股票代號：5206

坤悅開發股份有限公司及子公司

合併財務報告暨會計師核閱報告

民國一〇二年及一〇一年第三季

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
四、重要會計政策之彙總說明	7-17
五、重大會計估計不確定性之主要來源	17-18
六、重要會計科目之說明	18-27
七、關係人交易	28-30
八、質(抵)押之資產	30
九、重大承諾事項及或有事項	31
十、重大之災害損失	31
十一、重大之期後事項	31
十二、其他	32-35
十三、重大附註揭露事項	35-36
(一)重大交易事項相關資訊	35-36
(二)轉投資事業相關資訊	36
(三)大陸投資資訊	36
十四、營運部門財務資訊	36-37
十五、首次採用國際財務報導準則	37-46

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九月三十日暨民國一〇一年十二月三十一日、九月三十日及一月一日之合併資產負債表，暨民國一〇二年及一〇一年七月一日至九月三十日以及民國一〇二年及一〇一年一月一日至九月三十日之合併綜合損益表，暨民國一〇二年及一〇一年一月一日至九月三十日之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
核准文號金管證(六)第 0980018119 號

中　華　民　國　一　〇　二　年　十　月　三　十　一　日

坤悅開發股份有限公司

坤悅開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇二年九月三十日暨一〇一年十二月三十一日、九月三十日及一月一日

（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	一〇二年九月三十日 金額	%	一〇一年十二月三十一日 金額	%	一〇一年九月三十日 金額	%	一〇一年一月一日 金額	%
11xx	流動資產								
1100	現金及約當現金(附註四及六)	$ 743,960	26.8	$ 154,222	8.9	$ 108,764	7.9	$ 41,856	5.7
1150	應收票據淨額(附註四)	76	-	6,236	0.4	2,600	0.2	344	-
1170	應收帳款淨額(附註四)	2,883	0.1	15,595	0.8	9,116	0.7	14,444	2.0
1175	應收租賃款(附註四)	503	-	1,267	0.1	1,329	0.1	1,455	0.2
1180	應收帳款-關係人淨額(附註七)	-	-	1,709	0.1	-	-	2,463	0.3
1190	應收建造合約款(附註四及六)	1,534	0.1	3,774	0.2	6,147	0.4	-	-
1195	應收建造合約款-關係人(附註四及七)	1,576	0.1	-	-	-	-	-	-
1200	其他應收款	66	-	556	-	1,522	0.1	582	0.1
1210	其他應收款-關係人淨額(附註七)	-	-	-	-	-	-	2,364	0.3
1300	存貨(附註四、五及六)	1,910,324	68.7	1,377,256	79.6	1,134,647	82.0	584,166	79.1
1470	其他流動資產	21,279	0.7	53,414	3.1	46,650	3.4	35,540	4.8
1476	其他金融資產(附註六及七)	89,357	3.2	100,672	5.8	53,603	3.9	19,123	2.6
11xx	流動資產合計	2,771,558	99.7	1,714,701	99.0	1,364,378	98.7	702,337	95.1
15xx	非流動資產								
1550	以成本衡量之金融資產(附註四)	3	-	3	-	3	-	4,709	0.6
1600	不動產、廠房及設備(附註四及六)	3,083	0.1	2,144	0.2	2,400	0.2	11,412	1.6
1780	無形資產(附註四)	2,775	0.1	3,000	0.2	-	-	-	-
1900	其他非流動資產	1,540	0.1	10,586	0.6	14,741	1.1	19,625	2.7
15xx	非流動資產淨額	7,401	0.3	15,733	1.0	17,144	1.3	35,746	4.9
	資產總額	$ 2,778,959	100.0	$ 1,730,434	100.0	$ 1,381,522	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暨子公司

合併資產負債表

民國一〇二年九月三十日暨一〇一年十二月三十一日、九月三十日及一月一日

（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	一〇二年九月三十日 金額	%	一〇一年十二月三十一日 金額	%	一〇一年九月三十日 金額	%	一〇一年一月一日 金額	%
21xx	流動負債								
2100	短期借款(附註四及六)	$ 875,315	31.5	$ 644,320	37.2	$ 588,670	42.6	$ 147,320	20.0
2150	應付票據(附註四)	44,728	1.6	24,499	1.4	12,602	0.9	16,775	2.3
2160	應付票據-關係人(附註四及七)	-	-	440	-	605	-	72,000	9.8
2170	應付帳款(附註四)	20,811	0.7	32,076	1.9	1,897	0.1	8,048	1.1
2180	應付帳款-關係人(附註四及七)	140,720	5.1	105,829	6.1	156,570	11.3	40,160	5.4
2190	應付建造合約款(附註四及六)	-	-	950	0.1	38	-	-	-
2200	其他應付款	11,546	0.4	6,636	0.4	3,074	0.2	3,234	0.4
2220	其他應付款-關係人	-	-	-	-	-	-	164	-
2250	員工福利負債準備-流動(附註四及六)	332	-	-	-	160	-	323	-
2300	其他流動負債								
2310	預收款項(附註四及六)	197,894	7.1	256,767	14.9	136,443	9.9	79,368	10.8
2399	其他流動負債	149,589	5.4	37,653	2.2	19,869	1.5	3,284	0.4
21xx	流動負債合計	1,440,935	51.8	1,109,170	64.2	919,928	66.5	370,676	50.2
25xx	非流動負債								
2600	其他非流動負債	360	-	43	-	13	-	1,119	0.2
25xx	非流動負債合計	360	-	43	-	13	-	1,119	0.2
	負債總額	1,441,295	51.8	1,109,213	64.2	919,941	66.5	371,795	50.4
	權益								
3100	股本（附註四及六）	1,216,000	43.8	916,000	52.9	766,000	55.5	766,000	103.8
3200	資本公積（附註六）								
3210	資本公積-發行溢價	313,704	11.3	133,704	7.7	88,704	6.4	88,704	12.0
3260	資本公積-採權益法認列關聯企業及合資企業股權淨值之變動數	-	-	-	-	-	-	1,462	0.2
3300	保留盈餘（附註六）								
3350	未分配盈餘	(192,040)	(6.9)	(428,483)	(24.8)	(393,123)	(28.4)	(489,878)	(66.4)
31xx	歸屬於母公司業主之權益合計	1,337,664	48.2	621,221	35.8	461,581	33.5	366,288	49.6
	權益總額	1,337,664	48.2	621,221	35.8	461,581	33.5	366,288	49.6
	負債及權益總額	$2,778,959	100.0	$ 1,730,434	100.0	$1,381,522	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

坤悅開發股份有限公司等公司

合併綜合損益表

民國一〇二年及一〇一年七月一日至九月三十日以及民國一〇二年及一〇一年一月一日至九月三十日

（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	一〇二年七月一日至九月三十日 金額	%	一〇一年七月一日至九月三十日 金額	%	一〇二年一月一日至九月三十日 金額	%	一〇一年一月一日至九月三十日 金額	%
4000	營業收入								
4110	銷貨收入(附註四及六)	$ -	-	$ 286	1.8	$ -	-	$ 8,333	1.8
4500	營建工程收入(附註四、六及七)	384,590	100.0	15,366	98.2	1,077,778	100.0	462,285	98.2
4100	營業收入淨額	384,590	100.0	15,652	100.0	1,077,778	100.0	470,618	100.0
5000	營業成本								
5510	營業成本(附註四、六及七)	(289,196)	(75.2)	(15,814)	(101.0)	(782,749)	(72.6)	(330,122)	(70.1)
5000	營業成本合計	(289,196)	(75.2)	(15,814)	(101.0)	(782,749)	(72.6)	(330,122)	(70.1)
5900	營業毛利(損)	95,394	24.8	(162)	(1.0)	295,029	27.4	140,496	29.9
6000	營業費用(附註四)								
6100	推銷費用	(28,295)	(7.4)	(9,067)	(57.9)	(43,671)	(4.1)	(28,647)	(6.1)
6200	管理及總務費用	(9,302)	(2.4)	(6,630)	(42.4)	(25,729)	(2.4)	(19,509)	(4.1)
6000	營業費用合計	(37,597)	(9.8)	(15,697)	(100.3)	(69,400)	(6.5)	(48,156)	(10.2)
6900	營業淨利(損)	57,797	15.0	(15,859)	(101.3)	225,629	20.9	92,340	19.7
7000	營業外收入及支出								
7010	其他收入								
7100	利息收入	12	-	29	0.2	264	-	206	-
7110	租金收入(附註七)	237	0.1	-	-	523	-	-	-
7190	什項收入	6,623	1.7	198	1.3	10,365	1.0	3,238	0.7
7225	處分投資利益	-	-	-	-	-	-	1,988	0.4
7510	利息費用	-	-	(73)	(0.5)	(339)	-	(393)	(0.1)
7590	什項支出	-	-	(617)	(3.9)	-	-	(624)	(0.1)
7000	營業外收入及支出合計	6,872	1.8	(463)	(2.9)	10,813	1.0	4,415	0.9
7900	稅前淨利(損)	64,669	16.8	(16,322)	(104.2)	236,442	21.9	96,755	20.6
7950	所得稅費用(附註四及六)	-	-	-	-	-	-	-	-
8200	本期淨利(損)	$ 64,669	16.8	(16,322)	(104.2)	$ 236,442	21.9	$ 96,755	20.6
8500	本期綜合損益總額	$ 64,669	16.8	($ 16,322)	(104.2)	$ 236,442	21.9	$ 96,755	20.6
	每股盈餘(附註六)								
9750	基本每股盈餘(淨損)	$	0.71	($	0.21)	$	2.58	$	1.26

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九月三十日

（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	採權益法認列關聯企業及合資企業股權淨值之變動數	未分配盈餘	合計
一〇一年一月一日至九月三十日					
一〇一年一月一日餘額	$ 766,000	$ 88,704	$ 1,462	($ 489,878)	$ 366,288
處分長期投資	-	-	(1,462)	-	(1,462)
一〇一年一至九月合併總損益	-	-	-	96,755	96,755
一〇一年九月三十日餘額	$ 766,000	$ 88,704	$ -	($ 393,123)	$ 461,581
一〇二年一月一日至九月三十日					
一〇二年一月一日餘額	$ 916,000	$ 133,704	$ -	($ 428,482)	$ 621,222
現金增資	300,000	180,000	-	-	480,000
一〇二年一至九月合併總損益	-	-	-	236,442	236,442
一〇二年九月三十日餘額	$ 1,216,000	$ 313,704	$ -	($ 192,040)	$ 1,337,664

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九月三十日

（僅經核閱，未依一般公認審計準則查核）

單位：新台幣仟元

	一〇二年一月一日至九月三十日	一〇一年一月一日至九月三十日
營業活動之現金流量：		
合併稅前淨利	$ 236,442	$ 96,755
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
備抵呆帳提列(轉列收入)數	－	(33)
折舊費用	1,020	970
各項攤提	225	－
利息收入	(264)	(206)
處分投資利益	－	(1,988)
利息費用	17,529	8,129
處分固定資產損失淨額	－	103
與營業活動相關之流動資產/負債變動數：		
應收票據	6,160	(2,256)
應收帳款	14,421	7,824
應收租賃款	979	1,106
應收建造合約款	2,240	(6,147)
應收建造合約款-關係人	(1,576)	－
其他應收款	490	(940)
其他金融資產	11,315	(34,480)
存貨	(533,068)	(550,482)
其他流動資產	32,088	(11,108)
應付票據	19,789	(75,568)
應付帳款	23,626	110,259
應付建造合約款	(950)	38
準備負債-流動	332	(164)
其他應付款項	5,300	(1,347)
預收款項	(58,873)	57,075
其他流動負債	111,936	15,479
其他營業負債	317	－
營運產生之現金流出	(110,522)	(386,981)
收取之利息	264	206
支付之利息	(17,918)	(7,479)
退還之所得稅	47	－
營業活動之淨現金流出	(128,129)	(394,254)
投資活動之現金流量：		
處分以成本衡量之金融資產	－	5,235
取得以成本衡量之金融資產-非流動	－	(3)
取得不動產、廠房及設備	(1,959)	－
出售不動產、廠房及設備	－	8,477
其他應收款-關係人	－	2,363
存出保證金減少	8,831	3,904
投資活動之淨現金流入	6,872	19,976
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	230,995	441,350
其他應付款-關係人	－	(164)
現金增資	480,000	－
籌資活動之淨現金流入	710,995	441,186
本期現金及約當現金增加	589,738	66,908
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	$ 743,960	$ 108,764

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
合併財務報告附註
民國一〇二年及一〇一年一月一日至九月三十日
（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，主要營業項目住宅及大樓開發租賃業、房地產開發等業務。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十月三十一日經董事會通過發布。

三、新發布及修正準則及解釋之適用

本公司對於尚未採用之新發布及修訂準則及解釋之評估，與民國一〇二年第二季合併財務報告一致。

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製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 」編製之首份第三季合併財務報告。

2. 編製民國一〇一 年一月一日資產負債表(以下稱「 初始資產負債表 」)時，本集團已調整依先前中華民國一般公認會計原則編製之財務報告所報導之金額。由中華民國一般公認會計原則轉換至金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告（ 以下簡稱IFRSs)如何影響本集團之財務狀況、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一〇一年一月一日(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集團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年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
本公司	坤聯公司	綜合營造	100%	100%	100%	-

本公司於一〇一年八月二十三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

本集團從事委託營造廠商興建大樓或廠房出售業務，暨承攬營建工程業務，其營業週期通常長於一年，與營建工程有關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之基準；其餘科目劃分流動與非流動之標準如下：

1.資產符合下列條件之一者列為流動資產，非屬流動資產者列為非流動資產：

(1)企業因營業所產生之資產，預期將於企業之正常營運週期中變現、消耗或意圖出售者。
(2)主要為交易目的而持有者。
(3)預期於資產負債表日後十二個月內將變現者。
(4)現金或約當現金，但於資產負債表日後逾十二個月用以交換、清償負債或受有其他限者除外。

2.負債符合下列條件之一者列為流動負債，非屬流動負債者列為非流動負債：

(1)企業因營業而發生之債務，預期將於企業之正常營運週期中清償者。
(2)主要為交易目的而發生者。
(3)須於資產負債表日後十二個月內清償之負債。
(4)合併公司不能無條件延期至資產負債表日後逾十二個月清償之負債。

(六)現金及約當現金

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

(七)金融工具

金融資產與金融負債於合併公司成為該工具合約條款之一方時認列於合併資產負債表。

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合併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，合併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合併公司過去收款經驗、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

合併公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，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

合併公司僅於義務解除、取消或到期時，始將金融負債除列。除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

(八)存貨/ 營建會計

1. 營建成本

本公司投資興建房屋，按各不同工程分別計算成本，主要之會計處理如下：

購入或換入土地，於取得所有權後列記「營建用地」，取得土地所有權前支付之購地價款列記「預付土地款」；投入各項工程之成本及基地成本列記「在建房地」，俟工程完工始結轉為「待售房地」；預售房地收取之價款列記「預收房地款」，在工程完工交屋年度，「在建房地」及「預收房地款」按出售部份結轉為當期損益。

有關完工交屋損益歸屬年度之認定，係以工程已達可交屋狀態且以產權移轉或已實際交付房地之日期為準。

工程已售未售成本之分攤，採售價比例或建坪比例。但擇定以後，同一工程前後年度不得變更。

正在進行使在建工程（包括土地及興建中工程）達到可供使用或完工狀態前所發生之利息支出予以資本化。

2. 商品存貨係以成本與淨變現價值孰低計價，比較成本與淨變現價值時除同類別存貨外係以個別項目為基礎。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用後之餘額。存貨成本之計算採用加權平均法。

(九)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)，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。

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。

3.遞延所得稅資產之可實現性

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

六、重要會計科目之說明

(一)現金及約當現金

	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
現金及零用金	$ 232	$ 37	$ 214	$ 16
銀行支票及活期存款	743,728	154,185	108,550	41,840
	$ 743,960	$ 154,222	$ 108,764	$ 41,856

（二）應收(付)建造合約款

	102年9月30日			
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管制站改建暨廚餘再利用	$ 5,320	$ 3,786	$ 1,534	$ -
	$ 5,320	$ 3,786	$ 1,534	$ -

	101年12月31日			
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管制站改建暨廚餘再利用	$ 701	$ -	$ 701	$ -
中市南區新榮里頂橋子頭段375-6等35筆土地綠化	3,073	-	3,073	-
中市精密機械科技創新園區101年度公共設施	1,219	2,169	-	950
	$ 4,993	$ 2,169	$ 3,774	$ 950

	101年9月30日			
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
台中市環保局環保生態第四期	$ 4,219	$ 2,857	$ 1,362	$ -
台中科博特區空間放行動規劃工程	6,972	6,223	749	-
仁化工業區廠房新建工程	2,976	-	2,976	-
其他	1,060	38	1,060	38
	$ 15,227	$ 9,118	$ 6,147	$ 38

（三）存貨-建設業

	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
商品存貨	$ -	$ -	$ -	$ 4,628
待售房屋	22,991	-	-	-
營建用地	866,915	365,646	365,646	33,068
預付土地款	133,159	163,675	124,280	135,360
在建房地	887,259	847,935	644,721	411,110
減：備抵存貨跌價及呆滯損失	-	-	-	-
	$ 1,910,324	$ 1,377,256	$ 1,134,647	$ 584,166

1. 本集團截至民國一〇二年九月三十日止，在建工程投保金額為791,000仟元。

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7月1日至9月30日	101年7月1日至9月30日	102年1月1日至9月30日	101年1月1日至9月30日
已出售存貨成本	$ 289,196	$ 15,814	$ 782,749	$ 330,122
存貨跌價回升利益	-	-	-	-
	$ 289,196	$ 15,814	$ 782,749	$ 330,122

4. 待售房屋明細如下：

	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
君悅文心	$ 14,056	$ -	$ -	$ -
淳境	8,935	-	-	-
	$ 22,991	$ -	$ -	$ -

5. 營建用地明細如下：

	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
君山(福德段)(10、11地號)	$ -	$ 137,475	$ 137,475	$ -
君山(福德段)(8-1地號)	-	33,068	33,068	33,068
雅美(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)	38,589	-	-	-
寶山段(868地號)	13,431	-	-	-
崇德段(353、355、355-1 355-2、355-3地號)	527,144	-	-	-
	$ 866,915	$ 365,646	$ 365,646	$ 33,068

6. 預付土地款明細如下：

	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
君山(福德段)(4、6、7、8、9地號)	$ 94,080	$ 94,080	$ 94,080	$ -
君山(福德段)(8-1地號)	-	-	-	135,360
寶山段(0854、0869、0870、0871地號)	-	69,595	30,200	-
安康段(980、981-1地號)	18,703	-	-	-
台安段	20,376	-	-	-
	$ 133,159	$ 163,675	$ 124,280	$ 135,360

7.在建房地明細如下：

	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
O_2	$ -	$ -	$ -	$ 292,300
君悅文心	-	454,591	367,190	52,931
淳境	-	171,303	143,224	12,326
富春居(下街段)	124,934	87,305	62,973	9,056
夢想城(仁德段)	153,837	67,921	9,125	6,655
君山(福德段)	283,069	57,049	53,576	37,842
雅美(四德段)	214,349	9,730	8,633	-
寶山段	41,219	36	-	-
崇德段	69,809	-	-	-
安康段	42	-	-	-
	$ 887,259	$ 847,935	$ 644,721	$ 411,110

本集團民國一〇二年及一〇一年第三季，利息資本化列入在建工程之金額分別為17,191仟元及7,736仟元，其資本化利率分別為2.56%~3.50%及2.552%。

（四）其他金融資產

	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
存出保證金(含合建保證金)	$ 40,588	$ 48,192	$ 47,000	$ 5,000
受限制資產-活期存款	48,769	52,480	6,603	14,123
	$ 89,357	$ 100,672	$ 53,603	$ 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。

（五）不動產、廠房及設備

成本	租賃改良	其他設備	合計
102年1月1日餘額	$ 2,279	$ 1,320	$ 3,599
增添	1,959	-	1,959
處分	-	-	-
102年9月30日餘額	$ 4,238	$ 1,320	$ 5,558

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	822	198	1,020
減損損失	-	-	-
102年9月30日餘額	$ 1,901	$ 574	$ 2,475

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

累計折舊及減損	房屋及建築	租賃改良	其他設備	合計
101年1月1日餘額	$ 5,824	$ 238	$ 112	$ 6,174
折舊費用	90	841	264	1,195
出售	(5,914)	-	-	(5,914)
101年12月31日餘額	$ -	$ 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年1月1日餘額	$ 6,427	$ 8,097	$ 1,742	$ 1,320	$ 17,586
增添	-	-	537	-	537
處分	(6,427)	(8,097)	-	-	(14,524)
101年9月30日餘額	$ -	$ -	$ 2,279	$ 1,320	$ 3,599

累計折舊及減損	房屋及建築	租賃改良	其他設備	合計
101年1月1日餘額	$ 5,824	$ 238	$ 112	$ 6,174
折舊費用	90	652	197	939
減損損失	(5,914)	-	-	(5,914)
101年9月30日餘額	$ -	$ 890	$ 309	$ 1,199

上列固定資產均無投保或提供做擔保之情形。

（六）短期借款

借款性質	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
擔保銀行借款	$ 875,315	$ 644,320	$ 588,670	$ 147,320
利率區間	2.56%-3.50%	2.56%-3.50%	2.56%-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。

（七）預收款項

	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
預收房屋款	$ 187,246	$ 256,707	$ 136,443	$ 49,259
預收土地款	-	-	-	23,410
預收貨款	-	-	-	294
其他預收款	10,648	60	-	6,405
合計	$ 197,894	$ 256,767	$ 136,443	$ 79,368

（八）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一月一日至九月三十日認列之退休金成本分別為990仟元及597仟元。

（九）股本

1. 民國一〇二年九月三十日，本公司額定資本額1,216,000仟元，分為121,600仟股，每股面額10元，本公司已發行股份之股款均已收訖。

2. 本公司於民國一〇二年度董事會決議通過增資30,000仟股，每股面額10元，增資基準日為民國一〇二年九月二十三日每股按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一〇二年八月八日金管證發字第1020025034號函核准在案，並經經濟部民國一〇二年十月三日經經授商字第10201202010號函核准變更登記在案。

3. 本公司於民國一〇一年度董事會決議通過增資15,000仟股，每股面額10元，增資基準日為民國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。

（十）資本公積

	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
發行股票溢價	$ 313,704	$ 133,704	$ 88,704	$ 88,704
採權益法認列關聯企業及合資企業股權淨值之變動數	-	-	-	1,462
	$ 313,704	$ 133,704	$ 88,704	$ 90,166

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

2. 依公司法規定超過面額發行股票所得溢價及受領贈與之所得可辦理轉增資，又證券交易法施行細則等規定，各發行公司以超過票面金額發行股票所得溢價之資本公積轉增資撥充者

，每年以一次為限，每次撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十，且應俟產生該次增資之公積經公司主管機關核准登記後之次一年度，始可將該次轉入之資本公積撥充資本。

3. 依據於民國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. 本公司民國一〇一年度虧損撥補案，業已於一〇二年五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）營業收入

	102年7月1日 至9月30日	101年7月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日	101年1月1日 至9月30日
銷貨收入	$ -	$ 286	$ -	$ 8,333
營建工程收入	384,590	15,366	1,077,778	462,285
	$ 384,590	$ 15,652	$ 1,077,778	$ 470,618

對各主要產品及勞務收入之分析，參閱附註十三。

（十三）費用性質之額外資訊

	102年7月1日至9月30日		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用	$ 1,163	$ 6,032	$ 7,195
不動產、廠房及設備			
折舊費用	-	508	508
攤銷費用	-	75	75

	101年7月1日至9月30日		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用	$ 603	$ 4,022	$ 4,625
不動產、廠房及設備			
折舊費用	-	286	286
攤銷費用	-	-	-

	102年1月1日至9月30日		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用	$ 2,492	$ 16,861	$ 19,353
不動產、廠房及設備			
折舊費用	-	1,020	1,020
攤銷費用	-	225	225

	101年1月1日至9月30日		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用	$ 603	$ 11,065	$ 11,668
不動產、廠房及設備			
折舊費用	-	970	970
攤銷費用	-	-	-

（十四）員工福利費用

	102年7月1日至9月30日	101年7月1日至9月30日	102年1月1日至9月30日	101年1月1日至9月30日
薪資費用	$ 5,427	$ 3,972	$ 15,390	$ 9,944
勞健保費用	646	349	1,779	896
退休金費用	361	186	990	504
其他用人費用	761	118	1,194	324
	$ 7,195	$ 4,625	$ 19,353	$ 11,668

（十五）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7月1日至9月30日	101年7月1日至9月30日
當年度應負擔所得稅	$ -	$ -
當年度認列於損益之所得稅費用	$ -	$ -

	102年1月1日至9月30日	101年1月1日至9月30日
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. 本公司及坤聯營造股份公司截至民國一〇二年九月三十日止，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9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
87年度以後	($ 192,040)	($ 428,483)	($ 393,123)	($ 489,878)

6. 兩稅合一相關資訊：

	102年9月30日	101年9月30日
股東可扣抵稅額帳戶餘額		
本公司	$ 7,672	$ 7,672
坤聯營造股份有限公司	$ 2,321	$ 2,451

民國一〇二年及一〇一年第三季均為累計虧損，故不予計算稅額扣抵比率。

（十六）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7月1日至9月30日				
	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	$ 64,669	$ 64,669	91,600	$ 0.71	$ 0.71

	101年7月1日至9月30日				
	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損	($ 16,322)	($ 16,322)	76,660	($ 0.21)	($ 0.21)

	102年1月1日至9月30日				
	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	$ 236,442	$ 236,442	91,600	$ 2.58	$ 2.58

	101年1月1日至9月30日				
	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	$ 96,755	$ 96,755	76,600	$ 1.26	$ 1.26

（十七）營業租賃

本集團以營業租賃承租辦公室，租賃期間介於民國一〇一年至一〇三年。民國一〇二年及一〇一年一月至九月分別認列1,294仟元及875仟元之租金費用。

七、關係人交易

本公司及子公司間之交易、帳戶餘額、收益及費用於合併時全數予以銷除，故未揭露於本附註。除已於其他附註所述者外，其他關係人間之交易如下：

（一）與關係人間之重大交易事項

1. 商品之銷售

	102年7月1日至9月30日	101年7月1日至9月30日	102年1月1日至9月30日	101年1月1日至9月30日
銷售商品－個人	$ -	$ -	$ -	$ 4,084

本集團銷貨予關係人之商品價格係由雙方依市場行情議定。

2. 商品及勞務之購買

	102年7月1日至9月30日	101年7月1日至9月30日	102年1月1日至9月30日	101年1月1日至9月30日
商品購買－受主要管理階層控制之公司	$ 30,012	$ 372,152	$ 192,363	$ 507,826

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

3. 應收(付)建造合約款

	102年9月30日			
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
愛美(仁愛段)	$ 466	$ -	$ 466	$ -
寶慶21	1,110	-	1,110	-
	$ 1,576	$ -	$ 1,576	$ -

4. 購買商品及勞務之期末餘額

	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
應付關係人票據及帳款－受主要管理階層控制之公司	$ 140,720	$ 106,269	$ 157,175	$ 112,160

應付關係人票據及帳款主要來自進貨交易，該應付款並無附息。

5. 資金融通(帳列其他應付款)

	101年1月1日至9月30日			
	最高餘額	期末餘額	利率區間	利息費用
資金融通-個人	$ 27,000	$ -	-	$ -

6. 本集團與關係人簽訂工程款承攬契約， 係依據預估工程投入成本加計合理利潤， 經雙方比、議價後決定， 並按合約約定收款， 明細如下：

	合約總價	累計發生工程款			
建案名稱	(未稅)	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
O_2	$ 211,429	$ -	$ 211,429	$ 211,429	$ 199,524
君悅文心	513,429	513,429	428,190	342,857	34,286
淳境	228,571	228,571	162,286	134,857	-
富春居(下街段)	132,381	116,495	82,076	58,248	-
夢想城	13,998	13,998	13,998	-	-
		$ 872,493	$ 897,979	$ 747,391	$ 233,810

7. 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，截至一〇二年九月三十日止，已簽訂合建契約明細如下：

			合建保證金(帳列其他金融資產-流動)			
建案名稱	地主	合建型態	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
富春居(下街段)	祁興國	合建分售	$ 22,000	$ 32,000	$ 32,000	$ -

			代收土地款			
建案名稱	地主	合建型態	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
君悅文心	陳世坤	合建分售	$ 32,434	$ 33,160	$ 19,694	$ 1,412
淳境	祁興國	合建分售	78,668	1,968	-	-
富春居(下街段)	祁興國	合建分售	16,174	-	-	-
夢想城	祁興國	合建分售	16,147	2,273	90	-
			$ 143,423	$ 37,401	$ 19,784	$ 1,412

8. 租金收入(支出)

承租人	承租標的	租賃保證金	102年7月1日至9月30日	101年7月1日至9月30日
受主要管理階層控制之公司	福德段10-1地號土地	$ 120	$ 115	$ -

承租人	承租標的	租賃保證金	102年1月1日至9月30日	101年1月1日至9月30日
受主要管理階層控制之公司	福德段10-1地號土地	$ 120	$ 229	$ -

出租人	承租標的	租賃保證金	102年7月1日至9月30日	101年7月1日至9月30日
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	$ -	$ -

出租人	承租標的	租賃保證金	102年1月1日至9月30日	101年1月1日至9月30日
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)	$ -

本集團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。

（二）主要管理階層薪酬資訊

一〇二年及一〇一年一月至九月對董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	102年7月1日至9月30日	101年7月1日至9月30日	102年1月1日至9月30日	101年1月1日至9月30日
短期員工福利	$ 460	$ 451	$ 1,407	$ 1,366
退職後福利	29	28	87	84
	$ 489	$ 479	$ 1,494	$ 1,450

八、質(抵)押之資產

本公司資產提供擔保明細如下：

資產名稱	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日	擔保用途
存貨(在建房地)	$ 887,217	$ 847,935	$ 582,512	$ 373,268	銀行借款
存貨(營建用地)	866,915	365,646	365,646	-	銀行借款
存貨(預付土地款)	94,080	94,080	94,080	-	銀行借款
其他金融資產	48,769	52,480	6,603	14,123	信託戶
	$ 1,896,981	$ 1,360,141	$ 1,048,841	$ 387,391	

九、重大承諾事項及或有事項：

截至民國一〇二年九月三十日止，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30,000仟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、(十八)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3季	101年第3季
不超過1年	$ 1,382	$ 1,126
超過1年但不超過3年	-	844
總計	$ 1,382	$ 1,970

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9月30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	$ 743,960	$ 743,960	$ 154,222	$ 154,222
應收票據(含應收票據關係人款)	76	76	6,236	6,236
應收帳款(含應收帳款關係人款)	2,883	2,883	17,304	17,304
應收租賃款(含一年內到期	503	503	1,482	1,482
其他流動資產	21,279	21,279	53,414	53,414
以成本衡量之金融資產	3	3	3	3
其他金融資產	89,357	89,357	100,672	100,672
存出保證金	1,540	1,540	10,371	10,371
負債				
短期借款	$ 875,315	$ 875,315	$ 644,320	$ 644,320
應付票據（含應付票據關係人款）	44,728	44,728	24,939	24,939
應付帳款（含應付帳款關係人款）	161,531	161,531	137,905	137,905
預收款項	197,894	197,894	256,767	256,767
存入保證金	360	360	43	43

非衍生性金融商品	101年9月30日 帳面價值	101年9月30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	$ 108,764	$ 108,764	$ 41,856	$ 41,856
應收票據(含應收票據關係人款)	2,600	2,600	344	344
應收帳款(含應收帳款關係人款)	9,116	9,116	16,907	16,907
應收租賃款(含一年內到期	1,329	1,329	2,862	2,862
其他流動資產	46,650	46,650	35,540	35,540
以成本衡量之金融資產	3	3	4,709	4,709
其他金融資產(工程存出保證金)	53,603	53,603	19,123	19,123
存出保證金	-	-	18,218	18,218
負債				
短期借款	$ 588,670	$ 588,670	$ 147,320	$ 147,320
應付票據（含應付票據關係人款）	13,207	13,207	88,775	88,775
應付帳款（含應付帳款關係人款）	158,467	158,467	48,208	48,208
預收款項	136,443	136,443	79,368	79,368
存入保證金	13	13	13	13

2.財務風險管理目的

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

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

3.市場風險

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

利率風險係指由於市場利率之變動指由於市場利率之變動所造成金融工具公允價值變動之風險。本公司之利率風險，主要係來自於固定收益投資與浮動利率借款。

有關利率風險之敏感度分析，係以財務報導期間結束日固定收益投資之公允價值變動為計算基礎，並假設持有一個季度。假若市場利率上升1%，本公司於民國一〇二年及一〇一年一月至九月之淨利將分別減少6,565仟元及4,415仟元。

4. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成集團財務損失之風險。截至資產負債表日止，本期團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合併資產負債表所認列之金融資產帳面金額。

本集團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

本集團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。

本集團已約定還款期間之非衍生金融負債預定到期如下：

	102年9月30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	$ 403,483	$ 1,030	$ -	$ 404,513
浮動利率負債	97,755	320,300	457,260	875,315
	$ 501,238	$ 321,330	$ 457,260	$ 1,279,828

	101年12月31日			
	1年以內	1至3年	3年以上	合計
非衍生金融負債				
無附息負債	$ 419,654	$ -	$ -	$ 419,654
浮動利率負債	135,100	375,450	133,770	644,320
	$ 554,754	$ 375,450	$ 133,770	$ 1,063,974

	101年9月30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	$ 308,130	$ -	$ -	$ 308,130
浮動利率負債	65,000	523,670	-	588,670
	$ 373,130	$ 523,670	$ -	$ 896,800

	101年1月1日			
	1 年 以 內	1 至 3 年	3 年 以 上	合 計
非衍生金融負債				
無附息負債	$ 216,364	$ -	$ -	$ 216,364
浮動利率負債	65,000	-	82,320	147,320
	$ 281,364	$ -	$ 82,320	$ 363,684

6. 本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。

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：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：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。

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:附表四。

（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：附表五。

（三）大陸投資資訊：無。

十四、營運部門財務資訊：

（一）產業別財務資訊

1.本公司民國一〇二年及民國一〇一年第三季有關產業別財務資訊列示如下：

	102年1月1日至9月30日			
	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	$ 1,064,125	$ 13,653	$ -	$ 1,077,778
部門間之收入(註1)	-	137,335	(137,335)	-
收入合計	$ 1,064,125	$ 150,988	($ 137,335)	$ 1,077,778
部門損益	$ 232,945	($ 2,896)	($ 4,420)	$ 225,629
部門資產	$ 2,786,965	$ 156,784	($ 164,790)	$ 2,778,959

	101年1月1日至9月30日			
	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	$ 455,252	$ 18,487	($ 3,121)	$ 470,618
部門間之收入	-	-	-	-
收入合計	$ 455,252	$ 18,487	($ 3,121)	$ 470,618
部門損益	$ 92,883	($ 1,462)	$ 919	$ 92,340
部門資產	$ 1,420,096	$ 34,001	($ 72,575)	$ 1,381,522

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四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。

十五、首次採用國際財務報導準則

本集團民國一〇一年十二月三十一日之合併財務報告，原係根據我國一般公認會計原則編製。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民國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）、十二月三十一日及九月三十日之合併資產負債表暨民國一〇一年第三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－關係人淨額	
其他應收款	582	-	-	582	其他應收款	
其他應收款－關係人	2,364	-	-	2,364	其他應收款-關係人淨額	
存貨	584,166	-	-	584,166	存貨	
其他金融資產-流動	19,123	-	-	19,123	其他金融資產	
預付款項及其他流動資產	69,286	(33,746)	-	35,540	其他流動資產	(三)2
流動資產合計	736,083	(33,746)	-	702,337		
長期投資						
以成本衡量之金融資產	4,709	-	-	4,709	以成本衡量之金融資產	
長期投資合計	4,709	-	-	4,709		
固定資產						
成本合計	17,586	-	-	17,586	不動產、廠房及設備	
減：累計折舊	(2,314)	-	-	(2,314)	減：累計折舊	
減：累計減損	(3,860)	-	-	(3,860)	減：累計減損	
固定資產淨額	11,412	-	-	11,412		
其他資產						
存出保證金	18,218	-	-	18,218	其他非流動資產	
長期應收租賃款	1,407	-	-	1,407	其他非流動資產	
遞延所得稅資產-非流動	656	(656)	-	-		(三)3
其他資產合計	20,281	(656)	-	19,625		
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		
		認列及衡					
項目	金額	量差異		表達差異	金額	項目	說明
流動負債							
短期借款	$ 147,320	$	-	$ -	$ 147,320	短期借款	
應付票據	16,775		-	-	16,775	應付票據	
應付票據-關係人	72,000		-	-	72,000	應付票據－關係人	
應付帳款	8,048		-	-	8,048	應付帳款	
應付帳款-關係人	40,160		-	-	40,160	應付帳款－關係人	
應付費用	3,229		-	-	3,229	其他應付款	
其他應付款	5		-	-	5	其他應付款	
其他應付款-關係人	164		-	-	164	其他應付款-關係人	
	-		323	-	323	員工福利準備負債－流動	(三)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	其他非流動負債	
長期負債合計	1,106		-	-	1,106		
其他負債							
存入保證金	13		-	-	13	其他非流動負債	
非流動負債合計	13		-	-	13		
負債總計	371,472		323	-	371,795		
股東權益							
股本	766,000		-	-	766,000	股本	
資本公資-發行溢價	88,704		-	-	88,704	資本公資-發行溢價	
資本公資-長期投資	1,462		-	-	1,462	資本公資-採權益法認列關聯企業及合資企業淨值之變動數	
保留盈餘					-		
待彌補虧損	(455,153)	(	34,725)	-	(489,878)	未分配盈餘	(三)2,3,4
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	-	-	15,595	應收帳款淨額	
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-關係人淨額	
	-	-	3,774	3,774	應收建造合約款	
其他應收款	556	-	-	556	其他應收款	
其他金融資產	100,672	-	-	100,672	其他金融資產	
存貨	1,381,030	-	(3,774)	1,377,256	存貨	
預付款項及其他流動資產	117,913	(64,499)	-	53,414	其他流動資產	(三)2
流動資產合計	1,779,200	(64,499)	-	1,714,701		
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)	減：累計折舊	
固定資產淨額	2,144	-	-	2,144		
無形資產						
電腦軟體成本	3,000	-	-	3,000	無形資產	
無形資產合計	3,000	-	-	3,000	無形資產合計	
其他資產						
存出保證金	10,371	-	-	10,371	其他非流動資產	
長期應收租賃款	215	-	-	215	其他非流動資產	
遞延所得稅資產-非流動	-	-	-	-		
其他資產合計	10,586	-	-	10,586		
資產總計	$1,794,933	($ 64,499)	$ -	$1,730,434		

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		
		認列及衡量差異		表達差異			
項目	金額				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	
	-		-	950	950	應付建造合約款	
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	
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		-	-	1,109,170		
非流動負債							
存入保證金	43		-	-	43	其他非流動負債	
非流動負債合計	43		-	-	43		
負債總計	1,109,213		-	-	1,109,213		
股東權益							
股本	916,000		-	-	916,000	股本	
資本公資-發行溢價	133,704		-	-	133,704	資本公資-發行溢價	
保留盈餘							
待彌補虧損	(363,984)	(	64,499)	-	(428,483)	未分配盈餘	(三)2
權益總計	685,720	(	64,499)	-	621,221		
負債及權益總計	$1,794,933	($	64,499)	$ -	$1,730,434		

3.民國101年9月30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		
		認列及衡量差異	表達差異			
項目	金額			金額	項目	說明
流動資產						
現金及約當現金	$ 108,764	$ -	$ -	$ 108,764	現金及約當現金	
應收票據淨額	2,600	-	-	2,600	應收票據淨額	
應收帳款淨額	9,116	-	-	9,116	應收帳款淨額	
應收租賃款	1,329	-	-	1,329	應收租賃款	
	-	-	6,147	6,147	應收建造合約款	
其他應收款	1,522	-	-	1,522	其他應收款	
存貨	1,140,794	-	(6,147)	1,134,647	存貨	
其他金融資產	53,603	-	-	53,603	其他金融資產	
預付款項及其他流動資產	86,200	(39,550)	-	46,650	其他流動資產	(三)2
流動資產合計	1,403,928	(39,550)	-	1,364,378		
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	(1,199)	-	-	(1,199)	減：累計折舊	
減：累計減損		-	-	-	減：累計減損	
固定資產淨額	2,400	-	-	2,400		
其他資產						
存出保證金	14,314	-	-	14,314	其他非流動資產	
長期應收租賃款	427	-	-	427	其他非流動資產	
遞延所得稅資產-非流動	-	-	-	-		(三)3
其他資產合計	14,741	-	-	14,741		
資產總計	$1,421,072	($ 39,550)	$ -	$1,381,522		

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		
		認列及衡量差異		表達差異			
項目	金額				金額	項目	說明
流動負債							
短期借款	$ 588,670	$	-	$ -	$ 588,670	短期借款	
應付票據	12,602		-	-	12,602	應付票據	
應付票據－關係人	605		-	-	605	應付票據－關係人	
應付帳款	1,897		-	-	1,897	應付帳款	
應付帳款－關係人	156,570		-	-	156,570	應付帳款－關係人	
	-		-	38	38	應付建造合約款	
應付費用	2,911		-	-	2,911	其他應付款	
其他應付款	163		-	-	163	其他應付款	
	-		160	-	160	員工福利負債準備	(三)4
預收款項	136,481		-	(38)	136,443	預收款項	
其他流動負債	19,869		-	-	19,869	其他流動負債	
流動負債合計	919,768		160	-	919,928		
非流動負債							
存入保證金	13		-	-	13	其他非流動負債	
非流動負債合計	13		-	-	13		
負債總計	919,781		160	-	919,941		
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	
保留盈餘							
待彌補虧損	(353,413)	(	39,710)	-	(393,123)	未分配盈餘	(三)2,3,4
權益總計	501,291	(	39,710)	-	461,581		
負債及權益總計	$1,421,072	($	39,550)	$ -	$1,381,522		

4.民國101年度合併綜合損益表項目之調節

	我國一般公認會計原則	轉換影響數	IFRSs	說明
營業收入	$ 484,507	$ 4,994	$ 489,501	(三)1
營業成本	344,236	4,994	349,230	(三)1
營業毛利	140,271	-	140,271	
營業費用	54,964	30,753	85,717	(三)2、(三)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	
所得稅費用	656	(656)	-	(三)3
本期淨利	$ 91,169	$ 30,097	$ 61,072	

5.民國101年1月1日至9月30日合併綜合損益表項目之調節

	我國一般公認會計原則	轉換影響數	IFRSs	說明
營業收入	$ 455,252	$ 15,366	$ 470,618	
營業成本	314,756	15,366	330,122	
營業毛利	140,496	-	140,496	
營業費用	42,515	5,641	48,156	(三)2、(三)4
營業利益	97,981	5,641	92,340	
營業外收益及支出	4,415	-	4,415	
稅前淨利	102,396	5,641	96,755	
所得稅費用	656	(656)	-	(三)3
本期淨利	$ 101,740	$ 4,985	$ 96,755	

(三) 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 年度，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、9 月 30 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、39,550 仟元及 33,746 仟元及均調整增加累計虧損 33,746仟元，另分別調增民國101年度營業費用為30,753 仟元、調增民國 101 年 1 至 9 月營業費用 5,804 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 9 月 30 日及民國 101 年 1 月 1 日，分別調減遞延所得稅資產-非流動均為656仟元，調整增加累計虧損均為656仟元。

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 9 月 30 日及 101 年1月 1 日，員工福利負債準備分別調整增加 160 仟元及 323 仟元；民國 101 年 1 月至 9 月薪資費用調減 163 仟元及調整增加累積虧損 323 仟元。

5. 民國101年第3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。

坤悅開發股份有限公司及子公司

期末持有有價證券情形

民國一〇二年九月三十日

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

民國一〇二年九月三十日

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。	無
本公司	崇德段(353、355、355-1355-2、355-3地號)	102.06.28	527,144	已全數支付	吳玉瓊等五人	無	—	—	—		註2	帳列營建用地	無
本公司	安康段(980、981-1地號)	102.07.09	187,042	支付簽約款18,703仟元	黃苑珊等二人	無	—	—	—		註3	帳列預付土地款	無

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

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

註3：經宏大不動產估價師事務所於一〇二年七月一日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為192,710仟元。

坤悅開發股份有限公司及子公司

與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額20%以上

民國一〇二年九月三十日

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)	$ 135,038	11.1%	本公司向關係人進貨之交易價格係由雙方依市場行情議定，貨款為月結 30天至90 天內支付。	—	—	($ 56,457)	27.4%	註1
本公司	坤興營造股份有限公司	(註2)	進貨(在建工程)	$ 185,943	15.3%	本公司向關係人進貨之交易價格係由雙方依市場行情議定，貨款為月結 30天至90 天內支付。	—	—	($ 140,720)	68.2%	

註1：編製本合併財務報告時業已消除。

註2：請參閱財務報表附註七。

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

民國一〇二年九月三十日

附表四

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1月至9月	101年1月至9月		102年1月至9月	101年1月至9月
0	本公司	坤聯營造股份有限公司	1	在建工程(進貨)	$ 193,507	$ —	依合約規定	7.0	—
				應付帳款	56,457	—	依合約規定	2.0	—
1	坤聯營造股份有限公司	本公司	2	預收工程款	193,507	—	依合約規定	7.0	—
				應收工程款	56,457	—	依合約規定	2.0	—

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。

坤悅開發股份有限公司及子公司

被投資公司名稱、所在地區…等相關資訊

民國一〇二年九月三十日

附表五

單位：新台幣仟元／仟股

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期(損)益	本期認列之投資(損)益	本期被投資公司股利分派情形		備註
				本期期末	上期期末	股數	比率	帳面金額			股票股利	現金股利	
本公司	坤聯營造股份有限公司	中華民國	土木建築營造業	$ 101,473	$ 24,573	10,000	100.0%	$ 90,717	($ 2,846)	($ 7,267)	$ —	$ —	子公司(註1)

註1：編製本合併財務報告時業已消除。