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

民國一〇二年度及一〇一年度

地　　址：台中市西屯區文心路二段201號15樓之1
電　　話：(〇四)二二五八八八〇九

目　　錄

項　　目	頁次
壹、會計師查核報告	1
貳、個體資產負債表	2-3
參、個體綜合損益表	4
肆、個體權益變動表	5
伍、個體現金流量表	6
陸、個體財務報表附註	7
一、公司沿革	7
二、通過財務報告之日期及程序	7
三、新發布及修正準則及解釋之適用	7-8
四、重要會計政策之彙總說明	9-17
五、重大會計估計不確定性之主要來源	17
六、重要會計科目之說明	18-25
七、關係人交易	25-27
八、質押之資產	28
九、重大承諾事項及或有事項	28
十、重大之災害損失	29
十一、重大之期後事項	29
十二、其他	29-32
十三、重大附註揭露事項	32-43
(一)重大交易事項相關資訊	32
(二)轉投資事業相關資訊	32
(三)大陸投資資訊	32
十四、營運部門財務資訊	32
十五、首次採用個體財務報導準則	32-38
柒、重要會計項目明細表	43-61

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

會計師查核報告

坤悅開發股份有限公司　　公鑒：

坤悅開發股份有限公司民國一〇二年十二月三十一日、民國一〇一年十二月三十一日及一月一日之個體資產負債表，暨民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日之個體綜合損益表、個體權益變動表及個體現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開個體財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開個體財務報表表示意見。

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，以合理確信財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取個體財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製個體財務報告所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估個體財務報告整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達坤悅開發股份有限公司民國一〇二年十二月三十一日、民國一〇一年十二月三十一日及一月一日之個體財務狀況，暨民國一〇二年及民國一〇一年一月一日至十二月三十一日之個體財務績效及個體現金流量。

坤悅開發股份有限公司民國一〇二年度個體財務報表重要會計項目明細表，主要係供補充分析之用，亦經本會計師採用第二段所述之查核程序予以查核。據本會計師之意見，該等科目明細表在所有重大方面與第一段所述個體財務報表相關資訊一致。

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：曹永仁

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 0980018119 號

中　華　民　國　一　〇　三　年　三　月　三　日

坤悅[illegible]份有限公司

個體資產負債表

民國一〇二年、一〇[illegible]一日及一月一日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	一〇二年十二月三十一日 金額	%	一〇一年十二月三十一日 金額	%	一〇一年一月一日 金額	%
11xx	流動資產						
1100	現金及約當現金(附註四及六)	$ 224,813	8.0	$ 117,884	6.9	$ 41,856	5.7
1150	應收票據淨額(附註四)	1,570	0.1	6,236	0.4	344	-
1170	應收帳款淨額(附註四)	40	-	1,001	0.1	14,444	2.0
1175	應收租賃款(附註四)	367	-	1,267	0.1	1,455	0.2
1180	應收帳款-關係人淨額(附註七)	-	-	-	-	2,463	0.3
1200	其他應收款	2,804	0.1	-	-	582	0.1
1210	其他應收款-關係人淨額(附註七)	47,530	1.7	-	-	2,364	0.3
1300	存貨(附註四、五、六、七及八)	2,368,593	84.3	1,390,215	81.4	584,166	79.1
1470	其他流動資產	17,429	0.6	52,960	3.1	35,540	4.8
1476	其他金融資產(附註六及七)	56,357	2.0	100,672	5.9	19,123	2.6
11xx	流動資產合計	2,719,503	96.8	1,670,235	97.9	702,337	95.1
15xx	非流動資產						
1544	以成本衡量之金融資產(附註四)	3	-	3	-	4,709	0.6
1551	採權益法之投資(附註四及六)	86,164	3.1	21,084	1.2	-	-
1600	不動產、廠房及設備(附註四及六)	1,120	-	2,144	0.1	11,412	1.6
1780	無形資產(附註四)	2,700	0.1	3,000	0.2	-	-
1900	其他非流動資產	901	-	10,586	0.6	19,625	2.7
15xx	非流動資產淨額	90,888	3.2	36,817	2.1	35,746	4.9
	資產總額	$ 2,810,391	100.0	$ 1,707,052	100.0	$ 738,083	100.0

後附之附註係本個體財務報表之一部分。

董事長：陳世坤　　經理人：祁興國　　會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司

個體資產負債表

民國一〇二年、一〇一年十二月三十一日及一月一日

單位：新台幣仟元

代碼	負債及權益	一〇二年十二月三十一日 金額	%	一〇一年十二月三十一日 金額	%	一〇一年一月一日 金額	%
21xx	流動負債						
2100	短期借款(附註四及六)	$ 978,175	34.8	$ 644,320	37.8	$ 147,320	20.0
2150	應付票據(附註四)	12,739	0.4	9,002	0.5	16,775	2.3
2160	應付票據-關係人(附註四及七)	48,000	1.7	440	-	72,000	9.8
2170	應付帳款(附註四)	-	-	-	-	8,048	1.1
2180	應付帳款-關係人(附註四及七)	35,064	1.2	122,722	7.2	40,160	5.4
2200	其他應付款	16,232	0.6	14,884	0.9	3,234	0.4
2220	其他應付款-關係人(附註七)	-	-	-	-	164	-
2230	當期所得稅負債(附註四及六)	7,427	0.3	-	-	-	-
2250	員工福利負債準備-流動(附註四及六)	185	-	-	-	323	-
2300	其他流動負債						
2310	預收款項(附註四、六及七)	238,317	8.5	256,767	15.0	79,368	10.8
2399	其他流動負債(附註七)	153,884	5.5	37,653	2.2	3,284	0.4
21xx	流動負債合計	1,490,023	53.0	1,085,788	63.6	370,676	50.2
25xx	非流動負債						
2600	其他非流動負債	360	-	43	-	1,119	0.2
25xx	非流動負債合計	360	-	43	-	1,119	0.2
	負債總額	1,490,383	53.0	1,085,831	63.6	371,795	50.4
	權益						
3100	股本（附註四及六）	1,216,000	43.3	916,000	53.7	766,000	103.8
3200	資本公積（附註六）						
3210	資本公積-發行溢價	103,704	3.7	133,704	7.8	88,704	12.0
3260	資本公積-採權益法認列關聯企業及合資企業股權淨值之變動數	-	-	-	-	1,462	0.2
3300	保留盈餘（附註六）						
3350	未分配盈餘	304	—	(428,483)	(25.1)	(489,878)	(66.4)
31xx	歸屬於母公司業主之權益合計	1,320,008	47.0	621,221	36.4	366,288	49.6
	權益總額	1,320,008	47.0	621,221	36.4	366,288	49.6
	負債及權益總額	$ 2,810,391	100.0	$ 1,707,052	100.0	$ 738,083	100.0

後附之附註係本個體財務報表之一部分。

董事長：陳世坤　　經理人：祁興國　　會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司

個體綜合損益表

民國一〇一年及一〇二年度

單位：新台幣仟元，惟每股盈餘為元

代碼	項目	一〇二年度 金額	一〇二年度 %	一〇一年度 金額	一〇一年度 %
4000	營業收入				
4110	銷貨收入(附註四及六)	$ -	-	$ 9,267	2.0
4500	營建工程收入(附註四、六及七)	1,250,911	100.0	446,919	98.0
4100	營業收入淨額	1,250,911	100.0	456,186	100.0
5000	營業成本				
5510	營業成本(附註四、六及七)	(923,676)	(73.8)	(315,637)	(69.2)
5000	營業成本合計	(923,676)	(73.8)	(315,637)	(69.2)
5900	營業毛利	327,235	26.2	140,549	30.8
6000	營業費用(附註四)				
6100	推銷費用	(72,023)	(5.8)	(53,868)	(11.8)
6200	管理及總務費用	(31,543)	(2.5)	(28,393)	(6.2)
6000	營業費用合計	(103,566)	(8.3)	(82,261)	(18.0)
6900	營業淨利	223,669	17.9	58,288	12.8
7000	營業外收入及支出				
7100	利息收入	679	0.1	317	0.1
7110	租金收入(附註七)	905	0.1	29	-
7190	什項收入	13,179	1.1	5,889	1.3
7225	處分投資利益	-	-	1,988	0.4
7510	利息費用	(341)	-	(321)	(0.1)
7590	什項支出	-	-	(704)	(0.2)
7610	處分不動產、廠房及設備損失	-	-	(602)	(0.1)
7775	採權益法認列子公司、關聯企業及合資損失之份額	(11,820)	(0.9)	(3,489)	(0.8)
7000	營業外收入及支出合計	2,602	0.4	3,107	0.6
7900	稅前淨利	226,271	18.3	61,395	13.4
7950	所得稅費用(附註四及六)	(7,484)	(0.6)	-	-
8200	本期淨利	$ 218,787	17.7	$ 61,395	13.4
8500	本期綜合損益總額	$ 218,787	17.7	$ 61,395	13.4
	每股盈餘(附註六)				
9750	基本每股盈餘	$	2.21	$	0.79

後附之附註係本個體財務報表之一部分。

董事長：陳世坤　　經理人：祁興國　　會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司

個體權益變動表

民國一〇一年及一〇二年度

單位：新台幣仟元

	普通股股本	資本公積		保留盈餘	合計
		股本溢價	長期投資	未分配盈餘	
一〇一年度					
一〇一年一月一日餘額	$ 766,000	$ 88,704	$ 1,462	($ 489,878)	$ 366,288
現金增資	150,000	45,000	-	-	195,000
處分長期投資	-	-	(1,462)	-	(1,462)
一〇一年度淨利	-	-	-	61,395	61,395
一〇二年度					
一〇二年一月一日餘額	916,000	133,704	-	(428,483)	621,221
現金增資	300,000	180,000	-	-	480,000
資本公積彌補虧損	-	(210,000)	-	210,000	-
一〇二年度淨利	-	-	-	218,787	218,787
一〇二年十二月三十一日餘額	$ 1,216,000	$ 103,704	$ -	$ 304	$ 1,320,008

後附之附註係本個體財務報表之一部分。

董事長：陳世坤　　經理人：祁興國　　會計主管：賴志龍

坤悅開[illegible]公司

個[illegible]

民國一〇[illegible]年度

單位：新台幣仟元

	一〇二年度	一〇一年度
營業活動之現金流量：		
稅前淨利	$ 226,271	$ 61,395
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
備抵呆帳提列(轉列收入)數	－	(32)
折舊費用	1,024	1,225
攤銷費用	300	－
利息收入	(679)	(317)
處分投資利益	－	(1,988)
利息費用	24,113	12,849
處分固定資產損失淨額	－	602
採權益法認列子公司、關聯企業及合資損失之份額	11,820	3,489
與營業活動相關之流動資產/負債變動數：		
應收票據	4,666	(5,892)
應收帳款	961	15,938
應收租賃款	1,115	1,510
其他應收款	(50,334)	582
其他金融資產	44,315	(81,549)
存貨	(978,378)	(806,049)
其他流動資產	35,588	(17,433)
應付票據	51,297	(79,333)
應付帳款	(87,658)	74,514
準備負債-流動	185	(323)
其他應付款項	1,295	10,207
預收款項	(18,450)	177,399
其他流動負債	116,231	34,369
其他營業負債	317	(1,106)
營運產生之現金流出	(616,001)	(599,943)
收取之利息	622	187
支付之利息	(24,060)	(11,942)
退還(支付)之所得稅	(57)	13
營業活動之淨現金流出	(639,496)	(611,685)
投資活動之現金流量：		
取得以成本衡量之金融資產-非流動	－	(3)
處分以成本衡量之金融資產	－	5,234
取得採權益法之投資	(76,900)	(24,573)
處分不動產、廠房及設備	－	7,978
取得無形資產	－	(3,000)
存出保證金減少	9,470	7,847
其他應收款-關係人	－	2,364
投資活動之淨現金流出	(67,430)	(4,153)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	333,855	497,000
其他應付款-關係人	－	(164)
存入保證金增加	－	30
現金增資	480,000	195,000
籌資活動之淨現金流入	813,855	691,866
本期現金及約當現金增加	106,929	76,028
期初現金及約當現金餘額	117,884	41,856
期末現金及約當現金餘額	$ 224,813	$ 117,884

後附之附註係本個體財務報表之一部分。

董事長：陳世坤 [illegible] 經理人：祁興國 [illegible] 會計主管：賴志龍 [illegible]

坤悅開發股份有限公司
個體財務報表附註
民國102及101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

本個體財務報告已於民國103年3月3日經董事會通過發布。

三、新發布及修正準則及解釋之適用

(一)尚未採用金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響：

1. 國際財務報導準則第9號「金融工具：金融資產分類與衡量」

(1)國際會計準則理事會(以下簡稱理事會)於民國98年11月發布國際財務報導準則第9號，生效日為民國102年1月1日(理事會於民國100年12月將準則生效日延後至民國104年1月1日，復於民國102年12月宣布刪除民國104年1月1日為強制生效日之規定，以使財務報表編製者能有更充足之時間轉換至新規定，且尚未決定新生效日)。該準則業經金管會認可，惟企業不得提前採用，應採用國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」西元2009年版本之規定。且截至報導期間結束日(以下簡稱報導日)止，尚未公布生效日。

(2)此準則係取代國際會計準則第39號之第一階段。國際財務報導準則第9號提出金融工具分類及衡量之新規定，且可能影響本公司對個體財務報告金融資產之分類及衡量。

(二)國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響：

1. 下列新準則及修正業經國際會計準則理事會發布並生效，但尚未經金管會認可，故本公司尚未採用：

準則/解釋編號	新準則或修正專案名稱	生效日
國際財務報導準則第1號	國際財務報導準則第7號之比較揭露對首次採用者之有限豁免	民國99年7月1日
	2010年國際財務報導準則之改善	民國100年1月1日

國際財務報導準則第7號	揭露－金融資產之移轉	民國100年7月1日
國際財務報導準則第1號	嚴重高度通貨膨脹及為首次採用者固定日期之移除	民國100年7月1日
國際會計準則第12號	遞延所得稅：標的資產之回收	民國101年1月1日
國際財務報導準則第10號	合併財務報表	民國102年1月1日
國際財務報導準則第11號	聯合協議	民國102年1月1日
國際財務報導準則第12號	對其他個體權益之揭露	民國102年1月1日
國際會計準則第27號	單獨財務報表	民國102年1月1日
國際會計準則第28號	投資關聯企業及合資	民國102年1月1日
國際財務報導準則第13號	公允價值衡量	民國102年1月1日
國際會計準則第19號	員工福利	民國102年1月1日
國際會計準則第1號	其他綜合損益項目之表達	民國101年7月1日
國際財務報導解釋第20號	露天礦場於生產階段之剝除成本	民國102年1月1日
國際會計準則第1號	政府貸款	民國102年1月1日
	2009-2011對國際財務報導準則之改善	民國102年1月1日

2. 下列新準則及修正業經國際會計準則理事會發布，但尚未生效及經金管會認可，故本公司尚未採用：

準則/解釋編號	新準則或修正專案名稱	發布之生效日(註1)
國際財務報導準則第9號	金融工具：金融負債分類及衡量	尚未發布
國際會計準則第32號	金融資產及金融負債之互抵	民國103年1月1日
國際財務報導準則第7及9號	強制生效日及過渡揭露規定	尚未發布
國際財務報導準則第10及12號和國際會計準則第27號之修正	投資個體	民國103年1月1日
國際財務報導準則第14號	管制遞延帳戶	民國106年1月1日
國際會計準則第19號之修正	確定福利計畫：員工提撥	民國103年7月1日
國際會計準則第36號之修正	非金融資產可回收金額之揭露	民國103年1月1日
國際會計準則第39號之修正	衍生工具之合約更替及避險會計之繼續	民國103年1月1日
國際財務報導解釋第21號	徵收款	民國103年1月1日

註1：除另註明外，上述新/修正/修訂準則或解釋系於各該日期以後開始之年度期間生效。

3. 本公司現正評估上述新準則或修正之潛在影響，故暫時無法合理估計對本公司個體財務報告之影響。

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

1. 本個體財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則編製之首份年度個體財務報告。

2. 編製民國101年1月1日資產負債表(以下稱「初始資產負債表」)時，本公司已調整依先前中華民國一般公認會計原則編製之財務報告所報導之金額。由中華民國一般公認會計原則轉換至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)如何影響本公司之財務狀況、財務績效及現金流量，請詳附註十五說明。

(二)編製基礎

1. 除下列資產負債表之重要項目外，本個體財務報告係依歷史成本為基礎編製：

(1)依公允價值衡量之衍生性金融工具；
(2)依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融工具；
(3)依公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融工具；
(4)依公允價值衡量的現金交割股份基礎給付協議之負債；
(5)員工確定福利之計畫資產，係依退休基金資產加計未認列前期服務成本與未認列精算損失，減除未認列精算利益與確定福利義務現值之淨額認列；
(6)存貨係依據成本與淨變現價值孰低為基礎衡量。

2. 以下所述之重大會計政策一致適用於本公司財務報告涵蓋之所有期間。包含為轉換至國際財務報導準則所編製之民國 101 年 1 月 1 日(本公司轉換至國際財務報導準則日)之初始資產負債表。

3. 編制符合 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項目，請詳附註五說明。

(四)外 幣

本公司內每一個體之財務報表所列之項目，均係以該個體營運所處主要經濟環境之貨幣（即功能性貨幣）衡量。本個體財務報表係以本公司之功能性貨幣「新台幣」作為表達貨幣列報。

(五)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，暨承攬營建工程業務，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；其餘科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)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)合併公司不能無條件延期至資產負債表日後逾十二個月清償之負債。

(六)現金及約當現金

現金包括不受限制之貨幣及銀行存款。約當現金係指隨時可轉換成定額現金且將到期而利率變動對其價值影響甚少之短期且具高度流動性之投資。

(七)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。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

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

本公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

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。

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

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。

(八)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. 商品存貨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。存貨成本之計算採用加權平均法。

(九)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。自建資產成本包含原料及直接人工，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：

房屋及建築	55年
辦公設備	5年
租賃改良	3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)租 賃

本公司為承租人：

依租賃條件，當本公司承擔了幾乎所有之所有權風險與報酬者，分類為融資租賃。原始認列時，該租賃資產依公允價值及最低租賃給付現值孰低衡量，續後，則依該資產相關之會計政策處理。

營業租賃之租金給付(不包括保險及維護等服務成本)依直線基礎於租賃期間認列為

費用。由出租人提供為達成租賃安排之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金支出之減少。

(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)非金融資產減損

針對存貨、建造合約產生之資產、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公司預期可自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。

(十三)借　款

1. 借款於原始認列時按公允價值扣除交易成本後之金額衡量，後續就價款(扣除交易成本)與贖回價值之任何差額採有效利息法按攤銷後成本於借款期間內衡量。

2. 設立借款額度時支付之費用，當很有可能提取部分或全部額度，則該費用認列為借款之交易成本，予以遞延至動支發生時認列為有效利率之調整；當不太可能提取部分或全部額度，則認列該費用為預付款項，並在額度相關之期間內攤銷。

(十四)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。

(十五)收入認列

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公司；
(5)與交易有關之已發生或將發生之成本能可靠衡量。

原則上，授信條件為發票日後三十天至九十天，銷貨收入之對價為一年期以內之應收款時，其公允價值與到期值差異不大且交易量頻繁，則不按設算利率計算公允價值。

(十六)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.員工分紅及董監酬勞

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科目。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。

(十七)所得稅

1. 所得稅費用包含當期及遞延所得稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。

2. 當期所得稅根據本集團營運及產生應課稅所得之所在國家，採用在資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率計算。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵 10% 之所得稅，俟盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形，認列10%之未分配盈餘所得稅費用。

3. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於合併財務狀況表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。源自於原始認列之商譽所產生之遞延所得稅負債則不予認列，若遞延所得稅源自於交易（不包括企業合併）中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得(課稅損失)，則不予認列。若投資子公司產生之暫時性差異，本集團可以控制暫時性差異迴轉之時點，且暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者則不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率（及稅法）為準。

4. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。

5. 當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額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。

6. 因購置設備或技術、研究發展支出、人才培訓支出及股權投資等所產生之租稅優惠採用所得稅抵減會計。

(十八)股 本

普通股分為權益，直接歸屬於發行新股或認股權之增額成本以扣除所得稅後之淨額於權益中列為價款減項。

(十九)部門資訊

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

(二十)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

本公司編制個體財務報告時，於採用會計政策之過程中作出重大之判斷，及對有關未來事項作出重大之假設及估計。所做之判斷及估計係依歷史經驗及其他因子為基礎持續評估及調整，請詳以下說明：

(一)會計政策採用之重要判斷

在重大會計政策採用方面，本集團主係依據「證券發行人財務報告編制準則」之有關規範作為判斷。

(二)重要會計估計及假設

本公司所作之會計估計係依據資產負債表日當時之情況對於未來事件之合理預期，惟實際結果可能與估計存有差異，對於下個財務年度之資產及負債可能會有重大調整帳面金額之風險的估計及假設，請詳以下說明：

1.存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低者計價，故本集團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。

由於科技快速變遷，本公司評估財務報導期間結束日存貨因正常損耗、過時陳舊或無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依未來特定期間內之產品需求為估計基礎，故可能產生重大變動。

2.有形資產及無形資產(商譽除外)減損評估

資產減損評估過程中，本公司需依賴主觀判斷並依據資產使用模式及產業特性，決定特定資產群組之獨立現金流量、資產耐用年數及未來可能產生之收益與費損，任何由於經濟狀況之變遷或公司策略所帶來的估計改變均可能在未來造成重大減損。

3.遞延所得稅資產之可實現性

遞延所得稅資產係於未來很有可能有足夠之課稅所得供可減除暫時性差異使用時方予以認列。評估遞延所得稅資產之可實現性時，必須涉及管理階層之重大會計判斷及估計，包含預期未來銷貨收入成長及利潤率、免稅期間、可使用之所得稅抵減、稅務規劃等假設。任何關於全球經濟環境、產業環境的變遷及法令的改變，均可能引起遞延所得稅資產之重大調整。

六、重要會計科目之說明

（一）現金及約當現金

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
現金及零用金	$ 13	$ 14	$ 16
銀行支票及活期存款	224,800	117,870	41,840
	$ 224,813	$ 117,884	$ 41,856

本公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露，請詳附註十二(一)。

（二）存貨

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
商品存貨	$ -	$ -	$ 4,628
待售房屋	11,285	-	-
營建用地	52,129	365,646	33,068
預付土地款	285,147	163,675	135,360
在建房地	2,020,032	860,894	411,110
減：備抵存貨跌價及呆滯損失	-	-	-
	$ 2,368,593	$ 1,390,215	$ 584,166

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：

	102年度	101年度
已出售存貨成本	$ 923,676	$ 315,637
存貨跌價(損失)回升利益	-	-
	$ 923,676	$ 315,637

3.待售房屋明細如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
君悅文心	$ 11,285	$ -	$ -

4.營建用地明細如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
君山(福德段)(10、11地號)	$ -	$ 137,475	$ -
君山(福德段)(8-1地號)	-	33,068	33,068
雅美(四德段)	-	195,103	-
容移用地	52,129	-	-
	$ 52,129	$ 365,646	$ 33,068

5.預付土地款明細如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
君山(福德段)(4、6、7、8、9地號)	$ 94,080	$ 94,080	$ -
君山(福德段)(8-1地號)	-	-	135,360
寶山段(0854、0869、0870、0871地號)	-	69,595	-
民生段(1151等21筆地號)	28,559	-	-
四德段II(319-4等12筆地號)	76,042	-	-
日新段(53地號)	31,372	-	-
溝皂段	7,094	-	-
仁德段(203地號)	48,000	-	-
	$ 285,147	$ 163,675	$ 135,360

6.在建房地明細如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
O_2	$ -	$ -	$ 292,300
君悅文心	-	454,591	52,931
淳境	-	171,303	12,326
富春居	-	87,305	9,056
夢想城	233,174	81,919	6,655
君山(福德段)	377,855	56,010	37,842
雅美(四德段)	226,961	9,730	-
寶山段	371,296	36	-
崇德段	616,670	-	-
安康段	191,198	-	-
民生段	1,053	-	-
四德段II	1,825	-	-
	$ 2,020,032	$ 860,894	$ 411,110

本公司民國102年度及101年度，利息資本化列入在建工程之金額分別為23,772仟元及12,528仟元，其資本化利率均為2.56%~3.50%。

（三）其他金融資產

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
存出保證金(含合建保證金)	$ 18,669	$ 48,192	$ 5,000
受限制資產-活期存款	37,688	52,480	14,123
	$ 56,357	$ 100,672	$ 19,123

本公司提供作為質押擔保之受限制資產-活期存款，請詳附註八。

（四）採權益法之投資

	102年12月31日		101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	$ 86,164	100	$ 21,084	100

民國102及101年度按權益法認列之投資損益，係依據被投資公司同期間經會計師查核之財務報表認列。

子公司之帳目已併入編製合併財務報表。

（五）不動產、廠房及設備

成本	租賃改良	其他設備	合計
102年1月1日餘額	$ 2,279	$ 1,320	$ 3,599
增添	-	-	-
處分	-	-	-
102年12月31日餘額	$ 2,279	$ 1,320	$ 3,599

累計折舊及減損	租賃改良	其他設備	合計
102年1月1日餘額	$ 1,079	$ 376	$ 1,455
折舊費用	760	264	1,024
減損損失	-	-	-
102年12月31日餘額	$ 1,839	$ 640	$ 2,479

成本	土地	房屋及建築	租賃改良	其他設備	合計
101年1月1日餘額	$ 6,427	$ 8,097	$ 1,742	$ 1,320	$ 17,586
增添	-	-	537	-	537
處分	(6,427)	(8,097)	-	-	(14,524)
101年12月31日餘額	$ -	$ -	$ 2,279	$ 1,320	$ 3,599

累計折舊及減損	房屋及建築	租賃改良	其他設備	合計
101年1月1日餘額	$ 5,824	$ 238	$ 112	$ 6,174
折舊費用	90	841	264	1,195
減損損失	(5,914)	-	-	(5,914)
101年12月31日餘額	$ -	$ 1,079	$ 376	$ 1,455

上列固定資產均無投保或提供做擔保之情形。

（六）短期借款

借款性質	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
擔保銀行借款	$ 978,175	$ 644,320	$ 147,320
利率區間	2.56%-3.50%	2.56%-3.50%	2.46%-2.95%

本公司短期借款提供質押擔保之情形，請詳附註八說明。

（七）預收款項

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
預收房地款	$ 238,317	$ 256,707	$ 72,669
預收貨款	-	-	294
其他預收款	-	60	6,405
合計	$ 238,317	$ 256,767	$ 79,368

（八）員工福利

1.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102年度及101年度認列之退休金成本分別為757仟元及671仟元。

（九）股本

1. 民國102年12月31日，本公司額定資本額1,216,000仟元，分為121,600仟股，每股面額10元，本公司已發行股份之股款均已收訖。

2. 本公司於民國102年度董事會決議通過增資 30,000 仟股，每股面額10元，增資基準日為民民國102年9月23日每股按16元溢價發行，其面額與發行價格間差額180,000仟元貸記資本公積項下之發行股票溢價。上項增資業奉行政院金融監督管理委員會民國 102 年 8 月 8 日

日金管證發字第1020025034號函核准在案，並經經濟部民國102年10月3日經經授商字第10201202010號函核准變更登記在案。

3. 本公司於民國 101 年度董事會決議通過增資 15,000 仟股，每股面額 10 元，增資基準日為民國 101年 11 月 28 日每股按 13 元溢價發行，其面額與發行價格間差額 45,000 仟元貸記資本公積項下之發行股票溢價。上項增資業奉行政院金融監督管理委員會民國101年10月17日金管證發字第 1010044270 號函核准在案，並經經濟部民國101年12月5日經授商字第10101249200號函核准變更登記在案。

（十）資本公積

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
發行股票溢價	$ 103,704	$ 133,704	$ 88,704
採權益法認列關聯企業及合資企業股權淨值之變動數	-	-	1,462
	$ 103,704	$ 133,704	$ 90,166

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可辦理轉增資，又證券交易法施行細則等規定，各發行公司以超過票面金額發行股票所得溢價之資本公積轉增資撥充者，每年以一次為限，每次撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十，且應俟產生該次增資之公積經公司主管機關核准登記後之次一年度，始可將該次轉入之資本公積撥充資本。

3. 依據於民國101年1月4日公布之公司法修訂條文，資本公積亦得以現金分配。

（十一）保留盈餘

1. 依公司章程規定，每年結算後盈餘，於依法完納一切稅捐後，應先彌補以往年度虧損，提撥百分十法定盈餘公積及視實際需要提撥特別盈餘公積，次就其餘額加計以前年度未分配盈餘後，除保留部分外，分配如下：

(1)員工紅利不低於百分之一。

(2)董監事酬勞不高於百分之三。

(3)剩餘部分由董事會擬具盈餘分配案，提請股東會決議分配之。

上述提列特別盈餘公積將嗣後股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘。

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. 本公司民國102年度之資本公積彌補虧損案，業經民國102年12月17日股東臨時會決議通過，以資本公積210,000仟元彌補虧損。

4. 本公司民國101年度虧損撥補案，業已於102年5月經股東常會決議通過，有關董事會通過決議及股東會決議虧損撥補情形，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

（十二）費用性質之額外資訊

	102年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用	$ 27	$ 19,436	$ 19,463
不動產、廠房及設備			
折舊費用	-	1,024	1,024
攤銷費用	-	300	300

	101年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用	$ 7	$ 16,723	$ 16,730
不動產、廠房及設備			
折舊費用	-	1,225	1,225
攤銷費用	-	-	-

（十三）員工福利費用

	102年度	101年度
薪資費用	$ 16,152	$ 14,462
勞健保費用	1,318	1,156
退休金費用	757	671
其他用人費用	1,236	441
	$ 19,463	$ 16,730

（十四）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：

	102年度	101年度
當期所得稅		
當期產生者	$ 7,484	$ -
認列於損益之所得稅費用	$ 7,484	$ -

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	102年度	101年度
稅前淨利	$ 226,271	$ 61,395
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用	38,466	10,437
稅上不可減除之費損	2,061	(15,230)
未認列之暫時性差異	(33,043)	656
以前年度之當期所得稅費用於本期調整	-	4,137
認列於損益之所得稅費用	$ 7,484	$ -

2. 本公司之部分遞延所得稅資產及負債，由於納稅主體及稅務機關相同，故以抵銷後之淨額表達。

3. 本公司未分配盈餘加徵依分配與否適用不同稅率，本公司係以不分配盈餘之稅率估計當期所得稅及遞延所得稅，唯如本公司年度盈餘於次年度分配，將減少本公司之所得稅費用，唯實際盈餘分配議案需待董事會提議並經股東會通過方能確定。

4. 本公司截至民國102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99年度。

5. 未分配盈餘(待彌補虧損)情形如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
87至98年度	$ -	($ 428,483)	($ 489,878)
99年度以後	304	-	-
	$ 304	($ 428,483)	($ 489,878)

6. 兩稅合一相關資訊：

	102年12月31日	101年12月31日
股東可扣抵稅額帳戶餘額	$ 7,729	$ 7,672

本公司無86年度以前之未分配盈餘。

本公司民國102年度預計及101年度實際盈餘分配適用之稅額扣抵比率分別為20.48%及0%。

依所得稅法規定，本公司分配屬於87年度(含)以後盈餘時，本國股東可按股利分配日之稅額扣抵比率計算可獲配之股東可扣抵稅額。由於實際分配予股東之可扣抵稅額，應以股利分配日之股東可扣抵稅額帳戶餘額為準，因此本公司預計102年度盈餘分配之稅額扣抵比率可能與將來實際分配予股東時所適用之稅額扣抵比率有所差異。

（十五）每股盈餘

1. 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。

	102年度				
	金額		加權平均流通在外股數(仟股)	每股盈餘(元)	
	稅前	稅後		稅前	稅後
基本每股盈餘					
歸屬於母公司普通股股東之本期淨利	$ 226,271	$ 218,787	99,100	$ 2.28	$ 2.21

	101年度				
	金額		加權平均流通在外股數(仟股)	每股盈餘(元)	
	稅前	稅後		稅前	稅後
基本每股盈餘					
歸屬於母公司普通股股東之本期淨利	$ 61,395	$ 61,395	77,850	$ 0.79	$ 0.79

（十六）營業租賃

本公司以營業租賃承租辦公室，租賃期間介於民國101年至103年。民國102及101年度分別認列657仟元及936仟元之租金費用。

七、關係人交易

（一）與關係人間之重大交易事項

1. 營業收入

	102年度	101年度
銷售房屋－個人	$ -	$ 4,084

本公司銷貨予關係人之商品價格係由雙方依市場行情議定。

2. 進貨及發包工程

	102年度	101年度
受主要管理階層控制之公司	$ 505,998	$ 716,883
其他關係人-個人	48,000	-
	$ 553,998	$ 716,883

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。

3. 應收帳款

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
受主要管理階層控制之公司	$ -	$ -	$ 2,463

4. 其他應收款

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
其他關係人-個人	$ 47,530	$ -	$ 2,364

5. 應付款項

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
應付關係人票據及帳款			
一受主要管理階層控制之公司	$ 35,064	$ 123,162	$ 40,160
其他關係人-個人	48,000	-	72,000
	$ 83,064	$ 123,162	$ 112,160

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。

6. 其他應付款

	101年度			
	最高餘額	期末餘額	利率區間	利息費用
資金融通-個人	$ 27,000	$ -	3.3%	$ 51

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
非資金融通-個人	$ -	$ -	$ 164

7. 預收款項

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
其他關係人-個人	$ 3,274	$ -	$ -

8. 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：

		合建保證金(帳列其他金融資產-流動)		
建案名稱	合建型態	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
富春居	合建分售	$ -	$ 32,000	$ -

建案名稱	合建型態	代收土地款 102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
君悅文心	合建分售	$ 21,265	$ 33,160	$ 1,412
淳境	合建分售	55,132	1,968	-
富春居	合建分售	71,192	-	-
夢想城	合建分售	-	2,273	-
		$ 147,589	$ 37,401	$ 1,412

9. 修繕及勞務支出

	102年度	101年度
受主要管理階層控制之公司	$ 571	$ 500

10. 租金收入(支出)

承租人	承租標的	租賃保證金	102年度	101年度
受主要管理階層控制之公司	福德段10-1地號土地	$ 120	$ 229	$ -

出租人	承租標的	租賃保證金	102年度	101年度
受主要管理階層控制之公司	台中市豐原區三豐路158號房屋	$ 55	($ 97)	($ 201)

本公司與關係人間之租賃交易，其有關租金交易之決定及收取方式，與一般租賃交易相當。

11. 其他收入

	102年度	101年度
受主要管理階層控制之公司	$ 181	$ -

(二) 主要管理階層薪酬資訊

102及101年度對董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	102年度	101年度
短期員工福利	$ 2,653	$ 2,318
退職後福利	116	112
	$ 2,769	$ 2,430

八、質(抵)押之資產

本公司資產提供擔保明細如下：

資產名稱	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日	擔保用途
存貨(在建房地)	$ 2,017,154	$ 847,935	$ 373,268	銀行借款
存貨(營建用地)	-	365,646	-	銀行借款
存貨(預付土地款)	94,080	94,080	-	銀行借款
其他金融資產	37,688	52,480	14,123	信託戶
	$ 2,148,922	$ 1,360,141	$ 387,391	

九、重大承諾事項及或有事項：

截至民國102年12月31日止，除已於其他附註揭露外，本公司之重大承諾及或有事項如下：

(一)本公司已開立92,939仟元之商業本票作為購買土地款之履約保證。

(二)本公司與非關係人林柏亨及林鼎強合作合建分屋，經約定代償銀行借款94,080仟元(帳列存貨-預付土地款)，待完工交屋時，地主將可優先選定第十、十一、十五及十六樓A棟各一戶，合計四戶，每戶約配置66.55坪，四戶面積合計266坪；並可分配大小車位計8位，另給付補償款8,000仟元。

(三)本公司以營業租賃方式承租辦公大樓之辦公室明細如下：

1.已簽約但尚未發生之資本支出：無。

2.營業租賃協議

請詳附註六、(十六)說明。

本公司租用辦公室及廠房係不可取消之營業租賃協議。租期介於1至3年，大部分租賃協議可於租期結束時按市場價格續約。不可取消營業租賃之未來最低應付租賃給付總額如下：

	102年度	101年度
不超過1年	$ 320	$ 657
超過1年但不超過3年	-	320
總計	$ 320	$ 977

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. 金融工具公允價值資訊

	102年12月31日		101年12月31日	
非衍生性金融商品	帳面價值	公允價值	帳面價值	公允價值
資產				
現金及約當現金	$ 224,813	$ 224,813	$ 117,884	$ 117,884
應收票據(含應收票據關係人款)	1,570	1,570	6,236	6,236
應收帳款(含應收帳款關係人款)	40	40	1,001	1,001
應收租賃款(含一年內到期	367	367	1,482	1,482
其他流動資產	17,429	17,429	52,960	52,960
以成本衡量之金融資產	3	3	3	3
採權益法之投資	86,164	86,164	21,084	21,084
其他金融資產	56,357	56,357	100,672	100,672
存出保證金	901	901	10,371	10,371
負債				
短期借款	$ 978,175	$ 978,175	$ 644,320	$ 644,320
應付票據（含應付票據關係人款）	60,739	60,739	9,442	9,442
應付帳款（含應付帳款關係人款）	35,064	35,064	122,722	122,722
預收款項	238,317	238,317	256,767	256,767
存入保證金	360	360	43	43

非衍生性金融商品	101年1月1日 帳面價值	公允價值
資產		
現金及約當現金	$ 41,856	$ 41,856
應收票據(含應收票據關係人款)	344	344
應收帳款(含應收帳款關係人款)	16,907	16,907
應收租賃款(含一年內到期)	2,862	2,862
其他流動資產	35,540	35,540
以成本衡量之金融資產	4,709	4,709
其他金融資產(工程存出保證金)	19,123	19,123
存出保證金	18,218	18,218
負債		
短期借款	$ 147,320	$ 147,320
應付票據（含應付票據關係人款）	88,775	88,775
應付帳款（含應付帳款關係人款）	48,208	48,208
預收款項	79,368	79,368
存入保證金	13	13

2. 財務風險管理目的

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，主要係來自於固定收益投資與浮動利率借款。

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，並假設持有一個季度。假若市場利率上升1%，本公司於民國102及101年度之淨利將分別減少9,782仟元及6,443仟元。

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：

	102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	$ 334,480	$ -	$ -	$ 334,480
浮動利率負債	-	418,055	560,120	978,175
	$ 334,480	$ 418,055	$ 560,120	$ 1,312,655

	101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	$ 388,974	$ -	$ -	$ 388,974
浮動利率負債	135,100	375,450	133,770	644,320
	$ 524,074	$ 375,450	$ 133,770	$ 1,033,294

	101年1月1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	$ 216,364	$ -	$ -	$ 216,364
浮動利率負債	65,000	-	82,320	147,320
	$ 281,364	$ -	$ 82,320	$ 363,684

6. 本公司估計金融商品公平價值所使用之方法及假設如下：

(1)短期金融商品以其在資產負債表上之帳面價值估計其公平價值，因為此類商品到期日甚近，其帳面價值應屬估計公平價值之合理基礎。此方法應用於現金及約當現金、應收票據及款項、其他金融資產、短期借款及應付票據及款項。

(2)交易目的金融資產如有活絡市場公開報價時，則以此市場價格為公平市價。以成本衡量之金融資產如非上市上櫃者，因其無活絡市場，致實際上無法估計公平價值，故以成本衡量。

(3)存出(入)保證金之未來收(付)現金額與帳面金額相近，故以帳面金額為公平價值。

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。

十四、營運部門財務資訊：

本公司已於102及101年度之合併財務報表附註中揭露營運部門財務資訊在案，備供參考。

十五、首次採用個體財務報導準則

本公司民國 101 年 12 月 31 日之財務報告，原係根據我國一般公認會計原則編製。如附註四(一)所述，本個體財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則所編製。

附註四所列之會計政策已適用於編製民國101年度之比較個體財務報告，民國101年12月31日資產負債表及民國101年1月1日(本公司之轉換日)初始國際財務報導準則資產負債表。

(一) 國際財務報導準則第1號之「首次採用國際財務報導準則」豁免

國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」允許首次採用國際財務報導準則之原則提供若干豁免選項。本公司所採用之主要豁免選項彙總說明如下：

1. 認定成本

本公司於轉換至國際財務報導準則日並未對任何不動產、廠房及設備或無形資產項目選擇依其公允價值衡量。不動產、廠房及設備及無形資產係依國際財務報導準則採成本模式衡量，並追溯適用相關規定。

2. 員工福利

本公司選擇將與員工福利計畫有關之所有累積精算損益於轉換至國際財務報導準則日一次認列於保留盈餘。

此外，本公司亦選擇適用國際財務報導準則第 1 號所提供之豁免揭露規定，自轉換至國際財務報導之日起各會計期間推延決定之金額，揭露確定福利義務現值、計畫資產公允價值及計畫盈虧，以及經驗調整資訊之規定。

(二) 轉換至國際財務報導準則之影響

轉換至國際財務報導準則後，對本公司民國101年1月1日（轉換至國際財務報導準則之日）及12月31日之個體資產負債表暨民國101年度個體綜合損益表之影響如下：

1.民國101年1月1日個體資產負債表項目之調節

中華民國一般公認會計原則		轉換之影響		個體財務會計準則		
		認列及衡				
項目	金額	量差異	表達差異	金額	項目	說明
流動資產						
現金及約當現金	$ 41,856	$ -	$ -	$ 41,856	現金及約當現金	
應收票據淨額	344	-	-	344	應收票據淨額	
應收帳款淨額	14,444	-	-	14,444	應收帳款淨額	
應收租賃款	1,455	-	-	1,455	應收租賃款	
應收帳款－關係人	2,463	-	-	2,463	應收帳款－關係人淨額	
其他應收款	582	-	-	582	其他應收款	
其他應收款－關係人	2,364	-	-	2,364	其他應收款-關係人淨額	
存貨	584,166	-	-	584,166	存貨	
其他金融資產-流動	19,123	-	-	19,123	其他金融資產	
預付款項及其他流動資產	69,286	(33,746)	-	35,540	其他流動資產	(四)1
流動資產合計	736,083	(33,746)	-	702,337		
長期投資						
以成本衡量之金融資產	4,709	-	-	4,709	以成本衡量之金融資產	
長期投資合計	4,709	-	-	4,709		
固定資產						
成本合計	17,586	-	-	17,586	不動產、廠房及設備	
減：累計折舊	(2,314)	-	-	(2,314)	減：累計折舊	
減：累計減損	(3,860)	-	-	(3,860)	減：累計減損	
固定資產淨額	11,412	-	-	11,412		
其他資產						
存出保證金	18,218	-	-	18,218	其他非流動資產	
長期應收租賃款	1,407	-	-	1,407	其他非流動資產	
遞延所得稅資產-非流動	656	(656)	-	-		(四)2
其他資產合計	20,281	(656)	-	19,625		
資產總計	$ 772,485	($ 34,402)	$ -	$ 738,083		

中華民國一般公認會計原則		轉換之影響		個體財務會計準則		
		認列及衡				
項目	金額	量差異	表達差異	金額	項目	說明
流動負債						
短期借款	$ 147,320	$ -	$ -	$ 147,320	短期借款	
應付票據	16,775	-	-	16,775	應付票據	
應付票據-關係人	72,000	-	-	72,000	應付票據－關係人	
應付帳款	8,048	-	-	8,048	應付帳款	
應付帳款-關係人	40,160	-	-	40,160	應付帳款－關係人	
應付費用	3,229	-	-	3,229	其他應付款	
其他應付款	5	-	-	5	其他應付款	
其他應付款-關係人	164	-	-	164	其他應付款-關係人	
	-	323	-	323	員工福利準備負債－流動	(四)3
預收款項	79,368	-	-	79,368	預收款項	
其他流動負債	3,284	-	-	3,284	其他流動負債	
流動負債合計	370,353	323	-	370,676		
長期負債						
應付租賃款-非流動	1,106	-	-	1,106	其他非流動負債	
長期負債合計	1,106	-	-	1,106		
其他負債						
存入保證金	13	-	-	13	其他非流動負債	
非流動負債合計	13	-	-	13		
負債總計	371,472	323	-	371,795		
股東權益						
股本	766,000	-	-	766,000	股本	
資本公資-發行溢價	88,704	-	-	88,704	資本公資-發行溢價	
資本公資-長期投資	1,462	-	-	1,462	資本公資-採權益法認列關聯企業及合資企業淨值之變動數	
保留盈餘				-		
待彌補虧損	(455,153)	(34,725)	-	(489,878)	未分配盈餘	(四)1,2,3
權益總計	401,013	(34,725)	-	366,288		
負債及權益總計	$ 772,485	($ 34,402)	$ -	$ 738,083		

2. 民國101年12月31日個體資產負債表項目之調節

中華民國一般公認會計原則		轉換之影響		個體財務會計準則		
		認列及衡				
項目	金額	量差異	表達差異	金額	項目	說明
流動資產						
現金及約當現金	$ 117,884	$ -	$ -	$ 117,884	現金及約當現金	
應收票據淨額	6,236	-	-	6,236	應收票據淨額	
應收帳款淨額	1,001	-	-	1,001	應收帳款淨額	
應收租賃款	1,267	-	-	1,267	應收租賃款	
其他金融資產	100,672	-	-	100,672	其他金融資產	
存貨	1,390,215	-	-	1,390,215	存貨	
預付款項及其他流動資產	117,459	(64,499)	-	52,960	其他流動資產	(四)1
流動資產合計	1,734,734	(64,499)	-	1,670,235		
長期投資						
以成本衡量之金融資產	3	-	-	3	以成本衡量之金融資產	
採權益法之長期股權投資	21,084	-	-	21,084	採權益法之投資	
長期投資合計	21,087	-	-	21,087		
固定資產						
成本合計	3,599	-	-	3,599	不動產、廠房及設備	
減：累計折舊	(1,455)	-	-	(1,455)	減：累計折舊	
固定資產淨額	2,144	-	-	2,144		
無形資產						
電腦軟體成本	3,000	-	-	3,000	無形資產	
無形資產合計	3,000	-	-	3,000	無形資產合計	
其他資產						
存出保證金	10,371	-	-	10,371	其他非流動資產	
長期應收租賃款	215	-	-	215	其他非流動資產	
遞延所得稅資產-非流動	-	-	-	-		
其他資產合計	10,586	-	-	10,586		
資產總計	$1,771,551	($ 64,499)	$ -	$1,707,052		

中華民國一般公認會計原則		轉換之影響		個體財務會計準則		
		認列及衡				
項目	金額	量差異	表達差異	金額	項目	說明
流動負債						
短期借款	$ 644,320	$ -	$ -	$ 644,320	短期借款	
應付票據	9,002	-	-	9,002	應付票據	
應付票據－關係人	440	-	-	440	應付票據－關係人	
應付帳款－關係人	122,722	-	-	122,722	應付帳款－關係人	
應付費用	14,884	-	-	14,884	其他應付款	
預收款項	256,767	-	-	256,767	預收款項	
其他流動負債	37,653	-	-	37,653	其他流動負債	
流動負債合計	1,085,788	-	-	1,085,788		
非流動負債						
存入保證金	43	-	-	43	其他非流動負債	
非流動負債合計	43	-	-	43		
負債總計	1,085,831	-	-	1,085,831		
股東權益						
股本	916,000	-	-	916,000	股本	
資本公資-發行溢價	133,704	-	-	133,704	資本公資-發行溢價	
保留盈餘						
待彌補虧損	(363,984)	(64,499)	-	(428,483)	未分配盈餘	(四)1
權益總計	685,720	(64,499)	-	621,221		
負債及權益總計	$1,771,551	($ 64,499)	$ -	$1,707,052		

4. 民國101年度個體綜合損益表項目之調節

	中華民國一般公認會計原則	轉換影響數	個體財務會計準則	說明
營業收入	$ 456,186	$ -	$ 456,186	
營業成本	315,637	-	315,637	
營業毛利	140,549	-	140,549	
營業費用	51,831	30,430	82,261	(四)1、3
營業利益	88,718	30,430	58,288	
營業外收益及支出	3,107	-	3,107	
稅前淨利	91,825	30,430	58,288	
所得稅費用	656	(656)	-	(四)2
本期淨利	$ 91,169	$ 29,774	$ 58,288	

(三)民國101年度個體現金流量表重大調整說明

依金管會認可之國際財務報導準則編製之現金流量表與依先前一般公認會計原則所編製者，並無重大差異。

(四) 調節原因說明如下：

1. 與工程相關之銷售及管理費用

本公司依照我國先前一般公認會計原則，對於興建工程中所發生之銷售費用可遞延至完工時認列費用。轉換至個體財務報告會計準則後，一般管理費用及發展費用如於合約條款中特別註明可予以補償，則應計入合約成本中，至於銷售費用則非屬可計入合約成本之項目其相關支出應於發生時認列。

本公司因此於民國101年12月31日及1月1日，分別調減其他流動資產－遞延廣告費64,499仟元及33,746仟元、調增民國101年度營業費用30,753元，並分別調整增加累計虧損64,499仟元及33,746仟元。

2. 遞延所得稅之分類及備抵評價科目

本公司依照我國先前一般公認會計原則，遞延所得稅資產或負債依其相關資產或負債之分類劃分為流動或非流動項目，無相關之資產或負債者，依預期迴轉期間之長短劃分為流動或非流動項目。

轉換至個體財務報告會計準則後，遞延所得稅資產或負債一律分類為非流動項目。

此外，依照我國先前一般公認會計原則，遞延所得稅資產於評估其可實現性後，認列相關備抵評價金額。轉換至個體財務報告會計準則後，僅當所得稅利益「很有可能」實現時始認列為遞延所得稅資產，不再使用備抵評價科目。

本公司因此於民國101年12月31日及民國101年1月1日，分別調減遞延所得稅資產－非流動均為656仟元，調整增加累計虧損均為656仟元。

3. 員工福利

本公司依照一般公認會計原則之規定，公司於報導期間結束日，對於員工未使用且可累積之帶薪假給付並未估列入帳；轉換至個體財務報告會計準則後，於員工提供服務而增加其未來應得之帶薪假給付時，應於報導期間結束日，依據員工仍未使用之累積帶薪假之預期成本認列為費用及負債。

本公司因此將累積帶薪假估計入帳，於民國101年1月1日，員工福利負債準備調整增加323仟元；並調整增加累積虧損323仟元。

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、關聯企業及合資控制部分)

民國一〇二年十二月三十一日

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	以成本衡量之金融資產-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

民國一〇二年十二月三十一日

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	台中市南屯區寶山段(0854-0000、0869-0000、0870-0000、0871-0000地號)	102.01.16	302,000	已全數支付	何禮宏等3人	無	—	—	—		註1	合約總價中計有14,249仟元土地，係屬容積移轉，帳列於在建費用-容積移轉，餘287,751仟元帳列於在建房地。	無
本公司	崇德段(353、355、355-1355-2、355-3地號)	102.06.28	527,144	已全數支付	吳玉瓊等5人	無	—	—	—		註2	帳列在建房地	無
本公司	日新段(53地號)	102.12.12	313,757	支付簽約款31,372仟元	楊文東等11人	無	—	—	—		註3	帳列預付土地款	無

註1：經卓越不動產估價師事務所於一〇一年九月十日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為318,259仟元。

註2：經卓越不動產估價師事務所於一〇二年六月十八日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為530,936仟元。

註3：經宏大不動產估價師事務所於一〇三年一月三日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為315,210仟元。

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

民國一〇二年十二月三十一日

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)	$ 304,169	16.7%	本公司向關係人進貨之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。	—	—	($ 35,064)	36.6%	註1
本公司	坤興營造股份有限公司	本公司總經理與該公司董事長同一人	進貨(在建工程)	$ 201,829	11.1%	本公司向關係人進貨之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。	—	—	$ —	—	

註1：編製本合併財務報告時業已消除。

坤悅開發股份有限公司及子公司

被投資公司名稱、所在地區…等相關資訊

民國一〇二年十二月三十一日

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	$ 101,473	$ 24,573	10,000	100.0%	$ 86,164	($ 4,588)	($ 11,820)	$ －	$ －	子公司(註1)

註1：編製本合併財務報告時業已消除。

坤悅開發股份有限公司

民國一〇二年度

重 要 會 計 科 目 明 細 表 目 錄

項　　目	頁　次
現金	44
其他應收款-關係人	45
存貨	46
其他流動資產	47
其他金融資產	48
以成本衡量之金融資產-非流動	49
採權益法之投資	50
不動產、廠房及設備	51
無形資產	52
短期借款	53
應付票據-關係人	54
應付帳款-關係人	55
其他應付款	56
預收款項	57
其他流動負債	58
營業收入	59
營業成本	60
營業費用	61

坤悅開發股份有限公司

現金明細表

民國一〇二年十二月三十一日

明細表一　　單位:新台幣仟元

項　　目	摘　　要	金　　額	備　　註
現　　金	庫存現金	$ 13	
銀行存款	支 票 存 款	6,455	
	活 期 存 款	218,345	
合　　計		$ 224,813	

坤悅開發股份有限公司

其他應收款-關係人明細表

民國一〇二年十二月三十一日

明細表二　　單位:新台幣仟元

名　　稱	摘　　要	金　　額	備　　註
祁興國	土地款及合建保證金	$ 47,530	
合　　計		$ 47,530	$ —

坤悅開發股份有限公司

存貨明細表

民國一〇二年十二月三十一日

明細表三　　單位:新台幣仟元

項　　目	摘　　要	成　　本	市　　價(註)
待售房屋		$ 11,285	$ 11,285
營建用地		52,129	52,129
預付土地款		285,147	285,147
在建房地		2,020,032	2,020,032
減：備抵存貨跌價及呆滯損失		—	—
	註：採成本與淨變現價值孰低者衡量，且逐項比較之。		
合　　計		$ 2,368,593	$ 2,368,593

坤悅開發股份有限公司

其他流動資產明細表

民國一〇二年十二月三十一日

明細表四　　單位:新台幣仟元

項　　目	摘　　要	金　　額	備　　註
預付款項	預付租金及留抵稅額等	$ 5,977	
暫付款	工程掛號費	2,975	
代付款	外水電瓦斯及管理費等	8,477	
合　　計		$ 17,429	$ —

坤悅開發股份有限公司

其他金融資產明細表

民國一〇二年十二月三十一日

明細表五　　單位:新台幣仟元

項　　目	摘　　要	金　　額	備　　註
受限制資產-活期存款	信託價金	$ 37,688	
存出保證金	合建保證金及押金	18,669	
合　　計		$ 56,357	$ —

坤悅開發股份有限公司

以成本衡量之金融資產-非流動變動明細表

民國一〇二年十二月三十一日

明細表六

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

採權益法之投資變動明細表

民國一〇二年十二月三十一日

明細表七

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	2,310	$ 21,084	7,690	$ 76,900	—	$ —	($ 11,820)	$ —	10,000	100	$ 86,164	$ 9.5	$ 94,508	無
合計		$ 21,084		$ 76,900		$ —	($ 11,820)	$ —			$ 86,164		$ 94,508	

坤悅開發股份有限公司

不動產、廠房及設備變動明細表

民國一〇二年度

明細表八　　單位:新台幣仟元

項　　目	期初餘額	本期增加	本期減少	重分類	期末餘額
成本					
租賃改良	$ 2,279	$ —	$ —	$ —	$ 2,279
其他設備	1,320	—	—	—	1,320
	$ 3,599	$ —	$ —	$ —	$ 3,599

項　　目	期初餘額	本期增加	本期減少	重分類	期末餘額
累計折舊					
租賃改良	$ 1,079	$ 760	$ —	$ —	$ 1,839
其他設備	376	264	—	—	640
合　　計	$ 1,455	$ 1,024	$ —	$ —	$ 2,479

坤悅開發股份有限公司

無形資產變動明細表

民國一〇二年度

明細表九　　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	$ —	$ 300	$ —	$ 300	
合　　計	$ —	$ 300	$ —	$ 300	

坤悅開發股份有限公司

短期借款明細表

民國一〇二年十二月三十一日

明細表十　　單位:新台幣仟元

銀行別	借款期間	利率	借款金額	質抵押情形
抵押借款				
台灣銀行-大雅分行	101.06.26~104.06.26	2.85%	$ 124,900	在建房地
陽信銀行-彰化分行	101.12.17~104.12.17	2.94%	97,755	在建房地
土地銀行-中港分行	102.01.17~107.01.17	2.60%	138,750	在建房地
土地銀行-中港分行	102.03.29~107.03.29	2.60%	28,590	在建房地
華泰銀行-台中分行	102.01.04~104.07.04	3.20%	157,000	在建房地
華泰銀行-台中分行	102.01.29~105.01.29	3.25%	38,400	在建房地
土地銀行-豐原分行	102.12.09~107.12.09	2.60%	102,860	在建房地
土地銀行-台中分行	102.09.12~107.09.12	2.60%	289,920	在建房地
合　　計			$ 978,175	

坤悅開發股份有限公司

應付票據-關係人明細表

民國一〇二年十二月三十一日

明細表十一　　單位:新台幣仟元

對　　象	摘　　要	金　　額	備　　註
祁興國	土地款	$ 48,000	
合　　計		$ 48,000	

坤悅開發股份有限公司

應付帳款-關係人明細表

民國一〇二年十二月三十一日

明細表十二　　單位:新台幣仟元

對　　象	摘　　要	金　　額	備　　註
坤聯營造股份有限公司	工程款	$ 35,064	
合　　計		$ 35,064	

坤悅開發股份有限公司

其他應付款明細表

民國一〇二年十二月三十一日

明細表十三　　單位:新台幣仟元

項　　目	摘　　要	金　　額	備　　註
應付費用	薪資、利息及其他費用	$ 16,232	
合　　計		$ 16,232	

坤悅開發股份有限公司

預收款項明細表

民國一〇二年十二月三十一日

明細表十四　　單位:新台幣仟元

項　　目	摘　　要	金　　額	備　　註
預收房屋款	君悅文心	$ 143	
	夢想城	85,280	
	君山	25,860	
	雅美	66,124	
預收土地款	夢想城	58,030	
	君山	2,880	
合　　計		$ 238,317	

坤悅開發股份有限公司

其他流動負債明細表

民國一〇二年十二月三十一日

明細表十五　　單位:新台幣仟元

項　　目	摘　　要	金　　額	備　　註
暫收款	暫收地主地價稅	$ 9	
代收款項	代收土地款及管理費用	153,875	
合　　計		$ 153,884	

坤悅開發股份有限公司

營業收入淨額明細表

民國一〇二年度

明細表十六　　單位:新台幣仟元

項　　目	摘　　要	金　　額	備　　註
營建收入	房屋收入	$ 1,250,911	
合　　計		$ 1,250,911	

坤悅開發股份有限公司

營業成本明細表

民國一〇二年度

明細表十七　　單位:新台幣仟元

項　　目	摘　　要	金　　額	備　　註
營建工程總成本		$ 923,676	
合　　計		$ 923,676	

坤悅開發股份有限公司

營業費用明細表

民國一〇二年度

明細表十八

單位:新台幣仟元

會計科目	推銷費用	管理及總務費用
薪資支出	$ —	$ 16,125
租金支出	5,664	757
保險費	—	1,623
廣告費	12,868	2
勞務費	3,831	3,492
佣金支出	44,158	—
其他費用(註)	5,502	9,544
註：各戶餘額未達本科目期末餘額百分之五之合計數。		
合　　計	$ 72,023	$ 31,543

臺中市會計師公會會員印鑑證明書　中市財證字第　10310002　號

會員姓名：(1)黃祥穎
(2)曹永仁

事務所名稱：建智聯合會計師事務所　　委託人名稱：坤悅開發股份有限公司

事務所地址：台中市北區太原北路 130 號 8 樓之 1　委託人統一編號：04738240

事務所電話：(04)22966234

事務所統一編號：87877386

會員證書字號：(1)中市會證字第　073　號
(2)中市會證字第　056　號

印鑑證明書用途：辦理坤悅開發股份有限公司

一〇二年度（自民國 一〇二 年 一 月 一 日至
一〇二年 十二 月 三十一 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）	曹永仁	存會印鑑（二）	

理事長：　　核對人：

中　華　民　國　一〇三　年　月　十　日