股票代號：5206

坤悅開發股份有限公司

個體財務報告暨會計師查核報告

民國107年度及106年度

地　　址：台中市西屯區市政路402號19樓之2
電　　話：(04)22588809

目　　錄

項　　目	頁次
壹、會計師查核報告	1~3
貳、個體資產負債表	4-5
參、個體綜合損益表	6
肆、個體權益變動表	7
伍、個體現金流量表	8-9
陸、個體財務報告附註	10-46
一、公司沿革	10
二、通過財務報告之日期及程序	10
三、新發布及修訂準則及解釋之適用	10-16
四、重大會計政策之彙總說明	16-26
五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	26
六、重要會計項目之說明	27-39
七、關係人交易	39-41
八、質抵押之資產	42
九、重大或有負債及未認列之合約承諾	42
十、重大之災害損失	42
十一、重大之期後事項	42
十二、其他	42
十三、附註揭露事項	43-47
(一)重大交易事項相關資訊	43
(二)轉投資事業相關資訊	43
(三)大陸投資資訊	43
十四、部門資訊	43
柒、重要會計項目明細表	48-60

建智聯合會計師事務所
EnWise CPAs & Co.
台中市404太原北路130號8樓之1
Tel:(04)2296-6234 Fax: (04)2291-0580

agn INTERNATIONAL

會計師查核報告

坤悅開發股份有限公司　　公鑒：

查核意見

坤悅開發股份有限公司民國107年及106年12月31日之個體資產負債表，暨民國107年及106年1月1日至12月31日之個體綜合損益表、個體權益變動表及個體現金流量表，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，足以允當表達坤悅開發股份有限公司民國107年及106年12月31日之個體財務狀況，暨民國107年及106年1月1日至12月31日之個體財務績效及個體現金流量。

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規劃並執行查核工作。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，與坤悅開發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。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對坤悅開發股份有限公司民國 107 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。

茲對坤悅開發股份有限公司107年度個體財務報告之關鍵查核事項敘明如下：

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(九)存貨，存貨評價之會計估計及假設不確定性，請詳個體財務報告附註五；有關存貨明細說明，請詳個體財務報告附註六(三)。

關鍵查核事項之說明

坤悅開發股份有限公司之存貨主要為待售房地、在建房地、營建用地及預付土地款。由於該產業處於高度資金投入且營運週期通常超過一年，價格容易受市場環境及政府政策等因素之影響而大幅波動，致可能產生存貨之成本高於淨變現價值之風險，故存貨評價是為關鍵查核事項之一。

因應之查核程序

本會計師之主要查核程序包括評估存貨評價會計政策之合理性；檢視存貨產銷存表及在建工程明細表，分析其變化情形，並對管理階層之假設（如未來各期間之各案銷售價格）進行評估；亦檢視坤悅開發股份有限公司過去存貨備抵跌價損失提列之準確度，並與本期估列之存貨備抵跌價損失作比較，以評估本期之估列方法及假設是否允當；瞭解坤悅開發股份有限公司之管理階層所採用之銷售策略及期後存貨市價變動情形，或根據專家出具之獨立評估報告估計之可回收金額，本會計師檢視相關假設之合理性，並評估該鑑價師之資格及獨立性以評估存貨淨變現價值之合理性；本會計師亦評估坤悅開發股份有限公司對存貨備抵跌價損失相關資訊之揭露是否適切。

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(十七)收入認列。

關鍵查核事項之說明

營業收入係投資人及管理階層評估坤悅開發股份有限公司財務或業務績效之主要指標，營業收入認列時點是否正確及其是否具完整性，對於財務報表之影響實屬重大，因此，收入認列是為關鍵查核事項之一。

因應之查核程序

本會計師主要查核程序包括測試坤悅開發股份有限公司銷貨及收款循環內部控制設計及執行之有效性，亦針對坤悅開發股份有限公司之產銷存表進行抽樣程序，檢視是否依銷貨合約、法令規定及買賣雙方約定之交易條件認列銷貨收入；另對前十大銷售客戶變動進行分析；選擇財務報表截止日前後一段期間之銷售交易樣本，核對相關憑證，以評估收入認列期間之正確性，以及是否有異常之收入傳票，並了解期後是否有重大退換貨情形；瞭解坤悅開發股份有限公司政策與會計準則，以評估所採用政策之適當性；本會計師亦考量坤悅開發股份有限公司營業收入認列政策之揭露及其他揭露資訊之適當性。

管理階層與治理單位對財務報告之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編制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坤悅開發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坤悅開發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。

坤悅開發股份有限公司之治理單位(含監察人)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，惟其目的非對坤悅開發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，以及使坤悅開發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有重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存有重大不確定性，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坤悅開發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，並負責形成坤悅開發股份有限公司查核意見。

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事項中，決定對坤悅開發股份有限公司 107 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。

建智聯合會計師事務所

會 計 師 ： 廖 年 傑　　會 計 師 ： 易 昌 運

金融監督管理委員會
核准文號(102)金管證審字第1020055253號

財政部證券暨期貨管理委員會
核准文號(92)台財證(六)121986號

中 華 民 國 108 年 3 月 13 日

坤悅開發股份有限公司

個體資產負債表

民國107年及106年12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	107年12月31日 金額	%	106年12月31日 金額	%
	流動資產				
1100	現金及約當現金(附註四及六)	$ 978,433	16.6	$ 1,016,833	20.2
1150	應收票據淨額(附註四及六)	4,915	0.1	7,320	0.2
1170	應收帳款淨額(附註四及六)	4,190	0.1	36,819	0.7
1220	本期所得稅資產(附註四)	1,001	-	1,001	-
130X	存貨(附註四、五、六及八)	4,642,563	78.8	3,787,679	75.4
1410	預付款項	28,674	0.5	22,446	0.5
1476	其他金融資產-流動(附註八)	64,599	1.1	18,390	0.4
1479	其他流動資產	5,119	0.1	1,655	-
1480	取得合約之增額成本-流動(附註四)	35,091	0.6	-	-
	流動資產合計	5,764,585	97.9	4,892,143	97.4
	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(附註四)	3	-	-	-
1543	以成本衡量之金融資產(附註四)	-	-	3	-
1550	採用權益法之投資(附註四及六)	116,829	2.0	120,724	2.4
1600	不動產、廠房及設備(附註四及六)	3,770	0.1	9,123	0.2
1780	無形資產(附註四)	1,200	-	1,500	-
1990	其他非流動資產	997	-	997	-
	非流動資產淨額	122,799	2.1	132,347	2.6
	資產總額	$ 5,887,384	100.0	$ 5,024,490	100.0

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司 陳丕岳

經理人：陳丕岳

會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司

個體資產負債表

民國107年12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	負債及權益	107年12月31日 金額	%	106年12月31日 金額	%
	流動負債				
2100	短期借款(附註六及八)	$ 2,264,042	38.5	$ 1,482,530	29.5
2110	應付短期票券(附註六及八)	211,000	3.6	264,900	5.3
2130	合約負債-流動(附註四及六)	283,865	4.8	-	-
2150	應付票據	21,154	0.4	10,133	0.2
2160	應付票據-關係人(附註七)	-	-	40	-
2180	應付帳款-關係人(附註四及七)	635,436	10.8	663,191	13.2
2200	其他應付款	26,057	0.4	22,441	0.5
2230	本期所得稅負債(附註四及六)	5,513	0.1	-	-
2250	負債準備-流動(附註四)	305	-	250	-
2310	預收款項(附註四及六)	-	-	275,987	5.5
2399	其他流動負債(附註七)	6,508	0.1	2,626	-
	流動負債合計	3,453,880	58.7	2,722,098	54.2
	非流動負債				
2550	負債準備-非流動	802	-	802	-
2600	其他非流動負債	100	-	-	-
	非流動負債合計	902	-	802	-
	負債總額	3,454,782	58.7	2,722,900	54.2
	權益				
3110	普通股股本（附註四及六）	1,485,000	25.2	1,485,000	29.6
3200	資本公積（附註六）				
3210	資本公積-發行溢價	169,260	2.9	169,260	3.4
3300	保留盈餘（附註六）				
3310	法定盈餘公積	75,128	1.3	57,399	1.1
3350	未分配盈餘	703,214	11.9	589,931	11.7
	權益總額	2,432,602	41.3	2,301,590	45.8
	負債及權益總額	$ 5,887,384	100.0	$ 5,024,490	100.0

後附合併財務報告係本個體財務報告之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司 陳丕岳　　經理人：陳丕岳　　會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司

個體綜合損益表

民國107年度及106年度

單位：新台幣仟元，惟每股盈餘為元

代碼	項目	107年度 金額	107年度 %	106年度 金額	106年度 %
4000	營業收入(附註四)	$ 1,455,235	100.0	$ 1,355,159	100.0
5000	營業成本(附註四、六及七)	(1,112,806)	(76.5)	(1,035,700)	(76.4)
5900	營業毛利	342,429	23.5	319,459	23.6
6000	營業費用(附註四及七)				
6100	推銷費用	(81,538)	(5.6)	(97,702)	(7.2)
6200	管理費用	(48,374)	(3.3)	(43,386)	(3.2)
6000	合計	(129,912)	(8.9)	(141,088)	(10.4)
6900	營業淨利	212,517	14.6	178,371	13.2
7000	營業外收入及支出(附註四、六及七)				
7010	其他收入	9,585	0.6	6,737	0.5
7020	其他利益及損失	(1,177)	-	28	-
7510	利息費用	(1)	-	-	-
7070	採用權益法認列之子公司損益份額	14,321	0.9	11,671	0.8
7000	合計	22,728	1.5	18,436	1.3
7900	稅前淨利	235,245	16.1	196,807	14.5
7950	所得稅費用(附註四及六)	10,553	0.7	19,514	1.4
8200	本期淨利	$ 224,692	15.4	$ 177,293	13.1
8500	本期綜合損益總額	$ 224,692	15.4	$ 177,293	13.1
	每股盈餘(附註六)				
9750	基本每股盈餘	$ 1.51		$ 1.19	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司 陳丕岳　　經理人：陳丕岳　　會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司

個體權益變動表

民國107年1月1日至107年12月31日

單位：新台幣仟元

	普通股股本	資本公積	保留盈餘 法定公積	保留盈餘 未分配盈餘	合計
106年度					
106年1月1日餘額	$ 1,485,000	$ 213,810	$ 43,248	$ 456,489	$ 2,198,547
105年度盈餘指撥及分配：					
法定盈餘公積	-	-	14,151	(14,151)	-
現金股利	-	-	-	(29,700)	(29,700)
資本公積配發現金股利	-	(44,550)	-	-	(44,550)
106年度淨利	-	-	-	177,293	177,293
107年度					
107年1月1日餘額	$ 1,485,000	$ 169,260	$ 57,399	$ 589,931	$ 2,301,590
追溯適用新準則之調整數	-	-	-	10,270	10,270
民國107年1月1日追溯適用後餘額	1,485,000	169,260	57,399	600,201	2,311,860
106年度盈餘指撥及分配：					
法定盈餘公積	-	-	17,729	(17,729)	-
現金股利	-	-	-	(103,950)	(103,950)
107年度淨利	-	-	-	224,692	224,692
107年12月31日餘額	$ 1,485,000	$ 169,260	$ 75,128	$ 703,214	$ 2,432,602

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司
陳丕岳

經理人：陳丕岳

會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司

個體現金流量表

民國107年及106年度

單位：新台幣仟元

	107年度	106年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	$ 235,245	$ 196,807
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
折舊費用	1,325	921
攤銷費用	300	300
利息費用	53,888	37,235
利息收入	(615)	(591)
採用權益法認列之子公司損益份額	(14,321)	(11,671)
處分不動產、廠房及設備(利益)損失	1,177	(28)
租金支出	5	4
存貨跌價損失	-	6,240
與營業活動相關之流動資產/負債變動數：		
應收票據	2,405	(7,320)
應收帳款	32,629	(35,619)
其他應收款	-	33
存貨	(854,884)	102,688
預付款項	(6,228)	(8,653)
其他流動資產	242	10,804
取得合約之增額成本	(24,821)	-
合約負債	7,878	-
應付票據	10,981	(3,606)
應付帳款	(27,755)	66,801
負債準備-流動	55	(3)
其他應付款項	2,760	99
預收款項	-	4,236
其他流動負債	3,922	(5,398)
負債準備-非流動	-	265
營運產生之現金流入(出)	(575,812)	353,544
收取之利息	610	587
支付之利息	(53,032)	(37,186)
支付之所得稅	(5,040)	(67,978)
營業活動之淨現金流入(出)	(633,274)	248,967

接次頁

承上頁

	107年度	106年度
投資活動之現金流量：		
其他金融資產-流動增加	(46,209)	(18,390)
購買不動產、廠房及設備	(124)	(5,178)
處分不動產、廠房及設備	2,975	28
存出保證金增加	(3,706)	(109)
其他非流動資產增加	-	(550)
收取之股利	18,216	7,425
投資活動之淨現金流出	(28,848)	(16,774)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加(減少)	781,512	(18,021)
應付短期票券增加(減少)	(53,900)	171,100
存入保證金增加	60	-
發放現金股利	(103,950)	(74,250)
籌資活動之淨現金流入	623,722	78,829
本期現金及約當現金增加(減少)	(38,400)	311,022
期初現金及約當現金餘額	1,016,833	705,811
期末現金及約當現金餘額	$ 978,433	$ 1,016,833

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司 經理人：陳丕岳 會計主管：賴志龍

陳丕岳

坤悅開發股份有限公司
個體財務報告附註
民國107年度及106年度

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

一、公司沿革

坤悅開發股份有限公司(以下簡稱「本公司」)於民國64年10月奉准設立，主要營業項目住宅及大樓開發租賃業、房地產開發等業務。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告業已於民國108年3月13日經本公司董事會核准並通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

本公司自民國107年起全面採用經金融監督管理委員會(以下稱金管會)認可並於民國107年生效之國際財務報導準則編製個體財務報告。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布/修正/修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則「2014-2016週期之年度改善」	註1
國際財務報導準則第2號「股份基礎給付交易之分類及衡量」之修正	2018年1月1日
國際財務報導準則第4號「保險合約」下國際財務報導準則第9號「金融工具」之適用	2018年1月1日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	2018年1月1日
國際財務報導準則第15號之修正「客戶合約之收入」之闡釋	2018年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易與預收付對價」	2018年1月1日
國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」	2017年1月1日
國際會計準則第12號之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉列」	2018年1月1日

註1：國際財務報導準則第12號之修正係追溯適用於2017年1月1日以後開始之年度期間；
國際會計準則第28號之修正係追溯適用於2018年1月1日以後開始之年度期間。

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則對個體財務報告未造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1. 國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」

該準則取代國際會計準則第18號「收入」及國際會計準則第11號「建造合約」及相關解釋，以單一分析模型按五個步驟決定企業認列收入之方法、時點及金額。本公司採累積影響數法適用國際財務報導準則第15號，因此，以前期間之比較資訊無須重編而係繼續適用國際會計準則第18號、國際會計準則第11號及相關解釋，初次適用國際財務報導準則第15號之累積影響數係調整民國107年1月1日之保留盈餘。

本公司就已完成合約採實務權宜作法，意即民國107年1月1日之已完成合約不予重編。此項會計政策變動之性質及影響說明如下：

(1) 營建收入

原銷售房地合約係依商品銷售協議處理，於房地建造完成且交付予客戶時認列收入，因該時點收入及成本能可靠衡量、對價很有可能回收，且不再繼續參與對商品之管理。依國際財務報導準則第15號規定，須評估合約承諾係隨時間逐步滿足履約義務，或於某一時點滿足履約義務。本公司評估銷售房地合約仍係於某一時點滿足履約義務，且房地之所有權重大風險及報酬移轉予客戶之時點與控制移轉之時點類似，故將不會產生重大影響。

(2) 重大財務組成部分-預收房地款

原準則未規定預收房地款應設算利息，故本公司現行未就預收款項調整對價。依國際財務報導準則第15號規定，預收款項亦應評估是否包含重大財務組成部分，以決定是否需調整承諾之對價金額以反映貨幣時間價值之影響。本公司以個別合約為基礎初步評估合約承諾對價與現銷價格存有差異且前述預收房地款包含融資因素，但評估預收房地款對個別合約不具有重大財務組成部分，故不會對本個體財務報告造成重大影響。

(3) 取得合約之增額成本

本公司委由代銷公司及內部銷售部門自行銷售建案等支出，107年1月1日以前係於發生時認列費用，107年1月1日（含）以後則依國際財務報導準則第15號規定，若其符合預期透過房地之銷售可回收取得客戶合約所發生之增額成本，應將其認列為資產，並按與預售屋移轉予客戶一致之有系統基礎攤銷。因此，符合認列為資產條件之取得客戶合約之增額成本，將隨認列房地收入時轉列費用。

(4) 對個體財務報告之影響

採用國際財務報導準則第15號對本公司民國107年度個體財務報告之影響說明如下：

個體資產負債表受影響項目	107年12月31日 若未適用IFRS15之帳面金額	107年12月31日 會計政策變動影響數	107年12月31日 適用IFRS15之帳面金額	107年1月1日 若未適用IFRS15之帳面金額	107年1月1日 會計政策變動影響數	107年1月1日 適用IFRS15之帳面金額
取得合約之增額成本	$ -	$ 35,091	$ 35,091	$ -	$ 10,270	$ 10,270
資產影響數	-	35,091	35,091	-	10,270	10,270
合約負債	-	283,865	283,865	-	275,987	275,987
預收款項	283,865	(283,865)	-	275,987	(275,987)	-
負債影響數		-			-	
未分配盈餘	668,123	35,091	703,214	579,661	10,270	589,931
權益影響數		$ 35,091			$ 10,270	

個體綜合損益表影響項目	107年度 若未適用IFRS15之帳面金額	107年度 會計政策變動影響數	107年度 適用IFRS15之帳面金額
營業收入	$ 1,455,235	$ -	$ 1,455,235
營業成本	(1,112,806)	-	(1,112,806)
推銷費用	(106,359)	24,821	(81,538)
管理費用	(48,374)	-	(48,374)
營業外收入及支出	22,728	-	22,728
稅前淨利影響數		24,821	
所得稅費用	10,553	-	10,553
本期淨利影響數		$ 24,821	
基本每股盈餘	$ 1.35		$ 1.51

個體現金流量表受影響項目	107年度 若未適用IFRS15之帳面金額	107年度 會計政策變動影響數	107年度 適用IFRS15之帳面金額
營業活動之現金流量：			
本期稅前淨利	$ 210,424	$ 24,821	$ 235,245
調整項目：			
取得合約之增額成本增加	-	(24,821)	(24,821)
合約負債	-	7,878	7,878
預收款項	7,878	(7,878)	-
營業活動之淨現金流出影響數		$ -	

2. 國際財務報導準則第9號「金融工具」

該準則取代國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」修正金融工具之分類與衡量、減損及避險會計。

由於採用國際財務報導準則第9號，本公司採用修正後之國際會計準則第1號「財務報表之表達」，該準則規定於綜合損益表將金融資產之減損列報為單行項目，先前本公司係將應收帳款若發生減損則列報於管理費用。此外，本公司採用修正後之國際財務報導準則第7號「金融工具：揭露」揭露民國107年資訊，該等規定通常不適用於比較期間資訊。

此項會計政策重大變動及影響說明如下：

(1) 金融資產及負債之分類

該準則主要將金融資產分類為按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量及透過損益按公允價值衡量三類，依國際財務報導準則第 9 號規定金融資產之分類係以持有該金融資產之經營模式及其合約現金流量特性為基礎，並刪除原準則下持有至到期日、放款及應收款及備供出售金融資產之分類。依該準則，混合合約包含之主契約若屬該準則範圍內之金融資產，則不拆分嵌入之衍生工具，而係評估整體混合金融工具之分類。本公司依國際財務報導準則第 9 號規定，對金融資產之分類、衡量及相關利益及損失之認列之會計政策說明請詳附註四(七)。

(2)金融資產之減損

該準則以前瞻性之預期信用損失模式取代現行國際會計準則第39號已發生減損損失模式，新減損模式適用於按攤銷後成本衡量之金融資產、合約資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資，但不適用於權益工具投資。國際財務報導準則第 9 號下，信用損失之認列時點早於國際會計準則第 39 號下之認列時點，請詳附註四(七)。

(3)過渡處理

除下列項目外，通常係追溯適用國際財務報導準則第九號：

適用國際財務報導準則第 9 號所產生之金融資產帳面金額差異數，係認列於民國107年1月1日之保留盈餘，據此，民國106年表達之資訊通常不會反映國際財務報導準則第9號之規定，因此，民國107年適用國際財務報導準則第 9 號所揭露之資訊不具可比較性。

下列事項係以初次適用日存在之事實及情況為基礎評估：

-判定金融資產係以何種經營模式持有。

-先前指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債之指定及撤銷。

-部分非持有供交易之權益工具投資作透過其他綜合損益按公允價值衡量之指定。

(4)國際財務報導準則第9號初次適用日之金融資產分類

適用國際會計準則第 39 號衡量種類之金融資產轉換至國際財務報導準則第 9 號衡量種類之金融資產，該金融資產民國 107 年 1 月 1 日之新衡量種類、帳面金額及說明如下(金融負債之衡量種類及帳面金額未改變)：

	國際會計準則第39號		國際財務報導準則第9號	
	衡量種類	帳面金額	衡量種類	帳面金額
金融資產				
現金及約當現金	放款及應收款	1,016,833	攤銷後成本	1,016,833
應收款項淨額	放款及應收款	44,139	攤銷後成本	44,139
其他金融資產	放款及應收款	18,390	攤銷後成本	18,390
存出保證金	放款及應收款	1,840	攤銷後成本	1,840
權益工具投資	以成本衡量之金融資產(註1)	3	透過損益按公允價值衡量之金融資產	3

註1：該等權益工具係本公司意圖長期持有之投資，按照國際財務報導準則第9號之規定，本公司於初始適用日將該等投資分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產，並依公允價值衡量。經衡量於初次適用日公允價值與帳面價值並無差異。

(二)尚未採用國際會計準則理事會已發布且金管會已認可之新發布、修訂及修正準則或解釋：

新發布/修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第9號「具有負補償之提前還款特性」之修正	2019年1月1日
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導準則第19號「計畫修正、縮減或清償」之修正	2019年1月1日
國際財務報導解釋第23號「所得稅不確定性之處理」	2019年1月1日
國際財務報導準則「2015-2017週期之年度改善」	2019年1月1日
國際會計準則第28號「對關聯企業及合資之長期權益」之修正	2019年1月1日

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對個體財務報告造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1. 國際財務報導準則第16號「租賃」

該準則將取代現行國際會計準則第十七號「租賃」、國際財務報導解釋第四號「決定一項安排是否包含租賃」、解釋公告第十五號「營業租賃：誘因」及解釋公告第二十七號「評估涉及租賃之法律形式之交易實質」。

新準則針對承租人採用單一會計處理模式將租賃交易認列於資產負債表，並以使用權資產表達其使用標的資產之權利，以租賃負債表達支付租賃給付之義務。此外，該等租賃相關之費用將以折舊及利息取代現行營業租賃下以直線基礎認列租金之方式表達。另對於短期租賃及低價值標的資產租賃提供認列豁免規定。出租人之會計處理則維持與現行準則類似，亦即，出租人仍應將租賃分類為營業租賃或融資租賃。

(1)判斷合約是否包含租賃

於過渡至新準則時，本公司得選擇：

・針對所有合約適用新準則規定之租賃定義；或

・採用實務權宜作法而不重新評估合約是否為或包含租賃。

本公司預計於過渡時採用實務權宜作法豁免租賃定義之重評估，亦即，本公司係將民國一〇八年一月一日前所簽訂之所有合約適用現行規定之租賃定義。

(2)過渡處理

本公司為承租人之合約，得就所有合約選擇：

・完全追溯；或

・修正式追溯及一個或多個實務權宜作法

本公司預計採用修正式追溯過渡至新準則，因此不重編比較期資訊。

於採用修正式追溯時，現行準則分類為營業租賃之合約得以個別合約為基礎，於過渡時選擇是否採用一個或多個實務權宜作法。本公司評估將採用以下實務權宜作法：

・針對具有類似特性之租賃組合採用單一折現率；

・依其於初次適用日前刻依據IAS37虧損性合約之評估結果，作為對使用權資產減損評估之替代方法；

・針對租賃期間於初次適用日後12個月內結束之租賃，適用豁免而不認列使用權資產及租賃負債；

・不將原始直接成本計入初次適用日之使用權資產衡量中；

・於租賃合約包含租賃延長或終止選擇權下，決定租賃期間時，採用後見之明。

(3)截至目前為止，本公司評估適用新準則最重大的影響係針對現行以營業租賃承租辦公處所認列使用權資產及租賃負債，民國一〇八年一月一日使用權資產及租賃負債預計影響之明細如下：

	107年12月31日之帳面金額	首次適用之調整	108年1月1日調整後之帳面金額
使用權資產	$ -	$ 10,640	$ 10,640
資產影響	$ -	$ 10,640	$ 10,640
租賃負債-流動	$ -	$ 3,274	$ 3,274
租賃負債-非流動	-	7,366	7,366
負債影響	$ -	$ 10,640	$ 10,640

2. 國際財務報導解釋第23號「所得稅不確定性之處理」

新解釋闡明於評估具不確定性之租稅處理對課稅所得(損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用投資抵減及稅率之影響時，應假設租稅主管機關將依法審查相關金額，並且於審查時已取得所有相關資訊。

若評估後認為租稅主管機關很有可能接受一項具不確定性之租稅處理，則應以與租稅申報時所使用之處理一致之方式決定課稅所得(損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用投資抵減及稅率；反之，若並非很有可能，則得以最有可能金額或期望值兩者較適用者，反映每一項具不確定性之租稅處理之影響。

截至目前為止，本公司評估適用新解釋並無重大影響。

(三)國際會計準則理事會已發布但金管會尚未認可之新發布、修訂及修正準則或解釋：

新發布/修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	2020年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	2021年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大性之定義」	2020年1月1日

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

四、重大會計政策之彙總說明

本個體財務報告所採用之重大會計政策彙整說明如下。除另有說明外，下述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據證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則編製。

(二)編製基礎

1. 除按公允價值衡量之金融工具外，本個體財務報告係依歷史成本基礎編製。歷史成本通常係依取得資產所支付對價之公允價值決定。
2. 編製符合金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告（以下簡稱IFRSs)之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用本公司的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及個體財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

(三)功能性貨幣及表達貨幣

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仟元為單位。

(四)資產與負債區分流動與非流動之標準

本公司從事委託營造廠商興建大樓或廠房出售業務，其營業週期通常長於一年，與營建工程有關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之基準；其餘項目劃分流動與非流動之標準如下：

1. 資產符合下列條件之一者列為流動資產，非屬流動資產者列為非流動資產：
   (1)企業因營業所產生之資產，預期將於企業之正常營運週期中變現、消耗或意圖出售者。
   (2)主要為交易目的而持有者。
   (3)預期於資產負債表日後十二個月內將變現者。
   (4)該資產為現金或約當現金，但於資產負債表日後逾十二個月用以交換、清償負債或受有其他限制者除外。
2. 負債符合下列條件之一者列為流動負債，非屬流動負債者列為非流動負債：
   (1)企業因營業而發生之債務，預期將於企業之正常營運週期中清償者。
   (2)主要為交易目的而發生者。
   (3)須於資產負債表日後十二個月內清償之負債。
   (4)未具無條件延期至資產負債表日後逾十二個月清償之負債。

(五)約當現金

約當現金包括高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之定期存款及投資，係用於滿足短期現金承諾。

(六)金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於個體資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，若金融資產或金融負債非屬透過損益按公允價值衡量者，係按公允價值加計直接可歸屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。直接可歸屬於取得或發行透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

(七)金融資產

金融資產之慣例交易係採交割日會計認列及除列。

1.衡量種類

107年1月1日(含)以後適用

本公司所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產及按攤銷後成本衡量之金融資產。

(1)透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產係強制透過損益按公允價值衡量之金融資產。包括不符合分類為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債務工具投資。其產生之利益或損失(包含該金融資產所產生之利息)係認列於損益。

(2)按攤銷後成本衡量之金融資產

本公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

A.係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及

B.合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之應收票據及帳款淨額（含關係人）及其他應收款項）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量。

107年1月1日以前適用

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。慣例交易係指金融資產之購買或出售，其交付期間係在因法規或市場慣例所訂之期間內者。

(1)衡量種類

放款及應收款，其係指於活絡市場無報價，且具固定或可決定付款金額之非衍生金融資產。放款及應收款（包括現金及約當現金、應收帳款及無活絡市場之債券投資）係採用有效利息法按攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量，惟短期應收帳款之利息認列不具重大性之情況除外。

有效利息法係指計算債務工具之攤銷後成本並將利息收入分攤於相關期間之方法。有效利率係指於債務工具預期存續期間或適當之較短期間，將估計未來現金收取金額折現後，恰等於原始認列時淨帳面金額之利率。

備供出售金融資產係非衍生金融資產被指定為備供出售，或未被分類為放款及應收款、持有至到期日投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。

備供出售金融資產帳面金額之變動係認列於其他綜合損益，於投資處分或確定減損時重分類為損益。

備供出售權益投資之股利於本公司收款之權利確立時認列。

備供出售金融資產若屬無活絡市場市場報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，後續係以成本減除減損損失後之金額衡量，並單獨列為「以成本衡量之金融資產」。

2. 金融資產之減損

107年1月1日(含)以後適用

本公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含應收帳款）之減損損失。

應收帳款按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按12個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後12個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。

107年1月1日以前適用

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，本公司係於每一資產負債表日評估其他金融資產是否有減損客觀證據，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

按攤銷後成本列報之金融資產，如應收款項及其他應收款，該資產經個別評估未有減損後，另再集體評估減損。應收款集體存在之客觀減損證據可能包含本公司過去收款經驗、集體超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

按攤銷後成本列報之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

按攤銷後成本列報之金融資產於後續期間減損損失金額減少，且該減少客觀地與認列減損後發生之事項相連結，則先前認列之減損損失直接或藉由調整備抵帳戶予以迴轉認列於損益，惟該迴轉不得使金融資產帳面金額超過若未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本。

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

以成本衡量之金融資產之減損損失金額，係該資產帳面金額與估計未來現金流量按類似金融資產之現時市場報酬率折現值間之差額。此種減損損失於後續期間不得迴轉。

3. 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失效，或已移轉金融資產且該資產所有權幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時， 始將金融資產除列。

於106年（含）以前，於一金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已

認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。自 107 年起，於一按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。

(八)金融負債及權益工具

1. 金融負債或權益工具之分類

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及權益。

2. 權益工具

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. 金融負債

金融負債係按有效利息法計算之攤銷後成本作後續衡量。

金融負債非屬持有供交易目的且未指定透過損益按公允價值衡量者，於後續報導期間結束日係按攤銷後成本衡量。

4. 金融負債之除列

本公司僅於義務解除、取消或到期時，始將金融負債除列。除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額之差額認列為損益。

(九)存貨/營建會計

1. 營建成本

本公司投資興建房屋，按各不同工程分別計算成本，主要之會計處理如下：

購入或換入土地，於取得所有權後列記「營建用地」，取得土地所有權前支付之購地價款列記「預付土地款」；投入各項工程之成本及基地成本列記「在建房地」，俟工程完工始結轉為「待售房地」；預售房地收取之價款列記「預收房地款」，在工程完工交屋年度，「在建房地」及「預收房地款」按出售部份結轉為當期損益。

有關完工交屋損益歸屬年度之認定，係以工程已達可交屋狀態且以產權移轉或已實際交付房地之日期為準。

工程已售未售成本之分攤，採售價比例或建坪比例。但擇定以後，同一工程前後年度不得變更。

正在進行使在建工程（包括土地及興建中工程）達到可供使用或完工狀態前所發生之利息支出予以資本化。

2. 帳列存貨之「待售房地」、「在建房地」及「營建用地」均以成本與淨變現價值孰低法為評價基礎，惟於期末如有充分證據顯示淨變現價值低於成本時，則提列備抵跌價損失。淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後餘額。

(十)採用權益法之投資

本公司採用權益法處理對子公司之投資。

子公司係指本公司具有控制之個體。

在權益法下，投資子公司原始係依成本認列，其後帳面金額係隨本公司所享有之子公司損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，本公司亦按持股比例認列子公司其他權益之變動。

當本公司對子公司所有權權益之變動未導致喪失控制者，係作為權益交易處理。投資帳面金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益。

當喪失對子公司控制時，本公司係按喪失控制日之公允價值衡量其對前子公司之剩餘投資，剩餘投資之公允價值及任何處分價款與喪失控制當日之投資帳面金額之差額，列入當年度損益。此外，於其他綜合損益中所認列與該子公司有關之所有金額，其會計處理係與子公司直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。

本公司與子公司之順流交易未實現損益於個體財務報告予以銷除。本公司與子公司之逆流及側流交易所產生之損益，僅在與本公司對子公司權益無關之範圍內，認列於個體財務報告。

(十一)不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以取得成本為認列基礎，並以成本減累計折舊及累計減損後金額列示。不動產、廠房及設備之成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。自建資產成本包料及直接人工，任何其他使資產達預計用途之可使用狀態之直接可歸屬成本、拆卸與遷移及原址復原成本。前述成本包含替換部份廠房及設備之更新成本及因建造合約所產生之必要利息支出。

當不動產、廠房及設備之重大項目須被定期重置時，本公司將該科目視為個別資產，並以特定耐用年限及折舊方法認列折舊。重大檢修成本若符合認列條件，則被視為替換成本而認列為不動產、廠房及設備帳面金額之一部份。其他修理及維護支出則認列於損益中。資產使用後預期除役成本之現值，若符合負債準備之認列條件，則包含於相關資產之成本中。

不動產、廠房及設備每一部分之成本相對於該項目之總成本若屬重大，則每一部份單獨提列折舊及視為不動產、廠房及設備之單獨項目(重大組成部份)處理。

不動產、廠房及設備之項目或任一重要組成部分於原始認列後，若予處分或預期未來不會因使用或處分而有經濟效益之流入，則予以除列並認列損益。折舊係按直線法不動產、廠房及設備項目各個部分之估計耐用年限計提並認列於損益中，因其最能貼切反映資產未來經濟效應之預期耗用模式。土地無須攤提折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限計提如下：

運輸設備	10年
辦公設備	5年
租賃改良	5年

折舊方法、耐用年限及殘值係於每一財務報導期間結束日評估，並於必要時做適當調整。

(十二)租 賃

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人，則將其分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為營業租賃。

營業租賃之租賃收入係按直線基礎於租賃期間內認列為收入，營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間認列為費用。

(十三)無形資產

本公司之無形資產係取得電腦軟體以取得成本，自達可供使用狀態起，依估計三年耐用年限採直線法攤銷，攤銷數認列於損益。

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

(十四)非金融資產減損

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

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

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

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

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

(十五)借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(十六)負債準備

本公司因過去事件而負有現時義務(法定或推定義務)，很有可能需要流出具經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計時認列。負債準備之衡量係以資產負債表日清償該義務所需支出之最佳估計現值衡量，折現率採用反映目前市場對貨幣時間價值及負債特定風險之評估之稅前折現率，折現之攤銷認列為利息費用。未來營運損失不認列負債準備。

(十七)收入認列

1.房地銷售

107年

本公司銷售住宅不動產，且經常於興建期間或之前預售不動產。本公司係於對不動動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對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，但於期後期間已實際完成另一項者，亦認列收入。

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。

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。

106年

收入係按已收或應收對價之公允價值衡量，並扣除估計之客戶退貨、折扣及其他類似之折讓。

銷售商品係於下列條件完全滿足時認列收入：

(1)本公司已經將商品所有權之重大風險及報酬移轉予買方；

(2)本公司對於已經出售之商品既不持續參與管理，亦未維持有效控制；

(3)收入金額能可靠衡量；

(4)與交易有關之經濟效益很有可能流入本集團；

(5)與交易有關之已發生或將發生之成本能可靠衡量。

具體而言，銷售商品收入係於商品交付且法定所有權移轉時認列。不動產銷售所產生之收入係以工程已達可交屋狀態且已實際交付房地及移轉所有權時認列。符合前述收入認列前所收取之保證金及分期款項係帳列預收房地款。

2. 股利收入及利息收入

投資所產生之股利收入係於股東收款之權利確立時認列，惟前提係與交易有關之經濟效益很有可能流入本集團，且收入金額能可靠衡量。

金融資產之利息收入係於經濟效益很有可能流入本集團，且收入金額能可靠衡量時認列。利息收入係依時間之經過按流通在外本金與所適用之有效利率採應計基礎認列。

(十八)員工福利

1. 確定提撥福利

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供勞務期間內認列為損益項下之員工福利費用。

2. 短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

3. 員工紅利及董監酬勞

本公司員工紅利及董監酬勞係為當年度估計之費用並依其性質列為營業成本或營業費用項下之適當會計項目。嗣後股東會決議與財務報表估列數如有差異，視為估計變動，列為當期損益。

(十九)所得稅

所得稅費用係當年度所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當年度所得稅

依我國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

以前年度應付所得稅之調整，列入當年度所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算予以認列。遞延所得稅負債一般係就所有未來應課稅暫時性差異予以認列；遞延所得稅資產則係於未來很有可能有課稅所得供可減除暫時性差異、虧損扣抵或購置機器設備、研究發展及人才培訓等支出所產生之所得稅抵減使用時認列。

與投資子公司、關聯企業及合資權益相關之應課稅暫時性差異皆認列遞延所得稅負債，惟本集團若可控制暫時性差異迴轉之時點，且該暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者除外。與此類投資及權益有關之可減除暫時性差異所產生之遞延所得稅資產，僅於其很有可能有足夠課稅所得用以實現暫時性差異之利益，且於可預見之未來預期將迴轉的範圍內，予以認列。

遞延所得稅資產之帳面金額於報導期間結束日予以重新檢視，並針對已不再很有可能有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者予以調整減少。原未認列為遞延所得稅資產者，亦於報導期間結束日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者予以調整認列。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當年度之稅率衡量，該稅率係以報導期間結束日已立法或已實質性立法之稅率（及稅法）為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映企業於報導期間結束日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅效果。

3. 當年度及遞延所得稅

當年度及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當年度及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

(二十)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。

(二十一)部門資訊

本公司部門資訊與提供給主要營運決策者之內部管理報告採一致之方式報導。主要營運決策者負責分配資源與營運部門並評估其績效。

(二十二)比較資訊

除國際財務報導準則允許或規定外，揭露所有當期財務報表報導金額之前期比較。當發生會計政策變動或重分類之情事時，比較資訊業已調整，俾與本年度財務資訊相比較。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依「證券發行人財務報告編製準則」編製本個體財務報告時，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。

管理當局持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於未來次一年度造成重大調整之相關資訊，請詳下列附註：

(一)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之售價為估計基礎。存貨評價估列情形請詳附註六(三)。

(二)金融工具

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。本公司之財務部門負責進行公允價值驗證，藉獨立、可靠、且能代表可執行價格之資料使評價結果貼近市場狀態，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。

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產(非可觀察參數)。

若發生公允價值各等級間之移轉事項或情況，本公司係於報導日認列該移轉。衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳附註六(二十)：金融工具。

六、重要會計項目之說明

（一）現金及約當現金

	107年12月31日	106年12月31日
現金及零用金	$ 88	$ 59
銀行存款	978,345	1,016,774
	$ 978,433	$ 1,016,833

（二）應收票據及帳款

	107年12月31日	106年12月31日
應收票據-按攤銷後成本衡量	$ 4,915	$ 7,320
應收帳款-按攤銷後成本衡量	4,190	36,819
減：備抵損失	-	-
	$ 9,105	$ 44,139

本公司民國107年12月31日之應收票據及應收帳款係採用簡化作法，按存續期間預期信用損失金額衡量。應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。本公司台灣地區民國107年12月31日應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	應收票據及帳款帳面金額	加權平均預期信用損失率	備抵存續期間預期信用損失
未逾期	$ 9,105	-	$ -

民國106年12月31日係採用已發生信用損失模式考量應收票據及應收帳款之備抵呆帳。本公司民國106年12月31日無已逾期但未減損之應收票據及應收帳款(含關係人)。

於民國107年及106年1月1日至12月31日並無提列呆帳損失及沖減迴轉之情形。

本公司對建案銷售係依合約內容按期收款。於決定應收帳款可回收性時，本公司考量應收帳款自原始授信日至資產負債表日信用品質之任何改變。由於歷史經驗顯示帳款收回情況良好，故未提列備抵呆帳。

本公司之客戶群廣大且相互無關聯，故信用風險之集中度有限。

（三）存貨

	107年12月31日	106年12月31日
待售房地	$ 41,259	$ 345,516
在建房地	4,402,471	3,311,655
營建用地	64,567	65,876
預付土地款	140,506	70,872
減：備抵跌價損失	(6,240)	(6,240)
	$ 4,642,563	$ 3,787,679

1. 本公司部分存貨提供質押擔保之情事，請詳附註八。

2. 當期認列之存貨相關費損：

	107年度	106年度
已出售存貨成本	$ 1,112,806	$ 1,029,460
存貨跌價損失	-	6,240
	$ 1,112,806	$ 1,035,700

3. 待售房地明細如下：

	107年12月31日	106年12月31日
君臨	$ -	$ 320,876
迎透天	16,619	-
四德段323-15地號	24,640	24,640
	$ 41,259	$ 345,516

4. 在建房地明細如下：

	107年12月31日	106年12月31日
下橋子頭段	$ 266,630	$ 28,015
南屯段	117,009	82
迎新墅	329,245	-
旱新段	176,824	-
旱平段	117,879	-
旱平段2	60	-
坤悅心世代	148,843	-
新盛段	112	-
樹子腳段	25	-
泰若天成	1,778,975	1,498,405
爾雅	353,482	235,703
原鄰仁	-	293,991
坤悅JIA(日新段)	385,901	356,839
迎勝	536,775	424,534
悅・勝利(華泰段2)	163,999	152,003
華泰金店	26,712	6,122
迎透天	-	315,961
	$ 4,402,471	$ 3,311,655

5. 利息資本化相關資訊如下：

	107年度	106年度
利息資本化金額	$ 53,887	$ 37,235
利息資本化利率	1.162%~2.7%	1.162%~2.70%

6. 營建用地明細如下：

	107年12月31日	106年12月31日
容移用地	$ 64,567	$ 65,876

7. 預付土地款明細如下：

	107年12月31日	106年12月31日
下橋子頭段	$ 29,510	$ 48,112
南屯段	-	22,760
旱平段2	31,072	-
永興段	35,180	-
樹子腳段	24,440	-
新盛段	20,304	-
	$ 140,506	$ 70,872

提供擔保情形請參閱附註八。

（四）採用權益法之投資

	107年12月31日		106年12月31日	
被投資公司名稱	金額	股權%	金額	股權%
非上市櫃公司				
坤聯營造股份有限公司	$ 116,829	100	$ 120,724	100

1. 子公司相關資訊請參閱107年度合併財務報告。
2. 本公司民國107年度及106年度所享有子公司損益之份額分別為14,321仟元及11,671仟元。

（五）不動產、廠房及設備

成本	運輸設備	租賃改良	其他設備	合計
107年1月1日餘額	$ 5,520	$ 3,566	$ 1,612	$ 10,698
增添	-	-	124	124
處分	(5,520)	-	-	(5,520)
107年12月31日餘額	$ -	$ 3,566	$ 1,736	$ 5,302

累計折舊及減損	運輸設備	租賃改良	其他設備	合計
107年1月1日餘額	$ 1,089	$ 322	$ 164	$ 1,575
折舊費用	279	713	333	1,325
處分	(1,368)	-	-	(1,368)
減損損失	-	-	-	-
107年12月31日餘額	$ -	$ 1,035	$ 497	$ 1,532
107年12月31日淨額	$ -	$ 2,531	$ 1,239	$ 3,770

成本	運輸設備	租賃改良	其他設備	合計
106年1月1日餘額	$ 5,520	$ 2,279	$ 1,320	$ 9,119
增添	-	3,566	1,612	5,178
處分	-	(2,279)	(1,320)	(3,599)
106年12月31日餘額	$ 5,520	$ 3,566	$ 1,612	$ 10,698

累計折舊及減損	運輸設備	租賃改良	其他設備	合計
106年1月1日餘額	$ 654	$ 2,279	$ 1,320	$ 4,253
折舊費用	435	322	164	921
處分	-	(2,279)	(1,320)	(3,599)
減損損失	-	-	-	-
106年12月31日餘額	$ 1,089	$ 322	$ 164	$ 1,575
106年12月31日淨額	$ 4,431	$ 3,244	$ 1,448	$ 9,123

上列不動產、廠房及設備無提供作為擔保之情形。

（六）短期借款

借款性質	107年12月31日	106年12月31日
擔保銀行借款	$ 2,264,042	$ 1,482,530
利率區間	2.20%~2.70%	2.37%~2.70%

提供擔保情形請參閱附註八。

（七）應付短期票券

	107年12月31日		
	保證或承兌機構	利率區間	金額
應付商業本票	金融機構	1.162%~1.262%	$ 211,000

	106年12月31日		
	保證或承兌機構	利率區間	金額
應付商業本票	金融機構	1.162%~1.612%	$ 264,900

提供擔保情形請參閱附註八。

（八）合約負債/預收款項

	107年12月31日	106年12月31日
預收房地款	$ 283,865	$ 275,987

上述預收款項於民國107年12月31日係列報於合約負債，另預收房地款之已簽訂房地合約總價，請詳附註九(二)。

本公司預售房地個案存入信託專戶之預售房地款，帳列其他金融資產-流動項下。截至民國107年12月31日止相關信託專戶內容如下：

	107年12月31日	106年12月31日
爾雅	$ 47,037	$ 18,390
坤悅JIA	17,562	-
	$ 64,599	$ 18,390

（九）員工福利

確定提撥計畫

本公司依「勞工退休金條例」訂定之員工退休計畫，係屬確定提撥計畫；並依員工每月薪資百分之六提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。依上述相關規定，本公司於民國107年度及106年度認列之退休金成本分別為757仟元及814仟元。

（十）股本

	107年12月31日	106年12月31日
額定股數(仟股)	300,000	300,000
額定股本	$ 3,000,000	$ 3,000,000
已發行且已收足股款之股數(仟股)	148,500	148,500
已發行股本	$ 1,485,000	$ 1,485,000

（十一）資本公積

	107年12月31日	106年12月31日
發行股票溢價	$ 169,260	$ 169,260

1. 依公司法規定，資本公積除用以彌補公司虧損及撥充資本外，不得使用。公司非於盈餘公積填補資本虧損，仍有不足時，不得以資本公積補充之。
2. 依公司法規定超過面額發行股票所得溢價及受領贈與之所得之資本公積，除得用於彌補虧損外，於公司無累積虧損時，按股東原有股份之比例發給新股或現金，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。此外，認列對子公司所有權權益變動數得用以彌補虧損。
3. 本公司於106年6月14日股東會決議通過自資本公積-普通股溢價中提撥44,550仟元，按股東持股比例配發每股0.3元之現金股利。

（十二）保留盈餘及股利政策

1. 依章程規定，本公司當年度結算如有盈餘，應先提繳稅款、彌補歷年累積虧損，次提10%為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘並依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額併同以前年度累積未分配盈餘由董事會擬具分派議案，提請股東會決議後分派之。
2. 本公司股利政策採剩餘股利政策。依據公司未來之資本預算規劃，優先保留營運及投資所需之資金後，剩餘之盈餘才以股票股利或現金股利方式分派。
3. 依公司法規定，法定盈餘公積應提撥至其總額已達資本總額為止。法定盈餘公積得彌補虧損。公司無虧損時，得以法定盈餘公積超過實收資本額百分之二十五之部分按股東原有股份之比例發放新股或現金。
4. 本公司於107年6月8日及106年6月14日舉行股東會，分別決議通過106年度及105年度盈餘分配案如下：

	106年度		105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：				
現金股利	$ 0.70	$ 103,950	$ 0.20	$ 29,700

5. 本公司107年度之盈餘分配案尚待董事會擬議及股東會決議。有關決議盈餘分派資訊，請請至臺灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

（十三）客戶合約之收入

本公司自民國107年1月1日起採用國際財務報導準則第15號規定處理客戶合約之收入，民國107年度與客戶合約之收入相關資訊如下：

1. 收入之細分

	107年度	106年度
主要地區市場-營建事業部		
台灣	$ 1,455,235	$ 1,355,159
主要商品-銷售房地	1,455,235	1,355,159
合約類型-固定價格合約	1,455,235	1,355,159
收入認列時點：		
於某一時點移轉之商品	$ 1,455,235	$ 1,355,159

2. 合約餘額

	107年12月31日
合約負債-銷售房地	$ 283,865

合約負債之變動主要係源自本集團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，民國107年1月1日至12月31日並無其他重大變動之情形。

（十四）營業外收入及支出

1. 其他收入

	107年度	106年度
利息收入	$ 615	$ 591
租金收入	808	290
其他收入-其他	8,162	5,856
	$ 9,585	$ 6,737

2. 其他利益及損失

	107年度	106年度
處分不動產、廠房及設備利益(損失)	($ 1,177)	$ 28

3. 財務成本

	107年度	106年度
利息費用		
銀行借款之利息	$ 53,887	$ 37,235
其他	1	-
減：利息資本化	(53,887)	(37,235)
	$ 1	$ -

（十五）本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用

	107年度		
	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	$ -	$ 19,720	$ 19,720
勞健保費用	-	1,541	1,541
退休金費用	-	757	757
董事酬金	-	2,520	2,520
其他員工福利費用	-	1,698	1,698
折舊費用	-	1,325	1,325
攤銷費用	-	300	300

	106年度		
	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	$ -	$ 16,829	$ 16,829
勞健保費用	-	1,600	1,600
退休金費用	-	814	814
董事酬金	-	1,721	1,721
其他員工福利費用	-	1,749	1,749
折舊費用	-	921	921
攤銷費用	-	300	300

截至民國107年及106年12月31日止，員工人數分別為29人及28人，其中未兼任員工之董事人數均為6人。

（十六）員工及董監事酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥0.1%為員工酬勞及不高於1%為董監事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

108年3月13日及107年3月14日董事會決議配發107及106年度員工及董監事酬勞如下，前述配發情形與年度財務報告認列之差異金額分別於108及107年度進行調整。

	107年度		106年度	
	員工現金酬勞	董監酬勞	員工現金酬勞	董監酬勞
董事會決議配發數	$ 235	$ -	$ 197	$ -
財務報告認列數	$ 235	$ -	$ 197	$ -

年度財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

107年度董事會決議配發之員工及董監酬勞之實際配發金額與106年度財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司員工酬勞及董監酬勞相關資訊，請至臺灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

（十七）所得稅

依民國107年2月7日公布之所得稅法修正條文，本公司自民國107年度起適用之營利事業所得稅稅率由17%改為20%，未分配盈餘加徵營利事業所得稅之稅率由10%改為5%。

1. 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	107年度	106年度
當期所得稅		
當期產生者	$ -	$ -
未分配盈餘加徵所得稅	5,561	9,765
土地增值稅計入當期所得稅	4,992	9,743
以前年度之所得稅費用調整	-	6
認列於損益之所得稅費用	$ 10,553	$ 19,514

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	107年度	106年度
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用	$ 47,049	$ 33,457
未分配盈餘加徵所得稅	5,561	9,765
土地增值稅計入當期所得稅	4,992	9,743
永久性差異調整	(2,708)	(1,141)
免稅所得	(46,451)	(43,876)
暫時性差異調整	(3,268)	11,560
課稅損失	5,378	-
以前年度之所得稅費用調整	-	6
認列於損益之所得稅費用	$ 10,553	$ 19,514

2. 未認列遞延所得稅資產

本公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	107年12月31日	106年12月31日
可減除暫時性差異	$ 17,856	$ 17,156
課稅損失	5,833	5,583
	$ 23,689	$ 22,739

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。截至民國107年12月31日止，本公司尚未認列為遞延所得稅資產之未扣除虧損及其扣除期限如下：

虧損年度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
民國106年度(申報數)	$ 20,491	民國117年度
民國107年度(申報數)	8,674	民國118年度
	$ 29,165	

3. 本公司截至民國107年12月31日止，營利事業所得稅申報案件，業經稅捐稽徵機關核定至105年度。

（十八）每股盈餘

基本每股盈餘係以本公司普通股權益持有人之損益，除以當期流通在外普通股加權平均股數計算。

	107年度		
	稅後金額	加權平均流通在外股數(仟股)	每股盈餘(元)
基本每股盈餘			
歸屬於普通股股東之淨利	$ 224,692	148,500	$ 1.51

	106年度		
	稅後金額	加權平均流通在外股數(仟股)	每股盈餘(元)
基本每股盈餘			
歸屬於普通股股東之淨利	$ 177,293	148,500	$ 1.19

（十九）營業租賃

本公司依已簽訂之辦公室及停車位租賃合約，預估未來最低租金給付額彙列如下：

	107年度	106年度
不超過1年	$ 2,799	$ 2,647
超過1年但不超過5年	7,532	10,143
超過5年以上	-	-
總計	$ 10,331	$ 12,790

（二十）金融工具

(一)公允價值之資訊－非按公允價值衡量之金融工具

短期金融商品以其在資產負債表上之帳面價值估計其公允價值，因此類商品到期日甚近，其帳面價值應屬估計公允價值之合理基礎。此方法應用於現金及約當現金、應收票據及帳款、其他金融資產、存出保證金、短期銀行借款、應付短期票券、應付票據及帳款、其他應付款及存入保證金。

(二)金融工具之種類

	107年12月31日				
		公允價值			
	帳面價值	第一級	第二級	第三級	合計
金融資產					
透過損益按公允價值衡量之金融資產	$ 3	-	3	-	3
按攤銷後成本衡量之金融資產（註1）	1,057,683	-	-	-	-
	$ 1,057,686	-	3	-	3

	107年12月31日				
		公允價值			
	帳面價值	第一級	第二級	第三級	合計
金融負債					
以攤銷後成本衡量之金融負債(註2)	$ 3,157,799	-	-	-	-

	106年12月31日				
		公允價值			
	帳面價值	第一級	第二級	第三級	合計
金融資產					
放款及應收款（註3）	$ 1,081,202	-	-	-	-
金融負債					
以攤銷後成本衡量之金融負債(註2)	$ 2,443,285	-	-	-	-

註1：按攤銷後成本衡量之金融資產餘額係包含現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他應收款、存出保證金及其他金融資產等按攤銷後成本衡量之金融資產。

註2：以攤銷後成本衡量之金融負債餘額則包括短期銀行借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款、其他應付款及存入保證金等以攤銷後成本衡量之金融負債。

註3：放款及應收款餘額係包括現金及約當現金、應收票據、應收帳款、存出保證金及其他金融資產等以攤銷後成本衡量之放款及應收款。

2. 財務風險管理目的與政策

本公司財務風險管理目標，係為管理與營運活動相關之匯率風險、利率風險、信用風險及流動風險。為降低相關財務風險，本公司致力於辨認、評估並規避市場之不確定性，以降低市場變動對公司財務績效之潛在不利影響。

本公司之重要財務活動，係經董事會依相關規範及內部控制制度進行覆核。於財務計劃執行期間，本公司必須恪遵關於整體財務風險管理及權責劃分之相關財務操作程序。

3. 市場風險

本公司之市場風險係金融工具因市場價格變動，導致其公允價值或現金市場價格變動，市場風險主要包括利率風險。

利率風險係指由於市場利率之變動指由於市場利率之變動所造成金融工具公允價值變動之風險。本公司之利率風險，主要係來自於浮動利率之存款及借款。

有關利率風險之敏感度分析，係以財務報導期間結束日固定收益投資之公允價值

變動為計算基礎，並假設持有一個年度。假若市場利率上升/下降0.25%，本公司於民國107年度及106年度之淨利將分別減少/增加6,188仟元及4,369仟元。

4. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成公司財務損失之風險。截至資產負債表日止，本公司可能因交易對方未履行義務造成財務損失之最大信用風險暴險主要係來自於個體資產負債表所認列之金融資產帳面金額。

本公司之交易對象均為信用良好之公司組織及個人，且主係在預售時即簽訂合約並按期收款，因此不預期有重大之信用風險。

5. 流動性風險

本公司管理流動性風險之目標，係為維持營運所需之現金及約當現金及足夠的銀行融資額度等，以確保本公司具有充足的財務彈性。

本公司已約定還款期間之非衍生金融負債預定到期如下：

	107年12月31日			
	1 年 以 內	1 至 3 年	3 年 以 上	合 計
非衍生金融負債				
無附息負債	$ 656,590	$ -	$ -	$ 656,590
浮動利率負債	211,000	1,429,542	834,500	2,475,042
	$ 867,590	$ 1,429,542	$ 834,500	$ 3,131,632

	106年12月31日			
	1 年 以 內	1 至 3 年	3 年 以 上	合 計
非衍生金融負債				
無附息負債	$ 673,364	$ -	$ -	$ 673,364
浮動利率負債	918,200	829,230	-	1,747,430
	$ 1,591,564	$ 829,230	$ -	$ 2,420,794

七、關係人交易

(一)於財務報導期間內與本公司有交易之關係人如下：

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
坤聯營造股份有限公司	本公司之子公司
聚合發建設股份有限公司	其他關係人
坤興營造股份有限公司	其他關係人
富騰建設股份有限公司	其他關係人
吉密科技股份有限公司	其他關係人

關係人名稱	與本公司之關係
吉發科技股份有限公司	其他關係人
同禧育樂股份有限公司	其他關係人
坤聯發建設股份有限公司	其他關係人
坤聯旺營造股份有限公司	其他關係人
陳世坤	其他關係人(於106年6月14日卸任董事長)
祁加弘	其他關係人

(二) 與關係人間之重大交易事項

1. 進貨及發包工程

	107年度		
	合約總價(未稅)	本期進貨	累積計價金額
子公司	$ 2,728,095	$ 705,662	$ 1,939,500

	106年度		
	合約總價(未稅)	本期進貨	累積計價金額
子公司	$ 2,790,229	$ 754,048	$ 1,880,257

本公司向關係人進貨交易價格係由雙方依市場行情議定，貨款為月結30天至90天內支付；一般供應商之付款條件為月結30天至90天。

2. 應付款項

	107年12月31日	106年12月31日
應付關係人票據及帳款		
子公司	$ 635,436	$ 663,191
其他關係人-個人	-	40
	$ 635,436	$ 663,231

應付關係人票據及帳款主要來自進貨交易，該應付款項並無附息。

3. 本公司與關係人簽訂合建契約，依契約內容規定係採合建分售方式投資興建銷售，其明細如下：

	代收土地款	
	107年12月31日	106年12月31日
其他關係人-個人	$ 1,342	$ 200

4. 修繕及勞務支出

	107年度	106年度
其他關係人	$ 530	$ 1,303

5. 佣金支出

	107年度	106年度
其他關係人-個人	$ -	$ 46

6. 其他收入

	107年度	106年度
子公司	$ 1,663	$ 253
其他關係人	372	675
	$ 2,035	$ 928

7. 本公司107年8月出售運輸設備一台給其他關係人，出售價款為2,975仟元，帳列處分損失1,177仟元。

8. 本公司106年7月出售電腦設備給其他關係人，出售價款及處分利益均為28仟元。

9. 本公司「泰若天成」、「迎透天」、「迎勝」及「原鄰仁」工程案，係分別由其他關係人擔任「預售屋買賣定型化契約應記載事項」履約保證機制之同業連帶擔保保證人。而「原鄰仁」及「迎透天」分別已於107年6月份及9月份完工並解除履約保證。

（三）主要管理階層薪酬資訊

主要管理階層人員之薪酬如下：

	107年度	106年度
短期員工福利	$ 1,921	$ 1,484
退職後福利	-	28
	$ 1,921	$ 1,512

八、質抵押之資產

本公司資產提供擔保明細如下：

資產名稱	107年12月31日	106年12月31日	擔保用途
存貨(在建房地)	$ 4,402,274	$ 3,277,436	銀行借款
存貨(待售房地)	24,640	345,516	銀行借款
其他金融資產	64,599	18,390	信託專戶
	$ 4,491,513	$ 3,641,342	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾：

(一)重大或有負債

本公司「泰若天成」工程案，部分係與其他關係人-個人合建分售，並依合建契約書約定，開立90,000仟元商業本票作為合建保證。

(二)重大未認列之合約承諾

1. 本公司為所推出工程與客戶簽訂之預售及成屋銷售合約價款如下：

	107年12月31日	106年12月31日
已簽訂之銷售合約價款	$ 2,295,900	$ 2,050,580
已依約定收取金額	$ 283,865	$ 275,987

2. 本公司因購置營建用地而簽訂房地買賣合約而未認列之承諾如下：

	107年12月31日	106年12月31日
取得存貨	$ 976,258	$ 273,100

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其他：無。

十三、附註揭露事項

（一）重大交易事項相關資訊

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(不含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：附表一。
4. 累積買進或賣出同一有價證券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：附件二。
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：附表三。
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：無。
9. 從事衍生性工具交易：無。

（二）轉投資事業相關資訊：

被投資公司名稱、所在地區…等相關資訊：附表四。

（三）大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊：

本公司已於107年度及106年度之合併財務報告附註中揭露部門資訊在案，備供參考。

坤悅開發股份有限公司

期末持有有價證券情形(不含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)

民國107年12月31日

附表一

單位：新台幣仟元／仟股

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	金額	持股比例	市價或淨值	
本公司	權益證券-股票 台中市第二信用合作社	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	0.03	$ 3	—	$ 3	

坤悅開發股份有限公司

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者

民國107年12月31日

附表二

單位：新台幣仟元為單位

取得之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	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	學億段	107.01.23 107.03.14	302,498	已全數支付	賴榮傑等人	無	—	—	—	—	註1	帳列在建房地	無
本公司	下橋子頭	106.09.21 106.09.26 106.10.18 106.10.24 106.11.03 107.10.01	552,340	下橋子頭段124-53、124-659、200-86、200-88及365-20地號土地等五筆支付第一期款，其餘已全數付清	柯紀墉等人	無	—	—	—	—	註2	帳列在建房地及預付土地款	無

註1：經卓越不動產估價師事務所於107年3月8日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為310,065仟元。

註2：經卓越不動產估價師事務所於107年10月8日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為576,030仟元。

坤悅開發股份有限公司

與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額20%以上

民國107年12月31日

附表三

單位：新台幣仟元

進(銷)貨之公司	交易之對象	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	坤聯營造股份有限公司	子公司	進貨(在建工程)	$ 705,662	37.8%	依合約規定。	—	—	($ 635,436)	96.8%	註1

註1：編製合併財務報告時業已消除。

坤悅開發股份有限公司

被投資公司名稱、所在地區…等相關資訊

民國107年12月31日

附表四

單位：新台幣仟元／仟股

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	本期被投資公司股利分派情形		備註
				本期期末	上期期末	股數	比率	帳面金額			股票股利	現金股利	
本公司	坤聯營造股份有限公司	中華民國	土木建築營造業	$ 151,473	$ 151,473	15,000	100.0%	$ 116,829	$ 17,902	$ 14,321	$ —	$18,216	子公司(註1)

註1：編製合併財務報告時業已消除。

重 要 會 計 項 目 明 細 表 目 錄

項　　目	頁次 / 索引
現金	49
存貨	50
透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	51
採用權益法之投資	52
不動產、廠房及設備	附註六(六)
無形資產	53
短期借款	54
應付短期票券	55
合約負債	56
其他應付款	57
營業收入	58
營業成本	59
營業費用	60

坤悅開發股份有限公司

現金及約當現金明細表

民國107年12月31日

明細表一　　單位:新台幣仟元

項　　目	摘　　要	金　　額	備　　註
現　　金	現金及零用金	$ 88	
銀行存款	支 票 存 款	6,950	
	活 期 存 款	971,395	
合　　計		$ 978,433	

坤悅開發股份有限公司

存貨明細表

民國107年12月31日

明細表二

單位:新台幣仟元

項　　目	摘　　要	成　　本	淨變現價值
待售房地		$ 41,259	$ 40,518
在建房地		4,402,471	6,089,749
營建用地		64,567	64,567
預付土地款		140,506	140,506
減：備抵跌價損失		(6,240)	—
註：採淨變現價值評價			
合　　計		$ 4,642,563	$ 6,335,340

坤悅開發股份有限公司

透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動變動明細表

民國107年12月31日

明細表三

單位:新台幣仟元/仟股

名稱	期初餘額		本期增加		本期減少		其他		期末餘額		提供擔保或質押情形	備註
	股數	金額	股數	金額	股數	金額	股數	金額	股數	金額		
非上市櫃公司 台中市第二信用合作社	0.03	$ 3	$ —	$ —	—	$ —	—	$ —	0.03	$ 3	無	無
合計		$ 3		$ —		$ —		$ —		$ 3		

坤悅開發股份有限公司

採用權益法之投資變動明細表

民國107年1月1日至12月31日

明細表四

單位:新台幣仟元/仟股

名稱	期初餘額		本期增加		本期減少		投資(損)益	其他	期末餘額			市價或股權淨值		提供擔保或質押情形
	股數	金額	股數	金額	股數	金額			股數	持股比例%	金額	單價(元)	總價	
非上市櫃公司														
坤聯營造股份有限公司	15,000	$ 120,724	—	$ —	—	$ 18,216	$ 14,321	$ —	15,000	100	$ 116,829	$ 11.6	$ 174,668	無
合計		$ 120,724		$ —		$ 18,216	$ 14,321	$ —			$ 116,829		$ 174,668	

坤悅開發股份有限公司

無形資產變動明細表

民國107年1月1日至12月31日

明細表五　　單位:新台幣仟元

項　　目	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額	提供擔保或抵押情形	備　註
電腦軟體	$ 3,000	$ —	$ —	$ 3,000	無	
合　計	$ 3,000	$ —	$ —	$ 3,000		

項　　目	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額	備　註
累計攤提 電腦軟體成本	$ 1,500	$ 300	$ —	$ 1,800	
合　計	$ 1,500	$ 300	$ —	$ 1,800	

坤悅開發股份有限公司

短期借款明細表

民國107年12月31日

明細表六

單位:新台幣仟元

銀行別	借款期間	利率	借款金額	質押情形
質押借款				
陽信銀行-龍井分行	104.01.12~109.01.12	2.45%	$ 109,210	在建房地
陽信銀行-龍井分行	105.07.28~109.01.12	2.45%	32,790	在建房地
陽信銀行-龍井分行	107.01.15~110.01.15	2.45%	87,590	在建房地
陽信銀行-龍井分行	106.03.23~109.03.23	2.70%	156,000	在建房地
土地銀行-台中分行	102.09.12~110.06.25	2.37%	342,640	在建房地
土地銀行-台中分行	104.07.03~110.06.25	2.62%	487,162	在建房地
土地銀行-中清分行	107.02.26~112.02.26	2.20%	180,000	在建房地
土地銀行-中清分行	107.07.19~112.07.19	2.38%	203,900	在建房地
土地銀行-中港分行	107.08.16~112.08.16	2.20%	92,800	在建房地
土地銀行-太平分行	107.06.15~112.06.15	2.20%	241,400	在建房地
土地銀行-豐原分行	107.10.17~112.10.17	2.20%	116,400	在建房地
第二信用合作社-中興分行	107.01.12~110.01.12	2.20%	13,550	待售房地
第二信用合作社-中興分行	107.01.19~110.01.19	2.30%	79,600	在建房地
第二信用合作社-東南分行	107.06.01~110.06.01	2.30%	121,000	在建房地
合　　計			$2,264,042	

坤悅開發股份有限公司

應付短期票券明細表

民國107年12月31日

明細表七　　單位:新台幣仟元

保證或承兌機構	契約期限	利率	金額	備註
大中票券金融股份有限公司台中分公司	107.11.30-108.01.29	1.162%	$ 49,300	在建房地
	107.11.30-108.01.29	1.162%	25,700	
	107.12.05-108.01.29	1.162%	136,000	
合　　計			$ 211,000	

坤悅開發股份有限公司

合約負債明細表

民國107年12月31日

明細表八　　單位:新台幣仟元

項　　目	摘　　要	金　　額	備　　註
預收房屋款	泰若天成	$ 63,220	
	迎新墅	2,762	
	爾雅	55,121	
	迎勝	75,278	
	迎透天	1,029	
	華泰金店	6,172	
	坤悅JIA	18,695	
	坤悅心世代	4,238	
預收土地款	爾雅	17,440	
	迎透天	420	
	華泰金店	3,150	
	迎勝	35,800	
	坤悅JIA	540	
合　　計		$ 283,865	

坤悅開發股份有限公司

其他應付款明細表

民國107年12月31日

明細表九　　單位:新台幣仟元

項　　目	摘　　要	金　　額	備　　註
應付費用	薪資、年終獎金、伙食費、利息、員工酬勞、其他費用	$ 26,057	
合　　計		$ 26,057	

坤悅開發股份有限公司

營業收入淨額明細表

民國107年度

明細表十　　單位:新台幣仟元

項　　目	摘　　要	金　　額	備　　註
營建收入	房屋收入	$ 713,136	
	土地收入	742,099	
合　　計		$ 1,455,235	

坤悅開發股份有限公司

營業成本明細表

民國107年度

明細表十一　　單位:新台幣仟元

項　　目	摘　　要	金　　額	備　　註
營建工程總成本	房屋成本	$ 699,661	
	土地成本	413,145	
合　　計		$ 1,112,806	

坤悅開發股份有限公司

營業費用明細表

民國107年度

明細表十二

單位:新台幣仟元

項目	銷售費用	管理費用
薪資支出	$ —	$ 24,105
租金支出	11,458	2,772
廣告費	32,921	—
佣金支出	26,681	—
修繕費	—	3,653
勞務費	3,282	4,642
其他費用(註)	7,196	13,202
註：各戶餘額未達本項目期末餘額百分之五之合計數。		
合　　計	$ 81,538	$ 48,374

臺中市會計師公會會員印鑑證明書 中市財證字第 108 00180 號

會員姓名：(1) 廖年傑
(2) 易昌運

事務所名稱：建智聯合會計師事務所

事務所地址：臺中市北區
太原北路130號8樓之1

事務所電話：04-22966234

委託人名稱：坤悅開發股份有限公司

委託人統一編號：04738240

事務所統一編號：87877386

會員證書字號：(1)中市會證字第 578 號
(2)中市會證字第 064 號

印鑑證明書用途：辦理 坤悅開發股份有限公司

107 年度（自民國 107 年 1 月 1 日至
107 年 12 月 31 日）財務報表之查核簽證

簽名式（一）	廖年傑	存會印鑑（一）	
簽名式（二）	易昌運	存會印鑑（二）	

理事長：

核對人：

中 華 民 國 年 月 日