額百分之十為原則，惟每股現金股利不足0.5元時，得改採發放股票股利。	刪除第1項第3款「當期淨利」之文字，以利提撥法定盈餘公積時，得加計公司「當期淨利」以外之獲利項目，擴大提撥範圍。
第23條之2	本公司盈餘分派或虧損撥補得於每季終了後為之，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。	無。	1. 本條新增。 2. 依公司法第228條之1及第240條第5項規定，授權董事會決定公司盈餘分派方式。

第23條之3	於本公司無盈餘可分派，或雖有盈餘但盈餘數額遠低於本公司先前實際分派之盈餘，或依公司財務、業務及經營面等因素之考量，得將公積全部或一部依法令或主管機關規定分派，其以現金分派者，得由董事會依公司法第二百四十一條規定決議辦理，並報告股東會，無須提交股東會請求承認。	無。	1. 本條新增。 2. 依公司法第241條第2項準用公司法第240條第5項規定，授權董事會決議將公積以現金分派。
第25條	(略) 第二十六次修訂於民國一〇六年五月二十二日。 第二十七次修訂於民國一〇九年六月二十九日。	(略) 第二十六次修訂於民國一 〇六年五月二十二日	增列第27次修正日期

【附件 8】「董事選舉辦法」部分條文修訂對照表

三發地產股份有限公司

董事選舉辦法部分條文修訂對照表

項目	修正後	修正前	說明
第五條	本公司董事之選舉，均應依照公司法第一百九十二條之一所規定之候選人提名制度程序為之。 (略)	本公司獨立董事之選舉，均應依照公司法第一百九十二條之一所規定之候選人提名制度程序為之，為審查獨立董事候選人之資格條件、學經歷背景及有無公司法第三十條所列各款情事等事項，不得任意增列其他資格條件之證明文件，並應將審查結果提供股東參考，俾選出適任之董事。 (略)	依公司法第 192 條之 1 修正辦理。
第十六條	(略) 第二次修訂於民國一〇九年六月二十九日。	(略) 第一次修訂於民國一〇六年五月二十二日。	增列修正日期。

【附件 9】「限制員工權利新股」說明

三發地產股份有限公司

109 年限制員工權利新股

發行總額及發行條件如下：

(一)發行總額:以不超過本公司已發行總數 3%為限，暫定為 1,000,000 股，每股票面金額新台幣 10 元，總額新台幣 10,000,000 元。

(二)發行條件:

1. 發行價格：無償發予員工或以不超過每股新台幣 10 元之價格為發行價格，實際發行價格由董事會訂定之。
2. 既得條件:須符合實際發行辦法所訂之獲配員工服務年資與績效考評。
3. 發行股份之種類:本公司普通股股票。
4. 未達成既得條件之處理方式：獲配之限制員工權利新股，遇有未達既得條件者，其股份由本公司全數無償收回或原價收買並予以註銷。

(三)員工資格條件及獲配股數：

1. 限制員工權利新股授與日已到職，符合公司認定且認為有必要之本公司全職正式員工為限。
2. 實際獲配員工及可獲得限制員工權利新股之數量，將參酌績效表現、過去及預期整體貢獻、特殊功績、發展潛力、職稱、職等、年資等因素，由總經理擬定轉呈董事長核定後，提報董事會經三分之二以上董事出席及出席董事超過二分之一同意決議，惟獲配員工具董事及(或)經理人身分者，應先經薪酬委員會同意。
3. 單一員工被授與之限制員工權利新股數量，依發行人募集與發行有價證券處理準則規定辦理。

(四)辦理本次限制員工權利新股之必要理由：為求才及留任公司所需專業人士，並激勵員工及提升員工對公司之向心力，以期共同創造公司及股東利益。

(五)可能費用化金額、對公司每股盈餘稀釋情形及其他股東權益影響事項：

1. 可能費用化金額:

   109 年度擬提股東常會發行之限制員工權利新股為 1,000,000 股，每股如以新台幣 0 元發行，依所定既得期間、既得條件估算，暫估 109~111 年費用化金額分別約為新台幣 1,700 仟元、3,400 仟元及 5,100 仟元(以 109 年 3 月 20 日收盤價 10.20 元擬制預估)。

2. 對公司每股盈餘稀釋情形及其他對股東權益影響事項：

   以本公司目前已發行股數 300,820,867 股計算，暫估對每股盈餘稀釋情形，於 109 年~111 年分別為：0.0060 元、0.0110 元、0.0170 元，對本公司每股盈餘稀釋尚屬有限，對股東權益尚無重大影響。

(六)員工獲配新股後未達既得條件前受限制之權利：

1. 員工獲配新股後未達既得條件前，不得將該限制員工權利新股出售、抵押、轉讓、贈與、質押、無異議請求收買權，或作其他方式之處分。
2. 股東會之出席、提案、發言、投票權等，依信託、保管契約執行之。
3. 員工依本辦法獲配之限制員工權利新股，於未達既得條件前之其他權利（包括但不限於股息、紅利及資本公積之受配權、現金增資之認股權等），均不得行使。

(七)其他重要約定事項(含股票信託保管等)：本公司發行之限制員工權利新股，應以股票信託保管方式辦理。

(八)其他應敘明事項：

1. 本公司限制型員工權利新股發行辦法，經董事會三分之二以上董事出席，及出席董事過半數同意，並報經主管機關核准後生效。若於送件審核過程中，因主管機關審核之要求而須作修正時，由董事會授權董事長修訂本辦法，嗣後再提董事會追認後始得發行。
2. 本辦法如有未盡事宜，除法令另有規定外，由董事會授權董事長依相關法令修訂或執行之。