股票代碼

5206

坤悅開發股份有限公司及子公司

財　務　報　表

民國一〇二年第一季

(內附會計師核閱報告)

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、 會計師核閱報告	1
貳、 合併資產負債表	2-3
參、 合併綜合損益表	4
肆、 合併權益變動表	5
伍、 合併現金流量表	6
陸、 合併財務報表附註	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	8-19
五、重大會計估計不確定性之主要來源	19-21
六、重要會計科目之說明	22-28
七、關係人交易	28-32
八、質(抵)押之資產	29
九、重大承諾事項及或有事項	32-33
十、重大之災害損失	33
十一、重大之期後事項	33
十二、其他	33-35
十三、營運部門財務資訊	36
十四、首次採用國際財務報導準則	37-45
十五、 重大附註揭露事項	46
(一)重大交易事項相關資訊	
(二)轉投資事業相關資訊	
(三)大陸投資資訊	

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)2296-0607

會計師核閱報告

坤悅開發股份有限公司　公鑒：

坤悅開發股份有限公司及其子公司民國一〇二年三月三十一日、民國一〇一年十二月三十一日、一〇一年三月三十一日及一〇一年一月一日之合併資產負債表，暨民國一〇二年及一〇一年一月一日至三月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開合併財務報告之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據核閱結果出具報告。

本會計師係依照中華民國審計準則公報第三十六號「財務報表之核閱」規劃並執行核閱工作。由於本會計師僅實施分析、比較與查詢，並未依照一般公認審計準則查核，故無法對上開合併財務報表整體表示查核意見。

依本會計師核閱結果，並未發現第一段所述合併財務報告在所有重大方面有違反證券發行人財務報告編制準則、金融監督管理委員會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」及國際財務報導準則第一號「首次採用國際財務報導準則」而須做修正之情事。

建智聯合會計師事務所
會計師：黃祥穎

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 0930144676 號

行政院金融監督管理委員會證券期貨局
核准文號金證管(六)第 0980018119 號

中　華　民　國　一　〇　二　年　五　月　三　日

坤悅開發股份有限公司暨子公司

合併資產負債表

民國一〇二年三月三十一日與一〇一年十二月三十一日、三月三十一日及一月一日

（僅經核閱，未依一般公認審計準則查核）

單位：新台幣仟元

代碼	資產	102年3月31日 金額	%	101年12月31日 金額	%	101年3月31日 金額	%	101年1月1日 金額	%
11xx	流動資產								
1100	現金及約當現金(附註四及六)	$ 269,593	12.4	$ 154,222	8.9	$ 199,338	22.3	$ 41,856	5.7
1150	應收票據淨額(附註四)	10,543	0.5	6,236	0.4	11	-	344	-
1170	應收帳款淨額(附註四)	6,020	0.3	18,419	1.0	6,266	0.7	14,444	2.0
1175	應收租賃款	915	-	1,267	0.1	1,301	0.2	1,455	0.2
1180	應收帳款-關係人淨額(附註七)	1,709	0.1	1,709	0.1	-	-	2,463	0.3
1200	其他應收款(附註四)	556	-	556	-	156	-	582	0.1
1210	其他應收款-關係人淨額(附註四及七)	-	-	-	-	2,760	0.3	2,364	0.3
1476	其他金融資產(附註六及七)	89,921	4.1	100,672	5.8	26,860	3.0	19,123	2.6
1300	存貨(附註四、五及六)	1,741,571	79.8	1,377,256	79.6	597,017	66.7	584,166	79.1
1470	其他流動資產	52,190	2.4	53,414	3.1	25,579	2.8	35,540	4.8
11xx	流動資產合計	2,173,018	99.6	1,713,751	99.0	859,288	96.0	702,337	95.1
15xx	非流動資產								
1550	以成本衡量之金融資產	3	-	3	-	3,428	0.4	4,709	0.6
1600	不動產、廠房及設備(附註四及六)	1,888	0.1	2,144	0.2	11,611	1.3	11,412	1.6
1780	無形資產(附註四)	2,925	0.1	3,000	0.2	-	-	-	-
1900	其他非流動資產	3,752	0.2	10,586	0.6	20,126	2.3	19,625	2.7
15xx	非流動資產淨額	8,568	0.4	15,733	1.0	35,165	4.0	35,746	4.9
	資產總額	$ 2,181,586	100.0	$ 1,729,484	100.0	$ 894,453	100.0	$ 738,083	100.0

後附之附註係本合併財務報表之一部分。

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及子公司

合併資產負債表

民國一〇二年三月三十一日、一〇一年十二月三十一日、三月三十一日及一月一日

（僅經核閱，未依一般公認審計準則查核）

單位：新台幣仟元

代碼	負債及權益	102年3月31日 金額	%	101年12月31日 金額	%	101年3月31日 金額	%	101年1月1日 金額	%
21xx	流動負債								
2100	短期借款(附註四及六)	$ 910,175	41.7	$ 644,320	37.3	$ 314,380	35.1	$ 147,320	20.0
2150	應付票據(附註四及六)	15,242	0.7	24,499	1.4	6,547	0.7	16,775	2.3
2160	應付票據-關係人(附註四、六及七)	-	-	440	-	-	-	72,000	9.8
2170	應付帳款(附註四及六)	17,187	0.8	32,076	1.9	4,165	0.5	8,048	1.1
2180	應付帳款-關係人(附註四、六及七)	124,857	5.7	105,829	6.1	47,500	5.3	40,160	5.4
2200	其他應付款	7,998	0.4	6,636	0.4	2,245	0.3	3,234	0.4
2220	其他應付款-關係人(附註七)	-	-	-	-	164	-	164	-
2250	員工福利負債準備-流動(附註四及六)	288	-	-	-	203	-	323	-
2300	其他流動負債								
2310	預收款項(附註六)	384,871	17.6	256,767	14.8	53,238	6.0	79,368	10.8
2399	其他流動負債	114,803	5.3	37,653	2.2	5,428	0.6	3,284	0.4
21xx	流動負債合計	1,575,421	72.2	1,108,220	64.1	433,870	48.5	370,676	50.2
25xx	非流動負債								
2600	其他非流動負債	43	-	43	-	13	-	1,119	0.2
25xx	非流動負債合計	43	-	43	-	13	-	1,119	0.2
	負債總計	1,575,464	72.2	1,108,263	64.1	433,883	48.5	371,795	50.4
	權益								
3100	股本（附註四及六）	916,000	42.0	916,000	53.0	766,000	85.6	766,000	103.8
3200	資本公積（附註六）								
3210	資本公積-發行溢價	133,704	6.1	133,704	7.7	88,704	9.9	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	1,462	0.2
3300	保留盈餘（附註六）								
3350	未分配盈餘	(443,582)	(20.3)	(428,483)	(24.8)	(395,596)	(44.2)	(489,878)	(66.4)
31xx	歸屬於母公司業主之權益合計	606,122	27.8	621,221	35.9	460,570	51.5	366,288	49.6
	權益總額	606,122	27.8	621,221	35.9	460,570	51.5	366,288	49.6
	負債及權益總計	$2,181,586	100.0	$1,729,484	100.0	$ 894,453	100.0	$ 738,083	100.0

後附之附註係本合併財務報表之一部分。

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及子公司

合併綜合損益表

民國一〇二年及一〇一年一月一日至三月三十一日

（僅經核閱，未依一般公認審計準則查核）

單位：新台幣仟元

代碼	項目	一〇二年第一季 金額	一〇二年第一季 %	一〇一年第一季 金額	一〇一年第一季 %
4000	營業收入				
4110	銷貨收入(附註四及六)	$ -	-	$ 6,210	1.8
4500	營建工程收入(附註四及六)	5,130	100.0	336,601	98.2
4100	營業收入淨額	5,130	100.0	342,811	100.0
5000	營業成本				
5510	營業成本(附註四及七)	5,131	100.0	235,612	68.7
5000	營業成本合計	5,131	100.0	235,612	68.7
5900	營業毛利(損)	(1)	-	107,199	31.3
6000	營業費用(附註四)				
6100	推銷費用	10,696	208.5	5,599	1.6
6200	管理及總務費用	8,226	160.4	6,143	1.8
6000	營業費用合計	18,922	368.9	11,742	3.4
6900	營業淨利(損)	(18,923)	(368.9)	95,457	27.9
7000	營業外收入及支出				
7010	其他收入				
7100	利息收入	27	0.5	66	-
7110	租金收入	86	1.7	-	-
7190	什項收入	3,710	72.3	128	-
7510	利息費用	-	-	(85)	-
7670	減損損失	-	-	(1,284)	(0.4)
7000	營業外收入及支出合計	3,823	74.5	(1,175)	(0.4)
7900	稅前淨利(損)	(15,100)	(294.4)	94,282	27.5
7950	所得稅費用(附註四及六)	-	-	-	-
8200	本期淨利(損)	(15,100)	(294.4)	94,282	27.5
8500	本期綜合損益總額	(15,100)	(294.4)	94,282	27.5
	每股營盈餘(虧損)(附註六)				
9750	基本每股盈餘(虧損)	($ 0.16)		$ 1.23	

後附之附註係本合併財務報表之一部分。

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及子公司

合併權益變動表

民國一〇二年及一〇一年一月一日至三月三十一日

（僅經核閱，未依一般公認審計準則查核）

單位：新台幣仟元

		資本公積		保留盈餘	
	普通股股本	股本溢價	長期投資	未分配盈餘	合計
一〇一年度第一季					
一〇一年一月一日餘額	$ 766,000	$ 88,704	$ 1,462	($ 489,878)	$ 366,288
一〇一年第一季合併總損益	-	-	-	94,282	94,282
一〇一年三月三十一日餘額	$ 766,000	$ 88,704	$ 1,462	($ 395,596)	$ 460,570
一〇二年度第一季					
一〇二年一月一日餘額	$ 916,000	$ 133,704	$ -	($ 428,482)	$ 621,222
一〇二年第一季合併總損益	-	-	-	(15,100)	(15,100)
一〇二年三月三十一日餘額	$ 916,000	$ 133,704	$ -	($ 443,582)	$ 606,122

後附之附註係本合併財務報表之一部分。

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及子公司

合併現金流量表

民國一〇二年及一〇一年一月一日至三月三十一日

（僅經核閱，未依一般公認審計準則查核）

單位：新台幣仟元

	一〇二年第一季	一〇一年第一季
營業活動之現金流量：		
合併稅前淨利(淨損)	($ 15,100)	$ 94,282
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
折舊費用	256	338
各項攤提	75	-
利息收入	(27)	(66)
利息費用	6,194	1,452
減損損失	-	1,284
與營業活動相關之流動資產/負債變動數：		
應收票據	(4,307)	333
應收帳款	12,399	10,641
應收租賃款	567	722
其他應收款	-	30
其他金融資產	10,751	(12,737)
存貨	(365,448)	(12,851)
其他流動資產	1,159	9,962
應付票據	(9,697)	(82,228)
應付帳款	4,139	3,457
準備負債-流動	288	(120)
其他應付款項	1,362	(1,526)
預收款項	129,237	(26,130)
其他流動負債	77,150	1,038
營運產生之現金流出	(151,002)	(12,119)
收取之利息	27	66
支付之利息	(6,194)	(1,452)
退還(支付)之所得稅	66	(1)
營業活動之淨現金流出	(157,103)	(13,506)
投資活動之現金流量：		
取得以成本衡量之金融資產	-	(3)
存出保證金減少	6,619	3,931
投資活動之淨現金流入	6,619	3,928
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	265,855	167,060
籌資活動之淨現金流入	265,855	167,060
本期現金及約當現金增加	115,371	157,482
期初現金及約當現金餘額	154,222	41,856
期末現金及約當現金餘額	$ 269,593	$ 199,338

後附之附註係本合併財務報表之一部分。

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及子公司
合併財務報表附註
民國一〇二年及一〇一年三月三十一日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

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」)於民國六十四年十月奉准設立，主要營業項目為電腦設備及其用品之買賣及租賃、電腦之制度設計、程式設計及一般與電腦資料處理有關之技術服務事項、住宅及大樓開發租賃業、都市更新整建維護業及建築經理業等業務。以下本公司及子公司統稱「本集團」。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一〇二年五月三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)已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：

本年度係首次採用國際財務報導準則，故不適用。

(二)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：

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於民國九十八年十一月發布國際財務報導準則第九號，生效日為民國一〇四年一月一日，得提前適用。此準則雖經金管會認可，惟金管會規定我國於一〇二年適用國際財務報導準則時，企業不得提前採用此準則，應採用國際會計準則第 39 號「金融工具：認列與衡量」西元二〇〇九年版本之規定。

(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，且可能影響本集團金融工具之會計處理。

(三)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，故本集團尚未採用：

準財/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
國際會計準則第20號	露天廣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，故本集團尚未採用：

準財/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9號	金融工具：金融負債分類及衡量	民國104年1月1日
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	民國104年1月1日
國際財務報導準則第10及12號和國際會計準則第27號	投資個體	民國103年1月1日

3. 本集團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集團合併財務報告之影響。

四、重大會計政策之彙總說明

本合併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合併財務報告之所有表達期間。

(一)遵循聲明

1. 本合併財務報告係依據證券發行人財務報告編制準則與金管會認可之國際會計準則第34號「期中財務報導」及國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」編制之首份合併期中財務報告。

2. 編制民國101年1月1日資產負債表(以下稱「初始資產債表」)時，本集團已調整依先前中華民國一般公認會計原則編制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)如何影響本集團之財務狀況、財務績效及現金流量，請詳附註十四說明。

(二)編製基礎

1. 除下列資產負債表之重要項目外，本合併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合併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(本集團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，在應用本集團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，或涉及合併財務報告之重大假設及估計項目，請詳附註五說明。

(三)合併基礎

1. 合併報告編制原則

本合併財務報告之編製主體包含本公司及由本公司所控制個體(即子公司)之財務報告。控制係指本公司可主導某一個體之財務及營運政策之權力，以從其相關營運活動中獲取利益。

合併綜合損益表已適當納入被收購或被處分子公司於當年度自收購生效日起或至處分生效日止之營運損益。子公司之綜合損益總額係歸屬至本公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額。

子公司之財務報告業已適當調整，俾使其會計政策與本公司所使用之會計政策一致。

本公司合併個體間之重大交易、餘額、收益及費損業已於合併時全數消除。

當對子公司所有權權益之變動未導致本公司喪失對子公司之控制時，此變動係以權益交易處理。為反映本公司及非控制權益對子公司相對權益之變動，已予調整其帳面金額。非控制權益之調整數與所支付或收取對價公允價值間之差額，係直接認列於權益，並歸屬於本公司業主。

2. 列入合併財務報告之子公司

			所持股權百分比			
投資公司	子公司名稱	業務性質	102.3.31	101.12.31	101.3.31	101.1.1
本公司	坤聯公司	綜合營造	100%	100%	-	-

本公司於101年8月23日投資坤聯營造股份有限公司 2,310 仟股，投資成本計24,573仟元，取得股權比例為100%。

(四)外 幣

本集團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。本合併財務報表係以本集團之功能性貨幣「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

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制者除外。

2. 負債符合下列條件之一者列為流動負債，非屬流動負債者列為非流動負債：

(1)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係於合併公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

1. 金融資產

合併公司之金融資產分類為：透過損益按公允價值衡量之金融資產、放款及應收款及備供出售金融資產。

(1)透過損益按公允價值衡量之金融資產

此類金融資產係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

持有供交易之金融資產係因其取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回。持有供交易金融資產以外之金融資產，合併公司於下列情況之一，於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量：

A. 消除或重大減少因採用不同基礎衡量資產或負債並認列相關之利益及損失，而產生之衡量或認列不一致。
B. 金融資產係以公允價值基礎評估績效。
C. 混合工具含嵌入式衍生工具。

此類金融資產於原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續評價按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失(包含相關股利收入及利息收入)認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之綜合損益表項目。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

此類金融資產若屬「無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量」之權益投資，則以成本減除減損損失後之金額衡量，並列報於「以成本衡量之金融資產」。

(2)備供出售金融資產

此類金融資產係指定為備供出售或非屬其他類別之非衍生金融資產。原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價按公允價值衡量，除減損損失、按有效利率法計算之利息收入、股利收入及貨幣性金融資產外幣兌換損益認列於損益外，其餘帳面金額之變動係認列為其他綜合損益，並累積於權益項下之備供出售金融資產未實現損益。於除列時，將權益項下之利益或損失累計金額重分類至損益，並列報於營業外收入及支出項下之綜合損益表項目。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

此類金融資產若屬「無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量」之權益投資，則以成本減除減損損失後之金額衡量，並列報於「以成本衡量之金融資產」。

債券投資之利息收入係列報於營業外收入及支出項下之其他收入項目。

(3)放款及應收款

放款及應收款係無活絡市場公開報價，且具固定或可決定付款金額之金融資產，包括應收帳款、其他應收款、存出保證金及無活絡市場之債券投資。原始認列時按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量，後續評價採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

利息收入係列報於營業外收入及支出項下之其他收入項目。

(4)金融資產減損

非透過損益按公允價值衡量之金融資產，於每個報導日評估減損。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件，致使該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。

金融資產減損之客觀證據包括發行人或債務人之重大財務困難、違約(如利息或本金支付之延滯或不償付)債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增，及由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失等。此外，備供出售權益投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於其成本時，亦屬客觀之減損證據。

針對應收帳款個別評估未有減損後，另再以組合基礎評估減損。應收款組合之客觀減損證據可能包含合併公司過去收款經驗、該組合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全國性或區域性經濟情勢變化。

以攤銷後成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之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。

以成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產之相似資產市場報酬率折現之現值間之差額。該減損損失於後續期間不得迴轉。

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，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，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。

當備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之累計利益與損失金額將重分類為損益。

當金融資產以攤銷後成本衡量時，若後續期間減損損失金額減少，且該減少客觀地連結至認列減損後發生之事項，則先前認列之減損損失予以迴轉認列於損益，惟該投資於減損迴轉日之帳面金額不得大於若未認列減損情況下應有之攤銷後成本。

備供出售權益工具原先認列於損益之減損損失不得迴轉並認列為損益。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益，並累積於其他權益項目之項下。備供出售債務工具之公允價值回升金額若能客觀地連結至減損損失認列於損益後發生之事項，則予以迴轉並認列為損益。

減損損失及回升係列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失項目。

(5)金融資產之除列

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

除列單一金融資產之整體時，其帳面金額與已收取或可收取對價總額加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益－備供出售金融資產未實現損益」之金額間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之綜合損益表項目。

當非除列單一金融資產之整體時，合併公司以移轉日各部分之相對公允價值為基礎，將該金融資產之原帳面金額分攤至因持續參與而持續認列之部分及除列之部分。分攤予除列部分之帳面金額與因除列部分所收取之對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失中分攤予除列部分之總和間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之綜合損益表項目。已認列於其他綜合損益之累計利益或損失，係依其相對公允價值分攤予持續認列部分與除列部分。

2. 金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

合併公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

權益工具係指表彰合併公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。合併公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

(2)透過損益按公允價值衡量之金融負債

此類金融負債係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債。

持有供交易之金融負債係因其取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回。持有供交易金融資產以外之金融負債，合併公司於下列情況之一，於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量：

A. 消除或重大減少因採用不同基礎衡量資產或負債並認列相關之利益及損失，而產生之衡量或認列不一致。
B. 金融負債係以公允價值基礎評估績效。
C. 混合工具含嵌入式衍生工具。

此類金融負債於原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續評價按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失(包含相關利息支出)認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失項目。

(3)其他金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者(包括長短期借款、應付公司債、應付帳款及其他應付款)，原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價採有效利率法以攤銷後成本衡量。未資本化為資產成本之利息費用列報於營業外收入及支出項下之財務成本項目。

(4)金融負債之除列

合併公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失項目。

(5)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於合併公司有法定權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

3. 衍生金融工具及避險會計

合併公司為規避外幣及利率風險之暴險而持有衍生金融工具。原始認列時係按公允價值衡量，交易成本則認列為損益；後續評價依公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失直接列入損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失項目，然指定且為有效避險工具之衍生工具，其認列於損益之時點則將視避險關係之性質而定。當衍生工具之公允價值為正值時，列為金融資產；公允價值為負值時，列為金融負債。

嵌入式衍生工具之風險及特性與主契約之風險及特性並非緊密關聯，且主契約非透過損益按公允價值衡量時，該衍生工具係視為單獨衍生工具。

(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)建造合約會計

固定價格合約之收入依照完工百分比法認列，且參照個別合約至今完工已發生合約成本占估計總合約成本之比例予以衡量。

子公司對外承包之營造工程係屬於固定價格之建造合約，該工程若符合下列條件時，建造合約之結果為可靠估計：

1. 總合約收入能可靠衡量。
2. 與合約有關之經濟效益很有可能流入企業。
3. 在報導期間結束日，完成合約尚須發生之合約成本及合約之完成程度均能可靠衡量。
4. 可歸屬於合約之合約成本能明確辨認及可靠衡量，致已發生之實際合約成本能與先前之估計相比較。

建造合約之預期損失應依國際會計準則公報第十一號「建造合約」第A36段之規定立即認列為費用。

投入工程成本時列記「在建工程」，預收工程款時列記「預收工程款」，於每期期末依完工比例計算累積工程利益並減除前期已認列之累積利益後，作為本期工程利益。但前期已認列之累積利益超過本期期末按完工比例所計算之累積利益時，其超過部份作為本期工程損失。工程合約如估計發生虧損時，則立即認列全部損失，如以後年度估計損失減少時，則將其減少數沖回，作為該年度之利益。

在建工程餘額超過預收工程款餘額時，預收工程款應列為在建工程之減項，並列於應收建造合約款項下；預收工程款餘額超過在建工程餘額時，在建工程應列為預收工程款之減項，並列於應付建造合約款項下。

子公司對完工比例之衡量係按投入成本佔估計總成本之比例衡量完工程度。

對於長期建造工程之產出無法可靠衡量，惟已實際發生成本很有可能回收時，就已實際發生並預計能夠收回之工程成本予以認列等額之收入，工程成本應於發生當期認列為費用。然而，若已實際發生成本很有可能無法收回時，僅就已實際發生工程成本於當期認列為費用。

(十)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皆可歸屬成本、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。

(十一)租 賃

本公司為承租人：

依租賃條件，當合併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。

(十二)無形資產

合併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。

(十三)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，合併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，則合併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。

合併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，惟不超過若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合併公司預期可自合併綜效受益之各現金產生單位(或現金產生單位群組)。若現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先就已分攤至該現金產生單位之商譽，減少其帳面金額，次就該單位內容各資產之帳面金額等比例分攤至各資產。已認列之商譽減損損失，不得後續期間迴轉。

(十四)借　款

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。

(十五)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)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。

(十六)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。

(十七)員工福利

1. 確定提撥福利

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供勞務期間內認列為損益項下之員工福利費用。

2. 短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

3. 員工分紅及董監酬勞

本集團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。

(十八)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。

7. 期中期間之所得稅費用以估計之年度平均有效稅率應用至期中期間之稅前利益計算，並配合前述政策揭露相關資訊。

(十九)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。

(二十)部門資訊

合併公司營運部門資訊與提供給主要營運決策者之內部管理報告採一致之方式報導。主要營運決策者負責分配資源與營運部門並評估其績效。

(二十一)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

本集團編制本合併報告時，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

本集團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。

本集團存貨之帳面金額說明如下:

	102.3.31	101.12.31	101.3.31	101.1.1
存貨帳面金額	$ 1,741,571	$ 1,377,256	$ 597,017	$ 584,166

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，本集團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集團策略所帶來的估計改變均可能在未來造成重大減損。民國 102 年3月31日，本集團認列資產減損損失為0仟元。

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。民國102年3月31日，本集團認列之遞延所得稅資產為0元。

六、重要會計科目之說明

（一）現金及約當現金

	102.3.31	101.12.31	101.3.31	101.1.1
現金及零用金	$ 43	$ 37	$ 31	$ 16
支票存款	441	1,194	19,941	761
活期存款	269,109	152,991	179,366	35,900
定期存款	-	-	-	5,179
	$ 269,593	$ 154,222	$ 199,338	$ 41,856

（二）其他金融資產

	102.3.31	101.12.31	101.3.31	101.1.1
存出保證金(含合建保證金)	$ 49,834	$ 48,192	$ 5,000	$ 5,000
受限制資產-活期存款	40,087	52,480	21,860	14,123
	$ 89,921	$ 100,672	$ 26,860	$ 19,123

本集團提供作為質押擔保之受限制資產-活期存款，請詳附註八。

（三）存貨

	102.3.31	101.12.31	101.3.31	101.1.1
商品存貨	$ -	$ -	$ 2,194	$ 4,628
待售房地	-	-	76,378	-
營建用地	705,418	365,646	170,543	113,068
預付土地款	94,080	163,675	94,080	135,360
在建工程	942,073	847,935	253,822	331,110
減：備抵存貨跌價及呆滯損失	-	-	-	-
	$ 1,741,571	$ 1,377,256	$ 597,017	$ 584,166

1. 本集團存貨均無投保之情事。

2. 本集團部分存貨提供質押擔保之情事，請詳附註八。

3. 當期認列之存貨相關費損：

	102年第1季	101年第1季
已出售存貨成本	$ 5,131	$ 235,612
存貨跌價回升利益	-	-
	$ 5,131	$ 235,612

4. 待售房地明細如下：

	102.3.31	101.12.31	101.3.31	101.1.1
O_2	$ -	$ -	$ 76,378	$ -

5. 營建用地明細如下：

	102.3.31	101.12.31	101.3.31	101.1.1
O_2	$ -	$ -	$ -	$ 80,000
福德段(10、11地號)	137,475	137,475	137,475	-
福德段(8-1地號)	33,068	33,068	33,068	33,068
四德段	195,103	195,103	-	-
寶山段(0854、0869、0870、0871地號)	287,751	-	-	-
寶山段(866、866-2地號)	38,590	-	-	-
寶山段(868地號)	13,431	-	-	-
	$ 705,418	$ 365,646	$ 170,543	$ 113,068

6. 預付土地款明細如下：

	102.3.31	101.12.31	101.3.31	101.1.1
福德段(4、6、7、8、9地號)	$ 94,080	$ 94,080	$ 94,080	$ -
福德段(8-1地號)	-	-	-	135,360
寶山段(0854、0869、0870、0871地號)	-	69,595	-	-
	$ 94,080	$ 163,675	$ 94,080	$ 135,360

7. 在建工程明細如下：

	102.3.31	101.12.31	101.3.31	101.1.1
O_2	$ -	$ -	$ -	$ 212,300
君悅文心	477,638	454,591	175,899	52,931
淳境	172,302	171,303	12,490	12,326
富春居(下街段)	87,952	87,305	9,067	9,056
夢想城(仁德段)	23,885	23,450	6,948	6,655
福德段	59,334	56,010	49,418	37,842
四德段	10,460	9,730	-	-
寶山段	36,084	36	-	-
應收建造合約款	74,418	45,510	-	-
	$ 942,073	$ 847,935	$ 253,822	$ 331,110

本集團民國102年及101年第1季，利息資本化列入在建工程之金額分別為6,194仟元及1,367仟元，其資本化利率分別為2.56%~3.50%及2.80%~3.50%。

8.應收建造合約款明細如下：

	102.3.31			
工　程　名　稱	在建工程	預收工程款	應收建造合約款	應付建造合約款
垃圾處理巨大破碎及洗車場	$ 1,307	$ -	$ 1,307	$ -
管制站改建暨廚餘再利用				
中市精密機械科技創新園區	2,352	3,801	-	1,449
101公共設施				
夢想城	69,274	-	69,274	-
福德段	2,932	-	2,932	-
上石碑段	522	-	522	-
大雅四德段	383	-	383	-
	$ 76,770	$ 3,801	$ 74,418	$ 1,449

	101.12.31			
工　程　名　稱	在建工程	預收工程款	應收建造合約款	應付建造合約款
夢想城	$ 44,470	$ -	$ 44,470	$ -
福德段	1,040	-	1,040	-
	$ 45,510	$ -	$ 45,510	$ -

（四）不動產、廠房及設備

成本	租賃改良	其他設備	合計
102.1.1.餘額	$ 2,279	$ 1,320	$ 3,599
增添	-	-	-
處分	-	-	-
102.3.31.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
102.1.1.餘額	$ 1,079	$ 376	$ 1,455
折舊費用	191	65	256
減損損失	-	-	-
102.3.31.餘額	$ 1,270	$ 441	$ 1,711

成本	土地	房屋及建築	租賃改良	其他設備	合計
101.1.1.餘額	$ 6,427	$ 8,097	$ 1,742	$ 1,320	$ 17,586
增添	-	-	537	-	537
處分	(6,427)	(8,097)	-	-	(14,524)
101.12.31.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
101.1.1.餘額	$ 5,824	$ 238	$ 112	$ 6,174
折舊費用	90	841	264	1,195
出售	(5,914)	-	-	(5,914)
101.12.31.餘額	$ -	$ 1,079	$ 376	$ 1,455

成本	土地	房屋及建築	租賃改良	其他設備	合計
101.1.1.餘額	$ 6,427	$ 8,097	$ 1,742	$ 1,320	$ 17,586
增添	-	-	536	-	536
101.3.31.餘額	$ 6,427	$ 8,097	$ 2,278	$ 1,320	$ 18,122

累計折舊及減損	房屋及建築	租賃改良	其他設備	合計
101.1.1.餘額	$ 5,824	$ 238	$ 112	$ 6,174
折舊費用	-	272	65	337
減損損失	-	-	-	-
101.3.31.餘額	$ 5,824	$ 510	$ 177	$ 6,511

（五）短期借款

借款性質	102.3.31	101.12.31	101.3.31	101.1.1
擔保銀行借款	$ 910,175	$ 644,320	$ 314,380	$ 147,320
	$ 910,175	$ 644,320	$ 314,380	$ 147,320
利率區間	2.56%-3.50%	2.56%-3.50%	2.80%-3.50%	2.46%-2.95%

本集團短期借款提供質押擔保之情形，請詳附註八說明。

（六）預收款項

	102.3.31	101.12.31	101.3.31	101.1.1
預收房屋款	$ 359,466	$ 256,707	$ 51,138	$ 49,259
預收土地款	-	-	-	23,410
應付建造合約款	1,449	-	-	-
預收貨款	-	-	-	294
其他預收款	23,956	60	2,100	6,405
合計	$ 384,871	$ 256,767	$ 53,238	$ 79,368

（七）員工福利

1. 確定提撥計畫

本集團依「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，本集團於民國一〇二年及一〇一年第一季認列之退休金成本分別為298仟元及151仟元

（八）股本

1. 民國一〇二年三月三十一日，本公司額定資本額 916,000 仟元，分為 91,600 股，每股面額10元，本公司已發行股份之股款均已收訖。

2. 本公司於民國一〇一年度股東會決議通過增資 15,000 仟股，每股面額 10 元，增資基準日為民國一〇一年十一月二十八日每股按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一〇一年十月十七日金管證發字第 1010044270 號函核准在案，並經經濟部民國一〇一年十二月五日經授商字第10101249200號函核准變更登記在案。

（九）資本公積

	102.3.31	101.12.31	101.3.31	101.1.1
發行股票溢價	$ 133,704	$ 133,704	$ 88,704	$ 88,704
長期投資	-	-	1,462	1,462
	$ 133,704	$ 133,704	$ 90,166	$ 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. 依據於民國一〇一年一月四日公布之公司法修訂條文，資本公積亦得以現金分配。

（十）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. 本公司民國一〇一年度虧損撥補案，尚待一〇二年之股東常會決議通過，有關董事會通過擬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。

（十一）營業收入

	102年第1季	101年第1季
銷貨收入	$ -	$ 6,210
營建工程收入	5,130	336,601
	$ 5,130	$ 342,811

對各主要產品及勞務收入之分析，參閱附註十三。

（十二）費用性質之額外資訊

	102年第1季		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用	$ 232	$ 5,475	$ 5,707
不動產、廠房及設備折舊費用		256	256
攤銷費用	-	75	75

	101年第1季		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用	$ -	$ 3,502	$ 3,502
不動產、廠房及設備			
折舊費用		338	338
攤銷費用	-	-	-

（十三）員工福利費用

	102年第1季	101年第1季
薪資費用	$ 4,683	$ 2,988
勞健保費用	534	266
退休金費用	298	151
其他用人費用	192	97
	$ 5,707	$ 3,502

（十四）所得稅

1. 認列於損益之所得稅

當年度認列於損益之所得稅費用組成如下：

	102年第1季	101年第1季
當年度應負擔所得稅	$ -	$ -
當年度認列於損益之所得稅費用	$ -	$ -

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. 本公司截至民國一〇二年三月三十一日止，營利事業所得稅申報案件，業經稅捐稽徵機關核定至九十九年度。

5. 未分配盈餘(待彌補虧損)情形如下：

	102年3月31日	101年12月31日	101年3月31日	101年1月1日
87年度以後	($ 443,582)	($ 428,483)	($ 395,596)	($ 489,878)

6. 兩稅合一相關資訊：

	102年3月31日	101年3月31日
股東可扣抵稅額帳戶餘額	$ 7,688	$ 7,688

民國一〇二年及一〇一年第一季均為累計虧損，故不予計算稅額扣抵比率。

（十五）每股盈餘

1. 基本每股盈餘基本每股盈餘係以歸屬於本集團母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年第1季				
	金額		加權平均流通	每股虧損(元)	
	稅前	稅後	在外股數(仟股)	稅前	稅後
基本每股盈餘					
歸屬於母公司普通股股東之本期虧損	($ 15,100)	($ 15,100)	91,600	($ 0.16)	($ 0.16)

	101年第1季				
	金額		加權平均流通	每股盈餘(元)	
	稅前	稅後	在外股數(仟股)	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	$ 94,282	$ 94,282	76,600	$ 1.23	$ 1.23

（十六）營業租賃

本集團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年及101年第1季分別認列378仟元及312仟元之租金費用。

七、關係人交易

（一）關係人交易

關係人名稱	與本公司之關係
陳世坤	本公司董事長
祁興國	本公司總經理
坤興營造股份有限公司	本公司總經理為該公司負責人
聚合發建設股份有限公司	本公司董事長與該公司董事長同一人
丕岳投資股份有限公司	本公司董事長與該公司董事長同一人
佐源營造有限公司	該公司負責人為子公司董事長之二
(原名佐源園藝有限公司)	親等以內親屬
經緯智慧科技股份有限公司(註一)	該公司負責人為本公司董事

註一：已於民國一〇一年四月出售經緯智慧科技股份有限公司全數股份，故已非本公司之關係人。

（二）與關係人間之重大交易事項

1. 進貨

	102年第1季		101年第1季	
	金額	佔本公司進貨淨額百分比	金額	佔本公司進貨淨額百分比
坤興營造股份有限公司	$ 17,048	5.4	$ 131,905	86.9
經緯智慧科技股份有限公司	-	-	3,448	2.3
	$ 17,048		$ 135,353	

本公司向關係人進貨交易價格係由雙方依市場行情議定，貨款為月結30天至90天內支付；一般供應商之付款條件為月結30天至90天。

2. 應收帳款

	102年3月31日		101年3月31日	
	金額	佔本公司應收帳款百分比	金額	佔本公司應收帳款百分比
佐源營造有限公司	$ 1,709	19.8	$ -	-

3. 其他應收款

(1)非資金融通

	102年3月31日		101年3月31日	
	金額	佔本公司其他應收款百分比	金額	佔本公司其他應收款百分比
祁 興 國	$ -	-	$ 2,760	94.7

4. 應付帳款

	102年3月31日		101年3月31日	
	金額	佔本公司應付帳款百分比	金額	佔本公司應付帳款百分比
坤興營造股份有限公司	$ 122,890	86.5	$ 47,500	91.9
佐源營造有限公司	1,968	1.4	-	-
	124,858		47,500	

5. 其他應付款

(1)非資金融通

	102年3月31日		101年3月31日	
	金額	佔本公司其他應付款百分比	金額	佔本公司其他應付款百分比
陳 世 坤	$ -	-	$ 164	6.8

6. 其他流動負債

	102年3月31日		101年3月31日	
	金額	佔本公司其他流動負債百分比	金額	佔本公司其他流動負債百分比
經緯智慧科技股份有限公司	$ -	-	$ 20	-

7. 本集團民國102年及101年3月31日止，與關係人承建工程之工程款明細如下：

建 案 名 稱	合約總價(未稅)	累計發生工程款	
		102年第1季	101年第1季
坤興營造股份有限公司：			
0_2	$ 211,429	$ -	$ 211,429
君悅文心	513,429	445,238	154,286
淳境	228,571	162,286	4,762
富春居(下街段)	132,381	82,076	4,762
夢想城	13,998	13,998	-
		$ 703,598	375,239

8. 本集團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，截至102年3月31日止，已簽訂合建契約明細如下：

建 案 名 稱	地 主	合 建 型 態	合建保證金(帳列其他金融資產-流動)	代收土地款
君悅文心	陳世坤	合 建 分 售	$ -	$ 86,489
富春居	祁興國	合 建 分 售	32,000	611
夢想城	祁興國	合 建 分 售	-	16,396
淳境	祁興國	合 建 分 售	-	11,228
			$ 32,000	$ 114,724

9. 財產交易

本公司向關係人-聚合發建設股份有限公司承租座落台中市豐原區三豐路158號房屋，承租期間為民國101年9月1日至102年8月31日，每月租金 55 仟元（含稅），於102年2月提前解約，本期認列租金支出97仟元(未稅)。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。

（三）主要管理階層薪酬資訊

	102年第1季	101年第1季
薪資、獎金、紅利及特支費等	$ 460	$ 447

八、質(抵)押之資產

本公司資產提供擔保明細如下：

資 產 名 稱	102.3.31	101.12.31	101.3.31	101.1.1	擔 保 用 途
存貨(在建工程)	$ 940,766	$ 847,935	$ 516,470	$ 291,209	銀行借款
存貨(營建用地)	705,418	365,646	-	-	銀行借款
存貨(預付土地款)	94,080	94,080	-	-	銀行借款
受限制資產	40,087	52,480	21,860	14,123	信託戶
	$1,780,351	$1,360,141	$ 538,330	$ 305,332	

九、重大承諾事項及或有事項：

截至民國一〇二年三月三十一日止，除已於其他附註揭露外，本集團之重大承諾及或有事項如下：

(一)本公司已開立216,000仟元之商業本票作為合建之合建保證金。

(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，地主將可優先選定八樓二戶及十樓二戶，合計四戶，每戶約配置60坪，四戶面積合計 250 坪，超過部分及不足一戶以每足一戶以每坪 22萬計算於交屋同時補貼；並可分配大小車位計8位。

(三)本集團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。

本集團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年第1季	101年第1季
不超過1年	$ 1,357	$ 1,126
超過1年但不超過3年	339	1,407
總計	$ 1,696	$ 2,533

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3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	$ 269,593	$ 269,593	$ 154,222	$ 154,222
應收票據(含應收票據關係人款)	10,543	10,543	6,236	6,236
應收帳款(含應收帳款關係人款)	7,729	7,729	20,128	20,128
應收租賃款(含一年內到期	915	915	1,482	1,482
其他流動資產	52,190	52,190	53,414	53,414
以成本衡量之金融資產	3	3	3,428	3,428
其他金融資產(工程存出保證金)	89,921	89,921	100,672	100,672
存出保證金	3,752	3,752	10,371	10,371
負債				
短期借款	$ 910,175	$ 910,175	$ 644,320	$ 644,320
應付票據（含應付票據關係人款）	15,242	15,242	24,939	24,939
應付帳款（含應付帳款關係人款）	142,044	142,044	137,905	137,905
預收款項	384,871	384,871	256,767	256,767
存入保證金	43	43	43	43

非衍生性金融商品	101年3月31日 帳面價值	101年3月31日 公允價值	101年1月1日 帳面價值	101年1月1日 公允價值
資產				
現金及約當現金	$ 199,338	$ 199,338	$ 41,856	$ 41,856
應收票據(含應收票據關係人款)	11	11	344	344
應收帳款(含應收帳款關係人款)	6,266	6,266	16,907	16,907
應收租賃款(含一年內到期	2,140	2,140	2,862	2,862
其他流動資產	25,579	25,579	35,540	35,540
以成本衡量之金融資產	3,428	3,428	4,709	4,709
其他金融資產(工程存出保證金)	26,860	26,860	19,123	19,123
存出保證金	20,126	20,126	18,218	18,218
負債				
短期借款	$ 314,380	$ 314,380	$ 147,320	$ 147,320
應付票據（含應付票據關係人款）	6,547	6,547	88,775	88,775
應付帳款（含應付帳款關係人款）	51,665	51,665	48,208	48,208
預收款項	53,238	53,238	79,368	79,368
存入保證金	13	13	13	13

2. 本集團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。

3. 本集團決定金融資產及金融負債之公平價值所使用之方法及假設係以評價方法估計公平價值。

4. 本集團具利率變動之公平價值風險及現金流量風險分別如下：

	102年3月31日	101年12月31日	101年3月31日	101年1月1日
公平價值風險				
金融資產				
應收租賃款（含一年內到期）	$ 915	$ 1,482	$ 2,140	$ 2,862
現金流量風險				
金融資產				
銀行存款（含受限制資產）	309,196	205,471	201,226	50,023
金融負債				
短期借款	910,175	644,320	314,380	147,320

5. 本集團 102 年及 101 年第 1 季非以公平價值衡量且公平價值變動認列損益之金融資產或金融負債，其利息收入總額分別為27仟元及66仟元，及利息費用總額分別為 0 仟元及85仟元。

6. 財務風險資訊

(1) 市場風險：係市場匯率風險，本公司從事衍生性金融商品交易之目的即在規避外幣淨資產或淨負債因匯率波動所產生之風險，因是匯率變動產生之損益將與被避險項目之損益相互抵銷，故市場風險應不動大。

(2) 信用風險：金融資產受到本公司之交易對方或他方未履行合約之潛在影響，其影響包括本公司所從事金融商品之信用風險集中程度、組成要素、合約金額及其他應收款。本公司以資產負債表日公平價值為正數之合約為評估對象，預期不致產生重大信用風險。

(3) 流動性風險：本公司之營運資金足以支應，故未有因應無法籌措資金以履行合約義務之流動性風險。

(4) 利率變動之現金流量風險：本公司從事之短期借款，係屬浮動利率之債務，故市場利率變動將使短期借款之有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生波動。

十三、營運部門財務資訊：

（一）產業別財務資訊

1.本公司民國102年及民國101年第1季有關產業別財務資訊列示如下：

	102年第1季			
	建設事業開發部	營造事業部	調整及沖銷	合計
來自外部客戶收入	$ -	$ 5,130	$ -	$ 5,130
部門間之收入(註1)	-	28,472	(28,472)	-
收入合計	$ -	$ 33,602	($ 28,472)	$ 5,130
部門損益	($ 16,468)	($ 1,618)	($ 837)	($ 18,923)
部門資產	$ 2,165,640	$ 57,578	($ 41,631)	2,181,586

	101年第1季			
	建設事業開發部	營造事業部	調整及沖銷	合計
來自外部客戶收入	$ 342,811	$ -	$ -	$ 342,811
部門間之收入	-	-	-	-
收入合計	$ 342,811	$ -	$ -	$ 342,811
部門損益	$ 95,457	$ -	$ -	$ 95,457
部門資產	$ 894,453	$ -	$ -	894,453

註1：編製本合併財務報告時業已銷除。

本公司有二個應報導部門：建設部門及營造部門，建設部門係委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓之出租出售。營造部門係從事土木建築工程承攬。

本公司之應報導部門係策略性事業單位，以提供不同產品及勞務。由於每一策略性事業單位需要不同技術及行銷策略，故須分別管理。

本公司未分攤所得稅費用（利益）或非經常發生之損益至應報導部門。此外，並非所有應報導部門之損益均包含折舊與攤銷外之重大非現金項目。報導之金額與營運決策者使用之報告一致。

營運部門之會計政策皆與附註二所述之重要會計政策彙總相同。本公司營運部門損益係以稅前營業損益衡量，並作為評估績效之基礎。

（二）地區別財務資訊

本公司並無國外營運機構，故無地區別資訊之適用。

（三）重要客戶資訊

本公司因客戶層分散，故無集中單一客戶之情形。

十四、首次採用國際財務報導準則

本公司針對所有結束於民國一〇一年十二月三十一日(含)以前之會計年度，係根據我國一般公認會計原則編製財務報告。本公司民國一〇二年第一季之合併財務報告係為首份依經金管會認可之國際財務報導準則編製財務報告。

因此，自民國一〇二年一月一日(含)開始，本公司已遵循證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導解釋及解釋公告編製財務報告，並於會計政策中說明。首份經金管會認可之國際財務報導準則財務報告之編製基礎除遵循附註四說明之重大會計政策外，亦包括國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」之規定。本公司採用之初始國際財務報導準則合併資產負債表係自民國一〇一年一月一日開始編製，該日係轉換至國際財務報導準則日。

(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. 企業合併

本公司對於轉換至國際財務報導準則之日前發生之企業合併選擇不予追溯適用國際財務報導準則第 3 號「企業合併」。因此，於合併初始資產負債表中，過去之企業合併所產生之商譽仍依一〇〇年十二月三十一日按我國先前一般公認會計原則所認列之金額列示。

2. 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。

3. 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，對本公司民國一〇一年一月一日（轉換至國際財務報導準則之日）、三月三十一日及十二月三十一日之合併資產負債表暨民國一〇一年第一季及一〇一年度綜合損益表之影響如下：

1.民國101年1月1日（轉換至國際財務報導準則日）合併資產負債表項目之調節

我國一般公認會計原則		轉換至國際財務報導準則之影響		國際財務報導準則		
項目	金額	認列及衡量差異	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	
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	
受限制資產－流動	14,123	-	-	14,123	受限制資產－流動	
預付款項及其他流動資產	69,286	(33,746)	-	35,540	預付款項及其他流動資產	4(2)
				-		
流動資產合計	731,083	(33,746)	-	697,337		
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)	不動產、廠房及設備	
減：累計減損	(3,860)	-	-	(3,860)	房屋及建築物	
固定資產淨額	11,412	-	-	11,412		
其他資產						
存出保證金	23,218	-	-	23,218	存出保證金	
長期應收租賃款	1,407	-	-	1,407	長期應收租賃款	
遞延所得稅資產-非流動	656	(656)	-	-	遞延所得稅資產	4(3)
				-		
其他資產合計	25,281	(656)	-	24,625		
資產總計	$ 772,485	($ 34,402)	$ -	$ 738,083		

我國一般公認會計原則		轉換至國際財務報導準則之影響		國際財務報導準則		
項目	金額	認列及衡量差異	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	應付票據一關係人	
應付帳款	8,048	-	-	8,048	應付帳款	
應付帳款-關係人	40,160	-	-	40,160	應付帳款一關係人	
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	當期所得稅負債	
	-	323	-	323	員工福利準備負債	4(4)
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	應付租賃款-非流動	
					非流動	
長期負債合計	1,106	-	-	1,106		
其他負債						
存入保證金	13	-	-	13	存入保證金	
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-發行溢價	
保留盈餘				-		
待彌補虧損	(455,153)	(34,725)	-	(489,878)	待彌補虧損	4(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日合併資產負債表項目之調節

我國一般公認會計原則		轉換至國際財務報導準則之影響		國際財務報導準則		
項目	金額	認列及衡量差異	表達差異	金額	項目	說明
流動資產						
現金及約當現金	$ 154,222	$ -	$ -	$ 154,222	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	15,595	2,824	-	18,419	應收帳款淨額	4(1)
應收租賃款	1,267	-	-	1,267	應收租賃款	
應收帳款-關係人	1,709	-	-	1,709	應收帳款-關係人	
其他應收款	556	-	-	556	其他應收款	
其他金融資產	48,192	-	-	48,192	其他金融資產	
存貨	1,381,030	(3,774)	-	1,377,256	存貨	4(1)
預付款項及其他流動資產	27,729	-	-	27,729	預付款項及其他流動資產	
受限制資產-流動	52,480	-	-	52,480	受限制資產-流動	
其他流動資產	90,184	(64,499)	-	25,685	其他流動資產-其他	4(2)
流動資產合計	1,779,200	(65,449)	-	1,713,751		
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	
長期投資合計	3	-	-	3		
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)	不動產、廠房及設備	
固定資產淨額	2,144	-	-	2,144		
無形資產						
電腦軟體成本	3,000	-	-	3,000	電腦軟體成本	
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	存出保證金	
長期應收租賃款	215	-	-	215	長期應收租賃款	
其他資產合計	10,586	-	-	10,586		
資產總計	$1,794,933	($ 65,449)	$ -	$1,729,484		

我國一般公認會計原則		轉換至國際財務報導準則之影響		國際財務報導準則		
項目	金額	認列及衡量差異	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	24,499	-	-	24,499	應付票據	
應付票據－關係人	440	-	-	440	應付票據－關係人	
應付帳款	32,076	-	-	32,076	應付帳款	
應付帳款－關係人	105,829	-	-	105,829	應付帳款－關係人	
應付費用	5,739	-	-	5,739	其他應付款	
其他應付款項	897	-	-	897	其他應付款	
預收款項	257,717	(950)	-	256,767	預收款項	4(1)
其他流動負債	37,653	-	-	37,653	其他流動負債	
流動負債合計	1,109,170	(950)	-	1,108,220		
非流動負債						
存入保證金	43	-	-	43	存入保證金	
非流動負債合計	43	-	-	43		
負債總計	1,109,213	(950)	-	1,108,263		
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)	待彌補虧損	4(2)
權益總計	685,720	(64,499)	-	621,221		
負債及權益總計	$1,794,933	($ 65,449)	$ -	1,729,484		

3. 民國101年3月31日合併資產負債表項目之調節

我國一般公認會計原則		轉換至國際財務報導準則之影響			國際財務報導準則		
項目	金額	認列及衡量差異	表達差異		金額	項目	說明
流動資產							
現金及約當現金	$ 199,338	$ -	$ -		$ 199,338	現金及約當現金	
應收票據淨額	11	-	-		11	應收票據淨額	
應收帳款淨額	6,266	-	-		6,266	應收帳款淨額	
應收租賃款	1,301	-	-		1,301	應收租賃款	
其他應收款	156	-	-		156	其他應收款	
其他應收款-關係人	2,760	-	-		2,760	其他應收款-關係人	
存貨	597,017	-	-		597,017	存貨	
預付款項及其他流動資產	10,063	-	-		10,063	預付款項及其他流動資產	
受限制資產-流動	21,860	-	-		21,860	受限制資產-流動	
其他流動資產	38,010	(22,494)	-		15,516	其他流動資產-其他	4(2)
流動資產合計	876,782	(22,494)	-		854,288		
長期投資							
以成本衡量之金融資產	3,428	-	-		3,428	以成本衡量之金融資產	
長期投資合計	3,428	-	-		3,428		
固定資產							
成本合計	18,122	-	-		18,122	不動產、廠房及設備	
減：累計折舊	(2,651)	-	-		(2,651)	不動產、廠房及設備	
減：累計減損	(3,860)	-	-		(3,860)	房屋及建築物	
固定資產淨額	11,611	-	-		11,611		
其他資產							
存出保證金	24,287	-	-		24,287	存出保證金	
長期應收租賃款	839	-	-		839	長期應收租賃款	
遞延所得稅資產-非流動	874	(874)	-		-	遞延所得稅資產	4(3)
					-		
其他資產合計	26,000	(874)	-		25,126		
資產總計	$ 917,821	($ 23,368)	$ -		$ 894,453		

我國一般公認會計原則		轉換至國際財務報導準則之影響		國際財務報導準則		
項目	金額	認列及衡量差異	表達差異	金額	項目	說明
流動負債						
短期借款	$ 314,380	$ -	$ -	$ 314,380	短期借款	
應付票據	6,547	-	-	6,547	應付票據	
應付帳款	4,165	-	-	4,165	應付帳款	
應付帳款－關係人	47,500	-	-	47,500	應付帳款－關係人	
應付費用	2,245	-	-	2,245	其他應付款	
其他應付款項	164	-	-	164	其他應付款	
	-	203	-	203	員工福利負債準備	4(4)
預收款項	53,238	-	-	53,238	預收款項	
其他流動負債	5,428	-	-	5,428	其他流動負債	
流動負債合計	433,667	203	-	433,870		
非流動負債						
存入保證金	13	-	-	13	存入保證金	
非流動負債合計	13	-	-	13		
負債總計	433,680	203	-	433,883		
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-發行溢價	
保留盈餘				-		
待彌補虧損	(372,025)	(23,571)	-	(395,596)	待彌補虧損	4(3)
權益總計	484,141	(23,571)	-	460,570		
負債及權益總計	$ 917,821	($ 23,368)	$ -	894,453		

4. 民國101年度合併綜合損益表項目之調節

	我國會計準則	影響金額	IFRSs	說明
營業收入	$ 484,507	$ 4,994	$ 489,501	4(1)
營業成本	344,236	4,994	349,230	4(1)
營業毛利	140,271	-	140,271	
營業費用	54,964	30,753	85,717	4(2)、4(4)
營業利益	85,307	30,753	54,554	
營業外收益及支出	6,518	-	6,518	
稅前淨利	91,825	30,753	61,072	
所得稅利益	656	(656)	-	4(3)
本期淨利	$ 91,169	$ 30,097	$ 61,072	

5. 民國101年第1季合併綜合損益表項目之調節

	我國會計準則	影響金額	IFRSs	說明
營業收入	$ 342,811	$ -	$ 342,811	
營業成本	235,612	-	235,612	
營業毛利	107,199	-	107,199	
營業費用	23,114	(11,372)	11,742	4(2)、4(4)
營業利益	84,085	(11,372)	95,457	
營業外收益及支出	(1,175)	-	(1,175)	
稅前淨利	82,910	(11,372)	94,282	
所得稅利益	(218)	218	-	4(3)
本期淨利	$ 83,128	($ 11,154)	$ 94,282	

（四）調節原因說明如下：

1. 工程收入與成本

本公司依照我國先前一般公認會計原則，對於長期建造合約的結果無法可靠估計或短於一年內完工者，則採用全部完工法。轉換至國際財務報導準則後，當工程之產出無法可靠衡量，惟已實際發生成本很有可能回收時，就已實際發生並預計能夠收回之工程成本予以認列等額之收入，工程成本應於發生當期認列為費用。然而，若已實際發生成本很有可能無法收回時，僅就已實際發生工程成本於當期認列為費用。

本公司因此於民國 101 年 12 月 31 日，調增工程收入及成本均為4,994仟元。

2. 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。轉換至國際財務報導準則後，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、3 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、22,494仟元及33,746仟元、調增民國101年12月31日營業費用增營業費用為30,753仟元、調減民國101年3月31日營業費用11,252仟元，並分別調整增加累計虧損64,499仟元、22,494仟元及33,746仟元。

3. 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。

轉換至國際財務報導準則後，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。轉換至國際財務報導準則後，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 3 月 31 日及民國 101 年 1 月 1 日，分別調減遞延所得稅資產-非流動分別為874仟元及656仟元，調整增加累計虧損分別為874及656仟元。

4. 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；轉換至國際財務報導準則後，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 3 月 31 日及 101 年1月 1 日，員工福利負債準備分別調整增加 203 仟元及 323 仟元；民國 101 年第 1 季薪資費用調減 120 仟元及調整增加累積虧損 120 仟元

5. 民國101年第1季現金流量表重大調整說明

(1)自中華民國一般公認會計原則轉換至 IFRSs ，對所報導之本集團產生之現金流量無影響。

(2)自中華民國一般公認會計原則與 IFRSs 表達間之調節項目，對所產生之現金流量無淨影響。

十五、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：附表一。

4. 累積買進或賣出同一有價證券金額達新台幣一億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一億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一億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：無。

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。

10. 其他:母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額:附表三。

（二）轉投資事業相關資訊：無。

1. 被投資公司名稱、所在地區…等相關資訊：無。

2. 資金貸與他人：無。

3. 為他人背書保證：無。

4. 期末持有有價證券情形：無。

5. 累積買進或賣出同一有價證券金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

6. 取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

7. 處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

8. 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：無。

9. 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。

10. 從事衍生性工具交易：無。

（三）大陸投資資訊：無。

坤悅開發股份有限公司及子公司
期末持有有價證券情形
民國一〇二年三月三十一日

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及子公司
取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者
民國一〇二年三月三十一日

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	何禮宏等三人	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287,751仟元帳列於營建用地。	

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。

坤悅開發股份有限公司及子公司

母子公司間業務關係及重要交易往來情形

民國一〇二年三月三十一日

附表三

單位：新台幣仟元

編號（註一）	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係（註二）	交易往來情形					
				科目	金額		交易條件	佔合併總營收或總資產之比率%	
					102年第1季	101年第1季		102年第1季	101年第1季
0	本公司	坤聯營造股份有限公司	1	在建工程(進貨)	$ 77,958	$ —	依合約規定	3.6	—
				應付帳款	14,186	—	依合約規定	0.7	—
1	坤聯營造股份有限公司	本公司	2	預收工程款	77,958	—	依合約規定	3.6	—
				應收工程款	14,186	—	依合約規定	0.7	—

註一：母公司及子公司相互間之業務往來資訊應分別於編號欄註明，編號之填寫方法如下：

1. 母公司填0。
2. 子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二：與關係人之關係有以下三種，標示種類即可：

1. 母公司對子公司。
2. 子公司對母公司。
3. 子公司對子公司。

註三：交易往來金額佔合併總收入或總資產比率之計算，若屬資產負債科目者，以期末餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益科目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。