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

民國一〇三年度及一〇二年度

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	6-7
陸、個體財務報表附註	8-32
一、公司沿革	8
二、通過財務報告之日期及程序	8
三、新發布及修正準則及解釋之適用	8-10
四、重要會計政策之彙總說明	10-18
五、重大會計估計不確定性之主要來源	18-19
六、重要會計科目之說明	19-26
七、關係人交易	26-28
八、質抵押之資產	29
九、重大或有負債及未認列之合約承諾	29
十、重大之災害損失	29
十一、重大之期後事項	29
十二、其他	30-31
十三、重大附註揭露事項	32-36
(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
柒、重要會計項目明細表	37-51

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

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一〇三年及一〇二年十二月三十一日之個體資產負債表，暨民國一〇三年及一〇二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一〇三年及一〇二年十二月三十一日之個體財務狀況，暨民國一〇三年及一〇二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一〇三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　四　年　三　月　五　日

坤悅開發股份有限公司

個體資產負債表

民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	一〇三年十二月三十一日 金額	%	一〇二年十二月三十一日 金額	%
11XX	流動資產				
1100	現金及約當現金(附註四及六)	$ 237,247	6.0	$ 224,813	8.0
1150	應收票據淨額(附註四)	16,549	0.4	1,570	0.1
1170	應收帳款淨額(附註四)	-	-	407	-
1200	其他應收款	2,564	0.1	2,804	0.1
1210	其他應收款-關係人淨額(附註七)	-	-	47,530	1.7
1220	本期所得稅資產(附註四)	36	-	-	-
130X	存貨(附註四、五、六、七及八)	3,392,985	86.4	2,368,593	84.3
1410	預付款項	7,415	0.2	5,977	0.2
1470	其他流動資產(附註六及八)	163,638	4.2	67,809	2.4
11XX	流動資產合計	3,820,434	97.3	2,719,503	96.8
15XX	非流動資產				
1543	以成本衡量之金融資產(附註四)	3	-	3	-
1550	採權益法之投資(附註四及六)	104,116	2.6	86,164	3.1
1600	不動產、廠房及設備(附註四及六)	417	-	1,120	-
1780	無形資產(附註四)	2,400	0.1	2,700	0.1
1900	其他非流動資產	365	-	901	-
15XX	非流動資產淨額	107,301	2.7	90,888	3.2
	資產總額	$ 3,927,735	100.0	$ 2,810,391	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

民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	負債及權益	一〇三年十二月三十一日 金額	%	一〇二年十二月三十一日 金額	%
21XX	流動負債				
2100	短期借款(附註四及六)	$ 1,420,050	36.2	$ 978,175	34.8
2150	應付票據(附註四)	11,364	0.3	12,739	0.4
2160	應付票據-關係人(附註四及七)	-	-	48,000	1.7
2180	應付帳款-關係人(附註四及七)	296,702	7.6	35,064	1.2
2200	其他應付款	16,119	0.4	16,232	0.6
2220	其他應付款-關係人(附註七)	4	-	-	-
2230	本期所得稅負債(附註四)	-	-	7,427	0.3
2250	負債準備-流動(附註四)	148	-	185	-
2310	預收款項(附註四、六及七)	445,176	11.3	238,317	8.5
2399	其他流動負債(附註七)	-	-	153,884	5.5
21XX	流動負債合計	2,189,563	55.8	1,490,023	53.0
25XX	非流動負債				
2600	其他非流動負債	-	-	360	-
25XX	非流動負債合計	-	-	360	-
	負債總額	2,189,563	55.8	1,490,383	53.0
	權益				
31XX	歸屬於母公司業主之權益				
3100	股本（附註四及六）	1,516,000	38.6	1,216,000	43.3
3200	資本公積（附註六）				
3210	資本公積-發行溢價	223,704	5.7	103,704	3.7
3300	保留盈餘（附註六）				
3310	法定盈餘公積	30	-	-	-
3350	未分配盈餘	21,318	0.5	304	-
3500	庫藏股票(附註四、六及十一)	(22,880)	(0.6)	-	-
	權益總額	1,738,172	44.2	1,320,008	47.0
	負債及權益總額	$ 3,927,735	100.0	$ 2,810,391	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

民國一〇三年度及一〇二年度

單位：新台幣仟元，惟每股盈餘為元

代碼	項目	一〇三年度 金額	一〇三年度 %	一〇二年度 金額	一〇二年度 %
4000	營業收入(附註四、六及七)	$ 567,861	100.0	$ 1,250,911	100.0
5000	營業成本(附註四、六及七)	(447,395)	(78.8)	(923,676)	(73.8)
5900	營業毛利	120,466	21.2	327,235	26.2
6000	營業費用(附註四及七)				
6100	推銷費用	(66,788)	(11.8)	(72,023)	(5.8)
6200	管理及總務費用	(42,016)	(7.4)	(31,543)	(2.5)
6000	營業費用合計	(108,804)	(19.2)	(103,566)	(8.3)
6900	營業淨利	11,662	2.0	223,669	17.9
7000	營業外收入及支出				
7100	利息收入	503	0.1	679	0.1
7110	租金收入(附註七)	1,671	0.3	905	0.1
7190	其他收入-其他(附註七)	15,140	2.7	13,179	1.1
7510	利息費用	(5)	-	(341)	-
7775	採權益法認列子公司、關聯企業及合資損益之份額	(2,048)	(0.4)	(11,820)	(0.9)
7000	營業外收入及支出合計	15,261	2.7	2,602	0.4
7900	稅前淨利	26,923	4.7	226,271	18.3
7950	所得稅費用(附註四及六)	5,879	1.0	7,484	0.6
8200	本期淨利	$ 21,044	3.7	$ 218,787	17.7
8500	本期綜合損益總額	$ 21,044	3.7	$ 218,787	17.7
	每股盈餘(附註六)				
9750	基本每股盈餘	$ 0.15		$ 2.21	

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

民國一〇二年及一〇三年度

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	庫藏股票	合計
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
一〇三年度						
一〇三年一月一日餘額	$ 1,216,000	$ 103,704	$ -	$ 304	$ -	$ 1,320,008
一〇二年度盈餘指撥及分配：						
法定盈餘公積	-	-	30	(30)	-	-
現金增資	300,000	120,000	-	-	-	420,000
一〇三年度淨利	-	-	-	21,044	-	21,044
庫藏股票買回	-	-	-	-	(22,880)	(22,880)
一〇三年十二月三十一日餘額	$ 1,516,000	$ 223,704	$ 30	$ 21,318	($ 22,880)	$ 1,738,172

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

個體現金流量表

民國一〇三年度及一〇二年度

單位：新台幣仟元

	一〇三年度	一〇二年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	$ 26,923	$ 226,271
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
折舊費用	703	1,024
攤銷費用	300	300
利息收入	(503)	(679)
利息費用	40,641	24,113
採權益法認列子公司、關聯企業及合資損益之份額	2,048	11,820
與營業活動相關之流動資產/負債變動數：		
應收票據	(14,979)	4,666
應收帳款	410	2,076
其他應收款	47,770	(50,334)
存貨	(1,024,392)	(978,378)
預付款項	(1,555)	28
其他流動資產	(95,829)	79,875
應付票據	(49,375)	51,297
應付帳款	261,638	(87,658)
負債準備-流動	(37)	185
其他應付款項	(810)	1,295
預收款項	206,859	(18,450)
其他流動負債	(153,884)	116,231
其他營業負債	(360)	317
營運產生之現金流出	(754,432)	(616,001)
收取之利息	500	622
支付之利息	(39,940)	(24,060)
支付之所得稅	(13,225)	(57)
營業活動之淨現金流出	(807,097)	(639,496)
投資活動之現金流量：		
取得採權益法之投資	(20,000)	(76,900)
存出保證金減少	536	9,470
投資活動之淨現金流出	(19,464)	(67,430)

接次頁

承上頁

	一〇三年度	一〇二年度
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	441,875	333,855
現金增資	420,000	480,000
購買庫藏股票	(22,880)	-
籌資活動之淨現金流入	838,995	813,855
本期現金及約當現金增加	12,434	106,929
期初現金及約當現金餘額	224,813	117,884
期末現金及約當現金餘額	$ 237,247	$ 224,813

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
個體財務報表附註
民國103及102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104年3月5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)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響：

依據金管會民國103年4月3日金管證審字第1030010325號令，上市、上櫃及興櫃公司應自民國104年起全面採用經金管會認可並發布生效之2013年版國際財務報導準則(不包含國際財務報導準則第9號「金融工具」)編製財務報告，相關新發布及修正之準則及解釋彙列如下：

新發布/修正準則及解釋	IASB發布之生效日
國際財務報導準則第1號之修正「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度豁免」	2010年7月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露－金融資產之移轉」	2011年7月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露－金融資產及金融負債之互抵」	2013年1月1日
國際財務報導準則第1號之修正「嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除」	2011年7月1日
國際會計準則第12號之修正「遞延所得稅：標的資產之回收」	2012年1月1日
國際財務報導準則第10號「合併財務報表」	2013年1月1日 (投資個體於2014年1月1日生效)
國際財務報導準則第11號「聯合協議」	2013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」	2013年1月1日
國際會計準則第27號之修訂「單獨財務報表」	2013年1月1日
國際會計準則第32號之修正「金融資產及金融負債之互抵」	2014年1月1日
國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」	2013年1月1日
國際會計準則第19號之修訂「員工福利」	2013年1月1日
國際會計準則第1號之修正「其他綜合損益項目之表達」	2012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」	2013年1月1日
國際會計準則第1號之修正「政府貸款」	2013年1月1日
2009-2011對國際財務報導準則之改善	2013年1月1日
2010年對國際財務報導準則之改善	2011年1月1日

經評估後本公司認為除下列各項外，適用2013年版國際財務報導準則將不致對民國103年度財務報表造成重大變動：

1. 國際會計準則第19號「員工福利」

該準則主要修正以淨確定福利負債（資產）乘以折現率決定淨利息，並用其取代準則修訂前之利息成本及計畫資產之預期報酬、刪除精算損益得採「緩衝區法」或發生時一次列入損益之會計政策選擇，並規定精算損益應於發生時列入其他綜合損益、前期服務成本應於發生時認列為損益，不再於符合既得條件前之平均期間內按直線法分攤認列為費用，另企業係於不再能撤銷離職福利之要約或於認列相關重組成本之孰早者認列離職福利，而非僅於已明確承諾相關離職事件時，始應認列離職福利為負債及費用等。此外增加確定福利計畫之揭露規定。

2. 國際會計準則第1號「財務報表之表達」

該準則修正其他綜合損益之表達方式，將列示於其他綜合損益之項目依性質分類為「後續不重分類至損益」及「後續將重分類至損益」兩類別。該修正同時規定以稅前金額列示之其他綜合損益項目，其相關稅額應隨前述兩類別予以單獨列示。本公司將依該準則改變綜合損益表之表達方式。

3. 國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」

該準則整合各號準則對企業所持有子公司、聯合協議、關聯企業及未納入合併報表之結構型個體之權益之揭露規定，並要求揭露相關資訊。本公司將依該準則增加有關合併個體及未合併個體之資訊揭露。

4. 國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」

該準則定義公允價值為：於衡量日，市場參與者間在有秩序之交易中出售資產所能收取或移轉負債所需支付之價格。建立公允價值衡量之架構，須以市場參與者之觀點；對於非金融資產之衡量須基於最高及最佳使用狀態；並規範公允價值衡量相關揭露。經評估該準則對本公司財務狀況與經營結果無重大影響，並將依規定增加公允價值衡量相關揭露。

(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及解釋：

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，實際適用應以金管會規定為準，故本公司尚未採用：

新發布/修正準則及解釋	IASB發布之生效日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
國際會計準則第27號之修正「於單獨財務報表之權益法」	2016年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「合併財務報表」及「投資關聯企業及合資」	2016年1月1日
國際財務報導準則第11號之修正「收購聯合營運權益之會計處理」	2016年1月1日
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	2016年1月1日
國際財務報導準則第15號「來自客戶合約之收入」	2017年1月1日
國際會計準則第16號及第38號之修正「折舊及攤銷可接受方法之釐清」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及第41號之修正「生產性植物」	2016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」	2014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」	2014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」	2014年1月1日
國際財務報導解釋第21號「公課」	2014年1月1日
2010-2012年對國際財務報導準則之改善	2014年7月1日
2011-2013年對國際財務報導準則之改善	2014年7月1日
2012-2014年對國際財務報導準則之改善	2016年1月1日

本公司現正持續評估上述準則及解釋對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

本個體財務報表係依據證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則編製。

(二)編製基礎

1. 除按公允價值衡量之金融工具外，本個體財務報告係依歷史成本基礎編製。歷史成本通常係依取得資產所支付對價之公允價值決定。

2. 編製符合金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告（以下簡稱IFRSs)之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用本公司的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及個體財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

(三)功能性貨幣及表達貨幣

本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣仟元為單位。

(四)資產與負債區分流動與非流動之標準

本公司從事委託營造廠商興建大樓或廠房出售業務，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。

(五)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。

(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。

(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. 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。

(八)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：

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。

(九)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)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。

(十一)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。

(十二)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。

(十三)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。

(十四)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。

(十五)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。

(十六)庫藏股票

本公司收回已發行股票作為庫藏股票時，其屬買回者，應將所支付之成本借記「庫藏股票」科目，列為股東權益之減項。

處分庫藏股票時，若處分價格高於帳面價值，其差額應貸記「資本公積－庫藏股交易」科目；若處分價格低於帳面價值，其差額應沖抵同類庫藏股票之交易所產生之資本公積；如有不足，則借記保留盈餘。

註銷庫藏股票時，應貸記「庫藏股票」科目，並按股權比例借記「資本公積－股票發行溢價」與「股本」。庫藏股票之帳面價值如高於面值與股票發行溢價之合計數時，其差額應沖銷同種類庫藏股票所產生之資本公積，如有不足再借記保留盈餘；庫藏股票之帳面價值如低於面值與股票發行溢價之合計時，其差額應貸記同種類庫藏股票交易所產生之資本公積。

本公司於認列投資損益及編製財務報表時，將子公司持有之本公司股票視同庫藏股處理，該庫藏股之成本作為股東權益之減項

(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. 當期所得稅根據本公司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，本公司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

管理階層編制本個體財務報告時，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，本公司主係依據「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

	103年12月31日	102年12月31日
現金及零用金	$ 46	$ 13
支票存款及活期存款	237,201	224,800
	$ 237,247	$ 224,813

(二) 存貨-建設業

	103年12月31日	102年12月31日
待售房屋	$ -	$ 11,285
營建用地	52,129	52,129
預付土地款	296,473	285,147
在建房地	3,044,383	2,020,032
減：備抵存貨跌價及呆滯損失	-	-
	$ 3,392,985	$ 2,368,593

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：

	103年度	102年度
已出售存貨成本	$ 447,395	$ 923,676
存貨跌價(損失)回升利益	-	-
	$ 447,395	$ 923,676

3. 待售房屋明細如下：

	103年12月31日	102年12月31日
君悅文心	$ -	$ 11,285

4. 營建用地明細如下：

	103年12月31日	102年12月31日
容移用地	$ 52,129	$ 52,129

5. 預付土地款明細如下：

	103年12月31日	102年12月31日
君山(4、6、7、 8、9地號)	$ 94,080	$ 94,080
華泰段(65、77、78地號)	125,267	-
華泰段(16、17、18等地號)	77,126	-
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
夢想城(203地號)	-	48,000
	$ 296,473	$ 285,147

6. 在建房地明細如下：

	103年12月31日	102年12月31日
夢想城	$ -	$ 233,174
君山	520,009	377,855
雅美	419,854	226,961
君臨(寶山段)	470,368	371,296
崇德段	629,758	616,670
君品(安康段)	245,312	191,198
君湛(民生段)	129,578	1,053
四德段II	180,535	1,825
溝皂段	97,111	-
日新段	345,574	-
華泰段(65、77、88地號)	5,840	-
華泰段(16、17、18等地號)	444	-
	$ 3,044,383	$ 2,020,032

利息資本化相關資訊如下：

	103年度	102年度
利息資本化金額	$ 40,636	$ 23,772
利息資本化利率	2.60%~3.25%	2.56%~3.50%

（三）其他流動資產

	103年12月31日	102年12月31日
暫付款	$ -	$ 2,975
代付款	12,736	8,477
其他金融資產-受限制銀行存款	140,244	37,688
工程存出保證金(含合建保證金)	10,658	18,669
	$ 163,638	$ 67,809

本公司提供作為質押擔保之受限制銀行存款，請詳附註八。

（四）採權益法之投資

被投資公司名稱	103年12月31日 金額	103年12月31日 股權%	102年12月31日 金額	102年12月31日 股權%
非上市櫃公司				
坤聯營造股份有限公司	$ 104,116	100	$ 86,164	100

民國103年及102年底採權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額，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
103年1月1日餘額	$ 2,279	$ 1,320	$ 3,599
增添	-	-	-
處分	-	-	-
103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
103年1月1日餘額	$ 1,839	$ 640	$ 2,479
折舊費用	440	263	703
減損損失	-	-	-
103年12月31日餘額	$ 2,279	$ 903	$ 3,182

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

上列不動產、廠房及設備均無投保或提供做擔保之情形。

（六）短期借款

借　款　性　質	103年12月31日	102年12月31日
擔保銀行借款	$ 1,420,050	$ 978,178
利率區間	0.91%-3.25%	2.56%-3.50%

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

	103年12月31日	102年12月31日
預收房地款	$ 445,176	$ 238,317

關係人交易請參閱附註七。

（八）員工福利

確定提撥計畫

本公司依「勞工退休金條例」訂定之員工退休計畫，係屬確定提撥計畫；並依員工每月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103年度及102年度認列之退休金成本分別為2,209仟元及757仟元。

（九）股本

1. 民國103年及102年12月31日，本公司實收資本額分別為1,516,000仟元及1,216,000仟元，分為151,600仟股及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103年度董事會決議通過增資30,000仟股，每股面額10元，增資基準日為民國103年6月30日每股按14元溢價發行，其面額與發行價格間差額120,000仟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103年3月27日經金管證發字第1030008222號函核准在案，並經經濟部民國103年7月11日經授商字第10301139330號函核准變更登記在案。

3. 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。

（十）資本公積

	103年12月31日	102年12月31日
發行股票溢價	$ 223,704	$ 103,704

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 102 年度盈虧撥補案，業已於103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）庫藏股票

本公司103年8月26日經董事會決議於103年8月27日至10月24日，以每股9.38元～20.10元之價格，執行買回公司股份8,000仟股，且當市場價格低於原議定區間價格下限時，將繼續執行買回公司股份；截至該執行期間結束，累計買回16,000仟股，總成本

22,880仟元。其相關資訊如下(註銷情形，請詳附註十一)：

單位：仟股

收回原因	期初股數	本期增加	本期減少	期末股數
維護公司信用及股東權益	-	16,000	-	16,000

證券交易法規定公司對買回已發行在外股份之數量比例，不得超過公司已發行股份總數百分之十，收買股份之總金額，不得逾保留盈餘加計發行股份溢價及已實現之資本公積之金額。

本公司持有之庫藏股票，依證券交易法規定不得質押，亦不得享有股利之分派及表決權等權利。

（十三）費用性質之額外資訊

	103年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用	$ -	$ 27,623	$ 27,623
不動產、廠房及設備折舊費用	-	703	703
攤銷費用	-	300	300

	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

截至民國103年及102年12月31日止，員工人數分別為31人及29人。

（十四）員工福利費用

	103年度	102年度
薪資費用	$ 22,677	$ 16,152
勞健保費用	1,641	1,318
退休金費用	2,210	757
其他用人費用	1,095	1,236
	$ 27,623	$ 19,463

（十五）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：

	103年度	102年度
當期所得稅		
當期產生者	$ 3,728	$ 7,484
土地增值稅計入當期所得稅	1,105	-
未分配盈餘加徵所得稅	27	-
以前年度之所得稅費用於本期調整	1,019	-
認列於損益之所得稅費用	$ 5,879	$ 7,484

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	103年度	102年度
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用	$ 4,577	$ 38,466
土地增值稅計入當期所得稅	1,105	-
未分配盈餘加徵所得稅	27	-
稅上不可減除之費損	367	2,061
免稅所得	(6,638)	-
未認列之暫時性差異	5,422	(33,043)
以前年度之所得稅費用於本期調整	1,019	-
認列於損益之所得稅費用	$ 5,879	$ 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103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101年度。

5. 未分配盈餘情形如下：

	103年12月31日	102年12月31日
99年度以後	$ 21,318	$ 304

6. 兩稅合一相關資訊：

	103年12月31日	102年12月31日
股東可扣抵稅額帳戶餘額	$ 19,924	$ 7,729

本公司無86年度以前之未分配盈餘。

本公司民國103年度預計及102年度實際盈餘分配適用之稅額扣抵比率均為20.48%。

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 103 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。

（十六）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。

	103 年 度				
	金額		加權平均流通	每股盈餘(元)	
基本每股盈餘	稅前	稅後	在外股數(仟股)	稅前	稅後
歸屬於母公司普通股股東之本期淨利	$ 26,923	$ 21,044	138,610	$ 0.19	$ 0.15

	102 年 度				
	金額		加權平均流通	每股盈餘(元)	
基本每股盈餘	稅前	稅後	在外股數(仟股)	稅前	稅後
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

（十七）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103年至106年。民國103及102年度分別認列637仟元及657仟元之租金費用。

七、關係人交易

（一）關係人之名稱及關係

本公司為本公司及本公司之子公司之最終控制者。

（二）與關係人間之重大交易事項

1. 進貨及發包工程

	103年度		
	合約總價(未稅)	本期進貨	累積計價金額
受主要管理階層控制之公司	$ 1,884,324	$ 486,971	$ 849,610
其他關係人-個人	160,000	112,000	160,000
		$ 598,971	$ 1,009,610

	102年度		
	合約總價(未稅)	本期進貨	累積計價金額
受主要管理階層控制之公司	$ 1,792,950	$ 505,998	$ 1,251,017
其他關係人-個人	160,000	48,000	48,000
		$ 553,998	$ 1,299,017

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. 其他應收款

	103年12月31日	102年12月31日
其他關係人-個人	$ -	$ 47,530

3. 應付款項

	103年12月31日	102年12月31日
應付關係人票據及帳款		
受主要管理階層控制之公司	$ 296,702	$ 35,064
其他關係人-個人	-	48,000
	$ 296,702	$ 83,064

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。

4. 其他應付款

	103年12月31日	102年12月31日
受主要管理階層控制之公司	$ 4	$ -

5. 預收款項

	103年12月31日	102年12月31日
其他關係人-個人	$ 4,814	$ 3,274

6. 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：

建案名稱	合建型態	代收土地款 103年12月31日	代收土地款 102年12月31日
君悅文心	合建分售	$ -	$ 21,265
淳境	合建分售	-	55,132
富春居	合建分售	-	71,192
		$ -	$ 147,589

7.修繕及勞務支出

	103年度	102年度
受主要管理階層控制之公司	$ 127	$ 571

8.租金收入(支出)

承租人	租賃標的	租賃保證金	103年度	102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	租賃標的	租賃保證金	103年度	102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)

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。

9.其他收入

	103年度	102年度
受主要管理階層控制之公司	$ 1,317	$ 181

10.本公司「雅美」工程案，係由受主要管理階層控制之公司擔任「預售屋買賣定型化契約應記載事項」履約保證機制之同業連帶擔保保證人。截至民國一〇三年十二月三十一日止，前述「雅美」工程案尚未完工。

(三)主要管理階層薪酬資訊

103及102年度對董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	103年度	102年度
短期員工福利	$ 5,128	$ 2,653
退職後福利	146	116
	$ 5,274	$ 2,769

八、質抵押之資產

本公司資產提供擔保明細如下：

資產名稱	103年12月31日	102年12月31日	擔保用途
存貨(在建房地)	$ 3,038,099	$ 2,017,154	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-受限制銀行存款	140,244	37,688	信託戶
	$ 3,272,423	$ 2,148,922	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾：

截至民國103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155,985仟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宇峰(更名前為林柏亨)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、(十七)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：

	103年度	102年度
不超過1年	$ 671	$ 320
超過1年但不超過3年	1,063	-
總計	$ 1,734	$ 320

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

本公司訂於民國104年1月20日為基準日，註銷於民國103年8月27日至10月24日為維護公司信用及股東權益之庫藏股計16,000仟股。

十二、其他：

（一）金融工具

1. 金融工具公允價值資訊

非衍生性金融商品	103年12月31日 帳面價值	103年12月31日 公允價值	102年12月31日 帳面價值	102年12月31日 公允價值
資產				
現金及約當現金	$ 237,247	$ 237,247	$ 224,813	$ 224,813
應收票據(含應收票據關係人款)	16,549	16,549	1,570	1,570
應收帳款(含應收帳款關係人款)	-	-	407	407
其他流動資產	163,638	163,638	67,809	67,809
以成本衡量之金融資產	3	3	3	3
採權益法之投資	104,116	104,116	86,164	86,164
存出保證金	365	365	901	901
負債				
短期借款	$ 1,420,050	$ 1,420,050	$ 978,175	$ 978,175
應付票據（含應付票據關係人款）	11,364	11,364	60,739	60,739
應付帳款（含應付帳款關係人款）	296,702	296,702	35,064	35,064
預收款項	445,176	445,176	238,317	238,317
存入保證金	-	-	360	360

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，並假設持有一個年度。假若市場利率上升1%，本公司於民國103及102年度之淨利將分別減少14,201仟元及9,782仟元。

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：

	103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	$ 753,242	$ -	$ -	$ 753,242
浮動利率負債	352,570	458,200	609,280	1,420,050
	$ 1,105,812	$ 458,200	$ 609,280	$ 2,173,292

	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

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103及102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。

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)

民國一〇三年十二月三十一日

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

民國一〇三年十二月三十一日

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	日新段(53地號)	102.12.12	313,757	已全數支付	楊文東等11人	無	—	—	—		註1	帳列在建房地	無
本公司	華泰段	103.09.10	362,887	支付至第三期款202,393	羅鴻謀等12人	無	—	—	—		註2	帳列預付土地款	無

註1：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。

註2：經卓越不動產估價師事務所於一〇三年九月四日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為366,697仟元。

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
民國一〇三年十二月三十一日

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)	$ 486,971	35.3%	依合約規定。	—	—	($ 296,702)	96.3%	註1
本公司	祁興國	本公司之總經理	進貨(在建房地)	112,000	8.1%	依合約規定。	—	—	—	—	

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

民國一〇三年十二月三十一日

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	$ 121,473	$ 101,473	12,000	100.0%	$ 104,116	$ 11,604	($ 2,048)	$ —	$ —	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

民國一〇三年度

重 要 會 計 項 目 明 細 表 目 錄

項　　目	頁　次
現金	38
存貨	39
其他流動資產	40
以成本衡量之金融資產-非流動	41
採權益法之投資	42
不動產、廠房及設備	43
無形資產	44
短期借款	45
應付帳款-關係人	46
其他應付款	47
預收款項	48
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

現金明細表

民國一〇三年十二月三十一日

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	$ 46	
銀行存款	支 票 存 款	744	
	活 期 存 款	236,457	
合　　計		$ 237,247	

坤悅開發股份有限公司

存貨明細表

民國一〇三年十二月三十一日

明細表二　　單位:新台幣仟元

項　　目	摘　　要	成　　本	淨變現價值
營建用地		$ 52,129	$ 52,129
在建房地		3,044,383	5,370,648
減：備抵存貨跌價及呆滯損失		—	—
		3,096,512	5,422,777
預付土地款		296,473	—
合　　計		$ 3,392,985	$ 5,422,777

坤悅開發股份有限公司

其他流動資產明細表

民國一〇三年十二月三十一日

明細表三　　單位:新台幣仟元

項　　目	摘　　要	金　　額	備　　註
代付款	外水電瓦斯及管理費等	$ 12,736	
其他金融資產	信託價金	140,244	
工程存出保證金	合建保證金及押金	10,658	
合　　計		$ 163,638	

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

民國一〇三年十二月三十一日

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

採權益法之投資變動明細表

民國一〇三年十二月三十一日

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	10,000	$ 86,164	2,000	$ 20,000	—	$ —	($ 2,048)	$ —	12,000	100	$ 104,116	$ 10.5	$ 126,111	無
合計		$ 86,164		$ 20,000		$ —	($ 2,048)	$ —			$ 104,116		$ 126,111	

坤悅開發股份有限公司

不動產、廠房及設備變動明細表

民國一〇三年度

明細表六　　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	$ 1,839	$ 440	$ —	$ —	$ 2,279
其他設備	640	263	—	—	903
合　　計	$ 2,479	$ 703	$ —	$ —	$ 3,182

坤悅開發股份有限公司

無形資產變動明細表

民國一〇三年度

明細表七　　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	$ —	$ 600	
合　計	$ 300	$ 300	$ —	$ 600	

坤悅開發股份有限公司

短期借款明細表

民國一〇三年十二月三十一日

明細表八　　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%	$ 120,400	在建房地
台灣銀行-大雅分行	103.12.03~104.08.22	2.95%	36,770	在建房地
陽信銀行-彰化分行	103.02.19~106.08.19	3.00%	54,710	在建房地
陽信銀行-彰化分行	103.02.26~106.02.26	3.00%	47,730	在建房地
土地銀行-中港分行	102.01.17~107.01.17	2.65%	163,990	在建房地
土地銀行-中港分行	102.03.29~107.03.29	2.65%	33,800	在建房地
華泰銀行-台中分行	101.01.04~104.07.04	3.20%	132,800	在建房地
華泰銀行-台中分行	101.01.09~104.07.04	3.20%	24,200	在建房地
華泰銀行-台中分行	102.07.29~104.07.04	3.25%	38,400	在建房地
華泰銀行-台中分行	102.01.07~105.07.04	3.25%	43,200	在建房地
華泰銀行-台中分行	102.03.05~105.07.04	3.25%	7,200	在建房地
華泰銀行-台中分行	102.08.15~105.07.04	3.25%	43,200	在建房地
土地銀行-豐原分行	102.12.09~107.12.09	2.60%	121,570	在建房地
土地銀行-台中分行	102.09.12~107.09.12	2.65%	289,920	在建房地
第一銀行-中港分行	103.01.24~105.01.24	3.00%	89,600	在建房地
合庫銀行-豐原分行	103.04.14~106.10.14	2.90%	172,560	在建房地
合　　計			$1,420,050	

坤悅開發股份有限公司

應付帳款-關係人明細表

民國一〇三年十二月三十一日

明細表九　　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	$ 296,702	
合　　計		$ 296,702	

坤悅開發股份有限公司

其他應付款明細表

民國一〇三年十二月三十一日

明細表十　　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	$ 16,119	
合　　計		$ 16,119	

坤悅開發股份有限公司

預收款項明細表

民國一〇三年十二月三十一日

明細表十一　　單位:新台幣仟元

項　　目	摘　　要	金　　額	備　　註
預收房屋款	君山	$ 89,123	
	雅美	142,857	
	君臨	16,255	
	君湛	21,667	
	君品	105,024	
預收土地款	君山	33,420	
	雅美	32,350	
	君臨	1,310	
	君品	3,170	
合　　計		$ 445,176	

坤悅開發股份有限公司

營業收入淨額明細表

民國一〇三年度

明細表十二　　單位:新台幣仟元

項　　目	摘　　要	金　　額	備　　註
營建收入	房屋收入	$ 337,651	
	土地收入	230,210	
合　　計		$ 567,861	

坤悅開發股份有限公司

營業成本明細表

民國一〇三年度

明細表十三　　單位:新台幣仟元

項　　目	摘　　要	金　　額	備　　註
營建工程總成本	房屋成本	$ 287,395	
	土地成本	160,000	
合　　計		$ 447,395	

坤悅開發股份有限公司

營業費用明細表

民國一〇三年度

明細表十四　　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	$ —	$ 22,637
租金支出	7,793	798
保險費	—	1,964
廣告費	13,239	1
退休金	—	2,210
勞務費	3,348	3,497
佣金支出	35,993	—
其他費用(註)	6,415	10,909
註：各戶餘額未達本科目期末餘額百分之五之合計數。		
合　　計	$ 66,788	$ 42,016

臺中市會計師公會會員印鑑證明書　中市財證字第 10410135 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

一〇三年度（自民國 一〇三 年 一 月 一 日至
一〇三年 十二 月 三十一 日）財務報表之查核簽

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 104 年 4 月 16 日