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112年度及111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	1-4
貳、個體資產負債表	5-6
參、個體綜合損益表	7
肆、個體權益變動表	8
伍、個體現金流量表	9-10
陸、個體財務報告附註	11-41
一、公司沿革	11
二、通過財務報告之日期及程序	11
三、新發布及修訂準則及解釋之適用	11
四、重大會計政策之彙總說明	12-20
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	20-31
七、關係人交易	32-33
八、質押之資產	33
九、重大或有負債及未認列之合約承諾	33
十、重大之災害損失	34
十一、重大之期後事項	34
十二、其他	34-36
十三、附註揭露事項	36
(一)重大交易事項相關資訊	36
(二)轉投資事業相關資訊	36
(三)大陸投資資訊	36
(四)主要股東資訊	36
十四、部門資訊	36
柒、重要會計項目明細表	42-54

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 112 年及 111年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國112年及111 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112年及111年12月31日之個體財務狀況，暨民國112年及111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 112 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112年度個體財務報告之關鍵查核事項敘明如下：

一、存貨評價

<u>事項說明</u>

坤悅開發股份有限公司之存貨主要為待售房地、營建用地及在建房地，相關之會計政策請詳個體財務報告附註四(七)、附註五(一)以及附註六(三)。坤悅開發股份有限公司之存貨為營運之重要資產，並以成本與淨變現價值孰低者衡量，惟房地產業之存貨易受政治、經濟及房地稅制改革等影響甚鉅，致可能產生存貨之成本高於淨變現價值之風險，故將其列為關鍵查核事項之一。

因應之查核程序

本會計師對上開關鍵查核事項已執行之因應程序彙列如下：

1. 依存貨之性質評估管理階層之存貨備抵金額。
2. 針對存貨跌價提列比率之合理性及管理階層之假設進行評估。
3. 檢視坤悅開發股份有限公司過去存貨備抵提列之準確度，並與本期估列之存貨備抵作比較，以評估本期之估列方法及假設是否允當。
4. 瞭解坤悅開發股份有限公司之管理階層所採用之銷售價及期後存貨市價變動情形，以評估存貨淨變現價值之合理性。
5. 針對專家(如不動產估價師)出具之獨立評估報告估計之可回收金額，檢視相關假設之合理性，並評估該不動產估價師之資格及獨立性。
6. 考量坤悅開發股份有限公司對存貨備抵相關資訊之揭露是否適切。

二、收入認列

事項說明

坤悅開發股份有限公司是以出售房地為營運之主要收入來源，相關會計政策及資訊請詳附註四(十七)及附註六(十三)。銷貨收入係公司是否達成經營、財務目標及投資人預期之主要指標，而收入認列的真實性、認列時點是否正確及其是否具完整性，對於個體財務報告之影響實屬重大，故將其列為關鍵查核事項之一。

因應之查核程序

本會計師對上開關鍵查核事項已執行之因應程序彙列如下：

1. 針對銷貨及收款作業循環執行控制測試，評估收入認列之會計政策是否依相關公報規定辦理。
2. 針對銷貨收入、成本及毛利執行分析性程序，以評估收入之認列有無重大異常。
3. 執行截止測試，抽樣檢視與客戶之銷售合約、交屋資料及不動產移轉登記文件，以評估收入之認列時點有無重大異常。
4. 針對前十大銷售客戶變動進行分析，了解及確認是否有重大變動及異常交易。
5. 取得銷貨收入及銷貨折讓明細，執行證實測試，抽樣檢視與客戶之銷售合約及相關文件，以評估銷貨收入之認列及銷貨折讓之發生有無異常。
6. 評估公司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製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之財務報表，且維持與個別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。

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

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。

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

1. 辨認並評估個體財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對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)。

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

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民國112 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

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

會 計 師 ： 廖 年 傑

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 113 年 3 月 6 日

坤悅[illegible]有限公司

[illegible]

民國112年[illegible]月31日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	112年12月31日 金額	%	111年12月31日 金額	%
	流動資產				
1100	現金及約當現金(附註四及六)	$ 1,005,215	8.0	$ 949,491	8.0
1150	應收票據淨額(附註四、五及六)	1,870	-	520	-
1170	應收帳款淨額(附註四、五及六)	1,450	-	4,400	-
1200	其他應收款	-	-	176	-
130X	存貨(附註四、五、六及八)	10,062,346	79.9	9,661,353	81.1
1410	預付款項	71,746	0.6	66,237	0.6
1476	其他金融資產-流動(附註四、六及八)	733,122	5.8	570,852	4.8
1479	其他流動資產	17,071	0.1	36,296	0.3
1480	取得合約之增額成本-流動(附註四)	226,857	1.8	234,255	2.0
	流動資產合計	12,119,677	96.2	11,523,580	96.8
	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)	209,664	1.7	128,682	1.1
1600	不動產、廠房及設備(附註四及六)	468	-	665	-
1755	使用權資產(附註四及六)	27,140	0.2	27,914	0.2
1840	遞延所得稅資產(附註四及六)	38,660	0.3	28,429	0.2
1990	其他非流動資產(附註四及八)	204,609	1.6	204,609	1.7
	非流動資產淨額	480,544	3.8	390,302	3.2
	資產總額	$ 12,600,221	100.0	$ 11,913,882	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112年12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	負債及權益	112年12月31日 金額	%	111年12月31日 金額	%
	流動負債				
2100	短期借款(附註四及六)	$ 6,049,325	48.0	$ 6,027,424	50.6
2130	合約負債-流動(附註四及六)	1,474,709	11.7	1,440,033	12.1
2150	應付票據(附註四)	38,629	0.3	16,380	0.1
2180	應付帳款-關係人(附註四及七)	765,540	6.1	545,767	4.6
2200	其他應付款	64,081	0.5	48,982	0.4
2230	本期所得稅負債(附註四及六)	110,683	0.9	2,585	-
2250	負債準備-流動(附註四)	511	-	477	-
2280	租賃負債-流動(附註四及六)	8,876	0.1	9,839	0.1
2399	其他流動負債(附註七)	9,336	0.1	24,616	0.2
	流動負債合計	8,521,690	67.7	8,116,103	68.1
	非流動負債				
2530	應付公司債(附註四及六)	999,083	7.9	998,801	8.4
2550	負債準備-非流動	802	-	802	-
2580	租賃負債-非流動(附註四及六)	18,821	0.1	18,614	0.2
	非流動負債合計	1,018,706	8.0	1,018,217	8.6
	負債總額	9,540,396	75.7	9,134,320	76.7
	權益				
3110	普通股股本（附註六）	1,559,250	12.4	1,559,250	13.1
3200	資本公積（附註六）	91,297	0.7	169,260	1.4
3300	保留盈餘（附註六）				
3310	法定盈餘公積	192,011	1.5	192,011	1.6
3350	未分配盈餘	1,217,267	9.7	859,041	7.2
	權益總額	3,059,825	24.3	2,779,562	23.3
	負債及權益總額	$ 12,600,221	100.0	$ 11,913,882	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

個體綜合損益表

民國112年及111年度

單位：新台幣仟元，惟每股盈餘為元

代碼	項目	112年度 金額	112年度 %	111年度 金額	111年度 %
4000	營業收入(附註四及六)	$ 3,370,820	100.0	$ 396,902	100.0
5000	營業成本(附註四、六及七)	(2,541,026)	(75.4)	(285,177)	(71.9)
5900	營業毛利	829,794	24.6	111,725	28.1
6000	營業費用(附註七)				
6100	推銷費用	(263,277)	(7.8)	(93,332)	(23.5)
6200	管理費用	(100,302)	(3.0)	(87,305)	(22.0)
6000	合計	(363,579)	(10.8)	(180,637)	(45.5)
6900	營業淨利(損)	466,215	13.8	(68,912)	(17.4)
7000	營業外收入及支出(附註四、六及七)				
7100	利息收入	8,787	0.3	2,759	0.7
7010	其他收入	12,701	0.4	12,305	3.1
7020	其他利益及損失	-	-	(34)	-
7050	財務成本	(6,182)	(0.2)	(5,268)	(1.3)
7070	採用權益法認列之子公司損益份額	(19,018)	(0.6)	(49,345)	(12.4)
7000	合計	(3,712)	(0.1)	(39,583)	(9.9)
7900	稅前淨利(損)	462,503	13.7	(108,495)	(27.3)
7950	所得稅費用(利益)(附註四及六)	104,277	3.1	(4,186)	(1.0)
8200	本期淨利(損)	$ 358,226	10.6	($ 104,309)	(26.3)
8500	本期綜合損益總額	$ 358,226	10.6	($ 104,309)	(26.3)
	每股盈餘(附註四及六)				
9750	基本每股盈餘(虧損)	$ 2.30		($ 0.67)	

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112年及111年1月1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
111年度					
111年1月1日餘額	$ 1,559,250	$ 169,260	$ 183,665	$ 1,046,540	$ 2,958,715
110年度盈餘指撥及分配：					
法定盈餘公積	-	-	8,346	(8,346)	-
現金股利	-	-	-	(74,844)	(74,844)
111年度淨利(損)	-	-	-	(104,309)	(104,309)
112年度					
112年1月1日餘額	$ 1,559,250	$ 169,260	$ 192,011	$ 859,041	$ 2,779,562
111年度盈餘指撥及分配：					
現金股利	-	(77,963)	-	-	(77,963)
112年度淨利(損)	-	-	-	358,226	358,226
112年12月31日餘額	$ 1,559,250	$ 91,297	$ 192,011	$ 1,217,267	$ 3,059,825

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]有限公司

個[illegible]

民國[illegible]年度

單位：新台幣仟元

	112年度	111年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(損)	$ 462,503	($ 108,495)
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
折舊費用	12,238	11,357
攤銷費用	-	300
利息費用	6,182	5,268
利息收入	(8,787)	(2,759)
租賃修改利益	-	34
採用權益法認列之子公司損益份額	19,018	49,345
與營業活動相關之流動資產/負債變動數：		
應收票據	(1,350)	4,330
應收帳款	2,950	(3,970)
其他應收款	176	(140)
存貨	(400,993)	(1,242,920)
預付款項	(5,509)	(53,894)
其他流動資產	56	(62)
取得合約之增額成本	7,398	(53,546)
合約負債	34,676	552,407
應付票據	22,249	(10,999)
應付帳款	219,773	4,703
負債準備-流動	34	(13)
其他應付款項	14,100	(2,661)
其他流動負債	(16,220)	19,754
營運產生之現金流入(出)	368,494	(831,961)
收取之利息	8,787	2,759
支付之利息	(4,901)	-
支付之所得稅	(6,410)	(26,799)
營業活動之淨現金流入(出)	365,970	(856,001)

接次頁

坤悅開發股份有限公司

個體現金流量表

民國112年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

承上頁

	112年度	111年度
投資活動之現金流量：		
取得採用權益法之投資	(100,000)	-
其他金融資產-流動增加	(162,270)	(176,988)
購買不動產、廠房及設備	-	(141)
存出保證金(增加)減少	19,169	(15,923)
收取之股利	-	1,108
投資活動之淨現金流入(出)	(243,101)	(191,944)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	21,901	703,531
發行公司債	-	998,801
租賃負債本金償還	(12,023)	(10,618)
存入保證金增加(減少)	940	(20)
發放現金股利	(77,963)	(74,844)
籌資活動之淨現金流入(出)	(67,145)	1,616,850
本期現金及約當現金增加(減少)	55,724	568,905
期初現金及約當現金餘額	949,491	380,586
期末現金及約當現金餘額	$ 1,005,215	$ 949,491

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
個體財務報告附註
民國112年度及111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113年3月6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)已採用金管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112年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。

- 國際會計準則第1號之修正「會計政策之揭露」
- 國際會計準則第8號之修正「會計估計值之定義」
- 國際會計準則第12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」
- 國際財務報導準則第12之修正「國際租稅變革-支柱二規則範本」

(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113年1月1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1號之修正「負債分類為流動或非流動」
- 國際會計準則第1號之修正「具合約條款之非流動負債」
- 國際財務報導準則第7號及國際財務報導準則第7號之修正「供應商融資安排」
- 國際財務報導準則第16號之修正「售後租回中之租賃負債」

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

- 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」
- 國際財務報導準則第17號「保險合約」及國際財務報導準則第17號之修正
- 國際財務報導準則第17號之修正「初次適用國際財務報導準則第17號及國際財務報導準則第9號-比較資訊」
- 國際會計準則第21號之修正「缺乏可兌換性」

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

1、衡量基礎

除按公允價值衡量之金融工具外(參閱下列會計政策之說明)，本個體財務報告係依歷史成本基礎編製。

2、功能性貨幣及表達

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仟元為單位。

(三)外幣換算

編製個體之財務報表時，以該個體功能性貨幣以外之貨幣（外幣）交易者，係以交易日匯率換算認列。於每一報導期間結束日，外幣貨幣性項目以該日即期匯率重新換算；以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目，按決定公允價值當日之匯率重新換算；以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目不予重新換算。兌換差額於發生當期認列為損益。

(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。
   (3)該資產為現金或約當現金，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)預期將於資產負債表日後12個月內到期清償之負債。
   (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

現金包括庫存現金、活期存款及支票存款。約當現金係指隨時可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。

(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。本公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始依規定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：

A.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。

B.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：

A.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。

B.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。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（包含任何股利及利息收入）列為損益。

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(2)金融資產減損

本公司於每一報導期間結束日，就透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資、按攤銷後成本衡量之金融資產及合約資產，考量所有合理且可佐證之資訊後，對自原始認列後信用風險並未顯著增加者，按十二個月預期信用損失金額衡量備抵損失；對自原始認列後信用風險已顯著增加者，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

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(或較短者，若金融工具之預期存續期間短於十二個月時)。

(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終止，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，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。

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)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。

A.按攤銷後成本衡量之金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者，原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價採有效利率法以攤銷後成本衡量。未資本化為資產成本之利息費用列報於營業外收入及支出項下。

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。

(4)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。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。

3.金融資產及負債之互抵

金融資產及負債僅於本公司目前有法定權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

(七)存貨/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」；在工程完工交屋年度，「在建房地」按出售部份結轉為當期損益，未售部分結轉為「待售房地」。

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。

營建用地、在建房地及待售房地依成本為入帳基礎。購建在建工程期間有關之利息費用，依國際會計準則第23號「借款成本」規定應資本化者，將有關利息予以資本化。

期末係以成本與淨變現價值孰低計價，比較成本與淨變現價值時除同類別存貨外係以個別項目為基礎。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用後之餘額。

(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)客戶合約之成本

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

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、合約資產、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。企業合併取得之商譽係分攤至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。

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當期損益，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。

(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)應付公司債

本公司發行之普通應付公司債，於原始認列時按其公允價值減除交易成本衡量，就減除交易成本後之價款與贖回價值之任何差額，列為應付公司債之加項或減項；後續採有效利息法按攤銷程序於普通期間內認列於損益，作為「財務成本」之調整項目。

(十六)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。

(十七)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(所得稅利益)係包含於本期損益中，當期所得稅及遞延所得稅之彙總數。

1.本期所得稅

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

未分配盈餘依所得稅法加徵營利事業所得稅，係於盈餘產生之次年度經股東會通過盈餘分配案後，始就實際盈餘之分配情形，認列未分配盈餘之所得稅費用。

2.遞延所得稅

遞延所得稅係依帳載資產及負債金額與計算課稅所得之課稅基礎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減帳面金額。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增帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，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。

期中期間發生稅率變動時，本公司於變動發生當期一次認列變動影響數，對於所得稅與認列於損益之外的項目有關者，將變動影響數認列於其他綜合損益或權益項目，對於所得稅與認列於損益的項目有關者，則將變動影響數認列於損益。

當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。

(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。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。

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，故本公司必須運用判斷及估計決定財務報導期間結束日存貨之淨變現價值。

(二)應收款項之估計減損

本公司應收款項之備抵損失，係以違約風險及預期損失率之假設為基礎估計。本公司於每一報導期間結束日考量歷史經驗及目前市場狀況，以判斷計算減損時須採用之假設及選擇之輸入值。

六、重要會計項目之說明

(一) 現金及約當現金

	112年12月31日	111年12月31日
現金及零用金	$ 17	$ 109
銀行存款	1,005,198	949,382
	$ 1,005,215	$ 949,491

（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：

未　　逾　　期	112年12月31日	111年12月31日
預期信用損失率	-	-
應收票據及帳款總帳面金額	$ 3,320	$ 4,920
備抵損失(存續期間預期信用損失)	-	-
攤銷後成本	$ 3,320	$ 4,920

（三）存貨

	112年12月31日	111年12月31日
待售房地	$ 13,492	$ -
在建房地	9,777,427	9,596,240
營建用地	126,609	44,947
預付土地款	144,818	20,166
減：備抵跌價損失	-	-
	$ 10,062,346	$ 9,661,353

1.當期認列之存貨相關費損：

	112年度	111年度
已出售存貨成本	$ 2,541,026	$ 285,177
存貨跌價損失(回升利益)	-	-
	$ 2,541,026	$ 285,177

2.待售房地明細如下：

	112年12月31日	111年12月31日
心富郁	$ 13,492	$ -

3.在建房地明細如下：

	112年12月31日	111年12月31日
君匯	$ 1,438,178	$ 1,157,283
領秀	631,149	524,661
坤悅高飛	-	565,761
雅樂	-	655,127
欣•悅	589,930	464,260
樹子腳段1	268,013	262,780
君睿	1,146,056	834,803
車路墘段	18,804	18,568
坤悅夢想+	362,471	317,134
心富郁	-	1,085,657
坤悅語文心	1,350,068	1,227,535
橋愛段	314,620	303,608
坤悅涵仰	659,770	589,336
心里程	489,526	303,761
美和段	1,018,218	989,711
坤悅禮御	362,071	296,007
明秀段	204,752	248
旱平段	923,449	-
興安段	352	-
	$ 9,777,427	$ 9,596,240

3.營建用地明細如下：

	112年12月31日	111年12月31日
容移土地	$ 126,609	$ 44,947

4.預付土地款明細如下：

	112年12月31日	111年12月31日
明秀段	$ -	$ 20,166
興安段	47,241	-
三民段	97,577	-
	$ 144,818	$ 20,166

5.利息資本化相關資訊如下：

	112年度	111年度
利息資本化金額	$ 152,557	$ 127,272
利息資本化利率	2.20%~2.95%	1.80%~2.70%

6.本公司部分存貨提供質押擔保之情事，請詳附註八。

（四）採用權益法之投資

被投資公司名稱	112年12月31日 金額	112年12月31日 持股%	111年12月31日 金額	111年12月31日 持股%
非上市櫃公司				
坤聯營造股份有限公司	$ 209,664	100	$ 128,682	100

1.子公司相關資訊請參閱民國112年度合併財務報告。

2.本公司民國112年度及111年度所享有子公司損益之份額分別為(19,018)仟元及(49,345)仟元

（五）不動產、廠房及設備

112年度	期初餘額	增添	處分	期末餘額
成本				
運輸設備	$ 94	$ -	$ -	$ 94
租賃改良	3,690	-	-	3,690
其他設備	2,480	-	-	2,480
成本合計	6,264	$ -	$ -	6,264
累計折舊				
運輸設備	11	$ 9	$ -	20
租賃改良	3,605	25	-	3,630
其他設備	1,983	163	-	2,146
累計折舊合計	5,599	$ 197	$ -	5,796
不動產、廠房及設備淨額	$ 665			$ 468

111年度	期初餘額	增添	處分	期末餘額
成本				
運輸設備	$ 94	$ -	$ -	$ 94
租賃改良	3,690	-	-	3,690
其他設備	2,339	141	-	2,480
成本合計	6,123	$ 141	$ -	6,264
累計折舊				
運輸設備	3	$ 8	$ -	11
租賃改良	3,189	416	-	3,605
其他設備	1,656	327	-	1,983
累計折舊合計	4,848	$ 751	$ -	5,599
不動產、廠房及設備淨額	$ 1,275			$ 665

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

112年度	期初餘額	增添	到期或解約	期末餘額
使用權資產成本				
土地	$ 16,247	$ 11,267	($ 9,220)	$ 18,294
房屋及建築	13,611	-	—	13,611
運輸設備	8,469	-	—	8,469
成本合計	38,327	$ 11,267	($ 9,220)	40,374
使用權資產累計折舊				
土地	8,886	$ 7,625	($ 9,220)	7,291
房屋及建築	681	2,722	—	3,403
運輸設備	846	1,694	—	2,540
累計折舊合計	10,413	$ 12,041	($ 9,220)	13,234
使用權資產淨額	$ 27,914			$ 27,140

111年度				
使用權資產成本	期初餘額	增添	處分	期末餘額
土地	$ 11,520	$ 5,178	($ 451)	$ 16,247
房屋及建築	10,535	13,611	(10,535)	13,611
運輸設備	6,155	8,469	(6,155)	8,469
成本合計	28,210	$ 27,258	($ 17,141)	38,327
使用權資產累計折舊				
土地	3,103	$ 6,234	($ 451)	8,886
房屋及建築	8,460	2,756	(10,535)	681
運輸設備	1,410	1,616	(2,180)	846
累計折舊合計	12,973	$ 10,606	($ 13,166)	10,413
使用權資產淨額	$ 15,237			$ 27,914

2.租賃負債

	112年12月31日	111年12月31日
租賃負債帳面價值		
流動	$ 8,876	$ 9,839
非流動	$ 18,821	$ 18,614

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

	112年度	111年度
租賃負債之利息費用	$ 695	$ 395
短期租賃及低價值資產租賃費用	$ 16,343	$ 14,015
租賃之現金流出總額	$ 29,061	$ 25,028

（七）短期借款

借款性質	112年12月31日	111年12月31日
擔保銀行借款	$ 6,049,325	$ 6,027,424
利率區間	2.20%~2.95%	1.81%~2.70%

提供擔保情形請參閱附註八。

（八）應付公司債

	112年12月31日	111年12月31日
應付公司債	$ 1,000,000	$ 1,000,000
減：應付公司債折價	(917)	(1,199)
	$ 999,083	$ 998,801

本公司發行之國內有擔保普通公司債如下：

1.111年度第1期有擔保普通公司債發行條件如下：

(1)本公司經主管機關核准募集及發行國內第1次有擔保普通公司債，發行總額為10億，每每張票面金額為100萬，於發行日依票面金額十足發行，票面利率固定0.89%，發行期期間5年期，發行期限自民國111年3月29日至116年3月29日到期，自發行日起屆滿5年到期一次還本。

(2)本公司債自發行日起依票面利率，每年單利計息乙次，每年付息乙次。本公司債每100萬元票面金額債券付息計算至元為止，元以下四捨五入。本公司債還本付息日如為付款地銀行業停止營業日時，則於停止營業日之次一營業日給付本息，且不另付利息。如逾還本付息日領取本息者，亦不另計付利息。

(3)本公司債係由全國農業金庫股份有限公司依委任保證契約履行公司債保證。

2.本公司發行有擔保普通公司債保證費按年費率千分之12.5計算，以1年為1期，每年應付保證費為12,667仟元。

3.提供質押擔保之情形，請詳附註八。

（九）退休金

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112年度及111年度認列之退休金費用分別為1,196仟元及1,122仟元。

（十）股本

	112年12月31日	111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	155,925
已發行股本	$ 1,559,250	$ 1,559,250

（十一）資本公積

	112年12月31日	111年12月31日
發行股票溢價	$ 91,297	$ 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. 本公司於民國112年6月9日股東會決議通過自資本公積-發行普通股溢價中提撥77,963仟元，按股東持股比例配發每股0.5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112年6月9日及111年6月9日舉行股東會，分別決議通過111年度及110年度盈餘分配案如下：

	111年度		110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	$ -	$ -	$ -	$ -
現金股利	-	-	0.48	74,844

5. 本公司112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。

（十三）收入

收入相關資訊如下：

1. 收入之細分

	112年度	111年度
主要地區市場-營建事業部		
台灣	$ 3,370,820	$ 396,902
主要商品-銷售房地	$ 3,370,820	$ 396,902
合約類型-固定價格合約	$ 3,370,820	$ 396,902
收入認列時點：		
於某一時點移轉之商品	$ 3,370,820	$ 396,902

2. 合約負債

(1)本公司認列客戶合約收入相關之合約負債如下 ：

	112年12月31日	111年12月31日
合約負債-銷售房地	$ 1,474,709	$ 1,440,033

(2)期初合約負債本期認列收入

	112年度	111年度
合約負債期初餘額本期認列收入		
房地銷售	$ 675,260	$ 55,525

(3)本公司與客戶所簽訂之預售房地合約價款與待售房地合約價款之相關揭露請詳附註九(一)。

(4)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，相關信託專戶明細如下：

	112年12月31日	111年12月31日
君匯	$ 304,307	$ 232,882
領秀	109,314	75,114
坤悅高飛	-	32,676
雅樂	-	30,521
欣•悅	26,620	32,984
心富郁	-	143,799
心里程	33,459	10,311
君睿	39,511	12,565
坤悅涵仰	44,234	-
坤悅夢想+	128,582	-
坤悅禮御	47,095	-
	$ 733,122	$ 570,852

（十四）營業外收入及支出

1.其他收入

	112年度	111年度
租金收入	$ 115	$ 882
其他收入-其他	12,586	11,423
	$ 12,701	$ 12,305

2.其他利益及損失

	112年度	111年度
租賃修改利益(損失)	$ -	($ 34)

3.財務成本

	112年度	111年度
利息費用	$ 158,739	$ 132,540
減：利息資本化	(152,557)	(127,272)
	$ 6,182	$ 5,268

（十五）本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用

	112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	$ -	$ 40,561	$ 40,561
勞健保費用	-	2,634	2,634
退休金費用	-	1,196	1,196
董事酬金	-	2,204	2,204
其他員工福利費用	-	2,874	2,874
折舊費用	-	12,238	12,238
攤銷費用	-	-	-

	111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	$ -	$ 29,726	$ 29,726
勞健保費用	-	2,527	2,527
退休金費用	-	1,122	1,122
董事酬金	-	1,841	1,841
其他員工福利費用	-	1,120	1,120
折舊費用	-	11,357	11,357
攤銷費用	-	300	300

本公司民國112年度及111年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	112年度	111年度
員工福利費用相關之平均員工人數(人)	35	33
未兼任員工之董事人數(人)	5	4
平均員工福利費用	$ 1,576	$ 1,189
平均員工薪資費用	$ 1,352	$ 1,025
平均員工薪資費用調整變動情形	31.90 %	4.17 %

（十六）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。

民國113年3月6日及112年3月8日董事會決議配發民國112年度及111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民國113年度及112年度進行調整。

	112年度		111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	$ 4,672	$ -	$ -	$ -
財務報告認列數	$ 4,672	$ -	$ -	$ -

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。

民國112年度董事會決議不配發之員工及董監酬勞與111年度財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司民國112年度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

1.認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	112年度	111年度
當期所得稅		
本年度產生者	$ 111,518	$ 2,818
未分配盈餘加徵所得稅	-	14
以前年度之所得稅費用調整	2,990	-
	114,508	2,832
遞延所得稅		
暫時性差異之發生及迴轉	(10,231)	(7,018)
認列於損益之所得稅費用(利益)	$ 104,277	($ 4,186)

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	112年度	111年度
稅前淨利(損)按法定稅率計算之所得稅費用(利益)	$ 92,501	($ 21,699)
按稅法規定調整數	8,786	17,499
未分配盈餘加徵所得稅	-	14
以前年度之所得稅費用調整	2,990	-
認列於損益之所得稅費用(利益)	$ 104,277	($ 4,186)

2.遞延所得稅資產

遞延所得稅資產之變動如下：

	112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	$ 28,429	$ 10,231	$ 38,660

遞延所得稅資產	111年度 期初餘額	111年度 本年度變動	111年度 期末餘額
暫時性差異	$ 21,411	$ 7,018	$ 28,429

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：

	112年12月31日	111年12月31日
可減除暫時性差異	$ 21,774	$ 16,791

4. 本公司截至民國112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110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。

	112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(損)	$ 358,226	155,925	$ 2.30

	111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(損)	($ 104,309)	155,925	($ 0.67)

（十九）非現金交易之投資及籌資活動

	112年度 期初餘額	112年度 現金流量	112年度 非現金之變動	112年度 期末餘額
租賃負債	$ 28,453	($ 12,023)	$ 11,267	$ 27,697

	111年度 期初餘額	111年度 現金流量	111年度 非現金之變動	111年度 期末餘額
租賃負債	$ 15,754	($ 10,618)	$ 23,317	$ 28,453

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
坤聯興營造股份有限公司	其他關係人
坤聯富建設股份有限公司	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

	112年度		
	合約總價(未稅)	本期進貨	累積計價金額
子公司	$ 7,963,250	$ 1,325,376	$ 2,170,515

	111年度		
	合約總價(未稅)	本期進貨	累積計價金額
子公司	$ 4,295,869	$ 1,230,997	$ 2,151,282

本公司與關係人之進貨交易，其交易價格與付款條件與非關係人並無重大差異。

2.應收款項

	112年12月31日	111年12月31日
其他應收款項		
子公司	$ -	$ 51

3.應付款項

	112年12月31日	111年12月31日
應付關係人帳款		
子公司	$ 765,540	$ 545,767

4.修繕及勞務支出

	112年度	111年度
其他關係人	$ 707	$ 1,350

5.其他收入

	112年度	111年度
子公司	$ 6,584	$ 5,302
其他關係人	-	57
	$ 6,584	$ 5,359

6.由關係人擔任本公司工程案「預售屋買賣定型化契約應記載事項」履約擔保機制之同業連帶擔保保證人明細如下:

	112年12月31日	111年12月31日
其他關係人	坤悅語文心	-

（三）主要管理階層薪酬資訊

主要管理階層人員之薪酬如下：

	112年度	111年度
短期員工福利	$ 1,821	$ 1,781
退職後福利	-	-
	$ 1,821	$ 1,781

八、質押之資產

本公司資產提供擔保明細如下：

資產名稱	112年12月31日	111年12月31日	擔 保 用 途
存貨(在建房地)	$ 9,777,075	$ 9,596,240	銀行借款
其他金融資產-流動	733,122	570,852	信託專戶
其他金融資產-非流動	200,000	200,000	發行公司債
	$ 10,710,197	$ 10,367,092	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾：

(一)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：

	112年12月31日	111年12月31日
已簽訂之銷售合約價款	$ 9,879,290	$ 8,212,289
已依約定收取金額	$ 1,474,709	$ 1,440,033

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：

	112年12月31日	111年12月31日
取得存貨	$ 1,269,231	$ 201,668

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其他：

（一）金融工具

1. 公允價值之資訊－非按公允價值衡量之金融工具

本公司非以公允價值衡量之金融工具（包括現金及約當現金、應收票據及帳款、其他應收款、其他金融資產、存出保證金、銀行借款、應付票據及帳款、其他應付款、應付公司債、租賃負債及存入保證金）的帳面金額係公允價值之合理近似值。

2. 金融工具之種類

	112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）	1,960,903	-	-	-	-
	$ 1,960,906	$ -	$ -	$ -	$ -
金融負債					
按攤銷後成本衡量之金融負債(註2)	$ 7,945,355	$ -	$ -	$ -	$ -

	111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）	1,763,854	-	-	-	-
	$ 1,763,857	$ -	$ -	$ -	$ -
金融負債					
按攤銷後成本衡量之金融負債(註2)	$ 7,665,867	$ -	$ -	$ -	$ -

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、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：按攤銷後成本衡量之金融負債餘額則包括銀行借款、應付票據及帳款、其他應付款、應付公司債、租賃負債及存入保證金等以攤銷後成本衡量之金融負債。

3.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。

(1)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。

(2)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。

(3)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：

	112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	$ 868,250	$ -	$ -	$ 868,250
浮動利率負債	251,665	3,558,317	2,239,343	6,049,325
租賃負債(流動及非流動)	8,876	18,821	-	27,697
應付公司債	-	-	999,083	999,083
	$ 1,128,791	$ 3,577,138	$ 3,238,426	$ 7,944,355

	111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	$ 611,129	$ -	$ -	$ 611,129
浮動利率負債	8,500	3,553,867	2,465,057	6,027,424
租賃負債(流動及非流動)	9,839	18,614	-	28,453
應付公司債	-	-	998,801	998,801
	$ 629,468	$ 3,572,481	$ 3,463,858	$ 7,665,807

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：

本公司已於民國112年度及111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112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	帳列項目	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112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	旱平段	112.06.16	908,776	已全數付清	陳〇君等5人	非關係人	—	—	—	—	註1	帳列在建房地	無
本公司	三民段	112.12.18	975,774	已支付第一期款	凌〇芸、采旺投資有限公司	非關係人	—	—	—	—	註2	帳列預付土地款	無

註1:經卓越不動產估價師聯合事務所於民國112年06月12日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為908,770仟元。

註2:經卓越不動產估價師聯合事務所於民國112年12月26日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為996,071仟元。

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112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)	$ 1,325,376	49.7%	依合約規定。	—	—	($ 765,540)	95.2%	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112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	$ 301,473	$ 201,473	30,000	100.0%	$ 209,664	$ 3,080	($ 19,018)	$ —	$ —	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112年12月31日

附表五

主要股東名稱	股份	
	持有股數	持有比例
芊睿投資股份有限公司	41,350,000	26.51%
陳丕宗	15,458,000	9.91%
陳世坤	14,222,000	9.12%
陳丕育	14,095,000	9.03%
丕岳投資股份有限公司	11,088,000	7.11%
陳丕岳	8,421,000	5.40%

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	43
存貨	44
取得合約之增額成本-流動	45
透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	46
採用權益法之投資	47
不動產、廠房及設備	附註六(五)
使用權資產	附註六(六)
短期借款	48
合約負債	49
應付帳款-關係人	50
租賃負債	51
應付公司債	附註六(八)
營業收入	52
營業成本	53
營業費用	54

坤悅開發股份有限公司

現金及約當現金明細表

民國112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	$ 17	
銀行存款	支 票 存 款	6,779	
	活 期 存 款	995,330	
	外 幣 存 款	3,089	
合　　計		$ 1,005,215	

坤悅開發股份有限公司

存貨明細表

民國112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		13,492	13,492
在建房地		9,777,427	9,777,427
營建用地		126,609	126,609
預付土地款		144,818	144,818
減：備抵跌價損失		-	-
註：由於建設公司之行業特性，在建房地之市價係以成本與淨變現價值孰低者列示。			
合　　計		$ 10,062,346	$ 10,062,346

坤悅開發股份有限公司

取得合約之增額成本-流動明細表

民國112年12月31日

明細表三　　單位:新台幣仟元

項　　目	摘　　要	金　　額	備　　註
取得合約之增額成本-流動	佣金	$ 226,857	
合　　計		$ 226,857	

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112年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		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112年1月1日至12月31日

明細表五

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	20,000	$ 128,682	10,000	$ 100,000	-	$ -	($ 19,018)	$ -	30,000	100	$ 209,664	$ 10.10	$ 303,065	無
合計		$ 128,682		$ 100,000		$ -	($ 19,018)	$ -			$ 209,664		$ 303,065	

坤悅開發股份有限公司

短期借款明細表

民國112年12月31日

明細表六　　單位:新台幣仟元

銀行別	借款到期日 (註)	利率(%)	金額	質押情形
質押借款				
土地銀行-台中分行	108.04.02-115.10.25	2.675-2.95%	$ 1,491,620	在建房地
土地銀行-中清分行	107.02.26-117.12.01	2.70-2.80%	957,084	在建房地
土地銀行-中港分行	107.08.16-115.08.11	2.65-2.75%	409,950	在建房地
土地銀行-太平分行	109.03.10-117.12.09	2.565-2.70%	629,500	在建房地
土地銀行-豐原分行	108.04.16-115.05.20	2.70-2.80%	345,928	在建房地
土地銀行-南屯分行	108.11.19-116.06.30	2.55-2.90%	1,279,343	在建房地
國泰銀行-產業金融三區域中心	112.10.18-117.12.31	2.70%	727,000	在建房地
陽信銀行-彰化分行	109.11.13~114.11.13	2.74%	186,400	在建房地
第二信用合作社-中興分行	110.05.27~114.05.27	2.82%	14,000	在建房地
新光銀行-中港分行	112.08.28~115.09.28	2.20%	8,500	在建房地
註：所列借款到期日係多筆借款中之最後到期日。				
合　　計			$ 6,049,325	

坤悅開發股份有限公司

合約負債明細表

民國112年12月31日

明細表七　　單位:新台幣仟元

項　　目	摘　　要	金　　額	備　　註
預收房地款	君匯	$ 580,275	
	領秀	229,753	
	欣•悅	181,887	
	君睿	115,994	
	坤悅夢想＋	122,905	
	心富郁	7,651	
	坤悅語文心	28,886	
	坤悅涵仰	43,819	
	心里程	116,036	
	坤悅禮御	47,503	
合　　計		$ 1,474,709	

坤悅開發股份有限公司

應付帳款-關係人明細表

民國112年12月31日

明細表八　　單位:新台幣仟元

項　　目	摘　　要	金　　額	備　　註
坤聯營造(股)公司	應付關係人之工程支出	$ 765,540	註： 各項目餘額未超過本項目5%，不予單獨列示。
合　　計		$ 765,540	

坤悅開發股份有限公司

租賃負債明細表

民國112年12月31日

明細表九

項目	摘要	租賃期間(註)	折現率	期末餘額
土地	接待中心等	110.09.01-116.09.30	1.93-2.70%	$ 11,245
列為一年內到期部分				(4,584)
房屋及建築	辦公室	111.10.01-116.09.30	2.29%	10,422
列為一年內到期部分				(2,618)
運輸設備	公務用車	111.07.01-116.06.30	2.29%	6,030
列為一年內到期部分				(1,674)
註：所列租賃到期日係多筆租賃中之最後到期日。				
合　　計				$ 18,821

坤悅開發股份有限公司

營業收入淨額明細表

民國112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	土地收入	$ 1,920,490	
	房屋收入	1,450,330	
合　　計		$ 3,370,820	

坤悅開發股份有限公司

營業成本明細表

民國112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	土地成本	$ 1,166,541	
	房屋成本	1,374,485	
合　　計		$ 2,541,026	

坤悅開發股份有限公司

營業費用明細表

民國112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	$ -	$ 43,974
租金支出	15,874	236
廣告費	74,931	2,659
佣金支出	138,226	-
交際費	-	6,848
勞務費	9,129	6,815
其他費用(註)	25,117	39,770
註：各項目金額未超過本項目金額5%者，不予單獨列示。		
合　　計	$ 263,277	$ 100,302

社團法人臺中市會計師公會會員印鑑證明書

中市財證字第　1130230　號

會員姓名：
(1) 黃祥穎
(2) 廖年傑

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　　事務所統一編號：87877386

事務所電話：　(04)22966234　　委託人統一編號：04738240

會員書字號：
(1) 中市會證字第 0073 號
(2) 中市會證字第 0578 號

印鑑證明書用途：　辦理　坤悅開發股份有限公司

112 年度（自民國 112 年 01 月 01 日 至 112 年 12 月 31 日）財務報表之查核簽證。

簽名式（一）	黃祥穎	存會印鑑（一）	
簽名式（二）	廖年傑	存會印鑑（二）	

理事長：

核對人：

中　華　民　國　113 年 02 月 29 日