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106年度及105年度

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

目　　錄

項　　目	頁次
壹、會計師查核報告	1~3
貳、個體資產負債表	4-5
參、個體綜合損益表	6
肆、個體權益變動表	7
伍、個體現金流量表	8-9
陸、個體財務報告附註	10-40
一、公司沿革	10
二、通過財務報告之日期及程序	10
三、新發布及修訂準則及解釋之適用	10-13
四、重大會計政策之彙總說明	13-21
五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	21-22
六、重要會計項目之說明	22-33
七、關係人交易	34-35
八、質抵押之資產	36
九、重大或有負債及未認列之合約承諾	36
十、重大之災害損失	36
十一、重大之期後事項	36
十二、其他	36
十三、附註揭露事項	36-40
(一)重大交易事項相關資訊	36-37
(二)轉投資事業相關資訊	37
(三)大陸投資資訊	37
十四、部門資訊	37
柒、重要會計項目明細表	41-56

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106年及105年12月31日之個體資產負債表，暨民國106年及105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106年及105年12月31日之個體財務狀況，暨民國106年及105年1月1日至12月31日之個體財務績效及個體現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報表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執業道德規範，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 106 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106年度個體財務報告之關鍵查核事項敘明如下：

<u>存貨評價</u>

有關存貨評價之會計政策請詳個體財務報告附註四(七)存貨，存貨評價之會計估計及假設不確定性，請詳個體財務報告附註五；有關存貨明細說明，請詳個體財務報告附註六(三)。

關鍵查核事項之說明

坤悅開發股份有限公司之存貨主要為待售房地、在建房地及營建用地。由於產業之景氣常受市場環境及政府政策等因素影響而大幅波動，如近來受政府法令之變動，不動產交易及持有加重課稅之影響，現階段買方呈現觀望狀態，在產業景氣趨勢較不明朗之情況下，銷售價格可能有下修的狀況，致產生存貨之成本可能高於淨變現價值之風險，故存貨評價是為關鍵查核事項之一。

因應之查核程序

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

收入認列

有關收入認列之會計政策請詳個體財務報告附註四(十四)收入認列。

關鍵查核事項之說明

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

因應之查核程序

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

管理階層與治理單位對財務報告之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編制準則編製允當表達之個體財務報告，且維持與個體財務報告編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報告時，管理階層之責任亦包括評估坤悅開發股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算坤悅開發股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

坤悅開發股份有限公司之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報告之責任

本會計師查核財務報告之目的，係對個體財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報告存有重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估個體財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對坤悅開發股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用之會計政策之適當性，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因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. 對於坤悅開發股份有限公司內組成個體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件，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現(包括查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失)。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師執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)。

本會計師與治理單位溝通事件中，決定對坤悅開發股份有限公司 106 年度個體財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

建智聯合會計師事務所

會 計 師 ： 黃 祥 穎　　會 計 師 ： 廖 年 傑

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

金融監督管理委員會
核准文號(102)金管證審字第1020055253號

中 華 民 國 107 年 3 月 14 日

坤悅[illegible]股份有限公司

個體資產負債表

民國106年及105年12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	106年12月31日 金額	%	105年12月31日 金額	%
11XX	流動資產				
1100	現金及約當現金(附註四及六)	$ 1,035,223	20.6	$ 705,811	14.8
1150	應收票據淨額(附註四及六)	7,320	0.2	-	-
1170	應收帳款淨額(附註四及六)	36,819	0.7	1,200	-
1210	其他應收款-關係人淨額(附註七)	-	-	33	-
1220	本期所得稅資產(附註四)	1,001	-	-	-
130X	存貨(附註四、五、六及八)	3,787,679	75.4	3,896,607	82.0
1410	預付款項	22,446	0.5	13,793	0.3
1470	其他流動資產(附註六及八)	1,655	-	12,459	0.3
11XX	流動資產合計	4,892,143	97.4	4,629,903	97.4
15XX	非流動資產				
1543	以成本衡量之金融資產(附註四)	3	-	3	-
1550	採用權益法之投資(附註四及六)	120,724	2.4	116,478	2.5
1600	不動產、廠房及設備(附註四及六)	9,123	0.2	4,866	0.1
1780	無形資產(附註四)	1,500	-	1,800	-
1990	其他非流動資產	997	-	338	-
15XX	非流動資產淨額	132,347	2.6	123,485	2.6
	資產總額	$ 5,024,490	100.0	$ 4,753,388	100.0

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司 經理人：陳丕岳 會計主管：賴志龍

陳丕岳

坤悅開發股份有限公司

個體資產負債表

民國106年及105年12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	負債及權益	106年12月31日 金額	%	105年12月31日 金額	%
21XX	流動負債				
2100	短期借款(附註六及八)	$ 1,482,530	29.5	$ 1,500,551	31.6
2110	應付短期票券(附註六及八)	264,900	5.3	93,800	2.0
2150	應付票據	10,133	0.2	13,779	0.3
2160	應付票據-關係人(附註七)	40	-	-	-
2180	應付帳款-關係人(附註四及七)	663,191	13.2	596,390	12.5
2200	其他應付款	23,243	0.5	22,830	0.5
2230	本期所得稅負債(附註四及六)	-	-	47,463	1.0
2250	負債準備-流動(附註四)	250	-	253	-
2310	預收款項(附註四、六及七)	275,987	5.5	271,751	5.7
2399	其他流動負債(附註七)	2,626	-	8,024	0.2
21XX	流動負債合計	2,722,900	54.2	2,554,841	53.8
	負債總額	2,722,900	54.2	2,554,841	53.8
	權益				
3110	普通股股本（附註四及六）	1,485,000	29.6	1,485,000	31.2
3200	資本公積（附註六）				
3210	資本公積-發行溢價	169,260	3.4	213,810	4.5
3300	保留盈餘（附註六）				
3310	法定盈餘公積	57,399	1.1	43,248	0.9
3350	未分配盈餘	589,931	11.7	456,489	9.6
	權益總額	2,301,590	45.8	2,198,547	46.2
	負債及權益總額	$ 5,024,490	100.0	$ 4,753,388	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106年度及105年度

單位：新台幣仟元，惟每股盈餘為元

代碼	項目	106年度 金額	106年度 %	105年度 金額	105年度 %
4000	營業收入(附註四)	$ 1,355,159	100.0	$ 1,012,734	100.0
5000	營業成本(附註四、六及七)	(1,035,700)	(76.4)	(741,335)	(73.2)
5900	營業毛利	319,459	23.6	271,399	26.8
6000	營業費用(附註四及七)				
6100	推銷費用	(97,702)	(7.2)	(41,272)	(4.1)
6200	管理費用	(43,386)	(3.2)	(45,131)	(4.5)
6000	合計	(141,088)	(10.4)	(86,403)	(8.6)
6900	營業淨利	178,371	13.2	184,996	18.2
7000	營業外收入及支出				
7010	其他收入	6,737	0.5	20,466	1.9
7020	其他利益及損失(附註六)	28	-	-	-
7510	利息費用	-	-	(1)	-
7070	採用權益法認列之子公司損益份額	11,671	0.8	(3,338)	(0.3)
7000	合計	18,436	1.3	17,127	1.6
7900	稅前淨利	196,807	14.5	202,123	19.8
7950	所得稅費用(附註四及六)	19,514	1.4	60,617	6.0
8200	本期淨利	$ 177,293	13.1	$ 141,506	13.8
8500	本期綜合損益總額	$ 177,293	13.1	$ 141,506	13.8
	每股盈餘(附註六)				
9750	基本每股盈餘	$ 1.19		$ 0.95	

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
個體權益變動表
民國106年度與105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
105年度						
105年1月1日餘額	$ 1,500,000	$ 216,824	$ 2,134	$ 430,347	($ 18,014)	$ 2,131,291
104年度盈餘指撥及分配：						
法定盈餘公積	-	-	41,114	(41,114)	-	-
現金股利	-	-		(74,250)	-	(74,250)
105年度淨利	-	-	-	141,506	-	141,506
註銷庫藏股票	(15,000)	(3,014)	-	-	18,014	-
106年度						
106年1月1日餘額	$ 1,485,000	$ 213,810	$ 43,248	$ 456,489	$ -	$ 2,198,547
105年度盈餘指撥及分配：						
法定盈餘公積	-	-	14,151	(14,151)	-	-
現金股利	-	-	-	(29,700)	-	(29,700)
資本公積配發現金股利	-	(44,550)	-	-	-	(44,550)
106年度淨利	-	-	-	177,293	-	177,293
106年12月31日餘額	$ 1,485,000	$ 169,260	$ 57,399	$ 589,931	$ -	$ 2,301,590

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司
陳丕岳

經理人：陳丕岳

會計主管：賴志龍

坤悅[illegible]股份有限公司

個體現金流量表

民國106年度及105年度

單位：新台幣仟元

	106年度	105年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	$ 196,807	$ 202,123
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
租金支出	4	2
折舊費用	921	588
攤銷費用	300	300
利息費用	37,235	46,017
利息收入	(591)	(473)
採用權益法認列之子公司損益份額	(11,671)	3,338
處分不動產、廠房及設備利益	(28)	-
存貨跌價損失	6,240	-
與營業活動相關之流動資產/負債變動數：		
應收票據	(7,320)	4,020
應收帳款	(35,619)	(1,200)
其他應收款	33	1,008
存貨	102,688	(49,101)
預付款項	(8,653)	(5,166)
其他流動資產	10,804	91,101
應付票據	(3,606)	10,685
應付帳款	66,801	250,386
負債準備-流動	(3)	56
其他應付款項	364	4,174
預收款項	4,236	(38,245)
其他流動負債	(5,398)	3,402
營運產生之現金流入	353,544	523,015
收取之利息	587	471
支付之利息	(37,186)	(46,592)
支付之所得稅	(67,978)	(70,671)
營業活動之淨現金流入	248,967	406,223
投資活動之現金流量：		
購買不動產、廠房及設備	(5,178)	-
處分不動產、廠房及設備	28	-
存出保證金增加	(109)	(3)
其他非流動資產增加	(550)	-
收取之股利	7,425	17,660
投資活動之淨現金流入	1,616	17,657

接次頁

坤悅科技股份有限公司

個體現金流量表

民國106年度及105年度

單位：新台幣仟元

承上頁

	106年度	105年度
籌資活動之現金流量：		
短期借款減少	(18,021)	(187,666)
應付短期票券增加	171,100	93,800
發放現金股利	(74,250)	(74,250)
籌資活動之淨現金流入(出)	78,829	(168,116)
本期現金及約當現金增加	329,412	255,764
期初現金及約當現金餘額	705,811	450,047
期末現金及約當現金餘額	$ 1,035,223	$ 705,811

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司 經理人：陳丕岳 會計主管：賴志龍

陳丕岳

坤悅開發股份有限公司
個體財務報告附註
民國106年度及105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107年3月14日經本公司董事會核准並通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)本公司已採用金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)已認可且自民國106年1月1日以後開始之會計年度適用之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導解釋或解釋公告，對本公司無重大影響。

(二)業經國際會計準則理事會發布且經金管會認可但尚未適用：

新發布/修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
「2014-2016週期之年度改善」	註1
國際財務報導準則第2號「股份基礎給付」之修正	2018年1月1日
國際財務報導準則第4號「保險合約」下國際財務報導準則第9號「金融工具」之適用	2018年1月1日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
國際財務報導準則第9號之修正「具有負補償之提前還款特性」	2019年1月1日
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	2018年1月1日
國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」	2017年1月1日
國際會計準則第12號之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉換」	2018年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易與預收付對價」	2018年1月1日

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

除下列所述者，其相關影響金額待評估完成時予以揭露外，本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

1. 國際財務報導準則第9號「金融工具」

金融資產之認列及衡量

國際財務報導準則第9號「金融工具」取代國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」，分類規定如下。

本公司投資之債務工具，若其合約現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，分類及衡量如下：

(1)以收取合約現金流量為目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產係以攤銷後成本衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益認列於損益。

(2)藉由收取合約現金流量與出售金融資產而達成目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產係以透過其他綜合損益按公允價值衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益與兌換損益亦認列於損益，其他公允價值變動則認列於其他綜合損益。於該金融資產除列或重分類時，原先累積於其他綜合損益之公允價值變動應重分類至損益。

本公司投資非屬前述條件之金融資產，係以公允價值衡量，公允價值變動認列於損益。惟本公司得選擇於原始認列時，將非持有供交易之權益投資指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。此類金融資產除股利收益認列於損益外，其他相關利益及損失係認列於其他綜合損益，後續無須評估減損，累積於其他綜合損益之公允價值變動亦不重分類至損益。

金融資產之減損

國際財務報導準則第9號改採用「預期信用損失模式」認列金融資產之減損。以攤銷後成本衡量之金融資產、強制透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產、應收租賃款、國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」產生之合約資產或放款承諾及財務保證合約，係認列備抵信用損失。若前述金融資產之信用風險自原始認列後並未顯著增加，則其備抵信用損失係按未來12個月之預期信用損失衡量。若前述金融資產之信用風險自原始認列後已顯著增加且非低信用風險，則其備抵信用損失係按剩餘存續期間之預期信用損失衡量。但未包括重大財務組成部分之應收帳款必須按存續期間之預期信用損失衡量備抵信用損失。

此外，原始認列時已有信用減損之金融資產，本公司考量原始認列時之預期信用損失以計算信用調整後之有效利率，後續備抵信用損失則按後續預期信用損失累積變動數衡量。

一般避險會計

國際財務報導準則第9號在一般避險會計之主要改變，係調整避險會計之適用條件，以使適用避險會計之財務報表更能反映企業實際進行的風險管理活動。與國際會計準則第39號相較，其主要修正內容包括：(1)增加可適用避險會計之交易型態，例如放寬非財務風險適用避險會計之條件；(2)修改避險衍生工具之損益認列方式，以減緩損益波動程度；及(3)避險有效性方面，以避險工具與被避險項目間的經濟關係取代實際有效性測試。

2. 國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」

國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」取代國際會計準則第11號「建造合約」、國際會計準則第18號「收入」以及其相關解釋及解釋公告。按準則規定收入應於客戶取得對商品或勞務之控制時認列，當客戶已具有主導資產之使用並取得該資產之幾乎所有剩餘效益之能力時表示客戶取得對商品或勞務之控制。

此準則之核心原則為「企業認列收入以描述對客戶所承諾之商品或勞務之移轉，該收入之金額反映該等商品或勞務換得之預期有權取得之對價」。企業按核心原則認列收入時需運用下列五步驟來決定收入認列的時點及金額：

步驟1： 辨認客戶合約。
步驟2： 辨認合約中之履約義務。
步驟3： 決定交易價格。
步驟4： 將交易價格分攤至合約中之履約義務。
步驟5： 於(或隨)企業滿足履約義務時認列收入。

此外，準則亦包括一套整合性之揭露規定，該等規定將使企業對財務報表使用者提供有關客戶合約所產生之收入與現金流量之性質、金額、時間及不確定性之綜合資訊。

3. 國際會計準則第12號之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」

修正條文闡明符合特定條件之情況下，將對未實現損失認列遞延所得稅資產，並釐清「未來課稅所得」之計算方式。

(三)業經國際會計準則理事會發布，但尚未經金管會認可(實際適用日期以金管會規定為準)：

新發布/修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」	2021年1月1日
國際財務報導解釋第23號「所得稅不確定性之處理」	2019年1月1日
國際會計準則第28號之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019年1月1日
「2015-2017週期之年度改善」	2019年1月1日

除下列所述者，其相關影響金額待評估完成時予以揭露外，本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

1. 國際財務報導準則第16號「租賃」

國際財務報導準則第16號係規範租賃之會計處理，該準則將取代國際會計準則第17號「租賃」及相關解釋。

於適用國際財務報導準則第16號時，若合併公司為承租人，除低價值標的資產租賃及短期租賃得選擇採用類似國際會計準則第17號之營業租賃處理外，其他租賃皆應於合併資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。合併綜合損益表應分別表達使用權資產之折舊及租賃負債按有效利息法所產生之利息費用。在合併現金流量表中，償付租賃負債之本金金額表達為籌資活動，支付利息部分則列為營業活動。

2. 國際財務報導解釋第23 號「所得稅不確定性之處理」

釐清當所得稅處理存在不確定性時，本公司須假設稅務主管機關將可取具所有相關資料進行審查，若判斷其申報之所得稅處理很有可能被稅務主管機關接受，本公司對於課稅所得、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用課稅抵減及稅率之決定必須與申報所得稅時所採用之所得稅處理一致。若稅務主管機關並非很有可能接受申報之所得稅處理，本公司須採最可能金額或預期值（應採兩者中較能預測不確定性最終結果之方法）評估。若事實及情況改變，本公司須重評估其判斷與估計。

四、重大會計政策之彙總說明

本個體財務報告所採用之重大會計政策彙整說明如下。除另有說明外，下述會計政策已一致適用於本個體財務報告之所有表達期間。

(一)遵循聲明

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

(二)編製基礎

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

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

(三)功能性貨幣及表達貨幣

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

(四)資產與負債區分流動與非流動之標準

本公司從事委託營造廠商興建大樓或廠房出售業務，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；其餘項目劃分流動與非流動之標準如下：

1. 資產符合下列條件之一者列為流動資產，非屬流動資產者列為非流動資產：

(1)企業因營業所產生之資產，預期將於企業之正常營運週期中變現、消耗或意圖出售者。
(2)主要為交易目的而持有者。
(3)預期於資產負債表日後十二個月內將變現者。
(4)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)約當現金

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

(六)金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於資產負債表。

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

(八)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衡量。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：

運輸設備	10年
辦公設備	5年
租賃改良	5年

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

(九)租 賃

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

營業租賃下，租賃收益或租金給付係按直線基礎於租賃期間分別認列為收益或費用。

(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

1.建案之銷售

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。

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

2.股利收入及利息收入

投資所產生之股利收入係於股東收款之權利確立時認列，惟前提係與交易有關之經濟效益很有可能流入本公司，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。

(十六)庫藏股票

本公司收回已發行之股票，依買回時所支付之對價(包括可直接歸屬成本)，以稅後淨額認列為「庫藏股票」，作為權益之減項。處分庫藏股票之處分價格高於帳面金額，其差額列為資本公積－庫藏股票交易；處分價格低於帳面金額，其差額則沖抵同種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。庫藏股票之帳面金額採加權平均並依收回原因分別計算。

庫藏股票註銷時，按股權比例借記資本公積－股票發行溢價與股本，其帳面金額如高於面值與股票發行溢價之合計數時，其差額則沖抵同種類庫藏股票所產生之資本公積，如有不足，則沖抵保留盈餘；其帳面金額低於面值與股票發行溢價之合計數者，則貸記同種類庫藏股票交易所產生之資本公積。

(十七)所得稅

所得稅費用係當年度所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當年度所得稅

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵百分之十所得稅列為股東會決議年度之所得稅費用。

以前年度應付所得稅之調整，列入當年度所得稅。

2. 遞延所得稅

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

與投資子公司及關聯企業權益之應課稅暫時性差異皆認列遞延所得稅負債，惟本公司若可控制暫時性差異迴轉之時點，且該暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉

者除外。與此類投資及權益有關之可減除暫時性差異所產生之遞延所得稅資產，僅於其很有可能有足夠課稅所得用以實現暫時性差異之利益，且於可預見之未來預期將迴轉的範圍內，予以認列。

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

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

3. 當年度及遞延所得稅

當年度及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當年度及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。
產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。

(十八)每股盈餘

本公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本每股盈餘。本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。

(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

管理階層依「證券發行人財務報告編製準則」編製本個體財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

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

(一)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，本公司評估報導日存貨因市場銷售價格低於成本，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依當時市場情況之售價為估計基礎。存貨評價估列情形請詳附註六(三)。

(二)金融工具

本公司之會計政策及揭露包含採用公允價值衡量其金融、非金融資產及負債。本公司之財務部門負責進行公允價值驗證，藉獨立、可靠、且能代表可執行價格之資料使評價結果貼近市場狀態，並定期校準評價模型、進行回溯測試、更新評價模型所需輸入值及資料及其他任何必要之公允價值調整，以確保評價結果係屬合理。

本公司在衡量其資產和負債時，盡可能使用市場可觀察之輸入值。公允價值之等級係以評價技術使用之輸入值為依據，歸類如下：

第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。
第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接(即價格)或間接(即由價格推導而得)可觀察。
第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資產(非可觀察參數)。

若發生公允價值各等級間之移轉事項或情況，本公司係於報導日認列該移轉。衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳附註六(二十一)：金融工具。

六、重要會計項目之說明

(一) 現金及約當現金

	106年12月31日	105年12月31日
現金及零用金	$ 59	$ 55
銀行存款	1,035,164	705,756
	$ 1,035,223	$ 705,811

(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。於決定應收帳款可回收性時，本公司考量應收帳款自原始授信日至資產負債表日信用品質之任何改變。由於歷史經驗顯示帳款收回情況良好，故未提列備抵呆帳。

本公司之客戶群廣大且相互無關聯，故信用風險之集中度有限。

（三）存貨

	106年12月31日	105年12月31日
待售房地	$ 345,516	$ 175,413
在建房地	3,311,655	3,655,978
營建用地	65,876	65,216
預付土地款	70,872	-
減：備抵跌價損失	(6,240)	-
	$ 3,787,679	$ 3,896,607

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：

	106年度	105年度
已出售存貨成本	$ 1,029,460	$ 741,335
存貨跌價損失	6,240	-
	$ 1,035,700	$ 741,335

3. 待售房地明細如下：

	106年12月31日	105年12月31日
君臨	$ 320,876	$ -
君山	-	105,763
雅美	-	45,009
四德段323-4、15地號	24,640	24,641
	$ 345,516	$ 175,413

4. 在建房地明細如下：

	106年12月31日	105年12月31日
下橋子頭段	$ 28,015	$ -
南屯段	82	-
君臨	-	849,256
泰若天成	1,498,405	1,112,516
君湛	-	329,156
爾雅	235,703	211,627
原鄰仁	293,991	154,243
日新段	356,839	356,232
迎勝	424,534	284,428
華泰段	152,003	149,135
華泰金店	6,122	-
迎透天	315,961	209,385
	$ 3,311,655	$ 3,655,978

6. 利息資本化相關資訊如下：

	106年度	105年度
利息資本化金額	$ 37,235	$ 46,016
利息資本化利率	1.162%~2.7%	1.612%~3.17%

7. 營建用地明細如下：

	106年12月31日	105年12月31日
容移用地	$ 65,876	$ 65,216

8. 預付土地款明細如下：

	106年12月31日	105年12月31日
下橋子頭段	$ 48,112	$ -
南屯段	22,760	-
	$ 70,872	$ -

（四）其他流動資產

	106年12月31日	105年12月31日
暫付款	$ -	$ 53
代付款	262	6,500
其他金融資產-受限制銀行存款	-	2,150
工程存出保證金	1,393	3,756
	$ 1,655	$ 12,459

提供擔保情形請參閱附註八。

（五）採用權益法之投資

被投資公司名稱	106年12月31日 金額	106年12月31日 股權%	105年12月31日 金額	105年12月31日 股權%
非上市櫃公司				
坤聯營造股份有限公司	$ 120,724	100	$ 116,478	100

1. 子公司相關資訊請參閱106年度合併財務報告。

2. 本公司民國106年度及105年度所享有子公司損益之份額分別為11,671仟元及(3,338)仟元。

（六）不動產、廠房及設備

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

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

成本	運輸設備	租賃改良	其他設備	合計
105年1月1日餘額	$ 5,520	$ 2,279	$ 1,320	$ 9,119
增添	-	-	-	-
處分	-	-	-	-
105年12月31日餘額	$ 5,520	$ 2,279	$ 1,320	$ 9,119

累計折舊及減損	運輸設備	租賃改良	其他設備	合計
105年1月1日餘額	$ 218	$ 2,279	$ 1,168	$ 3,665
折舊費用	436	-	152	588
減損損失	-	-	-	-
105年12月31日餘額	$ 654	$ 2,279	$ 1,320	$ 4,253
105年12月31日淨額	$ 4,866	$ -	$ -	$ 4,866

上列不動產、廠房及設備無提供作為擔保之情形。

（七）短期借款

借款性質	106年12月31日	105年12月31日
擔保銀行借款	$ 1,482,530	$ 1,500,551
利率區間	2.37%~2.70%	2.37%~3.17%

提供擔保情形請參閱附註八。

（八）應付短期票券

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

	105年12月31日		
	保證或承兌機構	利率區間	金額
應付商業本票	金融機構	1.162%	$ 93,800

提供擔保情形請參閱附註八。

（九）預收款項

	106年12月31日	105年12月31日
預收房地款	$ 275,987	$ 271,751

（十）員工福利

確定提撥計畫

本公司依「勞工退休金條例」訂定之員工退休計畫，係屬確定提撥計畫；並依員工每月薪資百分之六提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。依上述相關規定，本公司於民國106年度及105年度認列之退休金成本分別為814仟元及1,027仟元。

（十一）股本

	106年12月31日	105年12月31日
額定股數(仟股)	300,000	300,000
額定股本	$ 3,000,000	$ 3,000,000
已發行且已收足股款之股數(仟股)	148,500	148,500
已發行股本	$ 1,485,000	$ 1,485,000

本公司於105年1月辦理註銷庫藏股1,500仟股，於106年及105年12月31日，實收資本額均為1,485,000仟元，分為148,500仟股，每股面額10元，均為普通股。

（十二）資本公積

	106年12月31日	105年12月31日
發行股票溢價	$ 169,260	$ 213,810

1. 依公司法規定，資本公積除用以彌補公司虧損及撥充資本外，不得使用。公司非於盈餘公積填補資本虧損，仍有不足時，不得以資本公積補充之。

2. 依公司法規定超過面額發行股票所得溢價及受領贈與之所得之資本公積，除得用於彌補虧損外，於公司無累積虧損時，按股東原有股份之比例發給新股或現金，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。此外，認列對子公司所有權權益變動數得用以彌補虧損。

3. 本公司於106年6月14日股東會決議通過自資本公積-普通股溢價中提撥44,550仟元，按股東持股比例配發每股0.3元之現金股利。

（十三）保留盈餘及股利政策

1. 依章程規定，本公司當年度結算如有盈餘，應先提繳稅款、彌補歷年累積虧損，次提10%為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘並依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額併同以前年度累積未分配盈餘由董事會擬具分派議案，提請股東會決議後分派之。

2. 本公司股利政策採剩餘股利政策。依據公司未來之資本預算規劃，優先保留營運及投資所需之資金後，剩餘之盈餘才以股票股利或現金股利方式分派。

3. 依公司法規定，法定盈餘公積應提撥至其總額已達資本總額為止。法定盈餘公積得彌補虧損。公司無虧損時，得以法定盈餘公積超過實收資本額25%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106年6月14日及105年6月3日舉行股東會，分別決議通過105年度及104年度盈餘分配案如下：

	盈餘分配案		每股股利(元)	
	105年度	104年度	105年度	104年度
法定盈餘公積	$ 14,151	$ 41,114	$ -	$ -
現金股利	29,700	74,250	0.2	0.5

5. 本公司106年度之盈餘分配案尚待董事會擬議及股東會決議。有關決議盈餘分派資訊，請至臺灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

（十四）庫藏股票

本公司於民國104年12月24日經董事會通過註銷庫藏股票1,500仟股，並以民國105年1月20日為減資基準日，該項變更登記，業已辦理完竣。其相關資訊如下：

單位：仟股

收回原因	105年1月1日	本期增加	本期減少	105年12月31日
維護公司信用及股東權益	1,500	-	1,500	-

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10%，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。

（十五）營業外收入及支出

1. 其他收入

	106年度	105年度
利息收入	$ 591	$ 473
租金收入	290	270
其他收入-其他	5,856	19,723
	$ 6,737	$ 20,466

2. 其他利益及損失

	106年度	105年度
處分不動產、廠房及設備利益	$ 28	$ -

（十六）本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用

	106年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	$ -	$ 19,377	$ 19,377
勞健保費用	-	1,600	1,600
退休金費用	-	814	814
其他員工福利費用	-	1,749	1,749
折舊費用	-	921	921
攤銷費用	-	300	300

	105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	$ -	$ 23,855	$ 23,855
勞健保費用	-	1,968	1,968
退休金費用	-	1,027	1,027
其他員工福利費用	-	1,354	1,354
折舊費用	-	588	588
攤銷費用	-	300	300

截至民國106年及105年12月31日止，員工人數分別為31人及38人。

（十七）員工及董監事酬勞

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

107年3月14日及106年3月7日董事會決議配發106及105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107及106年度進行調整。

	106年度		105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	$ 197	$ -	$ 202	$ -
財務報告認列數	$ 197	$ -	$ 202	$ -

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。

106年度董事會決議配發之員工及董監酬勞之實際配發金額與105年度財務報告之認列金額並無差異。

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

（十八）所得稅

1. 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	106年度	105年度
當期所得稅		
當期產生者	$ -	$ 21,446
未分配盈餘加徵所得稅	9,765	29,577
土地增值稅計入當期所得稅	9,743	8,988
以前年度之所得稅費用調整	6	606
認列於損益之所得稅費用	$ 19,514	$ 60,617

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	106年度	105年度
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用	$ 33,457	$ 34,361
未分配盈餘加徵所得稅	9,765	8,988
土地增值稅計入當期所得稅	9,743	29,577
永久性差異調整	(1,141)	802
免稅所得	(43,876)	(12,324)
暫時性差異調整	11,560	(1,393)
以前年度之所得稅費用調整	6	606
認列於損益之所得稅費用	$ 19,514	$ 60,617

2. 未認列遞延所得稅資產

本公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	106年12月31日	105年12月31日
可減除暫時性差異	$ 17,156	$ 5,953
課稅損失	5,583	-
	$ 22,739	$ 5,953

依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。截至民國106年12月31日止，本公司尚未認列為遞延所得稅資產之未扣除虧損及其扣除期限如下：

虧損年度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
民國106年度(申報數)	$ 27,917	民國117年度

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106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104年度。

5. 兩稅合一相關資訊如下：

	106年12月31日	105年12月31日
屬民國99年度以後之未分配盈餘	$ 589,931	$ 456,489
可扣抵稅額帳戶餘額	$ 112,470	$ 64,644

	106年度(預計)	105年度(實際)
盈餘分配適用之稅額扣抵比率	註	24.89%

註：由於107年2月公布之中華民國所得稅法修正內容廢除兩稅合一制度，本公司預期107年分配盈餘時不適用前述稅額扣抵比率。

（十九）每股盈餘

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

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

	105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	$ 141,506	148,500	$ 0.95

（二十）營業租賃

本公司依已簽訂之辦公室及停車位租賃合約，預估未來最低租金給付額彙列如下：

	106年度	105年度
不超過1年	$ 2,647	$ 392
超過1年但不超過5年	10,143	-
超過5年以上	-	-
總計	$ 12,790	$ 392

（二十一）金融工具

1. 金融工具之種類及公允價值資訊

本公司金融資產及金融負債之帳面價值及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量之金融工具其帳面金額為公允價值之合理近似值者，及於活絡市場無報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

	106年12月31日				
		公允價值			
	帳面價值	第一級	第二級	第三級	合計
金融資產					
以成本衡量之金融資產	$ 3	-	-	-	-
放款及應收款					
現金及約當現金	1,035,223	-	-	-	-
應收票據及帳款淨額(含關係人)	44,139	-	-	-	-
其他金融資產-流動(帳列其他流動資產)	-	-	-	-	-
存出保證金(帳列其他流動資產及非流動資產)	1,840	-	-	-	-
	$ 1,081,205	-	-	-	-

	106年12月31日				
		公允價值			
	帳面價值	第一級	第二級	第三級	合計
金融負債					
短期借款	$ 1,482,530	-	-	-	-
應付短期票券	264,900	-	-	-	-
應付票據及帳款淨額（含關係人）	673,324	-	-	-	-
其他應付款項	23,243	-	-	-	-
存入保證金（帳列其他流動負債）	50	-	-	-	-
	$ 2,444,047	-	-	-	-

	105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					
以成本衡量之金融資產	$ 3	-	-	-	-
放款及應收款					
現金及約當現金	705,811	-	-	-	-
應收票據及帳款淨額（含關係人）	1,200	-	-	-	-
其他應收款項（含關係人）	33	-	-	-	-
其他金融資產-流動（帳列其他流動資產）	2,150	-	-	-	-
存出保證金（帳列其他流動資產及非流動資產）	4,094	-	-	-	-
	$ 713,291	-	-	-	-
金融負債					
短期借款	$ 1,500,551	-	-	-	-
應付短期票券	93,800	-	-	-	-
應付票據及帳款淨額（含關係人）	610,169	-	-	-	-
其他應付款項	22,830	-	-	-	-
存入保證金（帳列其他流動負債）	50	-	-	-	-
	$ 2,227,400	-	-	-	-

2. 財務風險管理目的與政策

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

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

3. 市場風險

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

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

有關利率風險之敏感度分析，係以財務報導期間結束日固定收益投資之公允價值變動為計算基礎，並假設持有一個年度。假若市場利率上升/下降0.25%，本公司於民國106年度及105年度之淨利將分別減少/增加4,369仟元及3,986仟元。

4. 信用風險

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

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

5. 流動性風險

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

本公司已約定還款期間之非衍生金融負債預定到期如下：

	106年12月31日			
	1 年 以 內	1 至 3 年	3 年 以 上	合 計
非衍生金融負債				
無附息負債	$ 673,324	$ -	$ -	$ 673,324
浮動利率負債	918,200	829,230	-	1,747,430
	$ 1,591,524	$ 829,230	$ -	$ 2,420,754

	105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	$ 610,169	$ -	$ -	$ 610,169
浮動利率負債	449,450	1,144,901	-	1,594,351
	$ 1,059,619	$ 1,144,901	$ -	$ 2,204,520

七、關係人交易

(一)於財務報導期間內與本公司有交易之關係人如下：

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
坤聯營造股份有限公司	本公司之子公司
聚合發建設股份有限公司	其他關係人
坤興營造股份有限公司	其他關係人
富騰建設股份有限公司	其他關係人
同禧育樂股份有限公司	其他關係人
坤聯旺營造股份有限公司	其他關係人
坤聯發建設股份有限公司	其他關係人
吉發科技股份有限公司	其他關係人
陳世坤	其他關係人(於106年6月14日卸任董事長)
祁加弘	其他關係人

(二) 與關係人間之重大交易事項

1. 進貨及發包工程

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

	105年度		
	合約總價(未稅)	本期進貨	累積計價金額
子公司	$ 2,629,276	$ 656,467	$ 1,459,543

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

	106年12月31日	105年12月31日
子公司	$ -	$ 33

3. 應付款項

	106年12月31日	105年12月31日
應付關係人票據及帳款		
子公司	$ 663,191	$ 596,390
其他關係人-個人	40	-
	$ 663,231	$ 596,390

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

	代收土地款	
	106年12月31日	105年12月31日
其他關係人-個人	$ 200	$ 40

5. 修繕及勞務支出

	106年度	105年度
其他關係人	$ 1,303	$ 188

6. 佣金支出

	106年度	105年度
其他關係人-個人	$ 46	$ -

7. 其他收入

	106年度	105年度
子公司	$ 253	$ 170
其他關係人	675	1,627
	$ 928	$ 1,797

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

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

（三）主要管理階層薪酬資訊

主要管理階層人員之薪酬如下：

	106年度	105年度
短期員工福利	$ 1,484	$ 3,896
退職後福利	28	96
	$ 1,512	$ 3,992

八、質抵押之資產

本公司資產提供擔保明細如下：

資產名稱	106年12月31日	105年12月31日	擔保用途
存貨(在建房地)	$ 3,277,436	$ 3,655,978	銀行借款
存貨(待售房地)	345,516	105,763	銀行借款
其他金融資產-受限制銀行存款	-	2,150	信託專戶
	$ 3,622,952	$ 3,763,891	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾：

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

2. 本公司購買台中市下橋子頭段200-374地號之土地，並依買賣契約書之約定，開立14,560仟元之商業本票作為買賣保證。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其他：無。

十三、附註揭露事項

（一）重大交易事項相關資訊

1. 資金貸與他人：無。

2. 為他人背書保證：無。

3. 期末持有有價證券情形(不含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：附表一。

4. 累積買進或賣出同一有價證券金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

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：附表二。

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：附表三。

（三）大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊：

本公司已於106年度及105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106年12月31日

附表一

單位：新台幣仟元／仟股

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末				備註
				股數	金額	持股比例	市價或淨值	
本公司	權益證券-股票 台中市第二信用合作社	無	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

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106年12月31日

附表二

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)	$ 754,048	87.4%	依合約規定。	—	—	($ 663,191)	98.5%	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106年12月31日

附表三

單位：新台幣仟元／仟股

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期(損)益	本期認列之投資(損)益	本期被投資公司股利分派情形		備註
				本期期末	上期期末	股數	比率	帳面金額			股票股利	現金股利	
本公司	坤聯營造股份有限公司	中華民國	土木建築營造業	$ 151,473	$ 151,473	15,000	100.0%	$ 120,724	$ 20,240	$ 11,671	$ －	$ 7,425	子公司(註1)

註1：編製合併財務報告時業已消除。

重 要 會 計 項 目 明 細 表 目 錄

項　　目	頁　次
現金	42
存貨	43
其他流動資產	44
以成本衡量之金融資產-非流動	45
採用權益法之投資	46
不動產、廠房及設備	47
無形資產	48
短期借款	49
應付短期票券	50
應付帳款-關係人	51
其他應付款	52
預收款項	53
營業收入	54
營業成本	55
營業費用	56

坤悅開發股份有限公司

現金明細表

民國106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	$ 59	
銀行存款	支 票 存 款	1,759	
	活 期 存 款	1,033,405	
合　　計		$ 1,035,223	

坤悅開發股份有限公司

存貨明細表

民國106年12月31日

明細表二　　單位:新台幣仟元

項　　目	摘　　要	成　　本	淨變現價值
待售房地		$ 345,516	$ 480,721
在建房地		3,311,655	4,679,923
營建用地		65,876	65,876
預付土地款		70,872	70,872
減：備抵跌價損失		(6,240)	—
合　　計		$ 3,787,679	$ 5,297,392

坤悅開發股份有限公司

其他流動資產明細表

民國106年12月31日

明細表三　　單位:新台幣仟元

項　　目	摘　　要	金　　額	備　　註
代付款	契稅及代書費用等	$ 262	
工程存出保證金	定點廣告或承租看板押金	1,393	
合　　計		$ 1,655	

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106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106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	15,000	$ 116,478	—	$ —	—	$ 7,425	$ 11,671	$ —	15,000	100	$ 120,724	$ 11.7	$ 174,982	無
合計		$ 116,478		$ —		$ 7,425	$ 11,671	$ —			$ 120,724		$ 174,982	

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106年1月1日至12月31日

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					
運輸設備	$ 5,520	$ —	$ —	$ —	$ 5,520
租賃改良	2,279	3,566	2,279	—	3,566
其他設備	1,320	1,612	1,320	—	1,612
	$ 9,119	$ 5,178	$ 3,599	$ —	$ 10,698

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					
運輸設備	$ 654	$ 435	$ —	$ —	$ 1,089
租賃改良	2,279	322	2,279	—	322
其他設備	1,320	164	1,320	—	164
合　　計	$ 4,253	$ 921	$ 3,599	$ —	$ 1,575

坤悅開發股份有限公司

無形資產變動明細表

民國106年1月1日至12月31日

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	$ 1,200	$ 300	$ —	$ 1,500	
合　計	$ 1,200	$ 300	$ —	$ 1,500	

坤悅開發股份有限公司

短期借款明細表

民國106年12月31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	質押情形
質押借款				
陽信銀行-彰化分行	104.07.29~107.07.29	2.45%	$ 54,400	在建房地
陽信銀行-彰化分行	103.02.26~108.02.26	2.45%	47,730	在建房地
陽信銀行-彰化分行	105.02.26~108.02.26	2.45%	43,770	在建房地
陽信銀行-彰化分行	105.06.15~108.02.26	2.45%	14,330	在建房地
陽信銀行-彰化分行	106.02.10~107.07.29	2.45%	16,330	在建房地
陽信銀行-彰化分行	106.02.10~108.02.26	2.45%	13,140	在建房地
陽信銀行-彰化分行	106.04.19~109.04.19	2.70%	71,240	在建房地
陽信銀行-彰化分行	106.12.18~109.06.17	2.70%	49,950	在建房地
陽信銀行-龍井分行	104.01.12~107.01.12	2.45%	67,370	在建房地
陽信銀行-龍井分行	104.01.12~109.01.12	2.45%	142,000	在建房地
陽信銀行-龍井分行	106.03.23~109.03.23	2.70%	31,200	在建房地
土地銀行-台中分行	102.03.29~109.07.03	2.62%	59,410	在建房地
土地銀行-台中分行	102.04.23~109.07.03	2.62%	356,460	在建房地
土地銀行-台中分行	102.09.12~107.09.12	2.37%	342,640	在建房地
合庫銀行-豐原分行	103.04.14~107.12.31	2.67%	172,560	在建房地
合　　計			$1,482,530	

坤悅開發股份有限公司

應付短期票券明細表

民國106年12月31日

明細表八　　單位:新台幣仟元

保證或承兌機構	契約期限	利率	金額	備註
大中票券金融股份有限公司台中分公司	106.12.06-107.12.05	1.162%	$ 111,000	四德段II土地
	106.11.17-107.11.16	1.162%	153,900	待售房地-君臨
合　　計			$ 264,900	

坤悅開發股份有限公司

應付帳款-關係人明細表

民國106年12月31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	$ 663,191	
合　　計		$ 663,191	

坤悅開發股份有限公司

其他應付款明細表

民國106年12月31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、年終獎金、伙食費、利息、員工酬勞、其他費用	$ 23,243	
合　　計		$ 23,243	

坤悅開發股份有限公司

預收款項明細表

民國106年12月31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	泰若天成	$ 36,868	
	君臨	2,257	
	爾雅	23,571	
	迎勝	45,183	
	迎透天	70,598	
	原鄰仁	49,450	
預收土地款	爾雅	270	
	迎透天	35,640	
	原鄰仁	7,890	
	迎勝	4,260	
合　　計		$ 275,987	

坤悅開發股份有限公司

營業收入淨額明細表

民國106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	$ 642,704	
	土地收入	712,455	
合　　計		$ 1,355,159	

坤悅開發股份有限公司

營業成本明細表

民國106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	$ 642,392	
	土地成本	387,068	
存貨跌價損失	四德段323-4.15地號	6,240	
合　　計		$ 1,035,700	

坤悅開發股份有限公司

營業費用明細表

民國106年度

明細表十四　　單位:新台幣仟元

項目	銷售費用	管理費用
薪資支出	$ —	$ 19,377
租金支出	8,798	1,242
廣告費	16,805	103
勞務費	1,935	4,583
佣金支出	65,017	—
其他費用(註)	5,147	18,081
註：各戶餘額未達本項目期末餘額百分之五之合計數。		
合　　計	$ 97,702	$ 43,386

臺中市會計師公會會員印鑑證明書　中市財證字第 10700183 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　　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　578　號

印鑑證明書用途：辦理　坤悅開發股份有限公司　一〇六年度

（自民國 一〇六 年 一 月 一 日至
一〇六年十二月三十一日）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）	廖年傑	存會印鑑（二）	

理事長：　　核對人：

中　華　民　國　107　　27　日