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

民國一一〇年度及一〇九年度

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	9～20
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	20
(六)重要會計項目之說明	20～37
(七)關係人交易	37～39
(八)質押之資產	40
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	40
(十)重大之災害損失	40
(十一)重大之期後事項	40
(十二)其　　他	41～42
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	42～43
2.轉投資事業相關資訊	43
3.大陸投資資訊	43
4.主要股東資訊	43
(十四)部門資訊	43
九、重要會計項目明細表	44～48

KPMG 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　home.kpmg/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一一〇年及一〇九年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一〇年及一〇九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一一〇年及一〇九年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一〇年及一〇九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，以作為表示查核意見之基礎。

強調事項

如個體財務報告附註十一所述，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十一及十二(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一一〇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、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(十七)客戶合約收入。

KPMG, a Taiwan partnership and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

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：

- 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(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77%；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：

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。

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)。

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一一〇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

會計師：

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 一一一 年 三 月 三十 日

三發地產股份有限公司

資產負債表

民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	資產	110.12.31 金額	%	109.12.31 金額	%
	流動資產：				
1100	現金及約當現金(附註六(一))	$ 2,097,346	14	2,496,225	23
1150	應收票據淨額(附註六(十七))	30	-	-	-
1170	應收帳款淨額(附註六(十七))	-	-	44	-
1320	存貨(建設業適用)(附註六(三)、七及八)	11,815,464	77	7,294,062	68
1410	預付款項	57,628	-	30,932	-
1476	其他金融資產－流動(附註六(十一)及八)	187,559	1	111,939	1
1479	其他流動資產－其他	17,681	-	11,666	-
1480	取得合約之增額成本－流動(附註六(四))	128,927	1	74,129	1
		14,304,635	93	10,018,997	93
	非流動資產：				
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	4,429	-	-	-
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))	122,580	1	79,920	1
1550	採用權益法之投資(附註六(五))	181,083	1	176,207	2
1600	不動產、廠房及設備(附註六(六)及八)	76,501	1	77,022	1
1760	投資性不動產淨額(附註六(七)及八)	91,568	1	66,841	-
1780	無形資產	716	-	892	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(十四))	111,531	1	90,414	1
1920	存出保證金	3,338	-	3,346	-
1980	其他金融資產－非流動(附註八)	371,583	2	250,287	2
1990	其他非流動資產－其他	596	-	-	-
		963,925	7	744,929	7
	資產總計	$ 15,268,560	100	10,763,926	100

	負債及權益	110.12.31 金額	%	109.12.31 金額	%
	流動負債：				
2100	短期借款(附註六(九)及八)	$ 4,967,892	33	1,540,210	14
2110	應付短期票券(附註六(八)及八)	140,000	1	-	-
2130	合約負債－流動(附註六(十一)、(十七)及九)	418,521	3	229,267	2
2151	應付票據	44,998	-	29,441	-
2161	應付票據－關係人(附註七)	115,704	1	28,165	-
2170	應付帳款(附註十一)	28,694	-	20,786	-
2180	應付帳款－關係人(附註七)	91,750	-	34,869	-
2200	其他應付款(附註七)	106,402	1	85,073	1
2230	本期所得稅負債(附註六(十四))	105	-	51,207	1
2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(十)及八)	999,808	7	-	-
2399	其他流動負債－其他	10,333	-	5,315	-
		6,924,207	46	2,024,333	18
	非流動負債：				
2530	應付公司債(附註六(十)及八)	1,798,644	12	2,198,773	21
2600	其他非流動負債	1,138	-	477	-
		1,799,782	12	2,199,250	21
	負債合計	8,723,989	58	4,223,583	39
	權益(附註六(十五))：				
3100	股本	3,265,542	21	3,309,030	31
3200	資本公積	185,955	1	196,752	2
3300	保留盈餘	3,031,694	20	3,194,165	30
3400	其他權益(附註六(二))	61,380	-	18,720	-
3500	庫藏股票	-	-	(178,324)	(2)
	權益合計	6,544,571	42	6,540,343	61
	負債及權益總計	$ 15,268,560	100	10,763,926	100

董事長：鍾鼎晟　　經理人：鍾鼎晟　　會計主管：林佳緹

(請詳閱後附個體財務報告附註)

三發地產股份有限公司

綜合損益表

民國一一〇年及一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

		110年度		109年度	
		金　額	%	金　額	%
4000	營業收入(附註六(十七))	$ 1,438,415	100	1,342,142	100
5000	營業成本(附註六(十三))	1,065,646	74	950,481	71
5900	營業毛利	372,769	26	391,661	29
6000	營業費用：				
6100	推銷費用(附註六(四)、七及十一)	74,938	5	114,131	8
6200	管理費用(附註六(十三)、(十八)及七)	83,708	6	79,378	6
		158,646	11	193,509	14
6900	營業淨利	214,123	15	198,152	15
7000	營業外收入及支出：				
7100	利息收入	3,425	-	7,628	1
7010	其他收入(附註六(十二)及七)	3,982	-	6,566	-
7020	其他利益及損失	(134)	-	-	-
7050	財務成本(附註六(十九))	(18,001)	(1)	(4,653)	-
7070	採用權益法認列之子公司損益之份額	8,686	1	11,603	1
		(2,042)	-	21,144	2
7900	稅前淨利	212,081	15	219,296	17
7950	減：所得稅費用(利益)(附註六(十四))	(10,197)	(1)	36,321	3
8200	本期淨利	222,278	16	182,975	14
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))	42,660	3	7,920	1
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	-	-	(78)	-
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	42,660	3	7,842	1
8500	本期綜合損益總額	**$ 264,938**	**19**	**190,817**	**15**
	每股盈餘(元)(附註六(十六))				
9750	基本每股盈餘(單位：新台幣元)	**$**	**0.68**		**0.53**
9850	稀釋每股盈餘(單位：新台幣元)	**$**	**0.68**		**0.53**

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：鍾鼎晟　　經理人：鍾鼎晟　　會計主管：林佳緒

三發地產股份有限公司

權益變動表

民國一一〇年及一〇九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	庫藏股票	權益總計
			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)		
民國一〇九年一月一日餘額	$ 3,008,209	286,998	417,104	2,985,231	3,402,335	10,800	-	6,708,342
本期淨利	-	-	-	182,975	182,975	-	-	182,975
本期其他綜合損益	-	-	-	(78)	(78)	7,920	-	7,842
本期綜合損益總額	-	-	-	182,897	182,897	7,920	-	190,817
盈餘指撥及分配：								
提列法定盈餘公積	-	-	158,850	(158,850)	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(90,246)	(90,246)	-	-	(90,246)
普通股股票股利	300,821	-	-	(300,821)	(300,821)	-	-	-
其他資本公積變動：								
資本公積配發現金股利	-	(90,246)	-	-	-	-	-	(90,246)
庫藏股買回	-	-	-	-	-	-	(178,324)	(178,324)
民國一〇九年十二月三十一日餘額	3,309,030	196,752	575,954	2,618,211	3,194,165	18,720	(178,324)	6,540,343
本期淨利	-	-	-	222,278	222,278	-	-	222,278
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	42,660	-	42,660
本期綜合損益總額	-	-	-	222,278	222,278	42,660	-	264,938
盈餘指撥及分配：								
提列法定盈餘公積	-	-	18,290	(18,290)	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(93,301)	(93,301)	-	-	(93,301)
普通股股票股利	155,502	-	-	(155,502)	(155,502)	-	-	-
其他資本公積變動：								
庫藏股買回	-	-	-	-	-	-	(167,409)	(167,409)
庫藏股註銷	(198,990)	(10,797)	-	(135,946)	(135,946)	-	345,733	-
民國一一〇年十二月三十一日餘額	**$ 3,265,542**	**185,955**	**594,244**	**2,437,450**	**3,031,694**	**61,380**	**-**	**6,544,571**

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：鍾鼎晟　　經理人：鍾鼎晟　　會計主管：林佳縉

三發地產股份有限公司

現金流量表

民國一一〇年及一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	110年度	109年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	$ 212,081	219,296
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	2,255	1,536
攤銷費用	496	250
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失	79	-
利息費用	18,001	4,653
利息收入	(3,425)	(7,628)
採用權益法認列之子公司利益之份額	(8,686)	(11,603)
收益費損項目合計	8,720	(12,792)
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(增加)減少	(30)	500
應收帳款減少	44	132,854
存貨(增加)減少	(4,449,717)	135,291
預付款項(增加)減少	(26,696)	26,929
其他流動資產(增加)減少	(6,015)	4,372
其他金融資產減少(增加)	34,387	(111,939)
取得合約之增額成本增加	(54,798)	(13,211)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(4,502,825)	174,796
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	189,254	125,171
應付票據增加(減少)	103,096	(61,188)
應付帳款增加(減少)	64,789	(47,050)
其他應付款增加(減少)	21,242	(76,380)
其他流動負債增加(減少)	4,720	(10,955)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	383,101	(70,402)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(4,119,724)	104,394
調整項目合計	(4,111,004)	91,602
營運產生之現金(流出)流入	(3,898,923)	310,898
支付之利息	(114,816)	(99,506)
支付之所得稅	(62,022)	(17,318)
營業活動之淨現金(流出)流入	(4,075,761)	194,074

三發地產股份有限公司

現金流量表(續)

民國一一〇年及一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	110年度	109年度
投資活動之現金流量：		
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(4,508)	-
取得不動產、廠房及設備	(422)	(160)
存出保證金(減少)增加	8	(350)
取得無形資產	(320)	(979)
其他金融資產(增加)減少	(231,303)	65,056
收取之利息	3,425	7,628
收取之股利	3,810	2,273
投資活動之淨現金(流出)流入	(229,310)	73,468
籌資活動之現金流量：		
舉借短期借款	4,878,770	396,900
償還短期借款	(1,451,088)	-
應付短期票券增加	140,000	-
發行公司債	599,155	-
償還公司債	-	(1,000,000)
其他非流動負債增加	358	215
發放現金股利	(93,301)	(180,492)
庫藏股票買回成本	(167,409)	(178,324)
租賃負債本金償還	(293)	-
籌資活動之淨現金流入(流出)	3,906,192	(961,701)
本期現金及約當現金減少數	(398,879)	(694,159)
期初現金及約當現金餘額	2,496,225	3,190,384
期末現金及約當現金餘額	$ **2,097,346**	**2,496,225**

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：鍾鼎晟　　經理人：鍾鼎晟　　會計主管：林佳縉

三發地產股份有限公司
個體財務報告附註
民國一一〇年度及一〇九年度
(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一一一年三月三十日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

本公司自民國一一〇年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對個體財務報告未造成重大影響。

- 國際財務報導準則第四號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第九號之延長」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號、國際財務報導準則第七號、國際財務報導準則第四號及國際財務報導準則第十六號之修正「利率指標變革－第二階段」

本公司自民國一一〇年四月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對個體財務報告未造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十六號之修正「民國一一〇年六月三十日後之新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

本公司評估適用下列自民國一一一年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對個體財務報告造成重大影響。

- 國際會計準則第十六號之修正「不動產、廠房及設備—達到預定使用狀態前之價款」
- 國際會計準則第三十七號之修正「虧損性合約—履行合約之成本」
- 國際財務報導準則2018-2020週期之年度改善
- 國際財務報導準則第三號之修正「對觀念架構之引述」

(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
國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」	修正條文係為提升準則應用之一致性，以協助企業判定不確定清償日之債務或其他負債於資產負債表究竟應分類為流動(於或可能於一年內到期者)或非流動。 修正條文亦闡明企業可能以轉換為權益來清償之債務之分類規定。	2023年1月1日

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

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十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際會計準則第一號之修正「會計政策之揭露」
- 國際會計準則第八號之修正「會計估計之定義」
- 國際會計準則第十二號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」

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；

(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)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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

1.預期於其正常營業週期中(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.預期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，但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其他限制者除外。

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

1.預期將於正常營業週期中(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.預期於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或

4.未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

(四)現金及約當現金

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

(五)金融工具

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、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產及透過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。

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。

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；

・借款人很有可能會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。

(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。

(六)存　　貨

存貨之原始成本為使存貨達到可供銷售或可供生產之狀態及地點所發生之必要支出。續後，以成本與淨變現價值孰低衡量，當存貨成本高於淨變現價值時，應將成本沖減至淨變現價值，沖減金額應於發生當期認列為銷貨成本。淨變現價值之釐定方法如下：

1.營建用地：淨變現價值係參照管理當局按當時市場情況之估計。

2.在建工程：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。

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

(七)投資子公司

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

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

(八)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始以成本衡量，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營業外收入。給與之租賃誘因係於租賃期間認列為租賃收益之一部分。

(九)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。

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

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)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。

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。

(十一)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。

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。

(十二)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。

(十三)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，然而，將不動產之法定所有權移轉予客戶後，或不動產已實際交付時，本公司始對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利。因此，本公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶或不動產已實際交付之時點認列收入。

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。預收之款項係認列為合約負債，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。

(2)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，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。

(十四)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。

(十五)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。

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

1.非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得(損失)者；

2.因投資子公司、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，在很有可能有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；或在變成很有可能有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。

本公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

1.有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且

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

(1)同一納稅主體；或

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

(十六)每股盈餘

本公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。本公司之潛在稀釋普通股包括給與以股份給付為基礎之員工分紅。

(十七)部門資訊

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層編製本個體財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

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

對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於次一年度造成重大調整之相關資訊：

(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無市場銷售價值之金額，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)。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	110.12.31	109.12.31
零用金	$ 220	195
活期存款	2,097,126	1,174,121
支票存款	-	15,834
附買回票券	-	1,306,075
現金流量表所列之現金及約當現金	**$ 2,097,346**	**2,496,225**

本公司金融資產及負債之信用、利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(二十)。

(二)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	110.12.31	109.12.31
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	**$ 122,580**	**79,920**

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.本公司民國一一〇年度及一〇九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。

3.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(二十)。

4.上述金融資產並未作為長短期借款及融資額度之擔保。

(三)存　　貨

	110.12.31	109.12.31
在建房地	$ 6,469,569	5,000,729
待售房地	2,632,760	2,240,498
營建用地	2,713,135	52,835
合計	**$ 11,815,464**	**7,294,062**
預計超過十二個月以後回收之存貨	**$ 8,142,407**	**3,833,802**

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

2.於民國一一〇年度及一〇九年度，本公司並無認列存貨跌價損失之情形。

3.民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日，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，民國一一〇年度及一〇九年度分別認列74,634千元及113,342千元之攤銷費用(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：

	110.12.31	109.12.31
子公司	**$ 181,083**	**176,207**

子公司相關資訊請參閱民國一一〇年度合併財務報告。

(六)不動產、廠房及設備

本公司民國一一〇年度及一〇九年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	土　地	房屋及建築	其他設備(含運輸及辦公設備)	總　計
成本或認定成本：				
民國110年1月1日餘額	$ 57,169	35,554	3,064	95,787
增　　添	-	-	422	422
報　　廢	-	-	(782)	(782)
民國110年12月31日餘額	**$ 57,169**	**35,554**	**2,704**	**95,427**
民國109年1月1日餘額	$ 57,169	35,554	3,031	95,754
增　　添	-	-	160	160
報　　廢	-	-	(127)	(127)
民國109年12月31日餘額	**$ 57,169**	**35,554**	**3,064**	**95,787**
折舊及減損損失：				
民國110年1月1日餘額	$ -	16,441	2,324	18,765
本年度折舊	-	697	246	943
報　　廢	-	-	(782)	(782)
民國110年12月31日餘額	**$ -**	**17,138**	**1,788**	**18,926**
民國109年1月1日餘額	$ -	15,744	2,264	18,008
本年度折舊	-	697	187	884
報　　廢	-	-	(127)	(127)
民國109年12月31日餘額	**$ -**	**16,441**	**2,324**	**18,765**
帳面金額：				
民國110年12月31日	**$ 57,169**	**18,416**	**916**	**76,501**
民國109年12月31日	**$ 57,169**	**19,113**	**740**	**77,022**

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。出租之投資性不動產其原始不可取消期間為五至十年，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。

	土地	房屋及建築	總　　計
成本或認定成本：			
民國110年1月1日餘額	$ 24,267	43,615	67,882
自存貨轉入	16,043	9,698	25,741
民國110年12月31日餘額	**$ 40,310**	**53,313**	**93,623**

	土地	房屋及建築	總　計
民國109年1月1日餘額	$ 9,263	29,779	39,042
自存貨轉入	15,004	13,836	28,840
民國109年12月31日餘額	**$ 24,267**	**43,615**	**67,882**
折舊及減損損失：			
民國110年1月1日餘額	$ -	1,041	1,041
本年度折舊	-	1,014	1,014
民國110年12月31日餘額	**$ -**	**2,055**	**2,055**
民國109年1月1日餘額	$ -	389	389
本年度折舊	-	652	652
民國109年12月31日餘額	**$ -**	**1,041**	**1,041**
帳面金額：			
民國110年12月31日	**$ 40,310**	**51,258**	**91,568**
民國109年12月31日	**$ 24,267**	**42,574**	**66,841**

本公司之投資性不動產提供質押擔保之情形，請詳附註八。

(八)應付短期票券

	110.12.31		
	保證或承兌機構	利率區間	金　額
應付商業本票	金融機構	1.94%	**$ 140,000**

(九)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	110.12.31	109.12.31
擔保銀行借款	**$ 4,967,892**	**1,540,210**
尚未使用額度	**$ 5,315,900**	**3,719,860**
利率區間	**0.94%~2.25%**	**1.75%~2.06%**

1.短期借款之新增及償還

民國一一〇年度及一〇九年度新增金額分別為4,878,770千元及396,900千元；償還之金額分別為1,451,088千元及零元。

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。

(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：

	110.12.31	109.12.31
有擔保普通公司債－非流動	$ 2,798,452	2,198,773
減：一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	(999,808)	-
	$ 1,798,644	**2,198,773**

1.本公司於民國一一〇年度及一〇九年度認列普通公司債攤提利息費用，請詳附註六(十九)。

2.本公司之公司債主要資訊如下：

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

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

本公司以資產設定質予保證機構之擔保情形，請詳附註八。

(十一)合約負債

	110.12.31	109.12.31
土地款	$ 48,514	20
房屋款	370,007	229,247
	$ 418,521	**229,267**
預期超過十二個月以後實現之金額	**$ 198,331**	**191,742**

上述合約負債已簽訂房地合約總價，請詳附註九(一)。

截至民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日止，本公司就麗林段建案與陽信商業銀行簽定信託契約，委其辦理預售承購戶繳納款項之資金管理等事項，信託期間依約至建案完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記止，本公司依上述信託契約於受管理之資金餘額分別為17,580千元及52,261千元(帳列其他金融資產－流動)。另向承購戶收取之價金，並無延遲交付信託之情事且交付信託之金額、日期與實際交付信託相符；信託專戶之款項應專款專用，除支付工程款、各項稅費等工程所需費用外，於信託存續期間不得動用。

(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：

	110.12.31	109.12.31
低於一年	$ 3,934	2,364
一至二年	4,091	2,396
二至三年	4,164	2,418
三至四年	4,180	2,470
四至五年	2,807	2,486
五年以上	7,349	9,873
	$ 26,525	**22,007**

民國一一〇年度及一〇九年度由投資性不動產產生之租金收入分別為3,271千元及1,637千元。

(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。

本公司民國一一〇年度及一〇九年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為2,216千元及1,946千元，已提撥至勞工保險局。

(十四)所得稅

1.本公司民國一一〇年度及一〇九年度所得稅(利益)費用明細如下：

	110年度	109年度
當期所得稅費用		
當期產生	$ 418	-
未分配盈餘加徵	-	51,929
土地增值稅	10,502	11,365
	10,920	63,294
遞延所得稅利益		
暫時性差異之發生及迴轉	(5,330)	(16,673)
認列前期未認列之課稅損失	(15,787)	(10,300)
	(21,117)	(26,973)
所得稅(利益)費用	**$ (10,197)**	**36,321**

2.本公司民國一一〇年度及一〇九年度之所得稅(利益)費用與稅前淨利之關係調節如下：

	110年度	109年度
稅前淨利	$ 212,081	219,296
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	42,416	43,859
土地交易所得免稅	(48,929)	(54,133)
利息資本化財稅差	(15,011)	(13,040)
採權益法認列之投資損益	(1,737)	(2,321)
認列前期未認列之課稅損失	(15,787)	(10,300)
土地增值稅	10,502	11,365
未分配盈餘加徵	-	51,929
其他	18,349	8,962
	$ (10,197)	**36,321**

3.遞延所得稅資產及負債

(1)未認列遞延所得稅資產

本司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	110.12.31	109.12.31
課稅損失	**$ -**	**15,787**

課稅損失係依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。該等項目未認列為遞延所得稅資產，係因本公司於未來並非很有可能有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

(2)已認列之遞延所得稅資產

民國一一〇年度及一〇九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110年1月1日餘額	$ 87,801	2,613	90,414
(借記)/貸記損益表	22,185	(1,068)	21,117
民國110年12月31日餘額	**$ 109,986**	**1,545**	**111,531**
民國109年1月1日餘額	$ 60,870	2,571	63,441
(借記)/貸記損益表	26,931	42	26,973
民國109年12月31日餘額	**$ 87,801**	**2,613**	**90,414**

民國一一〇年十二月三十一日止，本公司認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

虧 損 年 度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
民國一〇四年度	$ 3,923	民國一一四年度
民國一〇五年度	88,865	民國一一五年度
民國一〇六年度	27,069	民國一一六年度
民國一〇八年度	269,289	民國一一八年度
民國一〇九年度	125,367	民國一一九年度
民國一一〇年度	35,421	民國一二〇年度
	$ 549,934	

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一〇九年度。

(十五)資本及其他權益

民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日，本公司額定股本總額分別為4,500,000千元及3,800,000千元，每股面額10元，已發行股份分別為普通股326,554千股及330,903千股，所有已發行股份之股款均已收取。

1.普通股之發行

本公司分別於民國一一〇年七月二十七日及一〇九年六月二十九日經股東會決議，以盈餘轉增資發行新股15,550千股及9,899千股，計155,502千元及300,821千元，並分別以民國一一〇年十月五日及一〇九年十一月二十六日為增資基準日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

本公司分別於民國一一〇年四月十九日及一〇九年十一月十日經董事會決議，註銷買回之庫藏股10,000千股及9,899千股，計100,000千元及98,990千元，相關法定登記程序業已辦理完竣。

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	110.12.31	109.12.31
發行股票溢價	$ 168,736	179,533
員工認股權	16,860	16,860
其他	359	359
	$ 185,955	**196,752**

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。

本公司民國一〇九年六月二十九日經股東會決議以資本公積配發現金案，有關分派予業主之股利如下：

	108年度	
	配股率(元)	金　額
分派予普通股業主之股利：		
現　　金	$ 0.30	**90,246**

3.保留盈餘

依本公司章程規定，年度決算後如有盈餘，依下列順序分派之：

(a)提繳稅捐。

(b)彌補虧損。

(c)提出當期淨利百分十為法定盈餘公積。但法定盈餘公積累積已達實收資本額時，不在此限。

(d)依法令規定或營運所需提列或迴轉特別盈餘公積。

(e)如尚有餘額，再併同以前年度累積未分配盈餘，視當年度資金狀況及經濟發展由董事會決議保留或分派股東股利，並提請股東會同意。

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

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

(1)法定盈餘公積

公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

(2)盈餘分配

本公司分別於民國一一〇年四月十九日及一〇九年五月十三日經董事會決議民國一〇九年度及一〇八年度盈餘分配案之現金股利金額，並分別於民國一一〇年七月二十七日及民國一〇九年六月二十九日經股東會決議民國一〇九年度及一〇八年度其他盈餘分配項目。

有關分派予業主之股利如下：

	109年度		108年度	
	配股率(元)	金　額	配股率(元)	金　額
分派予普通股業主之股利：				
現　　金	$ 0.30	93,301	0.30 (註)	90,246
股　　票	0.50	155,502	1.00	300,821
		$ 248,803		**391,067**

註：本公司於民國一〇九年六月二十九日經股東會決議以資本公積配發現金，請詳附註六(十五)2.資本公積說明。

4.庫藏股

民國一一〇年度及一〇九年度，本公司依證券交易法第28條之2規定，為維護公司信用及股東權益所必要而買回之庫藏股分別為10,000千股及9,899千股，收買股份總金額分別為167,409千元及178,324千元。民國一一〇年十二月三十一日止，共註銷19,899千股，共計345,733千元，相關法定程序業已辦理完峻。

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。

5.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110年1月1日餘額	$ 18,720
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	42,660
民國110年12月31日餘額	**$ 61,380**
民國109年1月1日餘額	$ 10,800
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	7,920
民國109年12月31日餘額	**$ 18,720**

(十六)每股盈餘

1.基本每股盈餘

民國一一〇年度及一〇九年度本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利及普通股加權平均流通在外股數為基礎計算之，相關計算如下：

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利

	110年度	109年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	**$ 222,278**	**182,975**

(2)普通股加權平均流通在外股數

單位：千股

	110年度	109年度
普通股加權平均流通在外股數	**328,698**	**343,099**
基本每股盈餘(元)	**$ 0.68**	**0.53**

2.稀釋每股盈餘

民國一一〇年度及一〇九年度稀釋每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利與調整所有潛在普通股稀釋效果後之普通股加權平均流通在外股數為基礎計算之，相關計算如下：

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)

	110年度	109年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(稀釋)	**$ 222,278**	**182,975**

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

單位：千股

	110年度	109年度
普通股加權平均流通在外股數(基本)	328,698	343,099
員工股票酬勞之影響	170	426
12月31日餘額普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	**328,868**	**343,525**
稀釋每股盈餘(元)	**$ 0.68**	**0.53**

(十七)客戶合約收入

1.收入之細分

	110年度	109年度
主要地區市場：		
臺灣	**$ 1,438,415**	**1,342,142**
主要產品/服務線：		
房地銷售	**$ 1,438,415**	**1,342,142**

2.合約餘額

	110.12.31	109.12.31	109.1.1
應收票據	$ 30	-	500
應收帳款	-	44	132,898
減：備抵損失	-	-	-
合　　計	**$ 30**	**44**	**133,398**
合約負債-房地銷售	**$ 418,521**	**229,267**	**104,096**

(1)民國一一〇年及一〇九年一月一日合約負債期初餘額於民國一一〇年度及一〇九年度認列為收入之金額分別為37,525千元及99,707千元。

(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。

(十八)員工及董事酬勞

依本公司章程規定，當年度未計入員工及董監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。

本公司民國一一〇年度及一〇九年度員工酬勞提列金額分別為2,164千元及2,238千元，董事酬勞提列金額分別為2,164千元及2,238千元，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，並列報為民國一一〇年度及一〇九年度之營業費用。相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。前述董事會決議分派之員工及董事金額與本公司民國一一〇年度及一〇九年度個體財務報告估列金額並無差異。

(十九)財務成本

本公司民國一一〇年度及一〇九年度之財務成本明細如下：

	110年度	109年度
利息費用		
銀行借款	$ 67,302	25,361
公司債利息	48,106	76,930
其他利息費用	19	3
減：利息資本化	(97,426)	(97,641)
	$ 18,001	**4,653**
資本化平均利率	**0.67%~2.25%**	**0.96%~2.15%**

(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。

(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(五))。

民國一一〇年及一〇九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
110年12月31日					
非衍生金融負債					
浮動利率工具	$ 5,107,892	5,405,042	777,071	4,627,971	-
固定利率工具	2,798,452	2,852,840	1,025,240	1,827,600	-
無附息負債	388,383	388,383	387,560	357	466
租賃負債(含流動及非流動)	601	613	307	306	-
	$ 8,295,328	**8,646,878**	**2,190,178**	**6,456,234**	**466**
109年12月31日					
非衍生金融負債					
浮動利率工具	$ 1,540,210	1,635,532	28,462	1,607,070	-
固定利率工具	2,198,773	2,252,945	21,220	2,231,725	-
無附息負債	198,811	198,811	198,334	-	477
	$ 3,937,794	**4,087,288**	**248,016**	**3,838,795**	**477**

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：無。

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，本公司民國一一〇年度及一〇九年度之淨利將減少或增加19,613千元及10,419千元，考量利息資本化後之淨利將減少或增加3,056千元及474千元，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：

	110年度		109年度	
報導日證券價格	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%	**$ 6,129**	**177**	**3,996**	**-**
下跌5%	**$ (6,129)**	**(177)**	**(3,996)**	**-**

6.公允價值資訊

(1)金融工具之評價流程

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)。

(2)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：

	110.12.31				
		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	$ 122,580	122,580	-	-	122,580
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
私募基金	4,429	-	-	4,429	4,429

	110.12.31				
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合　計
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	2,097,346	-	-	-	-
應收票據及帳款	30	-	-	-	-
其他金融資產－流動	187,559	-	-	-	-
其他金融資產－非流動	371,583	-	-	-	-
存出保證金	3,338	-	-	-	-
小　計	2,659,856	-	-	-	-
合　計	**$ 2,786,865**	**122,580**	**-**	**4,429**	**127,009**
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	$ 4,967,892	-	-	-	-
應付短期票券	140,000	-	-	-	-
應付公司債(含一年內)	2,798,452	-	2,815,448	-	2,815,448
應付票據及應付帳款(含關係人)	281,146	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)	106,402	-	-	-	-
存入保證金	835	-	-	-	-
租賃負債(含非流動)	601	-	-	-	-
合　計	**$ 8,295,328**	**-**	**2,815,448**	**-**	**2,815,448**

	109.12.31				
		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	$ 79,920	79,920	-	-	79,920
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	2,496,225	-	-	-	-
應收票據及帳款	44	-	-	-	-
其他金融資產－流動	111,939	-	-	-	-
其他金融資產－非流動	250,287	-	-	-	-
存出保證金	3,346	-	-	-	-
小　計	2,861,841	-	-	-	-
合　計	**$ 2,941,761**	**79,920**	**-**	**-**	**79,920**
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	$ 1,540,210	-	-	-	-
應付公司債(含一年內)	2,198,773	-	2,221,709	-	2,221,709
應付票據及應付帳款(含關係人)	113,261	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)	85,073	-	-	-	-
存入保證金	477	-	-	-	-
合　計	**$ 3,937,794**	**-**	**2,221,709**	**-**	**2,221,709**

(3)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：

(3.1)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。

(4)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(4.1)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。

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：

・上市之可贖回公司債、上市（櫃）公司股票、匯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。

(5)第一等級與第二等級間之移轉

民國一一〇年度及一〇九年度並無任何移轉。

(廿一)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。

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

截至民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日，本公司均無提供任何背書保證。

4.流動性風險

流動性風險係本公司無法交付現金或其他金融資產以清償金融負債，未能履行相關義務之風險。本公司管理流動性之方法係盡可能確保本公司在一般及具壓力之情況下，皆有足夠之流動資金以支應到期之負債，而不致發生不可接受之損失或使本公司之聲譽遭受到損害之風險。

5.市場風險

市場風險係指因市場價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響本公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

(廿二)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。

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。

民國一一〇年度本公司之資本管理策略與民國一〇九年度一致，透過負債資本比率及現金流量監督其資本架構。民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	110.12.31	109.12.31
負債總額	$ 8,723,989	4,223,583
減：現金及約當現金	(2,097,346)	(2,496,225)
淨負債	6,626,643	1,727,358
權益總額	6,544,571	6,540,343
資本總額	**$ 13,171,214**	**8,267,701**
負債資本比率	**50%**	**21%**

本公司於民國一一〇年度因營運資金需求而增加有擔保銀行借款，致民國一一〇年十二月三十一日之資本負債比率較民國一〇九年十二月三十一日大幅增加。

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：

關係人名稱	與本公司之關係
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	〃
財團法人高雄市三發教育基金會	其他關係人
晶悅國際飯店股份有限公司	〃
麥克威登創意行銷有限公司	〃
名發建設開發股份有限公司	〃
仁發建築開發股份有限公司	〃
楊顯玲	〃

關係人名稱	與本公司之關係
鍾增榮	其他關係人
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	〃

(二)與關係人間之重大交易事項

1.進貨

本公司向關係人進貨金額及其餘額如下：

	契約總價(未稅)		進貨(本期計價)		累計計價金額	
	110.12.31	109.12.31	110年度	109年度	110年度	109年度
子公司－京富祥營造	$ 3,460,407	675,352	552,897	129,766	763,284	210,387
其他關係人－名發開發	135,700	-	135,700	-	135,700	-
其他關係人－楊顯玲	1,596,000	-	1,596,000	-	1,596,000	-
其他關係人－鍾增榮	287,860	-	287,860	-	287,860	-
其他關係人	407	-	407	-	407	-
	$ 5,480,374	**675,352**	**2,572,864**	**129,766**	**2,783,251**	**210,387**

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。

本公司於民國一一〇年一月向其他關係人－楊顯玲簽約購買高雄市仁武區澄德段第26、26-133、26-134地號等土地作為營建用地與興建房屋出售，合約價金計1,596,000千元。相關款項業已支付完竣，交易條件無非關係人交易可資比較。

本公司於民國一一〇年五月向其他關係人－鍾增榮簽約購買台南市永康區六甲頂段528地號土地作為營建用地與興建房屋出售，合約價金計287,860千元。相關款項業已支付完竣，交易條件無非關係人交易可資比較。

本公司分別於民國一一〇年一月及五月向其他關係人－名發建設開發(股)公司簽約購買高雄市仁武區澄德段及台南市永康區六甲頂段建照費用，合約價金分別為108,000千元及27,700千元。相關款項業已支付完竣，交易條件無非關係人交易可資比較。

2.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	110.12.31	109.12.31
應付票據及帳款	子公司－京富祥營造	$ 207,402	62,981
應付票據	子公司	52	53
其他應付款	其他關係人－三發教育基金會	6,425	12,116
其他應付款	子公司	16	31
		$ 213,895	**75,181**

3.營業費用

關係人類別	110年度	109年度
子公司	$ 6,265	6,435
其他關係人	(4,191)	633
	$ 2,074	**7,068**

本公司民國一一〇年度依三發教育基金會年度計畫及預算編列取消提撥金額4,616千元。

4.租賃

(1)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。民國一一〇年度及一〇九年度租金收入皆為137千元。

(2)本公司於民國一〇九年五月出租商用店面予其他關係人-麥克威登，民國一〇九年度之租金收入為1,586千元。

5.其他

民國一一〇年度本公司支付其他關係人等應付保留款4,662千元，前揭保留款係依合約於民國一〇九年度轉列推銷費用66,062千元之尾款，並於民國一〇九年十二月三十一日帳列應付帳款。有關其他關係人等之說明，請詳附註十一及十二(二)。

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	110年度	109年度
短期員工福利	$ 17,961	12,392
退職後福利	459	285
	$ 18,420	**12,677**

八、質押之資產

本公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	110.12.31	109.12.31
存貨	銀行借款及應付公司債	$ 10,793,912	5,345,156
其他金融資產－流動及非流動	銀行借款及應付公司債	531,589	250,287
不動產、廠房及設備	應付短期票券	75,585	-
投資性不動產	銀行借款	37,485	-
		$ 11,438,571	**5,595,443**

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：

	110.12.31	109.12.31
已簽訂之合約		
銷售房地	**$ 2,316,566**	**1,678,576**
在建房地發包合約	**$ 3,138,928**	**1,049,020**
已收取或支付價款		
銷售房地	**$ 418,521**	**229,267**
在建房地發包合約	**$ 438,190**	**210,387**

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項

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。

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**	**-**	**-**

	109年度	108年度	107年度	106年度	105年度	104年度	103年度
推銷費用	**$ 66,062**	**204,103**	**24,076**	**47,693**	**77,332**	**-**	**995**

民國一一〇年度本公司支付該三家廣告公司應付保留款(帳列應付帳款)4,662千元。

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	110年度			109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	47,465	8,412	55,877	28,969	8,473	37,442
勞健保費用	3,572	773	4,345	2,741	989	3,730
退休金費用	1,975	241	2,216	1,588	358	1,946
董事酬金	-	3,826	3,826	-	3,783	3,783
其他員工福利費用	1,357	1,297	2,654	1,184	934	2,118
折舊費用	-	2,255	2,255	-	1,536	1,536
攤銷費用	-	496	496	-	250	250

本公司民國一一〇年度及一〇九年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	110年度	109年度
員工人數	**60**	**57**
未兼任員工之董事人數	**6**	**7**
平均員工福利費用	**$ 1,205**	**905**
平均員工薪資費用	**$ 1,035**	**749**
平均員工薪資費用調整情形	**38.18 %**	
監察人酬金	**$ -**	**-**

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

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：

民國一一〇年度本公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1.資金貸與他人：無。

2.為他人背書保證：無。

3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

股數單位：千股

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末				備註
				股數	帳面金額	持股比率	公允價值	
本公司	股票-晶悅國際飯店股份有限公司	其他關係人	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	3,600	122,580	4.96 %	122,580	
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	-	4,429	- %	4,429	

4.累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	存貨	110/1/26	1,704,000 (註)	1,704,000	楊○玲	其他關係人	非關係人	無	103/2/25	1,087,764	鑑價	規劃興建	
本公司	存貨	110/3/12	2,680,000	2,680,000	王○文等4人	非關係人	-	-	-	-	鑑價	規劃興建	
本公司	存貨	110/5/20	315,560 (註)	315,560	鍾○榮	其他關係人	非關係人	無	103/1/22	198,000	鑑價	規劃興建	

註：交易金額含建築執照權利。

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
本公司	楊○玲	其他關係人	進貨	1,596,000	28.36 %	依土地辦理過戶進度付款	-		-	- %	
本公司	名發建設開發(股)公司	其他關係人	進貨	135,700	2.41 %	依合約付款	-		-	- %	
本公司	鍾○榮	其他關係人	進貨	287,860	5.11 %	依合約付款	-		-	- %	
本公司	京富祥營造(股)公司	子公司	發包工程	552,897	9.82 %	依合約逐期付款	-		(207,402)	(73.77)%	

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	
京富祥營造(股)公司	本公司	母公司	承攬工程	(552,897)	(68.56)%	依合約進度收款	-		207,402	67.40 %	
京富祥營造(股)公司	晶悅國際飯店(股)公司	其他關係人	承攬工程	253,533	(31.44)%	依合約進度收款	-		100,310	32.60 %	

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期後收回金額	提列備抵損失金額
					金額	處理方式		
京富祥營造(股)公司	本公司	母公司	207,402	4.09 %	-		-	-

9.從事衍生工具交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一一〇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	155,875	155,875	16,000	100.00 %	161,271	14,663	10,042	
〃	金革國際唱片(股)公司	台灣	唱片業	22,529	22,529	2,000	100.00 %	19,812	(1,356)	(1,356)	

(三)大陸投資資訊：無。

(四)主要股東資訊：

股數單位：股

主要股東名稱	持有股數	持股比例
城新投資(股)公司	49,482,844	15.15 %
金基投資(股)公司	27,263,263	8.34 %
智邑投資(股)公司	20,657,313	6.32 %
尚峰投資(股)公司	20,482,290	6.27 %
鍾俊榮	19,282,287	5.90 %
楊顯玲	19,106,127	5.85 %
長邑投資股份有限公司	17,478,869	5.35 %

註：(1)本表主要股東資訊係由集保公司以每季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付之普通股及特別股合計達百分之五以上資料。至於公司財務報告所記載股本與公司實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

(2)上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過百分之十之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。

十四、部門資訊

請詳民國一一〇年度合併財務報告。

三發地產股份有限公司

現金及約當現金明細表

民國一一〇年十二月三十一日　　**單位：新台幣千元**

相關資訊請參閱附註六(一)。

存貨明細表

項　　目	摘　　要	金　　額	淨變現價值	淨變現價值之決定方式
在建房地	G015	$ 1,189,537	2,316,843	開發分析法(註)
	G018	1,040,297	1,146,724	
	G020	1,001,074	1,554,365	
	G023	412,126	752,504	
	G025	544,440	921,366	
	G026	1,918,437	2,966,591	
	G028	362,790	525,477	
	其他	868	868	
		6,469,569	10,184,738	
待售房地	G008	247,422	324,357	最近成交價加權推算
	G009	15,180	26,950	
	G011	56,533	68,900	
	G012	823,534	1,119,520	
	G013	281,609	381,994	
	G014	17,705	31,593	
	G017	35,337	52,318	
	G019	862,437	902,884	
	G022	293,003	358,158	
		2,632,760	3,266,674	
營建用地	G027	2,692,095	3,376,053	開發分析法(註)
	其他	21,040	21,040	
		2,713,135	3,397,093	
合計		**$ 11,815,464**	**16,848,505**	

註：估算開發或建築總銷售金額，扣除開發期間之直、間接成本、資本利息及推銷費用後求得。

三發地產股份有限公司

短期借款明細表

民國一一〇年十二月三十一日　　單位：新台幣千元

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
擔保借款	$ 400,000	111.06.22	註	400,000	存貨、投資性不動產及其他金融資產-流動	
〃	368,492	112.06.30	〃	368,492	存貨	
〃	1,037,400	115.04.12	〃	2,588,900	〃	
〃	1,474,000	115.06.09	〃	1,742,000	〃	
〃	401,200	112.09.03~112.11.07	〃	2,023,000	〃	
〃	1,142,000	113.01.03~115.07.21	〃	3,016,600	〃	
〃	144,800	111.07.06	〃	144,800	〃	
	$ 4,967,892					

註一：上述借款皆為向金融機構借款。

註二：利率區間為0.94%~2.25%。

三發地產股份有限公司

應付公司債明細表

民國一一〇年十二月三十一日　　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(II)	全國農業金庫	106.09.14	年付	0.97 %	$ 1,000,000	(192)	999,808	到期一次還本	存貨
普通公司債(III)	臺灣中小企業銀行	108.01.07	年付	0.96 %	1,200,000	(514)	1,199,486	到期一次還本	其他金融資產-非流動及存貨
普通公司債(IV)	全國農業金庫	110.12.24	年付	0.67 %	600,000	(842)	599,158	到期一次還本	其他金融資產-非流動及存貨
減：一年內到期					(1,000,000)	192	(999,808)		
					$ 1,800,000	**(1,356)**	**1,798,644**		

三發地產股份有限公司

營業收入明細表

民國一一〇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
營業收入			
土地收入	光華一小段、奇岩段及副都心235等	$ 954,810	
房屋收入	〃	483,605	
合計		**$ 1,438,415**	

營業成本明細表

項　　目	數　　量	金　　額	備　註
營業成本			
土地成本	光華一小段、奇岩段及副都心235等	$ 580,459	
房屋成本	〃	485,187	
合計		**$ 1,065,646**	

三發地產股份有限公司

營業費用明細表

民國一一〇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	$ -	12,238	12,238
修繕費	45	7,349	7,394
廣告費	219	28	247
保險費	-	1,131	1,131
交際費	-	1,963	1,963
捐贈	-	(3,720)	(3,720)
稅捐	-	37,142	37,142
折舊	-	2,255	2,255
職工福利	-	719	719
管理費	-	3,508	3,508
勞務費	-	7,512	7,512
佣金支出	74,634	-	74,634
其他費用	40	13,583	13,623
	$ 74,938	**83,708**	**158,646**

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 1110679 號

會員姓名：(1) 韓沂璉
(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：台北市信義路五段七號六十八樓

事務所電話：(02)81016666　　事務所統一編號：04016004

會員證書字號：(1) 北市會證字第四二一五號　　委託人統一編號：84466749
(2) 北市會證字第四二九九號

印鑑證明書用途：辦理　三發地產股份有限公司

一一〇年度（自民國一一〇年 一 月 一 日至
一一〇年十二月三十一日）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　111　年　26　日

裝　訂　線