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

民國一〇四年及一〇三年第三季

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	7-33
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	8-17
五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	16-17
六、重要會計項目之說明	17-25
七、關係人交易	25-28
八、質抵押之資產	28
九、重大承諾事項及或有事項	28-29
十、重大之災害損失	29
十一、重大之期後事項	29
十二、其他	29-32
十三、重大附註揭露事項	32
(一)重大交易事項相關資訊	32
(二)轉投資事業相關資訊	32
(三)大陸投資資訊	32
十四、營運部門財務資訊	32-33

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一〇四年及一〇三年九月三十日之合併資產負債表，暨民國一〇四年及一〇三年七月一日至九月三十日，以及民國一〇四年及一〇三年一月一日至九月三十日之合併綜合損益表、民國一〇四年及一〇三年一月一日至九月三十日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。上開合併財務報表係管理階層之責任，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表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」而須做修正之情事。

建智聯合會計師事務所

會　計　師：黃祥穎

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

會　計　師：曹永仁

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

中　華　民　國　一　〇　四　年　十　一　月　四　日

坤悅開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇四年九月三十日、一〇三年十二月三十一日及一〇三年九月三十日

（民國一〇四年及一〇三年九月三十日之合併資產負債表僅經核閱，未依一般公認審計準則查核）

單位：新台幣仟元

		一〇四年九月三十日		一〇三年十二月三十一日		一〇三年九月三十日	
代碼	資產	金額	%	金額	%	金額	%
	流動資產						
1100	現金及約當現金(附註四及六)	$ 680,217	14.7	$ 379,510	10.0	$ 497,867	13.7
1150	應收票據淨額(附註四)	5,630	0.1	16,549	0.4	3,500	0.1
1160	應收票據-關係人淨額(附註四及七)	-	-	-	-	170	-
1170	應收帳款淨額(附註四)	662	-	708	-	708	-
1180	應收帳款-關係人淨額(附註七)	46,610	1.0	15,120	0.4	82,040	2.3
1195	應收建造合約款-關係人(附註四及七)	5,462	0.1	-	-	1,044	-
1200	其他應收款	-	-	2,564	0.1	463	-
1220	本期所得稅資產(附註四)	37	-	43	-	-	-
130X	存貨(附註四、六、七及八)	3,728,061	80.7	3,219,594	84.3	2,896,614	79.4
1410	預付款項	22,865	0.5	15,300	0.4	5,975	0.2
1470	其他流動資產(附註六及八)	115,046	2.5	164,158	4.3	153,407	4.2
11XX	流動資產合計	4,604,590	99.6	3,813,546	99.9	3,641,788	99.9
	非流動資產						
1543	以成本衡量之金融資產(附註四)	3	-	3	-	3	-
1600	不動產、廠房及設備(附註四及六)	11,442	0.3	1,308	-	1,538	-
1780	無形資產(附註四)	2,175	0.1	2,400	0.1	2,475	0.1
1900	其他非流動資產	698	-	705	-	825	-
15XX	非流動資產合計	14,318	0.4	4,416	0.1	4,841	0.1
1XXX	資產總額	$ 4,618,908	100.0	$ 3,817,962	100.0	$ 3,646,629	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

民國一〇四年九月三十日、一〇三年十二月三十一日及一〇三年九月三十日

（民國一〇四年及一〇三年九月三十日之合併資產負債表業經核閱，未依一般公認審計準則查核）

單位：新台幣仟元

		一〇四年九月三十日		一〇三年十二月三十一日		一〇三年九月三十日	
代碼	負債及權益	金額	%	金額	%	金額	%
	流動負債						
2100	短期借款(附註四及六)	$ 1,925,325	41.7	$ 1,420,050	37.2	$ 1,383,280	37.9
2150	應付票據(附註四)	97,605	2.1	68,104	1.8	67,157	1.8
2170	應付帳款(附註四)	102,350	2.2	109,413	2.9	47,465	1.3
2195	應付建造合約款-關係人(附註四及七)	1,800	-	11,939	0.3	11,136	0.3
2200	其他應付款	17,237	0.4	23,859	0.6	16,847	0.5
2220	其他應付款-關係人(附註七)	-	-	4	-	-	-
2230	本期所得稅負債(附註四及六)	28,886	0.6	697	-	115	-
2250	負債準備-流動(附註四及六)	719	-	391	-	529	-
2310	預收款項(附註四、六及七)	517,880	11.2	445,176	11.6	357,269	9.9
2399	其他流動負債(附註七)	11,670	0.3	157	-	1,318	-
21XX	流動負債合計	2,703,472	58.5	2,079,790	54.4	1,885,116	51.7
	非流動負債						
2600	其他非流動負債	-	-	-	-	400	-
25XX	非流動負債合計	-	-	-	-	400	-
2XXX	負債總額	2,703,472	58.5	2,079,790	54.4	1,885,516	51.7
	權益						
	歸屬於母公司業主之權益						
3110	普通股股本（附註四及六）	1,500,000	32.5	1,516,000	39.7	1,516,000	41.6
3200	資本公積（附註六）						
3210	資本公積-發行溢價	216,824	4.7	223,704	5.9	223,704	6.1
3300	保留盈餘（附註六）						
3310	法定盈餘公積	2,134	-	30	-	30	-
3351	未分配盈餘	208,116	4.6	21,318	0.6	35,414	1.0
3500	庫藏股票(附註四及六)	(11,638)	(0.3)	(22,880)	(0.6)	(14,035)	(0.4)
3XXX	權益總額	1,915,436	41.5	1,738,172	45.6	1,761,113	48.3
3X2X	負債及權益總額	$ 4,618,908	100.0	$ 3,817,962	100.0	$ 3,646,629	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

民國一〇四年及一〇三年七月一日至九月三十日及民國一〇四年及一〇三年一月一日至九月三十日

（僅經核閱，未依照一般公認審計準則查核）

單位：新台幣仟元

代碼	項目	一〇四年七月一日至九月三十日 金額	%	一〇三年七月一日至九月三十日 金額	%	一〇四年一月一日至九月三十日 金額	%	一〇三年一月一日至九月三十日 金額	%
4000	營業收入								
4500	營建工程收入(附註四、六及七)	$ 603,662	100.0	$ 554,077	100.0	$ 882,789	100.0	$ 632,733	100.0
4100	營業收入淨額	603,662	100.0	554,077	100.0	882,789	100.0	632,733	100.0
5000	營業成本								
5510	營業成本(附註四及七)	(385,248)	(63.8)	(430,405)	(77.7)	(576,691)	(65.3)	(507,667)	(80.2)
5000	營業成本合計	(385,248)	(63.8)	(430,405)	(77.7)	(576,691)	(65.3)	(507,667)	(80.2)
5900	營業毛利	218,414	36.2	123,672	22.3	306,098	34.7	125,066	19.8
6000	營業費用(附註四及七)								
6100	推銷費用	(9,622)	(1.6)	(17,159)	(3.1)	(37,964)	(4.3)	(55,344)	(8.7)
6200	管理及總務費用	(15,744)	(2.6)	(13,195)	(2.4)	(39,315)	(4.5)	(39,630)	(6.3)
6000	營業費用合計	(25,366)	(4.2)	(30,354)	(5.5)	(77,279)	(8.8)	(94,974)	(15.0)
6900	營業淨利	193,048	32.0	93,318	16.8	228,819	25.9	30,092	4.8
7000	營業外收入及支出								
7010	其他收入								
7100	利息收入	1	-	3	-	396	-	320	0.1
7110	租金收入(附註七)	-	-	1,293	0.2	-	-	2,172	0.3
7190	什項收入(附註七)	(4,554)	(0.8)	407	0.1	12,957	1.5	6,327	1.0
7510	利息費用	-	-	616	0.1	-	-	(254)	-
7000	營業外收入及支出合計	(4,553)	(0.8)	2,319	0.4	13,353	1.5	8,565	1.4
7900	稅前淨利	188,495	31.2	95,637	17.2	242,172	27.4	38,657	6.2
7950	所得稅費用(附註四及六)	30,962	5.1	3,517	0.6	53,270	6.0	3,517	0.6
8200	本期淨利	157,533	26.1	92,120	16.6	188,902	21.4	35,140	5.6
8500	本期綜合損益總額	157,533	26.1	92,120	16.6	188,902	21.4	35,140	5.6
	每股盈餘(附註六)								
9750	基本每股盈餘	$	1.05	$	0.68	$	1.26	$	0.26

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

民國一〇四年及一〇三年一月一日至九月三十日

（僅經核閱，未依照一般公認審計準則查核）

單位：新台幣仟元

	歸屬於母公司業主之權益					
	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	未分配盈餘	庫藏股票	合計
一〇三年一月一日至九月三十日						
一〇三年一月一日餘額	$ 1,216,000	$ 103,704	$ -	$ 304	$ -	$ 1,320,008
一〇二年度盈餘指撥及分配：						
法定盈餘公積	-	-	30	(30)	-	-
現金增資	300,000	120,000	-	-	-	420,000
本期合併總損益	-	-	-	35,140	-	35,140
庫藏股買回	-	-	-	-	(14,035)	(14,035)
一〇三年九月三十日餘額	$ 1,516,000	$ 223,704	$ 30	35,414	($ 14,035)	$ 1,761,113
一〇四年一月一日至九月三十日						
一〇四年一月一日餘額	$ 1,516,000	$ 223,704	$ 30	$ 21,318	($ 22,880)	$ 1,738,172
一〇三年度盈餘指撥及分配：						
法定盈餘公積	-	-	2,104	(2,104)	-	-
本期合併總損益	-	-	-	188,902	-	188,902
庫藏股買回	-	-	-	-	(11,638)	(11,638)
註銷庫藏股票	(16,000)	(6,880)	-	-	22,880	-
一〇四年九月三十日餘額	$ 1,500,000	$ 216,824	$ 2,134	$ 208,116	($ 11,638)	$ 1,915,436

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

民國一〇四年及一〇三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

	一〇四年一月一日至九月三十日	一〇三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	$ 242,172	$ 38,657
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
折舊費用	906	1,127
攤銷費用	225	225
利息收入	(396)	(320)
利息費用	39,464	30,584
與營業活動相關之流動資產/負債變動數：		
應收票據	10,919	(2,100)
應收帳款	(31,444)	(60,937)
應收租賃款	-	370
應收建造合約款-關係人	(5,462)	(1,044)
其他應收款	2,564	50,060
存貨	(508,467)	(638,221)
預付款項	(7,565)	2,381
其他流動資產	49,112	(85,598)
應付票據	29,501	(18,933)
應付帳款	(7,063)	4,577
應付建造合約款-關係人	(10,139)	6,197
準備負債-流動	328	199
其他應付款項	(6,896)	(7,700)
預收款項	72,704	118,952
其他流動負債	11,513	(152,729)
其他營業負債	-	40
營運產生之現金流出	(118,024)	(714,213)
收取之利息	396	317
支付之利息	(39,194)	(29,987)
支付之所得稅	(25,075)	(10,829)
營業活動之淨現金流出	(181,897)	(754,712)
投資活動之現金流量：		
存出保證金減少	7	717
購買不動產、廠房及設備	(11,040)	-
投資活動之淨現金流入(出)	(11,033)	717
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	505,275	405,105
現金增資	-	420,000
購買庫藏股	(11,638)	(14,035)
籌資活動之淨現金流入	493,637	811,070
本期現金及約當現金增加	300,707	57,075
期初現金及約當現金餘額	379,510	440,792
期末現金及約當現金餘額	$ 680,217	$ 497,867

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104年及103年第3季
(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。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104年11月4日經董事會通過後發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(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、修訂後國際財務報導準則及解釋之適用：

合併公司自民國一〇四年起全面採用經金管會認可並發布生效之二〇一三年版國際財務報導準則(不包含國際財務報導準則第9號「金融工具」)編製財務報告。

適用2013年版國際財務報導準則不致造成合併公司會計政策之重大變動。

(二)國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則及解釋：

下列新準則及修正業經國際會計準則理事會發布並生效，但尚未經金管會認可，實際適用應以金管會規定為準，故本公司尚未採用：

新發布/修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
國際會計準則第27號之修正「單獨財務報表下之權益法」	2016年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	2016年1月1日
國際財務報導準則第10號、國際財務報導準則第12號及國際會計準則第28號之修正「投資個體：合併報表例外規定之適用」	2016年1月1日
國際財務報導準則第11號之修正「收購聯合營運權益之會計處理」	2016年1月1日
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	2016年1月1日
國際財務報導準則第15號「來自客戶合約之收入」	2017年1月1日
國際會計準則第1號之修正「揭露計劃」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及第38號之修正「折舊及攤銷可接受方法之釐清」	2016年1月1日

國際會計準則第16號及第41號之修正「生產性植物」	2016年1月1日
國際會計準則第19號之修正「確定福利計畫：員工提撥」	2014年7月1日
國際會計準則第36號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014年1月1日
國際會計準則第39號之修正「衍生工具之合約更替及避險會計之繼續」	2014年1月1日
國際財務報導解釋第21號「公課」	2014年1月1日
2010-2012年對國際財務報導準則之改善	2014年7月1日
2011-2013年對國際財務報導準則之改善	2014年7月1日
2012-2014年對國際財務報導準則之改善	2016年1月1日

本集團現正持續評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

本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報導期間。

(一)遵循聲明

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並發布生效之國際會計準則第34號「期中財務報導」編製。本合併財務報告並未包含整份年度財務報告所規定之所有IFRSs揭露資訊。

(二)編製基礎

1. 除按公允價值衡量之金融工具外，本合併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，或涉及合併財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

(三)合併基礎

1. 合併報告編制原則

(1)本集團將所有子公司納入合併財務報告編製之個體。子公司指受本集團控制之個體(包括結構型個體)，當本集團暴露於來自對該個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對該個體之權利有能力影響該等報酬時，本集團即控制該個體。子公司自本集團取得控制日起納入合併財務報告，於喪失控制之日起終止合併。

(2)集團內公司間交易、餘額及未實現損益業已銷除。子公司之會計政策已作必要之調整，與本集團採用之政策一致。

(3)損益及其他綜合損益各組成部份歸屬於母公司業主及非控制權益；綜合損益總額亦歸屬於母公司業主及非控制權益，即使因而導致非控制權益發生虧損餘額。

(4)當對子公司持股之變動若未導致喪失控制時（與非控制權益之交易），係作為權益交易處理，亦即視為與業主間進行之交易。非控制權益之調整金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列於權益。

(5)當集團喪失對子公司之控制，對前子公司之剩餘投資係按公允價值重新衡量，公允價值與帳面金額之差額認列為當期損益。對於先前認列於其他綜合損益與該子公司有關之所有金額，其會計處理與本集團若直接處分相關資產或負債之基礎相同，亦即如先前認列其他綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時將被重分類為損益，則當喪失對子公司之控制時，將該利益或損失自權益重分類為損益。

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	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
本公司	坤聯公司	綜合營造	100%	100%	100%

(四)功能性貨幣及表達貨幣

本合併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。

(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於合併公司成為該金融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。

(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。

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	3年

折舊係採直線法，於資產耐用年限內沖銷其成本減除殘值後之金額。估計耐用年限、殘值及折舊方法於每一報導期間結束日進行檢視，任何估計變動之影響係以推延基礎處理。

(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平均法攤銷，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. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

確定提撥退休計劃之退休金係於員工提供服務期間將應提撥之退休金數額認列費用。

(十八)庫藏股票

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

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

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

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

(十九)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。

(二十)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。

(二十一)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。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依經管會認可之國際會計準則第34號「期中財務報導」編製本合併財務季報告時，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。

管理階層將持續檢視估計與基本假設。若估計之修正僅影響當期，則於修正當期認列；若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於修正當期及未來期間認列。

六、重要會計項目之說明

(一) 現金及約當現金

	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
現金及零用金	$ 108	$ 79	$ 80
銀行支票及活期存款	680,109	379,431	497,787
	$ 680,217	$ 379,510	$ 497,867

(二) 應收票據及帳款

本集團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，本集團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。

本集團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-建設業

	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
待售房地	$ 282,116	$ -	$ 29,061
營建用地	52,129	52,129	52,129
預付土地款	27,088	296,473	116,357
在建房地	3,366,728	2,870,992	2,699,067
減：備抵存貨跌價及呆滯損失	-	-	-
	$ 3,728,061	$ 3,219,594	$ 2,896,614

1. 本集團民國104年9月30日、103年12月31日及103年9月30日止，存貨投保金額分別為3,021,800仟元、2,119,550仟元及1,913,000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：

	104年7月1日至9月30日	103年7月1日至9月30日	104年1月1日至9月30日	103年1月1日至9月30日
已出售存貨成本	$ 385,248	$ 430,405	$ 576,691	$ 507,667
存貨跌價損失	-	-	-	-
	$ 385,248	$ 430,405	$ 576,691	$ 507,667

4. 待售房地明細如下：

	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
君山	$ 282,116	$ -	$ -
夢想城	-	-	29,061
	$ 282,116	$ -	$ 29,061

5. 營建用地明細如下：

	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
容移用地	$ 52,129	$ 52,129	$ 52,129

6. 預付土地款明細如下：

	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
四德段II(317-8地號)	$ 18,280	$ -	$ -
永成段(809地號)	8,808	-	-
君山(福德段)(4、6、7、8、9地號)	-	94,080	94,080
華泰段(65、77、78地號)	-	125,267	13,656
華泰段(16、17、18地號)	-	77,126	8,621
	$ 27,088	$ 296,473	$ 116,357

7.在建房地明細如下：

	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
君山(福德段8-1、10、11地號)	$ -	$ 458,749	$ 416,331
雅美	466,511	343,822	308,716
君臨	566,756	447,319	397,595
泰若天成(崇德段)	660,100	630,399	626,275
君品	348,477	239,758	213,093
君湛	174,435	121,185	117,215
四德段II	183,020	180,535	179,490
日新段	354,682	345,830	343,622
溝皂段	113,596	97,111	96,730
華泰段(65、77、78地號)	238,547	5,840	-
華泰段(16、17、18地號)	150,871	444	-
永成段(808地號)	109,733	-	-
	$ 3,366,728	$ 2,870,992	$ 2,699,067

利息資本化相關資訊如下：

	104年7月1日至9月30日	103年7月1日至9月30日	104年1月1日至9月30日	103年1月1日至9月30日
利息資本化金額	$ 13,777	$ 10,419	$ 40,909	$ 30,330
利息資本化利率	2.65%~3.25%	2.60%~3.25%	2.65%~3.25%	2.60%~3.25%

（四）其他流動資產

	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
暫付款	$ 5,308	$ -	$ 73
代付款	10,342	12,736	12,558
受限制資產-活期存款	98,859	140,244	129,575
工程存出保證金(含合建保證金)	537	11,178	11,201
	$ 115,046	$ 164,158	$ 153,407

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	運輸設備	租賃改良	其他設備	合計
104年1月1日餘額	$ -	$ 4,239	$ 1,320	$ 5,559
增添	11,040	-	-	11,040
處分	-	-	-	-
104年9月30日餘額	$ 11,040	$ 4,239	$ 1,320	$ 16,599

累計折舊及減損	運輸設備	租賃改良	其他設備	合計
104年1月1日餘額	$ -	$ 3,348	$ 903	$ 4,251
折舊費用	218	489	199	906
減損損失	-	-	-	-
104年9月30日餘額	$ 218	$ 3,837	$ 1,102	$ 5,157

成本	運輸設備	租賃改良	其他設備	合計
103年1月1日餘額	$ -	$ 4,239	$ 1,320	$ 5,559
增添	-	-	-	-
處分	-	-	-	-
103年12月31日餘額	$ -	$ 4,239	$ 1,320	$ 5,559

累計折舊及減損	運輸設備	租賃改良	其他設備	合計
103年1月1日餘額	$ -	$ 2,254	$ 640	$ 2,894
折舊費用	-	1,094	263	1,357
減損損失	-	-	-	-
103年12月31日餘額	$ -	$ 3,348	$ 903	$ 4,251

成本	運輸設備	租賃改良	其他設備	合計
103年1月1日餘額	$ -	$ 4,239	$ 1,320	$ 5,559
增添	-	-	-	-
處分	-	-	-	-
103年09月30日餘額	$ -	$ 4,239	$ 1,320	$ 5,559

累計折舊及減損	運輸設備	租賃改良	其他設備	合計
103年1月1日餘額	$ -	$ 2,254	$ 640	$ 2,894
折舊費用	-	930	197	1,127
減損損失	-	-	-	-
103年09月30日餘額	$ -	$ 3,184	$ 837	$ 4,021

1. 不動產、廠房及設備均無提供作為擔保之情形。

2. 民國104年9月30日不動產、廠房及設備業經投保，投保金額為11,620仟元。

（六）短期借款

借款性質	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
擔保銀行借款	$ 1,925,325	$ 1,420,050	$ 1,383,280
利率區間	2.65%-3.25%	0.91%-3.25%	0.91%-3.25%

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

	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
預收房地款	$ 517,880	$ 445,176	$ 356,989
其他預收款	-	-	280
	$ 517,880	$ 445,176	$ 357,269

關係人交易請參閱附註七。

（八）退休金

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104及103年第3季認列之退休金成本分別為1,888仟元及1,462仟元。

（九）股本

1. 民國104年9月30日，本公司實收資本額1,500,000仟元，分為150,000仟股，每股面額10元，本公司已發行股份之股款均已收訖。

2. 本公司於民國103年度董事會決議通過增資30,000仟股，每股面額10元，增資基準日為民民國103年6月30日每股按14元溢價發行，其面額與發行價格間差額120,000仟元貸記資本公積項下之發行股票溢價。上項增資業奉行政院金融監督管理委員會民國103年3月27日經金管證發字第1030008222號函核准在案，並經經濟部民國103年7月11日經授商字第10301139330號函核准變更登記在案。

（十）資本公積

	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
發行股票溢價	$ 216,824	$ 223,704	$ 223,704

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

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

（十一）保留盈餘

1. 依公司章程規定，每年結算後盈餘，於依法完納一切稅捐後，應先彌補以往年度虧損，提撥百分之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. 法定盈餘公積應提撥至其餘額達實收股本時為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。本公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額25%之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。

4. 本公司民國103年度盈餘分配案，業已於104年6月之股東常會決議通過，有關董事會通過決議及股東會決議盈餘分配情形，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

（十二）庫藏股票

本公司104年8月26日經董事會決議於104年8月27日至10月26日，以每股6.89元～15.42元之價格，執行買回公司股份3,000仟股，且當市場價格低於原議定區間價格下限時，將繼續執行買回公司股份；截至104年9月30日，累計買回977仟股，總成本11,638仟元。又本公司於民國103年12月25日經董事會通過註銷庫藏股票1,600仟股，並以民國104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	104年1月1日	本期增加	本期減少	104年9月30日
維護公司信用及股東權益	1,600	977	1,600	977

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

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

（十三）費用性質之額外資訊

	104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	$ 4,840	$ 9,897	$ 14,737
不動產、廠房及設備折舊費用	-	448	448
攤銷費用	-	75	75

	103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	$ 3,842	$ 7,539	$ 11,381
不動產、廠房及設備			
折舊費用	-	289	289
攤銷費用	-	75	75

	104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	$ 17,905	$ 26,263	$ 44,168
不動產、廠房及設備			
折舊費用	-	906	906
攤銷費用	-	225	225

	103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	$ 9,267	$ 26,292	$ 35,559
不動產、廠房及設備			
折舊費用	-	1,127	1,127
攤銷費用	-	225	225

（十四）員工福利費用

	104年7月1日至9月30日	103年7月1日至9月30日	104年1月1日至9月30日	103年1月1日至9月30日
薪資費用	$ 12,161	$ 9,129	$ 37,128	$ 28,413
勞健保費用	1,174	980	3,483	2,844
退休金費用	639	544	1,888	2,830
其他用人費用	763	728	1,669	1,472
	$ 14,737	$ 11,381	$ 44,168	$ 35,559

（十五）所得稅

1. 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	104年7月1日至9月30日	103年7月1日至9月30日
當期所得稅		
當期產生者	$ 17,840	$ 3,517
土地增值稅計入當期所得稅	13,122	-
未分配盈餘加徵所得稅	-	-
認列於損益之所得稅費用	$ 30,962	$ 3,517

	104年1月1日至9月30日	103年1月1日至9月30日
當期所得稅		
當期產生者	$ 29,253	$ 3,517
土地增值稅計入當期所得稅	22,123	-
未分配盈餘加徵所得稅	1,894	-
認列於損益之所得稅費用	$ 53,270	$ 3,517

2. 本公司及坤聯營造股份公司截至民國104年9月30日止，營利事業所得稅申報案件，業經稅捐稽徵機關分別核定至101及102年度。

3. 未分配盈餘情形如下：

	104年9月30日	103年12月31日	109年9月30日
99年度以後	$ 208,116	$ 21,318	$ 35,414

4. 兩稅合一相關資訊：

	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
股東可扣抵稅額帳戶餘額			
本公司	$ 22,234	$ 19,924	$ 15,150
坤聯營造股份有限公司	$ 3,110	$ 2,990	$ 2,321

由於實際分配予股東之可扣抵稅額，應以股利分配日之股東可扣抵稅額帳戶餘額為準，因此預計盈餘分配之稅額扣抵比率可能與將來實際分配予股東時所適用之稅額扣抵比率有所差異。

（十六）每股盈餘

1. 基本每股盈餘係以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。

	104年7月1日至9月30日				
	金額		加權平均流通	每股盈餘(元)	
基本每股盈餘	稅前	稅後	在外股數(仟股)	稅前	稅後
歸屬於母公司普通股股東之本期淨利	$ 188,495	$ 157,533	149,889	$ 1.26	$ 1.05

	103年7月1日至9月30日				
	金額		加權平均流通	每股盈餘(元)	
基本每股盈餘	稅前	稅後	在外股數(仟股)	稅前	稅後
歸屬於母公司普通股股東之本期淨利	$ 95,637	$ 92,120	134,814	$ 0.71	$ 0.68

	104年1月1日至9月30日				
	金額		加權平均流通	每股盈餘(元)	
基本每股盈餘	稅前	稅後	在外股數(仟股)	稅前	稅後
歸屬於母公司普通股股東之本期淨利	$ 242,172	$ 188,902	149,889	$ 1.62	$ 1.26

	103年1月1日至9月30日				
	金額		加權平均流通	每股盈餘(元)	
基本每股盈餘	稅前	稅後	在外股數(仟股)	稅前	稅後
歸屬於母公司普通股股東之本期淨利	$ 38,657	$ 35,140	134,814	$ 0.29	$ 0.26

（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103年至106年。民國104年及103年1月1日至9月30日分別認列1,574仟元及1,412仟元之租金費用。

七、關係人交易

(一)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，與其他關係人間之交易如下：

1.承攬關係人之工程，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：

工程名稱	合約總價(未稅)	工程收入	完工比例
104年9月30日			
寶慶21	$ 180,000	$ 66,186	77.00%
愛美	176,190	51,254	88.10%
	$ 356,190	$ 117,440	
103年9月30日			
寶慶21	$ 180,000	$ 39,996	25.58%
愛美	176,190	61,508	38.68%
	$ 356,190	$ 101,504	

2.銷貨

	104年7月1日至9月30日	103年7月1日至9月30日	104年1月1日至9月30日	103年1月1日至9月30日
其他關係人-個人	$ 19,914	$ -	$ 19,914	$ -

本集團對關係人之銷貨，係由雙方依市場行情及條件辦理，與非關係人交易並無重大差異。

3. 進貨及工程發包

	104年7月1日至9月30日	103年7月1日至9月30日	104年1月1日至9月30日	103年1月1日至9月30日
其他關係人-個人	$ -	$ -	$ -	$ 112,000

本集團與關係人之進貨交易，其交易價格與付款條件與非關係人並無重大差異。

4. 應收票據及帳款

	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
受主要管理階層控制之公司	$ 46,610	$ 15,120	$ 82,040
其他關係人-個人	-	-	170
	$ 46,610	$ 15,120	$ 82,210

應收關係人票據及帳款主要來自銷貨交易，其交易價格與收款條件與非關係人並無重大差異。

5. 應收(付)建造合約款

	104年9月30日			
工程名稱	在建工程	工程進度請款金額	應收建造合約款	應付建造合約款
寶慶21	$ 138,600	$ 140,400	$ -	$ 1,800
愛美	155,224	149,762	5,462	-
	$ 293,824	$ 290,162	$ 5,462	$ 1,800

	103年12月31日			
工程名稱	在建工程	工程進度請款金額	應收建造合約款	應付建造合約款
寶慶21	$ 103,970	$ 114,523	$ -	$ 10,553
愛美	72,414	73,800	-	1,386
	$ 176,384	$ 188,323	$ -	$ 11,939

	103年9月30日			
工程名稱	在建工程	工程進度請款金額	應收建造合約款	應付建造合約款
寶慶21	$ 46,044	$ 45,000	$ 1,044	$ -
愛美	68,150	79,286	-	11,136
	$ 114,194	$ 124,286	$ 1,044	$ 11,136

6. 其他應付款

	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
受主要管理階層控制之公司	$ -	$ 4	$ -

7. 預收款項

	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
其他關係人-個人	$ -	$ 4,814	$ 4,814

8. 本集團發包予關係人並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，並按合約約定付款，明細如下：

	合約總價	累計發生工程款		
建案名稱	(未稅)	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
夢想城	$ 13,998	$ -	$ -	$ 13,998

9. 租金支出

出租人	承租標的	租賃保證金	104年7月1日至9月30日	103年7月1日至9月30日
受主要管理階層控制之公司	台中市西屯區文心路二段201號15樓之2	$ -	$ 50	$ -

出租人	承租標的	租賃保證金	104年1月1日至9月30日	103年1月1日至9月30日
受主要管理階層控制之公司	台中市西屯區文心路二段201號15樓之2	$ -	$ 150	$ -

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。

10. 修繕及勞務支出(包含在建工程費用)

	104年7月1日至9月30日	103年7月1日至9月30日
受主要管理階層控制之公司	$ 1,090	$ 100

	104年1月1日至9月30日	103年1月1日至9月30日
受主要管理階層控制之公司	$ 1,090	$ 123

11. 其他收入

	104年7月1日至9月30日	103年7月1日至9月30日
受主要管理階層控制之公司	$ 840	$ -

	104年1月1日至9月30日	103年1月1日至9月30日
受主要管理階層控制之公司	$ 840	$ 1,314

12. 本公司「雅美」工程案，係由受主要管理階層控制之公司擔任「預售屋買賣定型化契約應記載事項」履約保證機制之同業連帶擔保保證人。已於民國104年8月取得使用執造，同時解除保證。

13. 本公司董事長及總經理提供個人定存單作為銀行借款擔保品，金額計240,000仟元，於民國103年7月已全數解約。

（二）主要管理階層薪酬資訊

104年及103年第3季對董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	104年7月1日至9月30日	103年7月1日至9月30日	104年1月1日至9月30日	103年1月1日至9月30日
短期員工福利	$ 945	$ 949	$ 2,885	$ 2,944
退職後福利	37	37	111	87
	$ 982	$ 986	$ 2,996	$ 3,031

八、質抵押之資產

本公司資產提供擔保明細如下：

資產名稱	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日	擔保用途
存貨(待售房地)	$ 282,116	$ -	$ -	銀行借款
存貨(在建房地)	3,366,728	2,864,708	2,699,067	銀行借款
存貨(預付土地款)	-	94,080	94,080	銀行借款
其他金融資產	98,859	140,244	129,575	信託戶
	$ 3,747,703	$ 3,099,032	$ 2,922,722	

九、重大承諾事項及或有事項：

截至民國104年9月30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：

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、(十七)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：

	104年第3季	103年第3季
不超過1年	$ 2,099	$ 2,099
超過1年但不超過3年	1,749	3,849
總計	$ 3,848	$ 5,948

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

本集團非以公允價值衡量之金融工具包括現金及約當現金、應收票據及帳款、其他應收款、其他金融資產、存出保證金、短期借款、應付票據及帳款及預收款項帳面金額係公允價值之合理近似值。

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，合併公司對於浮動利率之金融資產及負債，市場利率上升1%，在所有其他因素維持不變之情況下，本公司於民國104年及103年1月1日至9月30日之淨利將分別減少14,440仟元及10,375仟元。

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，本集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：

	104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	$ 707,492	$ -	$ 10,343	$ 717,835
浮動利率負債	287,650	1,383,580	254,095	1,925,325
	$ 995,142	$ 1,383,580	$ 264,438	$ 2,643,160

	103年12月31日			
	1年以內	1至3年	3年以上	合計
非衍生金融負債				
無附息負債	$ 622,693	$ -	$ -	$ 622,693
浮動利率負債	352,570	458,200	609,280	1,420,050
	$ 975,263	$ 458,200	$ 609,280	$ 2,042,743

	103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	$ 472,291	$ -	$ -	$ 472,291
浮動利率負債	277,400	324,040	781,840	1,383,280
	$ 749,691	$ 324,040	$ 781,840	$ 1,855,571

（二）公允價值資訊

1. 本集團非以公允價值衡量之金融資產及金融負債之公允價值資訊請詳附註十二、(一)說明。

2. 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：

第一等級：此等級之輸入值為相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。活絡市場係指符合以下所有條件之市場：在市場交易下之商品具同質性；隨時可於市場中尋得具意願之買賣雙方且價格資訊可為大眾取得。本集團目前無第一等級之投資。

第二等級：此等級之輸入值除包含於第一等級公開報價外之可觀察價格，包括直接(如價格)或間接(如自價格推倒而來)自活絡市場取得之可觀察輸入值。本集團目前無第二等級之投資。

第三等級：此等級之輸入值非以可觀察市場資料為基礎之資產或負債之輸入值。本集團投資之無活絡市場之權益工具投資係屬之。

3. 民國104年9月30日、103年12月31日及103年9月30日以公允價值衡量之金融及非金融工具，本集團依資產及負債性質、特性及風險及公允價值等級之基礎分類，相關資訊如下：

104年9月30日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
資產				
重複性公允價值				
以成本衡量之金融資產	$ -	$ -	$ 3	$ 3

103年12月31日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
資產				
重複性公允價值				
以成本衡量之金融資產	$ -	$ -	$ 3	$ 3

103年9月30日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
資產				
重複性公允價值				
以成本衡量之金融資產	$ -	$ -	$ 3	$ 3

4. 下表列示於民國104年及103年1月1日至9月30日屬於第三等級金融工具之變動。

	權益證券
104年1月1日餘額	$ 3
本期取得	-
104年9月30日餘額	$ 3

	權益證券
103年1月1日餘額	$ 3
本期取得	-
103年9月30日餘額	$ 3

5.有關屬第三等級公允價值衡量項目所使用評價模型之重大不可觀察輸入值之量化資訊及重大不可觀察輸入值變動之敏感度分析說明如下：

	104年9月30日 公允價值	評價技術	重大不可觀 察輸入值	區間 加權平均	輸入值與公 允價值關係
非衍生權益工具：					
非公開發行公司股票	$ 3	淨資產價值法	淨資產價值	—	淨資產價值越高；公允價值越高

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三億元或實收資本額百分之二十以上：附表二。

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：附表三。

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

9.從事衍生性工具交易：無。

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104年及103年第3季有關產業別財務資訊列示如下：

	104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	$ 765,349	$ -	$ -	$ 765,349
部門間之收入(註1)	-	682,896	(565,456)	117,440
收入合計	$ 765,349	$ 682,896	($ 565,456)	$ 882,789
部門損益	$ 224,707	$ 21,008	($ 16,896)	$ 228,819
部門資產	$ 4,996,035	$ 709,267	($ 1,086,394)	$ 4,618,908

	103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	$ 531,229	$ 101,504	$ -	$ 632,733
部門間之收入(註1)	-	280,661	(280,661)	-
收入合計	$ 531,229	$ 382,165	($ 280,661)	$ 632,733
部門損益	$ 28,885	$ 8,016	($ 6,809)	$ 30,092
部門資產	$ 3,654,627	$ 346,321	($ 354,319)	$ 3,646,629

註1：母子公司間順逆流交易，於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：建設事業開發部及營造事業部，建設事業開發部係委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓之出租出售。營造事業部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。

坤悅開發股份有限公司及子公司
期末持有有價證券情形
民國一〇四年九月三十日

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其子公司

取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者

民國一〇四年九月三十日

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	華泰段	103.09.10	362,887	已全數支付	羅鴻謀等12人	無	—	—	—		註1	帳列在建房地	無

註1：經卓越不動產估價師事務所於一〇三年九月四日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為366,697仟元。

坤悅開發股份有限公司及子公司

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

民國一〇四年九月三十日

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)	$ 749,429	48.5%	依合約規定。	—	—	($ 580,445)	290.3%	註1

註1：編製本合併財務報告時業已消除。

坤悅開發股份有限公司及子公司

母子公司間業務關係及重要交易往來情形

民國一〇四年九月三十日

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%	
					104年1月至9月	103年1月至9月		104年1月至9月	103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)	$ 749,429	$ 427,762	依合約規定	84.9	67.6
				應付帳款	580,445	115,382	依合約規定	12.6	3.2
1	坤聯營造股份有限公司	本公司	2	應付建造合約款	843	427	依合約規定	-	-
				應收建造合約款	336,264	135,633	依合約規定	7.3	3.7
				其他應收款	-	80	依合約規定	-	-

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

民國一〇四年九月三十日

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	$ 151,473	$ 121,473	15,000	100.0%	$ 130,794	$ 17,731	$ 834	$ －	$ 4,156	子公司(註1)

註1：編製本合併財務報告時業已消除。