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109年度及108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	10-42
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	10-11
四、重大會計政策之彙總說明	11-18
五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	18-19
六、重要會計項目之說明	19-31
七、關係人交易	31-33
八、質押之資產	33
九、重大或有負債及未認列之合約承諾	33-34
十、重大之災害損失	34
十一、重大之期後事項	34
十二、其他	34
十三、附註揭露事項	34-39
(一)重大交易事項相關資訊	34
(二)轉投資事業相關資訊	34
(三)大陸投資資訊	34
(四)主要股東資訊	34
十四、部門資訊	34
柒、重要會計項目明細表	40-51

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109年及108年12月31日之個體資產負債表，暨民國109年及108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109年及108年12月31日之個體財務狀況，暨民國109年及108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 109 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109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(七)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(十六)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 109 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 ： 黃 祥 穎　　會 計 師 ： 廖 年 傑

行政院金融監督管理委員會證券期貨局
核准文號金管證(六)第 0930144676 號

金融監督管理委員會
核准文號(102)金管證審字第1020055253號

中 華 民 國 110 年 3 月 10 日

坤悅開發股份有限公司

個體財產負債表

民國109年及108年12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	109年12月31日 金額	%	108年12月31日 金額	%
	流動資產				
1100	現金及約當現金(附註四及六)	$ 735,009	8.8	$ 1,076,610	14.9
1150	應收票據淨額(附註四及六)	670	-	1,650	-
1170	應收帳款淨額(附註四及六)	602	-	6,100	0.1
1200	其他應收款	-	-	751	-
130X	存貨(附註四、五、六及八)	6,981,345	83.3	5,802,759	80.1
1410	預付款項	652	-	2,451	-
1476	其他金融資產-流動(附註六及八)	359,800	4.3	125,737	1.8
1479	其他流動資產	31,752	0.4	23,644	0.3
1480	取得合約之增額成本-流動(附註四)	117,473	1.4	55,713	0.8
	流動資產合計	8,227,303	98.2	7,095,415	98.0
	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	-	3	-
1550	採用權益法之投資(附註四及六)	121,031	1.5	120,815	1.7
1600	不動產、廠房及設備(附註四及六)	1,895	-	2,710	-
1755	使用權資產(附註三、四及六)	8,122	0.1	12,511	0.2
1780	無形資產(附註四)	600	-	900	-
1840	遞延所得稅資產(附註四及六)	20,079	0.2	9,465	0.1
1990	其他非流動資產	2,875	-	997	-
	非流動資產淨額	154,605	1.8	147,401	2.0
	資產總額	$ 8,381,908	100.0	$ 7,242,816	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 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

個體資產負債表

民國109年及108年12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	負債及權益	109年12月31日 金額	%	108年12月31日 金額	%
	流動負債				
2100	短期借款(附註六及八)	$ 4,208,811	50.2	$ 3,343,844	46.2
2110	應付短期票券(附註六及八)	-	-	457,000	6.3
2130	合約負債-流動(附註六)	600,512	7.2	361,031	5.0
2150	應付票據	36,386	0.4	36,099	0.5
2180	應付帳款-關係人(附註四及七)	235,514	2.8	229,235	3.2
2200	其他應付款	100,634	1.2	46,784	0.6
2230	本期所得稅負債(附註四及六)	48,989	0.6	35,714	0.5
2250	負債準備-流動(附註四)	353	-	314	-
2280	租賃負債-流動(附註四及六)	5,127	0.1	4,970	0.1
2399	其他流動負債(附註七)	63,678	0.8	15,038	0.2
	流動負債合計	5,300,004	63.3	4,530,029	62.6
	非流動負債				
2550	負債準備-非流動	802	-	802	-
2580	租賃負債-非流動(附註四及六)	3,151	-	7,646	0.1
	非流動負債合計	3,953	-	8,448	0.1
	負債總額	5,303,957	63.3	4,538,477	62.7
	權益				
3110	普通股股本（附註四及六）	1,559,250	18.6	1,485,000	20.5
3200	資本公積（附註六）	169,260	2.0	169,260	2.3
3300	保留盈餘（附註六）				
3310	法定盈餘公積	135,166	1.6	97,597	1.3
3350	未分配盈餘	1,214,275	14.5	952,482	13.2
	權益總額	3,077,951	36.7	2,704,339	37.3
	負債及權益總額	$ 8,381,908	100.0	$ 7,242,816	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

坤悅開發興業有限公司

個體綜合損益表

民國109年及108年度

單位：新台幣仟元，惟每股盈餘為元

代碼	項目	109年度 金額	109年度 %	108年度 金額	108年度 %
4000	營業收入(附註四)	$ 2,734,885	100.0	$ 2,215,211	100.0
5000	營業成本(附註四、六及七)	(1,927,496)	(70.5)	(1,630,535)	(73.6)
5900	營業毛利	807,389	29.5	584,676	26.4
6000	營業費用(附註四及七)				
6100	推銷費用	(220,512)	(8.1)	(136,621)	(6.2)
6200	管理費用	(69,814)	(2.5)	(56,115)	(2.5)
6000	合計	(290,326)	(10.6)	(192,736)	(8.7)
6900	營業淨利	517,063	18.9	391,940	17.7
7000	營業外收入及支出(附註四、六及七)				
7100	利息收入	546		633	-
7010	其他收入	28,876	1.1	10,204	0.5
7020	其他利益及損失	-	-	(6)	-
7050	財務成本	(252)	-	(258)	-
7070	採用權益法認列之子公司損益份額	14,631	0.5	20,098	0.9
7000	合計	43,801	1.6	30,671	1.4
7900	稅前淨利	560,864	20.5	422,611	19.1
7950	所得稅費用(附註四及六)	75,877	2.8	46,924	2.1
8200	本期淨利	$ 484,987	17.7	$ 375,687	17.0
8500	本期綜合損益總額	$ 484,987	17.7	$ 375,687	17.0
	每股盈餘(附註四及六)				
9750	基本每股盈餘	$ 3.11		$ 2.41	

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[illegible]股份有限公司
個[illegible]益變動表
民國[illegible]年度

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
108年度					
108年1月1日餘額	$ 1,485,000	$ 169,260	$ 75,128	$ 703,214	$ 2,432,602
107年度盈餘指撥及分配：					
法定盈餘公積	-	-	22,469	(22,469)	-
現金股利	-	-	-	(103,950)	(103,950)
108年度淨利	-	-	-	375,687	375,687
109年度					
109年1月1日餘額	$ 1,485,000	$ 169,260	$ 97,597	$ 952,482	$ 2,704,339
108年度盈餘指撥及分配：					
法定盈餘公積	-	-	37,569	(37,569)	-
現金股利	-	-	-	(111,375)	(111,375)
股票股利	74,250	-	-	(74,250)	-
109年度淨利	-	-	-	484,987	484,987
109年12月31日餘額	$ 1,559,250	$ 169,260	$ 135,166	$ 1,214,275	$ 3,077,951

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109年度及108年度

單位：新台幣仟元

	109年度	108年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	$ 560,864	$ 422,611
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
租金支出	6	5
折舊費用	6,434	5,197
攤銷費用	300	300
利息費用	252	258
利息收入	(546)	(633)
採用權益法認列之子公司損益份額	(14,631)	(20,098)
與營業活動相關之流動資產/負債變動數：		
應收票據	980	3,265
應收帳款	5,498	(1,910)
其他應收款	751	250
存貨	(1,091,544)	(1,100,339)
預付款項	1,324	26,223
其他流動資產	(2,466)	(257)
取得合約之增額成本	(61,760)	(20,622)
合約負債	239,481	77,166
應付票據	287	14,945
應付帳款	6,279	(406,201)
負債準備-流動	39	9
其他應付款項	53,477	20,930
其他流動負債	49,063	8,067
營運產生之現金流出	(245,912)	(970,834)
收取之利息	540	628
支付之利息	(86,673)	(60,318)
支付之所得稅	(73,216)	(26,188)
營業活動之淨現金流出	(405,261)	(1,056,712)

接次頁

坤悅開發投資有限公司

個體現金流量表

民國109年度及108年度

單位：新台幣仟元

承上頁

	109年度	108年度
投資活動之現金流量：		
其他金融資產-流動增加	(234,063)	(61,138)
購買不動產、廠房及設備	(289)	-
存出保證金增加	(5,642)	(18,268)
其他非流動資產	(1,403)	-
收取之股利	14,415	16,112
投資活動之淨現金流出	(226,982)	(63,294)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	864,967	1,079,802
應付短期票券增加(減少)	(457,000)	246,000
租賃負債本金償還	(5,527)	(4,032)
存入保證金增加(減少)	(423)	363
發放現金股利	(111,375)	(103,950)
籌資活動之淨現金流入	290,642	1,218,183
本期現金及約當現金增加(減少)	(341,601)	98,177
期初現金及約當現金餘額	1,076,610	978,433
期末現金及約當現金餘額	$ 735,009	$ 1,076,610

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109年度及108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110年3月10日經本公司董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)本公司自民國109年起開始適用經金融監督管理委員會(以下稱金管會)認可之國際財務報導準則編製財務報告。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

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9號、國際會計準則第39號及國際財務報導準則第7號之修正「利率指標變革」	2020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「重大之定義」	2020年1月1日
國際財務報導準則第16號之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」	2020年6月1日

本公司評估適用上述新認可之國際財務報導準則，並未對個體財務報告造成重大變動。

(二)金管會認可之民國110年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布/修正/修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第4號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第9號之延長」	2021年1月1日
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報導準則第7號、國際財務報導準則第4號及國際財務報導準則第16號之第二階段修正「利率指標變革」	2021年1月1日

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

(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」	2023年1月1日
國際財務報導準則第17號之修正「保險合約」	2023年1月1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」	2023年1月1日
國際會計準則第16號之修正「不動產、廠房及設備-達到預定使用狀態前之價款」	2022年1月1日
國際會計準則第37號之修正「虧損性合約-履行合約之成本」	2022年1月1日
國際財務報導準則2018-2020週期之年度改善	2022年1月1日
國際財務報導準則第3號之修正「更新對觀念架構之索引」	2022年1月1日

截至本個體財務報告通過發布日止，本公司仍持續評估上述準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，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照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

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。

(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)主要為交易目的而持有之資產；
   (2)預期於資產負債表日後12個月內實現之資產，及
   (3)現金及約當現金，但於資產負債表日後逾12個月用以交換或清償負債而受到限制者除外。

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)主要為交易目的而持有之負債；

(2)於資產負債表日後12個月內到期清償之負債，以及

(3)未具無條件延期至資產負債表日後逾12個月之負債。

(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。

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(1)衡量種類

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與按攤銷後成本衡量之金融資產。

i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包括強制透過損益按公允價值衡量及指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。強制透過損益按公允價值衡量之金融資產包括本公司未指定透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，及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。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失（包含該金融資產所產生之任何股利或利息）係認列於損益。公允價值之決定方式請參閱附註二十。

ii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：

- 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
- 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、其他應收款、存出保證金）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，任何外幣兌換損益則認列於損益。

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

- 購入或創始之信用減損金融資產，利息收入係以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。
- 非屬購入或創始之信用減損，但後續變成信用減損之金融資產，應自信用減損後之次一報導期間起以有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算利息收入。

約當現金包括自取得日起3個月內、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，係用於滿足短期現金承諾。

(2)金融資產減損

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。

(3)金融資產之除列

本公司僅於對來自金融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之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

2.金融負債

(1)後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2)金融負債之除列

除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（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。

(七)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。

(八)投資子公司

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。

(九)不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

建造中之不動產、廠房及設備係以成本減除累計減損損失後之金額認列。成本包括專業服務費用，及符合資本化條件之借款成本。該等資產於完工並達預期使用狀態時，分類至不動產、廠房及設備之適當類別並開始提列折舊。

不動產、廠房及設備於耐用年限內按直線基礎，對每一重大部分單獨提列折舊。本公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(十)租 賃

1.租賃之判斷

本公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，若合約轉讓對以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。為評估合約是否係屬租賃，本公司針對以下項目做評估：

(1)該合約涉及使用一項已辨認資產，該已辨認資產係於合約中被明確指出或藉由於可供使用之時被隱含指定，其實體可區分或可代表實質所有產能。若供應者具有可替換該資產之實質性權利，則該資產並非已辨認資產；且

(2)於整個使用期間具有取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；且

(3)於符合下列情況之一時，取得主導已辨認資產之使用之權利：

- 客戶在整個使用期間具有主導已辨認資產之使用方式及使用目的之權利。
- 有關該資產之使用方式及使用目的之攸關決策係預先決定，且：
  - 客戶在整個使用期間具有操作該資產之權利，且供應者並無改變該等操作指示之權利；或
  - 客戶設計該資產之方式已預先決定其整個使用期間之使用方式及使用目的。

於租賃成立日或重評估合約是否包含租賃時，本公司係以相對單獨價格為基礎將合約中之對價分攤至個別租賃組成部分。

2.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含：

(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使用權之估計有所變動，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以單行項目表達於資產負債表中。

針對辦公設備等之短期租賃或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。

(十一)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。

(十二)合約成本相關資產

不動產銷售員工之銷售佣金及依待售房產包銷合約支付之銷售服務費僅於取得客戶合約時發生，在金額可回收之範圍內認列為取得合約之增額成本，並於不動產完工交付予客戶時轉銷。惟預計於一年內攤銷之取得合約增額成本，本公司選擇不予資本化。

(十三)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。

(十四)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。

(十五)負債準備

負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使本公司未來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反應市場對貨幣時間價值及負債特定風險評估之稅前折現率予以折現，折現之攤銷認列為利息費用。

保固負債準備係於銷售商品或服務時，該項負債準備係根據歷史保固資料及所有可能結果按其相關機率加權衡量。

(十六)收入認列

本公司於客戶合約辨認履約義務後，將交易價格分攤至各履約義務，並於滿足各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。

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公司，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。

(十七)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。

(十八)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。

(十九)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。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普通股加權平均流通在外股數計算之，買回庫藏股時則減少流通在外股數。其因盈餘或資本公積轉增資而新增之股份則追溯調整計算。若未分配盈餘或資本公積轉增資之基準日在財務報表提出日之前，亦追溯調整計算之。

(二十)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。

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

	109年12月31日	108年12月31日
現金及零用金	$ 63	$ 94
銀行存款	734,946	1,076,516
	$ 735,009	$ 1,076,610

（二）應收票據及帳款

本公司對建案銷售係依合約內容按期收款。

為減輕信用風險，本公司管理階層訂定授信額度之決定、授信核准及其他監控程序以確保逾期應收帳款之回收已採取適當行動。此外，本公司於資產負債表日會逐一複核應收帳款之可回收金額以確保無法回收之應收帳款已提列適當減損損失。據此，本公司管理階層認為本公司之信用風險已顯著減少。

本公司按存續期間預期信用損失認列應收帳款之備抵損失。存續期間預期信用損失係考量客戶過去違約紀錄與現時財務狀況。本公司以應收帳款逾期天數訂定預期信用損失率。

若有證據顯示交易對方面臨嚴重財務困難且本公司無法合理預期可回收金額，本公司直接沖銷相關應收帳款，惟仍會持續追索活動，因追索回收之金額則認列於損益。

本公司衡量應收帳款之備抵損失如下：

	109年12月31日	108年12月31日
應收票據-按攤銷後成本衡量	$ 670	$ 1,650
應收帳款-按攤銷後成本衡量	602	6,100
減：備抵損失	-	-
	$ 1,272	$ 7,750

本公司台灣地區應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	109年12月31日		
	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	$ 1,272	-	$ -

	108年12月31日		
	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	$ 7,750	-	$ -

（三）存貨

	109年12月31日	108年12月31日
待售房地	$ 138,542	$ 976,392
在建房地	6,407,784	4,388,431
營建用地	62,440	193,951
預付土地款	372,579	243,985
減：備抵跌價損失	-	-
	$ 6,981,345	$ 5,802,759

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：

	109年度	108年度
已出售存貨成本	$ 1,927,496	$ 1,636,775
存貨跌價損失(回升利益)	-	(6,240)
	$ 1,927,496	$ 1,630,535

3.待售房地明細如下：

	109年12月31日	108年12月31日
泰若天成	$ 41,829	$ 976,392
迎新墅	96,713	-
	$ 138,542	$ 976,392

4.在建房地明細如下：

	109年12月31日	108年12月31日
君匯(下橋子頭段)	$ 676,814	$ 593,637
好時光(南屯段)	135,161	115,834
迎新墅	-	440,934
領秀(旱平段1)	314,500	302,912
坤悅心世代	265,650	185,571
坤悅高飛	275,337	251,158
雅樂	373,254	335,163
欣•悅(新盛段)	179,618	135,525

樹子腳段1	255,026	250,754
豐田段	-	30
豐業段	726,530	622,705
車路墘段	18,184	-
新榮泉段	137,495	-
心富郁(新富段)	703,119	14,286
樹子腳段2	1,160,533	-
橋愛段	236,363	-
仁平段	46	-
瓦窯北段	9,142	-
美和段	22	-
文化段	152	-
坤悅JIA	654,044	484,215
爾雅	-	457,185
悅・勝利	286,794	198,522
	$ 6,407,784	$ 4,388,431

5.營建用地明細如下：

	109年12月31日	108年12月31日
容移土地	$ 62,440	$ 193,951

6.預付土地款明細如下：

	109年12月31日	108年12月31日
仁平段	$ 81,039	$ -
瓦窯北段	51,161	-
文化段	138,698	-
美和段	80,978	-
豐田段	-	35,587
車路墘段	-	3,570
心富郁(新富段)	-	61,920
新榮泉段	-	13,380
樹子腳段2	-	103,908
容移用地	20,703	25,620
	$ 372,579	$ 243,985

7.利息資本化相關資訊如下：

	109年度	108年度
利息資本化金額	$ 87,042	$ 59,857
利息資本化利率	0.912%~2.5%	1.162%~2.7%

（四）採用權益法之投資

被投資公司名稱	109年12月31日 金額	109年12月31日 股權%	108年12月31日 金額	108年12月31日 股權%
非上市櫃公司				
坤聯營造股份有限公司	$ 121,031	100	$ 120,815	100

1.子公司相關資訊請參閱109年度合併財務報告。

2.本公司民國109年度及108年度所享有子公司損益之份額分別為14,631仟元及20,098仟元。

（五）不動產、廠房及設備

	租賃改良	其他設備	合計
成本：			
109年1月1日餘額	$ 3,566	$ 1,736	$ 5,302
增添	-	289	289
處分	-	-	-
109年12月31日餘額	$ 3,566	$ 2,025	$ 5,591
累計折舊及減損：			
109年1月1日餘額	$ 1,748	$ 844	$ 2,592
折舊費用	713	391	1,104
處分	-	-	-
減損損失	-	-	-
109年12月31日餘額	$ 2,461	$ 1,235	$ 3,696
109年12月31日淨額	$ 1,105	$ 790	$ 1,895

	租賃改良	其他設備	合計
成本：			
108年1月1日餘額	$ 3,566	$ 1,736	$ 5,302
增添	-	-	-
處分	-	-	-
108年12月31日餘額	$ 3,566	$ 1,736	$ 5,302
累計折舊及減損：			
108年1月1日餘額	$ 1,035	$ 497	$ 1,532
折舊費用	713	347	1,060
處分	-	-	-
減損損失	-	-	-
108年12月31日餘額	$ 1,748	$ 844	$ 2,592
108年12月31日淨額	$ 1,818	$ 892	$ 2,710

上列不動產、廠房及設備無提供作為擔保之情形。

（六）租賃協議

1.使用權資產

	土地	房屋及建築	合計
使用權資產成本：			
109年1月1日餘額	$ 6,459	$ 9,594	$ 16,053
增添	-	941	941
減少	-	-	-
109年12月31日餘額：	$ 6,459	$ 10,535	$ 16,994
使用權資產之折舊			
109年1月1日餘額	$ 983	$ 2,559	$ 3,542
折舊費用	2,458	2,872	5,330
減少	-	-	-
109年12月31日餘額	$ 3,441	$ 5,431	$ 8,872
109年12月31日帳面價值	$ 3,018	$ 5,104	$ 8,122

	土地	房屋及建築	其他設備	合計
使用權資產成本：				
108年1月1日餘額	$ -	$ -	$ -	$ -
追溯適用IFRS16之影響數	451	9,594	595	10,640
108年1月1日追溯適用後餘額	451	9,594	595	10,640
增添	6,008	-	-	6,008
租賃到期	-	-	(595)	(595)
108年12月31日餘額	$ 6,459	$ 9,594	$ -	$ 16,053
使用權資產之折舊：				
108年1月1日餘額	$ -	$ -	$ -	$ -
折舊費用	983	2,559	595	4,137
租賃到期	-	-	(595)	(595)
108年12月31日餘額	$ 983	$ 2,559	$ -	$ 3,542
108年12月31日帳面價值	$ 5,476	$ 7,035	$ -	$ 12,511

2.租賃負債

	109年12月31日	108年12月31日
租賃負債帳面價值		
流動	$ 5,127	$ 4,970
非流動	$ 3,151	$ 7,646

3.重要承租活動及條款

本公司承租房屋及建築物作為辦公室使用，租賃期間為5年。於租賃期間終止時，本公司對所租賃之房屋及建築物並無優惠承購權，並約定未經出租人同意，本公司不得將租賃標的之全部或一部轉租或轉讓。

4.其他租賃資訊

	109年度	108年度
租賃負債之利息費用	$ 248	$ 255
短期租賃及低價值資產租賃費用	$ 13,567	$ 13,739
租賃之現金流出總額	$ 19,094	$ 17,771

（七）短期借款

借　款　性　質	109年12月31日	108年12月31日
擔保銀行借款	$ 4,208,811	$ 3,343,844
利率區間	1.81%~2.50%	2.20%~2.70%

提供擔保情形請參閱附註八。

（八）應付短期票券

	108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	0.942%~1.512%	$ 457,000

提供擔保情形請參閱附註八。

（九）合約負債/其他金融資產

	109年12月31日	108年12月31日
預收房地款	$ 600,512	$ 361,031

1.上述預收房地款之已簽訂房地合約總價，請詳附註九(一)。
2.部分個案係採預售屋價金信託，其信託專戶餘額帳列其他金融資產-流動項下。截至民國109年及108年12月31日止相關信託專戶明細如下：

	109年12月31日	108年12月31日
好時光	$ 24,364	$ -
迎新墅	-	6,395
坤悅心世代	38,226	46,022
坤悅高飛	82,367	-
雅樂	99,669	-
心富郁	50,733	-
坤悅JIA	30,906	34,683
爾雅	-	11,993
悅•勝利	33,535	26,644
	$ 359,800	$ 125,737

（十）員工福利

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109年度及108年度認列之退休金成本分別為936仟元及871仟元。

（十一）股本

	109年12月31日	108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)	155,925	148,500
已發行股本	$ 1,559,250	$ 1,485,000

本公司民國109年6月10日股東會決議盈餘轉增資74,250仟元，上項增資業經行政院金融監督管理委員會證券期貨局於民國109年6月29日核准生效，並於109年8月19日經經濟部商業司核准。

（十二）資本公積

	109年12月31日	108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。

（十三）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109年6月10日及108年6月13日舉行股東會，分別決議通過108年度及107年度盈餘分配案如下：

	108年度		107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：				
股票股利	$ 0.50	$ 74,250	$ -	$ -
現金股利	0.75	111,375	0.70	103,950
		$ 185,625		$ 103,950

5. 本公司109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，請至臺灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

（十四）客戶合約之收入

收入相關資訊如下：

1. 收入之細分

	109年度	108年度
主要地區市場-營建事業部		
台灣	$ 2,734,885	$ 2,215,211
主要商品-銷售房地	$ 2,734,885	$ 2,215,211
合約類型-固定價格合約	$ 2,734,885	$ 2,215,211
收入認列時點：		
於某一時點移轉之商品	$ 2,734,885	$ 2,215,211

2. 合約餘額

	109年12月31日	108年12月31日
合約負債-銷售房地	$ 600,512	$ 361,031

民國109年及108年1月1日合約負債期初餘額於民國109年及108年度認列收入之金額分別為176,212仟元及185,859仟元。

（十五）營業外收入及支出

1. 其他收入

	109年度	108年度
租金收入	$ 3,163	$ 576
其他收入-其他	25,713	9,628
	$ 28,876	$ 10,204

2.其他利益及損失

	109年度	108年度
其他損失	$ -	($ 6)

3.財務成本

	109年度	108年度
利息費用		
銀行借款之利息	$ 87,042	$ 59,857
租賃負債	248	255
其他	4	3
減：利息資本化	(87,042)	(59,857)
	$ 252	$ 258

（十六）本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用

	109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	$ -	$ 29,741	$ 29,741
勞健保費用	-	1,903	1,903
退休金費用	-	936	936
董事酬金	-	2,361	2,361
監察人酬金(註)	-	477	477
其他員工福利費用	-	2,141	2,141
折舊費用	-	6,434	6,434
攤銷費用	-	300	300

	108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	$ -	$ 22,509	$ 22,509
勞健保費用	-	1,838	1,838
退休金費用	-	871	871
董事酬金	-	2,310	2,310
監察人酬金	-	1,080	1,080
其他員工福利費用	-	1,832	1,832
折舊費用	-	5,197	5,197
攤銷費用	-	300	300

本公司民國109年度及108年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	109年度	108年度
員工福利費用相關之平均員工人數(人)	32	29
未兼任員工之董事人數(人)	6	5
平均員工福利費用	$ 1,335	$ 1,127
平均員工薪資費用	$ 1,144	$ 938
平均員工薪資費用調整變動情形	21.97%	4.69%

註：本公司於109年6月10日設置審計委員會取代監察人之職權，故本年度監察人酬金認列至6月9日。

（十七）員工及董監事酬勞

依本公司章程之規定，當年度如有獲利，應依稅前淨利提撥0.1%~1%為員工酬勞及提撥不超過1%為董監酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

110年3月10日及109年3月11日董事會決議配發109年度及108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110年度及109年度進行調整。

	109年度		108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	$ 5,665	$ -	$ 423	$ -
財務報告認列數	$ 5,665	$ -	$ 423	$ -

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。

109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108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。

（十八）所得稅

1.認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	109年度	108年度
當期所得稅		
本年度產生者	$ 56,822	$ 30,849
未分配盈餘加徵所得稅	7,625	4,914
土地增值稅計入當期所得稅	8,781	7,876
以前年度之所得稅費用調整	13,263	12,750
	86,491	56,389
遞延所得稅		
暫時性差異之發生及迴轉	(10,614)	(9,465)
認列於損益之所得稅費用	$ 75,877	$ 46,924

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	109年度	108年度
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用	$ 112,173	$ 84,522
按稅法規定調整數	(65,965)	(63,138)
未分配盈餘加徵所得稅	7,625	4,914
土地增值稅計入當期所得稅	8,781	7,876
以前年度之所得稅費用調整	13,263	12,750
認列於損益之所得稅費用	$ 75,877	$ 46,924

2.遞延所得稅資產

遞延所得稅資產之變動如下：

	109年度		
遞延所得稅資產	期初餘額	本年度變動	期末餘額
暫時性差異	$ 9,465	$ 10,614	$ 20,079

	108年度		
遞延所得稅資產	期初餘額	本年度變動	期末餘額
暫時性差異	$ -	$ 9,465	$ 9,465

3.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：

	109年12月31日	108年12月31日
可減除暫時性差異	$ 7,698	$ 6,896

4.本公司截至民國109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107年度。

（十九）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。

	109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	$ 484,987	155,925	$ 3.11

	108年度		
	稅後金額	追溯後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	$ 375,687	155,925	$ 2.41

（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、其他應收款、其他金融資產、存出保證金、短期借款、應付短期票券、應付票據及帳款、其他應付款、租賃負債及存入保證金。

(二)金融工具之種類

	109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	$ -	$ -	$ -	$ -
按攤銷後成本衡量之金融資產（註1）	1,125,537	-	-	-	-
	$ 1,125,540	$ -	$ -	$ -	$ -

	109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)	$ 4,589,673	$ -	$ -	$ -	$ -

	108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	$ -	$ -	$ -	$ -
按攤銷後成本衡量之金融資產（註1）	1,234,662	-	-	-	-
	$ 1,234,665	$ -	$ -	$ -	$ -

	108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)	$ 4,126,051	$ -	$ -	$ -	$ -

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銀行借款、應付短期票券、應付帳款、應付票據、其他應付款、租賃負債及存入保證金等以攤銷後成本衡量之金融負債。

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

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。利率風險，市場風險管理之目標係控管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。

本公司未從事衍生工具交易，並未因此產生金融資產或負債。

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：

	109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	$ 372,534	$ -	$ -	$ 372,534
浮動利率負債	87,590	846,265	3,274,956	4,208,811
	$ 460,124	$ 846,265	$ 3,274,956	$ 4,581,345

	108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	$ 312,118	$ -	$ -	$ 312,118
浮動利率負債	491,270	883,356	2,426,218	3,800,844
	$ 803,388	$ 883,356	$ 2,426,218	$ 4,112,962

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
吉發科技股份有限公司	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

（二）與關係人間之重大交易事項

1.進貨及發包工程

	109年度		
	合約總價(未稅)	本期進貨	累積計價金額
子公司	$ 2,915,333	$ 610,890	$ 1,126,037

	108年度		
	合約總價(未稅)	本期進貨	累積計價金額
子公司	$ 2,899,429	$ 367,076	$ 1,860,862

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

	109年12月31日	108年12月31日
應付關係人帳款		
子公司	$ 235,514	$ 229,235

應付關係人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	
	109年12月31日	108年12月31日
其他關係人-個人	$ 56,246	$ 8,481

4.修繕及勞務支出

	109年度	108年度
其他關係人	$ -	$ 407

5.其他收入

	109年度	108年度
子公司	$ 1,073	$ 2,050
其他關係人	57	-
	$ 1,130	$ 2,050

（三）主要管理階層薪酬資訊

主要管理階層人員之薪酬如下：

	109年度	108年度
短期員工福利	$ 1,797	$ 1,777
退職後福利	-	-
	$ 1,797	$ 1,777

八、質押之資產

本公司資產提供擔保明細如下：

資產名稱	109年12月31日	108年12月31日	擔 保 用 途
存貨(在建房地)	$ 6,407,564	$ 4,374,115	銀行借款
存貨(待售房地)	-	976,392	銀行借款
其他金融資產	359,800	125,737	信託專戶
	$ 6,767,364	$ 5,476,244	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾：

(一)重大或有負債

本公司因購買台中市仁平段722等地號土地及地上建築物一棟，依買賣契約書之約定，開立412,300仟元商業本票作為購地保證。

(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：

	109年12月31日	108年12月31日
已簽訂之銷售合約價款(註)	$ 5,329,659	$ 2,885,380
已依約定收取金額	$ 600,512	$ 361,031

註：成屋銷售合約-泰若天成包含地主之土地款。

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(已扣除期後解約部份)如下：

	109年12月31日	108年12月31日
取得存貨	$ 1,466,030	$ 1,839,331

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其他：

經本公司評估新型冠狀病毒肺炎全球大流行之影響，本公司評估整體業務及財務方面並未受到重大影響；本公司亦持續評估繼續經營能力、資產減損及籌資風險可能產生影響，並即時對市場變動進行評估，採取相關防疫應變措施。

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：附表二。

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。

（四）主要股東資訊：股權比例達5%以上之股東名稱、持股數額及比率：附表五。

十四、部門資訊：

本公司已於109年度及108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109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109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	新富段	108.12.09	619,180	已全數付清	吳君	非關係人	—	—	—	—	註1	帳列在建房地	無
本公司	樹子腳段2	108.12.26及108.12.31	1,039,077	已全數付清	江君及徐君等2人	非關係人	—	—	—	—	註2	帳列在建房地	無
本公司	仁平段	109.9.11及109.12.18	536,081	分別已支付第一及第二期款	張廖君等5人及榛家室內裝修公司	非關係人	—	—	—	—	註3	帳列預付土地款	無
本公司	美和段	109.11.03、109.11.05及109.12.03	441,923	分別已支付第一及第二期款	曾君等11人	非關係人	—	—	—	—	註4	帳列預付土地款	無

註1：經宏大不動產估價師事務所於108年12月3日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為659,545仟元。

註2：經通優不動產估價師事務及卓越不動產估價師事務所所均於108年12月20日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格分別為1,068,764仟元及1,064,716仟元。

註3：經環宇不動產估價師聯合事務所於109年8月28日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為530,652仟元。

註4：經卓越不動產估價師聯合事務所於109年11月13日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為627,490仟元。

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109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)	$ 610,890	20.7%	依合約規定。	—	—	($ 235,514)	86.6%	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109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%	$ 121,031	($ 6,703)	$ 14,631	$ －	$14,415	子公司(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

主要股東資訊

民國109年12月31日

附表五

主要股東名稱	股份	
	持有股數	持有比例
陳世坤	14,221,625	9.12%
悅弘盛投資股份有限公司	11,863,590	7.60%
祁興國	11,802,441	7.56%
丕岳投資股份有限公司	9,787,756	6.27%
陳丕宗	9,557,764	6.12%
台新國際商業銀行受託保管威運集團有限公司投資專戶	8,447,681	5.43%
陳丕岳	8,421,000	5.40%
祁加弘	8,405,250	5.39%
祁悅生	8,400,000	5.38%
祁暐盛	8,400,000	5.38%
陳丕育	8,295,000	5.31%

註1：本表主要股東資訊係由集保公司以當季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(含庫藏股)之普通股及特別股合計5%以上資料。
本公司合併財務報告所記載股本與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。

註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。

重 要 會 計 項 目 明 細 表 目 錄

項　　目	頁次 / 索引
現金	41
存貨	42
透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	43
採用權益法之投資	44
不動產、廠房及設備	附註六(五)
使用權資產	附註六(六)
無形資產	45
短期借款	46
合約負債	47
其他應付款	48
租賃負債	附註六(六)
營業收入	49
營業成本	50
營業費用	51

坤悅開發股份有限公司

現金及約當現金明細表

民國109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	$ 63	
銀行存款	支 票 存 款	4,851	
	活 期 存 款	730,095	
合　　計		$ 735,009	

坤悅開發股份有限公司

存貨明細表

民國109年12月31日

明細表二　　單位:新台幣仟元

項　　目	摘　　要	成　　本	市價(註)
待售房地		$ 138,542	$ 138,542
在建房地		6,407,784	6,407,784
營建用地		62,440	62,440
預付土地款		372,579	372,579
減：備抵跌價損失		-	-
註：由於建設公司之行業特性，待售房地及在建房地之市價係以成本與淨變現價值孰低者列示。			
合　　計		$ 6,981,345	$ 6,981,345

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109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109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	$ 120,815	-	$ -	-	$ 14,415	$ 14,631	$ -	15,000	100	$ 121,031	$ 10.2	$ 153,455	無
合　　計		$ 120,815		$ -		$ 14,415	$ 14,631	$ -			$ 121,031		$ 153,455	

坤悅開發股份有限公司

無形資產變動明細表

民國109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	$ 2,100	$ 300	$ -	$ 2,400	
合　計	$ 2,100	$ 300	$ —	$ 2,400	

坤悅開發股份有限公司

短期借款明細表

民國109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	108.09.05~111.09.05	2.22%	$ 75,600	在建房地
陽信銀行-龍井分行	107.01.15~110.01.15	2.17%	87,590	在建房地
陽信銀行-彰化分行	109.11.13~114.11.13	1.92%	186,400	在建房地
土地銀行-台中分行	108.04.02~113.04.02	1.95%	159,900	在建房地
土地銀行-台中分行	109.03.24~114.03.24	1.95%	782,600	在建房地
土地銀行-南台中分行	108.04.30~113.04.30	1.95%	187,700	在建房地
土地銀行-南台中分行	108.07.24~113.07.24	1.95%	54,700	在建房地
土地銀行-中清分行	108.04.01~113.04.01	1.95%	236,000	在建房地
土地銀行-中清分行	107.02.26~112.02.26	1.95%	180,000	在建房地
土地銀行-中清分行	107.07.19~112.07.19	2.05%	169,065	在建房地
土地銀行-中清分行	107.07.19~112.07.19	1.95%	203,900	在建房地
土地銀行-南屯分行	108.11.19~113.11.19	1.95%	491,200	在建房地
土地銀行-南屯分行	109.04.17~114.04.17	1.95%	79,600	在建房地
土地銀行-中港分行	108.08.21~113.08.21	1.95%	129,900	在建房地
土地銀行-中港分行	107.08.16~112.08.16	1.95%	92,800	在建房地
土地銀行-太平分行	108.03.29~113.03.29	1.95%	165,700	在建房地
土地銀行-太平分行	109.03.10~114.03.10	1.95%	107,000	在建房地
土地銀行-太平分行	109.03.31~114.03.02	2.05%	11,300	在建房地
土地銀行-豐原分行	108.04.16~113.04.16	1.95%	99,760	在建房地
土地銀行-豐原分行	108.05.21~113.05.21	2.10%	62,196	在建房地
土地銀行-豐原分行	107.10.17~112.10.17	1.95%	116,400	在建房地
合庫銀行-豐原分行	109.02.25~113.09.30	1.90%	73,600	在建房地
合庫銀行-豐原分行	109.03.02~113.09.30	1.90%	433,400	在建房地
第二信用合作社-中興分行	108.05.28~113.05.28	2.02%	14,000	在建房地
新光銀行-中港分行	109.09.24~112.09.01	1.81%	8,500	在建房地
合　　計			$4,208,811	

坤悅開發股份有限公司

合約負債明細表

民國109年12月31日

明細表七　　單位:新台幣仟元

項　　目	摘　　要	金　　額	備　　註
預收土地款	迎新墅	$ 6,250	
	坤悅心世代	40,630	
	坤悅高飛	10,500	
	雅樂	4,350	
	心富郁	3,360	
	坤悅JIA	73,455	
	悅•勝利	30,230	
預收房屋款	君匯	6,095	
	好時光	23,962	
	迎新墅	8,257	
	坤悅心世代	37,160	
	坤悅高飛	69,478	
	雅樂	90,762	
	欣•悅	19,800	
	心富郁	45,438	
	坤悅JIA	83,216	
	悅•勝利	40,769	
	泰若天成	6,800	
合　　計		$ 600,512	

坤悅開發股份有限公司

其他應付款明細表

民國109年12月31日

明細表八　　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	$ 100,634	
合　　計		$ 100,634	

坤悅開發股份有限公司

營業收入淨額明細表

民國109年度

明細表九　　單位:新台幣仟元

項　　目	摘　　要	金　　額	備　　註
營建收入	土地收入	$ 1,266,575	
	房屋收入	1,468,310	
合　　計		$ 2,734,885	

坤悅開發股份有限公司

營業成本明細表

民國109年度

明細表十　　單位:新台幣仟元

項　　目	摘　　要	金　　額	備　　註
營建工程總成本	土地成本	$ 720,582	
	房屋成本	1,206,914	
合　　計		$ 1,927,496	

坤悅開發股份有限公司

營業費用明細表

民國109年度

明細表十一　　單位:新台幣仟元

項目	銷售費用	管理費用
薪資支出	$ -	$ 33,591
廣告費	61,384	-
佣金支出	123,755	-
其他費用(註)	35,373	36,223
註：單一項目金額未達百分之五以上。		
合　　計	$ 220,512	$ 69,814