股票代碼

5206

坤悅開發股份有限公司及子公司

合併財務報表暨會計師查核報告

民國一〇一年度及一〇〇年度

地　　址：台中市西屯區文心路二段 201 號 15 樓之 1

電　　話：(〇四)二二五八八八〇九

目　　錄

項　　目	頁　次
壹、 關係企業合併財務報表聲明書	1
貳、 會計師查核報告	2
參、 合併資產負債表	3
肆、 合併損益表	4
伍、 合併股東權益變動表	5
陸、 合併現金流量表	6-8
柒、 合併財務報表附註	9-30
一、公司沿革及業務範圍	9
二、重要會計政策之彙總說明	9-14
三、會計變動之理由及其影響	14-15
四、重要會計科目之說明	15-22
五、關係人交易	22-25
六、質抵押之資產	25
七、重大承諾事項及或有事項	25
八、重大之災害損失	25
九、重大之期後事項	25
十、其他	25-27
十一、母公司與子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額	28
十二、附註其他揭露事項	28-30
(一)重大交易事項相關資訊	28、31-39
(二)轉投資事業相關資訊	29
(三)大陸投資資訊	29
十三、營運部門別財務資訊	29-30

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
Phone:(04)2296-6234 Fax: (04)2296-0607

會計師查核報告

坤悅開發股份有限公司　　公鑒：

坤悅開發股份有限公司及子公司民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日之合併損益表、合併股東權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開合併財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開合併財務報表表示意見。

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信合併財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取合併財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製合併財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估合併財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師意見，基於本會計師之查核結果，第一段所述合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則及一般公認會計原則編製，足以允當表達坤悅開發股份有限公司及子公司民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日之合併經營成果與合併現金流量。

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)字第 0980018119 號

中　華　民　國　一　〇　二　年　二　月　二　十　七　日

關係企業合併財務報表聲明書

本公司民國一〇一年度（自民國一〇一年一月一日至十二月三十一日止）依「關係企業合併營業報告書、關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依財務會計準則公報第七號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：坤悅開發股份有限公司

負 責 人：陳 世 坤

中 華 民 國 一 〇 二 年 二 月 二 十 七 日

坤悅開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	一〇一年十二月三十一日 金額	%	一〇〇年十二月三十一日 金額	%
	流動資產				
1100	現金(附註四)	$ 154,222	8.6	$ 41,856	5.4
1120	應收票據(附註二)	6,236	0.4	344	—
1140	應收帳款淨額(附註二、三及四)	15,595	0.9	14,444	1.9
1146	應收租賃款(附註二及四)	1,267	0.1	1,455	0.2
1153	應收帳款-關係人(附註二、三及五)	1,709	0.1	2,463	0.3
1160	其他應收款	556	—	582	0.1
1180	其他應收款-關係人淨額(附註五)	—	—	2,364	0.3
1190	其他金融資產-流動(附註四)	48,192	2.7	8,669	1.1
120x	存貨(附註二、四及六)	1,381,030	76.9	584,166	75.6
1250	預付費用及款項	27,729	1.5	13,872	1.8
1291	受限制資產-流動(附註四及六)	52,480	2.9	14,123	1.8
1298	其他流動資產(附註二及四)	90,184	5.0	55,414	7.2
11xx	流動資產合計	1,779,200	99.1	739,752	95.7
1420	投資				
1480	以成本衡量之金融資產-非流動（附註二）	3	—	4,709	0.6
14xx	投資合計	3	—	4,709	0.6
	固定資產(附註二及四)				
	成本				
1501	土地	—	—	6,427	0.9
1521	房屋及建築	—	—	8,097	1.0
1631	租賃改良	2,279	0.1	1,742	0.2
1681	其他設備	1,320	0.1	1,320	0.2
15xy	成本	3,599	0.2	17,586	2.3
15x9	減：累計折舊	(1,455)	(0.1)	(2,314)	(0.3)
1599	累計減損	—	—	(3,860)	(0.5)
15xx	固定資產淨額	2,144	0.1	11,412	1.5
	無形資產(附註二)				
1750	電腦軟體成本	3,000	0.2	—	—
17xx	無形資產合計	3,000	0.2	—	—
	其他資產				
1820	存出保證金(附註四)	10,371	0.6	14,549	1.9
1846	長期應收租賃款(附註二及四)	215	—	1,407	0.2
1860	遞延所得稅資產-非流動(附註二及四)	—	—	656	0.1
18xx	其他資產合計	10,586	0.6	16,612	2.2
	資產總計	$ 1,794,933	100.0	$ 772,485	100.0

代碼	負債及股東權益	一〇一年十二月三十一日 金額	%	一〇〇年十二月三十一日 金額	%
	流動負債				
2100	短期借款(附註四及六)	$ 644,320	35.9	$ 147,320	19.1
2120	應付票據	24,499	1.4	16,775	2.2
2130	應付票據-關係人(附註五)	440	—	72,000	9.3
2140	應付帳款	32,076	1.8	8,048	1.0
2150	應付帳款-關係人(附註五)	105,829	5.9	40,160	5.2
2170	應付費用	5,739	0.3	3,229	0.4
2190	其他應付款項-關係人(附註五)	—	—	164	—
2210	其他應付款項	897	—	5	—
2260	預收款項(附註四)	257,717	14.4	79,368	10.3
2280	其他流動負債(附註二及五)	37,653	2.1	3,284	0.4
21xx	流動負債合計	1,109,170	61.8	370,353	47.9
	長期負債				
2446	應付租賃款-非流動(附註二)	—	—	1,106	0.1
24xx	長期負債合計	—	—	1,106	0.1
	其他負債				
2820	存入保證金	43	—	13	—
28xx	其他負債合計	43	—	13	—
2xxx	負債總計	1,109,213	61.8	371,472	48.0
31xx	股東權益				
3110	股本				
	普通股股本	916,000	51.0	766,000	99.2
32xx	資本公積(附註四)				
3210	資本公積-發行股票溢價	133,704	7.5	88,704	11.5
3260	資本公積-長期投資	—	—	1,462	0.2
	保留盈餘				
3350	待彌補虧損	(363,984)	(20.3)	(455,153)	(58.9)
3xxx	股東權益淨額	685,720	38.2	401,013	52.0
	負債及股東權益總計	$ 1,794,933	100.0	$ 772,485	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

合併損益表

民國一〇一年度及一〇〇年度

單位：新台幣仟元，惟每股盈餘為元

代碼	項目	一〇一年度 金額	一〇一年度 %	一〇〇年度 金額	一〇〇年度 %
	營業收入(附註二及五)				
4110	銷貨收入	$ 9,267	1.9	$ 128,559	32.5
4500	營建工程收入	475,240	98.1	267,164	67.5
4000	營業收入淨額	484,507	100.0	395,723	100.0
	營業成本(附註二、四及五)				
5110	銷貨成本	10,555	2.1	81,666	20.6
5500	營建工程成本	333,681	69.0	207,725	52.5
5000	營業成本合計	344,236	71.1	289,391	73.1
5910	營業毛利	140,271	28.9	106,332	26.9
	營業費用(附註五)				
6100	推銷費用	23,115	4.8	42,370	10.7
6200	管理及總務費用	31,849	6.6	63,225	16.0
6300	研究發展費用	—	—	13,205	3.3
6000	營業費用合計	54,964	11.4	118,800	30.0
6900	營業淨利(損)	85,307	17.5	(12,468)	(3.2)
	營業外收入及利益				
7110	利息收入(附註四)	324	0.1	466	0.1
7130	處分固定資產利益(附註二)	—	—	15,764	4.0
7140	處分投資利益	1,988	0.4	5,689	1.4
7210	租金收入	29	—	630	0.2
7480	什項收入	5,889	1.2	24,063	6.1
7100	營業外收入及利益合計	8,230	1.7	46,612	11.8
	營業外費用及損失				
7510	利息費用	393	0.1	2,756	0.7
7530	處分固定資產損失(附註二)	602	0.1	2,886	0.7
7560	兌換損失-淨額(附註二)			131	0.1
7630	減損損失(附註二及四)	—	—	3,860	1.0
7880	什項支出	717	0.1	1,345	0.2
7500	營業外費用及損失合計	1,712	0.3	10,978	2.7
7900	稅前淨利	91,825	18.9	23,166	5.9
8110	所得稅費用(利益)(附註二及四)	656	0.1	(423)	(0.1)
9600	本期淨利	$ 91,169	18.8	$ 23,589	6.0
	合併每股盈餘(附註四)	稅前 / 稅後		稅前 / 稅後	
9750	基本每股盈餘	$ 1.18 / $ 1.17		$ 0.29 / $ 0.30	

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

合併股東權益變動表

民國一〇一年度及一〇〇年度

單位：新台幣仟元

	股本	資本公積(附註四)		保留盈餘	
一〇〇年度	普通股(附註四)	股票發行溢價	長期投資(附註二)	待彌補虧損(附註四)	合計
一〇〇年一月一日餘額	$ 456,783	$ —	$ 1,678	($ 412,340)	$ 46,121
現金增資私募普通股	719,217	88,704	—	(476,402)	331,519
減資彌補虧損	(410,000)	—	—	410,000	—
長期股權投資持股比例變動調整	—	—	1,462	—	1,462
處分長期股權投資	—	—	(1,678)	—	(1,678)
一〇〇年度合併總利益	—	—	—	23,589	23,589
一〇一年度					
一〇一年一月一日餘額	766,000	88,704	1,462	(455,153)	401,013
現金增資普通股	150,000	45,000	—	—	195,000
處分長期股權投資			(1,462)	—	(1,462)
一〇一年度合併總淨利	—	—	—	91,169	91,169
一〇一年十二月三十一日餘額	$ 916,000	$ 133,704	$ —	($ 363,984)	$ 685,720

註：民國一〇一年度及一〇〇年度董監事酬勞及員工紅利均為0仟元，已於合併損益表中扣除。

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

民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

營業活動之現金流量	一〇一年度	一〇〇年度
合併總淨利	$ 91,169	$ 23,589
調整項目：		
備抵呆帳提列(轉列收入)數	(32)	14
折舊費用	1,225	4,635
攤銷費用	—	15
存貨跌價損失(回升利益)	—	(23,861)
減損損失	—	3,860
處分投資利益	(1,988)	(5,689)
處分固定資產利益淨額	—	(13,017)
處分固定資產損失淨額	602	—
遞延所得稅	656	(387)
應計退休金負債	—	(22,306)
應付款項轉列其他收入	—	(2,303)
其他收入	—	(8,764)
資產及負債科目之變動		
應收票據	(5,892)	7,417
應收帳款	(366)	21,681
應收租賃款	1,380	2,340
其他應收款	26	(1,238)
其他金融資產-流動	(39,523)	(8,669)
存貨	(798,082)	(199,771)
預付費用及款項	(13,857)	(8,992)
其他流動資產	(34,770)	(5,853)
應付票據	(63,836)	80,910
應付帳款	89,697	(11,351)
應付所得稅	—	(2,662)
應付費用	1,973	(14,983)
其他應付款項	892	(26,025)
預收款項	179,568	(12,708)
其他流動負債	33,263	(78,048)
營業活動之淨現金流出	(557,895)	(302,166)

(接次頁)

(承前頁)

	一〇一年度	一〇〇年度
投資活動之現金流量		
其他應收款-關係人減少	$ 2,364	$ 11,000
受限制資產減少(增加)	(38,357)	287
取得以成本衡量之金融資產-非流動	(3)	(3,247)
處分以成本衡量之金融資產-非流動	5,234	44,990
取得採權益法之長期股權投資	—	(32,500)
處分採權益法之長期股權投資	—	96
購置固定資產	—	(3,062)
出售固定資產價款	7,978	227,135
取得無形資產	(3,000)	—
處分無形資產	—	45
存出保證金減少	4,179	10,501
處分遞延費用	—	45
投資活動之淨現金流入(出)	(21,605)	255,290
融資活動之現金流量		
短期借款增加(減少)	497,000	(266,772)
其他應付款-關係人減少	(164)	—
長期借款減少	—	(34,322)
存入保證金增加(減少)	30	(20)
現金增資	195,000	331,519
融資活動之淨現金流入	691,866	30,405
現金淨增加(減少)數	112,366	(16,471)
合併子公司承受之現金餘額	—	52,298
子公司喪失控制力前之影響數	—	(27)
期初現金餘額	41,856	6,056
期末現金餘額	$ 154,222	$ 41,856
現金流量資訊之補充揭露：		
本期支付利息	$ 12,528	$ 10,554
減：資本化利息	(12,135)	(3,108)
不含資本化利息之本期支付利息	$ 393	$ 7,446
本期支付所得稅	$ 79	$ 2,729
不影響現金及非現金項目之投資及融資活動		
出租資產淨額轉列固定資產	$ —	$ 34,762

(接次頁)

（承前頁）

取得子公司其資產與負債如下：

	一〇〇年度
現金	$ 52,298
應收票據	6,991
應收帳款	4,820
其他應收款	429
存貨	352,597
預付費用及款項	2,773
遞延所得稅資產－流動	269
其他流動資產	50,625
存出保證金	963
短期借款	(206,680)
應付票據	(7,720)
應付帳款	(41,342)
應付費用	(743)
應付所得稅	(2,662)
預收款項	(91,500)
其他流動負債	(79,854)
取得之淨資產	$ 41,264

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
民國一〇一年度及一〇〇年度
(除另予註明外，金額以新台幣仟元為單位)

一、合併個體

1. 合併財務報表編制主體如下：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	持股比例 一〇一年十二月三十一日	持股比例 一〇〇年十二月三十一日
本公司	坤聯營造股份有限公司	綜合營造業等業務	100.0%	—
	經緯智慧科技股份有限公司	資訊服務業務	—	16.7%

2. 本公司於民國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%。

3. 經緯智慧科技股份有限公司於一〇〇年度辦理現金增資，本公司因未按持股比例認致持股比例減少至 16.7%，並於一〇一年四月二十五日出售經緯智慧科技股份有限公司所有股權。

4. 本公司於一〇〇年五月一日投資坤悅建設股份有限公司2,500 仟股，投資成本計32,500仟元，取得股權比例為100%。一〇〇年五月二十日並依企業併購法第十九條規定與子公司進行簡易合併，合併後本公司為存續公司。

5. 本公司於一〇〇年六月二十一日出售漢緯投資股份有限公司全部持股而喪失控制力，因此僅將喪失控制力前之收益及費損編入合併財務報表。

二、重要會計政策之彙總說明

本合併財務報表係依照證券發行人財務報告編製準則及行政院金融監管理委員會(以下稱金管會)九十六年十一月十五日金管證六字第0960064020號令暨一般公認會計原則編製。合併重要會計政策彙總說明如下：

(一)外幣交易之換算

非衍生性商品之外幣交易所產生之各項外幣資產、負債、收入或費用，按交易日之即期匯率折算新台幣金額入帳。外幣資產及負債實際收付結清時所產生之兌換差額，作為當期損益。

資產負債表日之外幣貨幣性資產或負債，按該日即期匯率予以調整，兌換差額列為當期損益。

資產負債表日之外幣非貨幣性資產或負債（例如權益商品），依公平價值衡量者，按該日即期匯率調整，所產生之兌換差額，屬公平價值變動認列為股東權益調整項目者，列為股東權益調整項目；屬公平價值變動認列為當期損益者，列為當期損益。以成本衡量者，則按交易日之歷史匯率衡量。

(二)會計估計

依照前述準則、法令及原則編製財務報表時，本公司對於備抵呆帳、存貨跌價損失、固定資產折舊、所得稅、退休金、長期工程合約損失、商品保證責任以及員工分紅及董監酬勞費用等之提列，必須使用合理之估計金額，因估計涉及判斷，實際結果可能有所差異。

(三)資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括現金，以及主要為交易目的而持有之資產或預期於資產負債表日後一年內變現之資產；固定資產、無形資產及其他不屬於流動資產之資產為非流動資產。流動負債包括主要為交易目的而發生之負債，以及須於資產負債表日後一年內清償之負債，負債不屬於流動負債者為非流動負債。

但本公司及子公司從事工程部分，其營業週期長於一年，是以與營建業務相關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之標準。

(四)應收帳款之減損評估

應收票據與帳款依長、短期分別列示，其屬長期性質者，應以現值入帳，按設算利率計算其公平價值。惟一年期以內之應收帳款及票據，其公平價值與到期值差異不大且其交易量頻繁者，得不以公平價值評價。

本公司於資產負債表日評估是否存在客觀證據，顯示重大個別金融資產發生減損，以及非屬重大之個別金融資產單獨或共同發生減損。若有減損之客觀證據，則認列減損損失。減損金額為金融資產之帳面價值與其估計未來現金流量採原始有效利率折現之現值間之差額。若後續期間減損金額減少，而該減少明顯與認列減損後發生之事件有關，則迴轉先前認列之金融資產減損金額，該迴轉不應使金融資產帳面金額大於未認列減損情況下之攤銷後成本，迴轉之金額認列為當期損益。

(五)資產減損

倘資產（主要為固定資產、無形資產、出租資產與採權益法評價之長期股權投資）以其相關可回收金額衡量帳面價值有重大減損時，就其減損部分認列損失。嗣後若資產可回收金額增加時，將減損損失之迴轉認列為利益，惟資產於減損損失迴轉後之帳面價值，不得超過該項資產在未認列減損損失之情況下，減除應提列攤銷後之帳面價值。

進行減損測試時，商譽係分攤到本公司及子公司預計能享受合併綜效之各相關現金產生單位。商譽所屬現金產生單位除有跡象顯示可能減損外，每年應藉由各單位帳面價值與其可回收金額之比較，進行各單位之減損測試。各單位之可回收金額若低於其帳面價值，減損損失先就已分攤至該現金產生單位之商譽，減少其帳面價值。次就其餘減損

損失再依現金產生單位中各資產帳面價值等比例分攤至各資產。已認列之商譽減損損失不得迴轉。

對僅具重大影響力而未具控制能力之長期股權投資，則以個別長期股權投資帳面價值（含商譽）為基礎，比較個別投資之可回收金額與帳面價值以計算該投資之減損損失。

(六)租賃會計

出租之租約屬資本租賃者，以租約期限內各期租金總額列為應收租賃款；另以隱含利率折算每期收取租賃款之現值大於租賃物之帳面價值者認列為當期營業收入。應收租賃款總額高於其現值部份則為未實現利息收入予以遞延，按利息法逐期認列利息收入。

凡承租之租約屬營業租賃者，每期支付租金時，作為租金費用；以營業租賃方式出租予他人之固定資產列為出租資產。出租資產以成本計價，並於估計使用年限內按平均法提列折舊。

凡自有資產出售後再行租回時，出售資產損益遞延以「未實現售後租回損益」科目列帳，依租賃性質於未來期間攤銷。

(七)存貨/營建會計

1.存貨成本除電腦設備採個別辨認法外，餘採用加權平均法計價。

存貨之原始成本為使存貨達到可供銷售或可供生產之狀態及地點所發生之必要支出，其中固定製造費用係按生產設備之正常產能分攤至製成品及在製品，變動製造費用則以實際產量為分攤基礎。實際產量與正常產能差異不大，亦得按實際產量分攤固定製造費用；實際產量若異常高於正常產能，則應以實際產能分攤固定製造費用。續後，按個別項目比較，以成本與淨變現價值孰低衡量，成本係採加權平均法計算，淨變現價值則以資產負債表日正常營業下之估計售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。

2.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：

工期長於一年之工程若符合下列條件者，得以完工比例法認列售屋利益，其餘則於工程完工交屋時以全部完工法結算損益：

(1) 工程之進度已逾籌劃階段，亦即工程之設計、規劃、承包、整地均已完成，，工程之建造可隨時進行。

(2) 預售契約總額已達估計工程總成本。
(3) 買方支付之價款已達契約總價款百分之十五。
(4) 應收契約款之收現性可合理估計。
(5) 履行合約所須投入工程總成本與期末完工程度均可合理估計。
(6) 歸屬於售屋契約之成本可合理辨認。

採完工比例法時，有關完工比例係按工程實際完工程度作為衡量標準。

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」，採全部完工法時，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；採完工比例法時，每期以期末完工比例及出售比例累積計算銷售利益減除前期已認列之累積利益後，作為本期銷售利益。

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。

3. 長期工程合約

子公司對外承包之營造工程，其承攬工程期限如超過一年以上，且承包之工程成本及完工程度均可合理估計時，採用完工比例法計算損益。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。

凡所承攬工程期限在一年內者，則採全部完工法認列工程收入及成本。工程合約如估計發生虧損時，不論採用完工比例法或全部完工法，均應立即認列全部損失，如以後年度估計損失減少時，則將減少數沖回，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，並列於流動資產項下；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，並列於流動負債項下。

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。

(八)遞延銷售費用

凡建屋銷售時所發生之銷售費用，採全部完工認列損益時，於未完工交屋年度列為遞延銷售費用，並依各工程別彙集，遞延至完工認列收入年度，全數轉列為完工年度費用；採完工比例法認列損益時，應先估計工程總銷售費用，並依工程完工比例及銷售比例逐年攤列銷售費用；至其實際發生之銷售費用應以「遞延銷售費用」科目予以遞延，至工程完工年度始與「預收房地款」、「在建工程」、「在建工程－已實現利益」等科目相互沖轉。

(九)以成本衡量之金融資產

無法可靠衡量之公平價值之權益商品投資，包括未上市櫃股票及興櫃股票等，以原始認列之成本衡量。現金股利於除息日認列收益，但依據投資前淨利宣告部份，係自投資成本減除。股票股利不列為投資收益，僅註記股數增加，並按增加後之總股數重新計算每股成本。若有減損之客觀證據，則認列減損損失，此減損金額不予迴轉。

(十)固定資產

固定資產以成本減累計折舊計價。重大之增置、更新及改良作為資本支出，列入固定資產成本，一般性修理及維護支出則作為當期費用。

固定資產出售或報廢時，其有關成本及累計折舊均自帳上減除，處分固定資產之利益或損失，列為當期之營業外利益或損失。

固定資產折舊採平均法依下列估計耐用年數計提：

房屋及建築	55年
辦公設備	5年
租賃改良	3年

已屆耐用年限仍繼續使用之折舊性資產繼續提列折舊，則就其殘值按重行估計可使用年數繼續提列折舊。

本公司每年定期於會計年度終了時，評估固定資產剩餘耐用年限、折舊方法及殘值。剩餘耐用年限、折舊方法及殘值之變動，均視為會計估計變動。

(十一)無形資產

以取得成本為入帳基礎，採平均法依耐用年限分期攤銷。電腦軟體設備按三年，以平均法攤銷。

(十二)退休金

屬確定給付退休辦法之退休金係按精算結果認列；屬確定提撥退休辦法之退休金，係於員工提供服務之期間，將應提撥之退休金數額認列為當期費用。確定給付退休辦法發生縮減或清償時，將縮減或清償損益列入當期之淨退休金成本。

(十三)收入之認列

本公司及子公司係於貨物對所有權及顯著風險轉予客戶時認列銷貨收入，因其獲利過程大部分已完成，且已實現或可實現。

電腦軟硬體之銷貨收入係於交付予客戶且風險及報酬已移轉時認列。電腦軟硬體之系統整合收入則視個別合約約定，分階段於交付、安裝測試或驗收後認列。

(十四)所得稅

所得稅作跨期間之分攤，亦即可減除暫時性差異及虧損扣抵之所得稅影響數認列為遞延所得稅資產，並評估其可實現性，認列備抵評價金額；應課稅暫時性差異之所得稅影響數則認列為遞延所得稅負債。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，依預期回轉期間劃分為流動或非流動項目。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

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

本公司依「所得基本稅額條例」規定計算基本稅額，其計算基礎係依所得稅法規定計算之課稅所得額，再加計所得稅法及其他法律所享有之租稅減免，按行政院訂定之稅率（百分之十）計算基本稅額，該基本稅額與按所得稅法規定計算之稅額相較，擇其高者，繳納當年度之所得稅，本公司已將其影響考量於當期所得稅中。

(十五)重分類

一〇〇年度之合併財務報表若干項目經重分類，俾配合一〇一年度合併財務報表之表達。

三、會計原則變動之理由及其影響：

(一)金融商品之會計處理

本公司自民國一〇〇年一月一日起採用新修訂之財務會計準則公報第三十四號「金融商品之會計處理準則」。主要之修訂將原始產生之放款及應收款納入公報適用範圍，此項會計變動，對民國一〇〇年度合併總淨利並無重大影響。

(二)營運部門資訊之揭露

本公司自民國一〇〇年一月一日起，採用新發布之財務會計準則公報第四十一號「營運部門資訊之揭露」。該公報之規定係以管理階層制定營運事項決策時所使用之企業組成部分相關資訊為基礎，營運部門之辨識則以主要營運決策者定期複核用以分配資源予部門與評量績效之內部報告為基礎。該公報係取代財務會計準則公報第二十號「部門別財務資訊之揭露」，採用該公報僅對本公司部門別資訊之報導方式產生改變。

四、重要會計科目之說明：

(一)現金

	一〇一年十二月三十一日	一〇〇年十二月三十一日
現金	$ 37	$ 16
支票存款	1,194	761
活期存款	205,471	50,023
定期存款	—	5,179
	206,702	55,979
減：質押活期及定期存款	(52,480)	(14,123)
	$ 154,222	$ 41,856

(二)應收帳款

	一〇一年十二月三十一日	一〇〇年十二月三十一日
應收帳款	$ 15,595	$ 14,476
減：備抵呆帳	—	(32)
	$ 15,595	$ 14,444

本公司及子公司備抵呆帳之變動情形如下：

	一〇一年度	一〇〇年度
期初餘額	$ 32	$ 3,168
加：本期提列呆帳費用	—	14
減：本期實際沖銷	(32)	(3,150)
期末餘額	$ —	$ 32

(三)應收租賃款

	一〇一年十二月三十一日		一〇〇年十二月三十一日	
	短期	長期	短期	長期
應收租賃款	$ 1,321	$ 218	$ 1,588	$ 1,463
減：未實現利息收入	(54)	(3)	(133)	(56)
淨額	$ 1,267	$ 215	$ 1,455	$ 1,407

(四)存貨

	一〇一年十二月三十一日	一〇〇年十二月三十一日
商品	$ —	$ 4,628
營建用地	365,646	113,068
預付土地款	163,675	135,360
在建工程	851,709	331,110
	$ 1,381,030	$ 584,166

1. 截至民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日止，上列部分存貨提供擔保情形，請詳附註六。

2. 當期認列之存貨相關費損：

	一〇一年度	一〇〇年度
已出售存貨成本	$ 344,236	$ 313,252
存貨跌價損失(回升利益)	—	(23,861)
	$ 344,236	$ 289,391

3. 營建用地明細如下：

	一〇一年十二月三十一日	一〇〇年十二月三十一日
O_2	$ —	$ 80,000
福德段(10、11地號)	137,475	—
福德段(8-1地號)	33,068	33,068
四德段	195,103	—
	$ 365,646	$ 113,068

4. 預付土地款明細如下：

	一〇一年十二月三十一日	一〇〇年十二月三十一日
福德段(4、6、7、8、9地號)	$ 94,080	$ —
福德段(10、11地號)	—	135,360
寶山段	69,595	—
	$ 163,675	$ 135,360

5. 在建工程淨額明細如下：

	一〇一年十二月三十一日	一〇〇年十二月三十一日
O_2	$ —	$ 212,300
君悅文心	454,591	52,931
淳境	171,303	12,326
富春居(下街段)	87,305	9,056
夢想城(仁德段)	23,450	6,655
福德段	56,010	37,842
四德段	9,730	—
寶山段	36	—
營造工程淨額	49,284	—
	$ 851,709	$ 331,110

民國一〇一及一〇〇年度，利息資本化列入在建工程之金額分別為12,528仟元及3,108仟元，其資本化利率分別為2.56%~3.50%及2.29%~2.95%。

6.營造工程明細如下：

工程名稱	在建工程	預收工程款	在建工程減預收工程款淨額	預收工程款減在建工程淨額
一〇一年十二月三十一日				
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	$ —
中市精密機械科技創新園區101公共設施	1,219	2,169	—	950
中市南區新榮里橋子頭段375-6等35筆土地綠化	3,074	—	3,074	—
夢想城	44,470	—	44,470	—
福德段	1,039	—	1,039	—
	$ 50,503	$ 2,169	$ 49,284	$ 950

7.截至民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日止，上列存貨投保金額均為0仟元。

(五)其他流動資產

	一〇一年十二月三十一日	一〇〇年十二月三十一日
遞延銷售費用	$ 64,498	$ 33,746
暫付款	5,230	150
代付款	20,456	21,518
	$ 90,184	$ 55,414

(六)固定資產

項目	一〇一年十二月三十一日 成本	累計折舊	累計減損	淨額
租賃改良	$ 2,279	$ 1,079	$ —	$ 1,200
其他設備	1,320	376	—	944
	$ 3,599	$ 1,455	$ —	$ 2,144

項目	一〇〇年十二月三十一日 成本	累計折舊	累計減損	淨額
土地	$ 6,427	$ —	$ —	$ 6,427
房屋及建築	8,097	1,964	3,860	2,273
租賃改良	1,742	238	—	1,504
其他設備	1,320	112	—	1,208
	$ 17,586	$ 2,314	$ 3,860	$ 11,412

1.截至民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日止，上列固定資產均無投保及無提供擔保之情形。

2. 本公司固定資產於民國一〇一年度及一〇〇年度認列減損損失分別為0仟元及3,860仟元。

(七)存出保證金

	一〇一年十二月三十一日	一〇〇年十二月三十一日
履約保證金	$ 7,104	$ 6,712
保固金	2,833	7,403
其他	434	434
	$ 10,371	$ 14,549

(八)短期借款

	一〇一年十二月三十一日	一〇〇年十二月三十一日
抵押借款	$ 644,320	$ 147,320
利率區間	2.56%~3.50%	2.46%~2.95%

(九)預收款項

	一〇一年十二月三十一日	一〇〇年十二月三十一日
預收房屋款	$ 256,707	$ 49,259
預收土地款	—	23,410
預收工程款淨額	950	—
其他預收款	60	6,405
預收貨款	—	294
	$ 257,717	$ 79,368

上列預收工程款淨額明細，請詳附註四。

(十)退休金

適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬確定提撥退休辦法，依員工每月薪資百分之六提撥至勞工保險局之個人退休金專戶。本公司及子公司民國一〇一年度及一〇〇年度認列之退休金成本分別為877仟元及2,773仟元。

適用「勞動基準法」之退休金制度，係屬確定給付退休辦法，每位員工之服務年資十五年以內者(含)，每服務滿一年可獲得二個基數，超過十五年者每增加一年可得一個基數，總計最高以四十五個基數為限。員工退休金之支付，係根據服務年資及核准退休日前六個月平均工資(基數)計算。本公司按員工每月薪資總額百分之二提撥員工退休基金，交由勞工退休準備金監督委員會以該委員會名義存入台灣銀行之專戶，本公司民國一〇一年度及一〇〇年度認列之退休金分別為0元及726仟元。

(十一)股本

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。

本公司於民國一〇〇年三月依據證券交易法第四十三條之六規定辦理私募普通股54,322仟股，每股面額10元，增資基準日為一〇〇年三月三十一日每股按1.23元折價發行，其面額與發行價格間差額 476,402仟元借記保留盈餘項下之待彌補虧損。上述私募有價證券及其後續配股依據證券交易法第四十三條之八第一項第三款自私募有價證券交付日起持有三年後，始得於公開市場上自由轉讓。

本公司於一〇〇年六月二十二日通過股東常會決議通過減資 410,000仟元，以彌補虧損，並由董事會決議訂定一〇〇年九月二十日為減資基準日。上項減資業奉行政院金融監督管理委員會一〇〇年九月九日金管證發字第1000040927號函核准在案，並經經濟部一〇〇年十月十二日經授商字第10001236920號函核准變更登記在案。

本公司於民國一〇〇年九月依據證券交易法第四十三條之六規定辦理私募普通股17,600仟股，每股面額10元，增資基準日為民國一〇〇年九月二十三日每股按 15.04元溢價發行，其面額與發行價格間差額88,704仟元貸記資本公積項下之發行股票溢價。上述私募有價證券及其後續配股依據證券交易法第四十三條之八第一項第三款自私募有價證券交付日起持有三年後，始得於公開市場上自由轉讓。

(十二)資本公積

依照法令規定，資本公積除彌補公司虧損外，不得使用，但超過票面金額發行股票所得之溢額（包括以超過面額發行普通股，因合併而發行股票之股本溢價及庫藏股票交易等)及受領贈與之所得產生之資本公積，得撥充資本，其撥充股本每年以實收股本之一定比率為限。依據一〇一年一月四日公布之公司法修訂條文，前述資本公積亦得以現金分配。因長期股權投資產生之資本公積，不得作為任何用途。

(十三)盈餘分派及股利政策

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)董監事酬勞不高於之三。

(3)剩餘部分由董事會擬具盈餘分配案，提請股東日決議分配之。

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。

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。

2. 本公司民國一〇〇年度及九十九年度虧損撥補案，分別於民國一〇一年五月及一〇〇年六月業經股東會決議通過，有關董事會通過決議及股東會決議虧損撥補情形，請至臺灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

(十四)用人、折舊及攤銷費用

	一〇一年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用	合計
用人費用			
薪資費用	$ 15,914	$ 16,648	$ 32,562
勞健保費用	—	1,573	1,573
退休金費用	—	877	877
其他用人費用	30	465	495
	$ 15,944	$ 19,563	$ 35,507
折舊費用	$ —	$ 1,225	$ 1,225
攤銷費用	$ —	$ —	$ —

	一〇〇年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用	合計
用人費用			
薪資費用	$ 6,367	$ 63,840	$ 70,207
勞健保費用	672	4,540	5,212
退休金費用	538	2,961	3,499
其他用人費用	231	1,386	1,617
	$ 7,808	$ 72,727	$ 80,535
折舊費用	$ —	$ 4,622	$ 4,622
攤銷費用	$ —	$ 15	$ 15

(十五)所得稅

1. 所得稅費用(利益)估算如下：

	一〇一年度	一〇〇年度
稅前淨利	$ 91,825	$ 23,166
永久性差異	(89,234)	(16,363)
暫時性差異	(3,599)	(73,668)
當期增加之虧損扣抵	1,008	66,865
課稅所得	—	—
稅率	17%	17%
當期所得稅	—	—
遞延所得稅增加數	656	(387)
以前年度所得稅調整	—	(36)
所得稅費用(利益)	$ 656	($ 423)

2. 遞延所得稅資產(負債)之構成項目如下：

	一〇一年十二月三十一日	一〇〇年十二月三十一日
(1)遞延所得稅資產－非流動		
資產減損損失	$ －	$ 656
虧損扣抵	41,364	82,407
	41,364	83,063
減：備抵評價金額	(41,364)	(82,407)
	$ －	$ 656

3. 兩稅合一相關資訊：

	一〇一年十二月三十一日	一〇〇年十二月三十一日
股東可扣抵稅額帳戶餘額	$ 7,688	$ 7,688

民國一〇一年度及一〇〇年度均為累積虧損，故不予計算稅額扣抵比率。

4. 未分配盈餘(待彌補虧損)情形如下：

	一〇一年十二月三十一日	一〇〇年十二月三十一日
八十七年度以後	($ 363,984)	($ 455,153)

5. 截至民國一〇一年十二月三十一日止，本公司尚可扣抵以後年度課稅所得之虧損明細如下：

虧損年度	最後扣抵年度	尚未扣抵餘額
九十三年度	一〇三年度	26,080
九十四年度	一〇四年度	15,606
九十七年度	一〇七年度	54,952
九十八年度	一〇八年度	47,774
九十九年度	一〇九年度	30,963
一〇〇年度	一一〇年度	66,673
一〇一年度	一一一年度	1,008
		$ 243,056

6. 本公司截至民國一〇一年十二月三十一日止，本公司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。

(十六)每股盈餘

	金額(分子)			每股盈餘(元)	
	稅前	稅後	仟股(分母)	稅前	稅後
一〇一年度					
基本每股盈餘	$ 91,825	$ 91,169	77,850	$ 1.18	$ 1.17

	金額(分子)			每股盈餘(元)	
	稅前	稅後	仟股(分母)	稅前	稅後
一〇〇年度					
基本每股盈餘	$ 23,166	$ 23,589	78,620	$ 0.29	$ 0.30

五、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

關係人名稱	與本公司間之關係
陳世坤	本公司董事長
祁興國	本公司總經理
嚴崇瑞(註一)	本公司董事
陳榮裕	為本公司董事長配偶之二親等以內親屬
蔡國珍	子公司之董事長
潘錦惠	子公司董事長之二親等以內親屬
坤興營造股份有限公司	該公司負責人為本公司總經理
經緯智慧科技股份有限公司(註二)	該公司負責人為本公司董事
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
坤聯營造股份有限公司(原名佐源營造有限公司)	採權益法之被投資公司(自101年7月20日起更名)
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
溱濠健康科技股份有限公司(註三)	間接持有採權益法評價之被投資公司
佐源營造有限公司 (原名佐源園藝有限公司)	該公司負責人為子公司董事長之二親等以內親屬(101年12月變更)

註一：已於民國一〇一年三月辭任董事，故已非本公司之關係人。

註二：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。

註三：已於民國一〇〇年六月出售漢緯投資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.營業收入淨額

	一〇一年度		一〇〇年度	
	金額	百分比	金額	百分比
陳榮裕	$ 4,084	0.8	$ —	—
佐源營造有限公司	1,628	0.3	—	—
	5,712		$ —	

本公司銷貨予關係人之商品價格係由雙方依市場行情議定。

2. 進貨淨額

	一〇一年度		一〇〇年度	
	金額	百分比	金額	百分比
坤興營造股份有限公司	$ 654,645	60.6	$ 127,143	30.8
經緯智慧科技股份有限公司	3,769	0.4	—	—
佐源營造有限公司	1,434	0.2	—	—
陳世坤	—	—	80,000	19.4
	$ 659,848		$ 207,143	

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；一般供應商之付款條件為月結 30 天至90 天。

3. 修繕費

	一〇一年度		一〇〇年度	
	金額	百分比	金額	百分比
坤興營造股份有限公司	$ 401	48.8	$ —	—

4. 勞務費

	一〇一年度		一〇〇年度	
	金額	百分比	金額	百分比
聚合發建設股份有限公司	$ 99	2.3	$ —	—

5. 應收帳款

	一〇一年十二月三十一日		一〇〇年十二月三十一日	
	金額	百分比	金額	百分比
經緯智慧科技股份有限公司	$ —	—	$ 2,463	100.0
佐源營造有限公司	1,709	9.2	—	—
	$ 1,709		$ 2,463	

6. 其他應收款

(1)非資金融通

	一〇一年十二月三十一日		一〇〇年十二月三十一日	
	金額	百分比	金額	百分比
祁興國	$ —	—	$ 2,364	100.0

(2)資金融通

	一〇一年度				
	最高餘額	期末餘額	利率區間	本期利息收入	期末應收利息
蔡國珍	$ 1,000	$ —	—	$ —	$ —

	一〇〇年度				
	最高餘額	期末餘額	利率區間	本期利息收入	期末應收利息
溱濠健康公司	$ 11,000	$ —	6.0%	$ —	$ —

7. 應付票據

	一〇一年十二月三十一日		一〇〇年十二月三十一日	
	金額	百分比	金額	百分比
聚合發建設股份有限公司	$ 440	1.7	$ —	—
陳世坤	—	—	72,000	100.0
	$ 440		$ 72,000	

8. 應付帳款

	一〇一年十二月三十一日		一〇〇年十二月三十一日	
	金額	百分比	金額	百分比
坤興營造股份有限公司	$ 104,990	76.1	$ 35,000	87.2
佐源營造有限公司	839	0.6	—	—
經緯智慧科技股份有限公司	—	—	5,160	12.8
	105,829		40,160	

9. 其他應付款項

(1)資金融通

	一〇一年度			
	最高餘額	期末餘額	利率區間	利息支出
祁興國	$ 27,000	$ —	3.3%	$ 51

	一〇〇年度			
	最高餘額	期末餘額	利率區間	利息支出
祁興國	$ 16,667	$ —	—	$ —
嚴崇瑞	18,000	—	—	—
	$ 34,667	$ —		$ —

(2)非資金融通

	一〇一年十二月三十一日		一〇〇年十二月三十一日	
	金額	百分比	金額	百分比
陳世坤	$ —	—	$ 164	100.0

10. 本公司民國一〇一年度及一〇〇年度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 一〇一年度	累計發生工程款 一〇〇年度
坤興營造股份有限公司：			
豐盛	$ 194,286	$ —	$ 194,286
O_2	211,429	211,429	199,524
君悅文心	513,429	428,190	34,286
淳境	228,571	162,286	—
富春居(下街段)	132,381	82,076	—
夢想城	13,998	13,998	—
小計		897,979	428,096
坤聯營造股份有限公司：			
夢想城	243,619	58,469	—
		$ 956,448	$ 428,096

11. 本公司及子公司與關係人簽訂合建契約，依契約內容規定係採合建分售方式投資興建銷售，截至一〇一年十二月三十一日止，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-非流動)	代收土地款
君悅文心	陳世坤	合建分售	$ —	$ 33,160
富春居	祁興國	合建分售	32,000	—
夢想城	祁興國	合建分售	—	2,273
淳境	祁興國	合建分售	—	1,968
			$ 32,000	$ 37,401

12. 財產交易

(1)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)，本期認列租金支出201仟元(未稅)，截至101年12月31日止，已預付租金440仟元，並已支付保證金 55仟元。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。

(2)子公司本年度出售固部分定資產等予關係人-潘錦惠，計有運輸設備及雜項設備等，售價合計為910仟元，已全數付訖，並產生處分固定資產損失45仟元。

(3)本公司於民國一〇〇年度出售固定資產及無形資產予關係人經緯智慧科技股份有限公司固定資產一批，金額為2,682仟元，並分別產生出售損失262仟元及出售利益49仟元。

六、質抵押之資產

本公司及子公司資產提供擔保明細如下：

資產名稱	一〇一年十二月三十一日	一〇〇年十二月三十一日
存貨(在建工程)	$ 851,128	$ 291,209
存貨(營建用地)	365,646	—
存貨(預付土地款)	94,080	—
受限制資產	52,480	14,123
	$ 1,363,334	$ 305,332

七、重大承諾事項及或有事項：

本公司及子公司截至民國一〇一年十二月三十一日止，承諾事項及或有事項包括：

(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)本公司向非關係人何禮宏、何森榮及何朋富等三人購買南屯區寶山段854、869、870及871地號，購買價款為302,000仟元，截至101年12月31日止已支付簽約款60,400仟元。

(三)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坪 22萬計算於交屋同時補貼；並可分配大小車位計8位。

八、重大之災害損失：無。

九、重大之期後事項：無。

十、其他

(一)金融商品相關資訊揭露

1. 金融性商品之公平價值

非衍生性金融商品資產	一〇一年十二月三十一日 帳面價值	一〇一年十二月三十一日 公平價值	一〇〇年十二月三十一日 帳面價值	一〇〇年十二月三十一日 公平價值
以成本衡量之金融資產-非流動	$ 3	$ —	$ 4,709	$ —
應收租賃款(含一年內到期)	1,482	1,482	2,862	2,862

非衍生性金融商品	一〇一年十二月三十一日		一〇〇年十二月三十一日	
	帳面價值	公平價值	帳面價值	公平價值
負債				
應付租賃款(含一年內到期)	—	—	1,870	1,870

2. 本公司及子公司估計金融商品公平價值所使用之方法及假設如下：

(1) 短期金融商品以其在資產負債表上之帳面價值估計其公平價值，因為此類商品到期日甚近，其帳面價值應屬估計公平價值之合理基礎。此方法應用於現金、應收款項、受限制資產、存出保證金、短期借款、應付款項及存入保證金等。

(2) 以成本衡量之金融資產係投資未上市櫃公司股票，其無活絡市場公開報價且實務上須以超過合理成本之金額方能取得可驗證公平價值，因此不列示其公平價值。

(3) 應付租賃款以其預期現金流量之折現值估計公平價值。折現率則以本公司及子公司所能獲得類似條件(相近之到期日)之銀行借款利率為準，本公司及子公司之銀行借款利率均屬浮動利率，帳面價值即為公平價值。

3. 本公司及子公司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. 本公司及子公司具利率變動之公平價值風險及現金流量風險分別如下：

	一〇一年十二月三十一日	一〇〇年十二月三十一日
公平價值風險		
金融資產		
應收租賃款(含一年內到期)	$ 1,482	$ 2,862
金融負債		
應付租賃款(含一年內到期)	—	1,870
現金流量風險		
金融資產		
銀行存款(含受限制資產)	205,471	55,202
金融負債		
短期借款	644,320	147,320

5. 本公司一〇一年度及一〇〇年度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324仟元及466仟元，及利息費用總額分別為393仟元及2,756仟元。

6. 財務風險資訊

(1) 市場風險

係市場匯率及利率變動之公平價值風險或價格風險。本公司及子公司營業交易主要以本國貨幣為主，且受利率影響之金融商品部位並不重大，故市場風險應不重大。

(2) 信用風險

金融資產受到本公司及子公司之交易對方或未履行合約義務之潛在影響，本公司及子公司信用風險係以資產負債表日公平價值為正數之合約為評估對象。本公司及子公司之交易對方均為信用良好之金融機構及公司組織等，因此不預期有重大之信用風險。

(3) 流動性風險

本公司及子公司之營運資金足以支應，故未有因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

本公司及子公司之短期借款及長期借款，係屬浮動利率之債務，故在市場利率變動將使短期借款及長期借款之有效利率隨之變動，而使未來現金流量產生波動。

十一、母公司與子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：附表一。

十二、附註其他揭露事項

(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：附表二。

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：附表三。

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：附表四。

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.被投資公司名稱、所在地區…等相關資訊：無。

10.從事衍生性商品交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊

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：無。

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：無。

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.被投資公司名稱、所在地區…等相關資訊：無。

10.從事衍生性商品交易：無。

(三)大陸投資資訊：無。

十三、營運部門財務資訊

合併公司民國一〇一年度及一〇〇年度產業別之財務資訊如下：

一〇一年度	建設開發事業部	營造事業部	調整及沖銷	合計
來自本公司及合併子公司以外客戶之收入	$ 456,186	$ 28,321	$ —	$ 484,507
來自本公司及合併子公司之收入	—	48,702	(48,702)	—
部門收入合計	$ 456,186	$ 77,023	(48,702)	484,507
部門利益	$ 88,719	($ 3,218)	(194)	85,307
利息收入				324
處分投資利益				1,988
租金收入				29
其他收入				5,889
利息費用				(393)
處分固定資產損失				(602)
什項支出				(717)
稅前淨利				$ 91,825

一〇〇年度	建設開發事業部	資訊事業部	調整及沖銷	合計
來自本公司及合併子公司以外客戶之收入	$ 267,164	$ 128,559	—	$ 395,723
來自本公司及合併子公司之收入	—	25,109	(25,109)	—
部門收入合計	$ 267,164	$ 153,668	(25,109)	395,723
部門淨利	$ 23,676	($ 36,144)	—	(12,468)
利息收入				466
處分投資利益				5,689
處分固定資產利益				15,764
租金收入				630
其他收入				24,063
利息費用				(2,756)
處分固定資產損失				(2,886)
兌換損失-淨額				(131)
減損損失				(3,860)
什項支出				(1,345)
稅前淨利				$ 23,166

部門損益係指各個部門所賺取之利潤或損失，不包含權益法認列之投資損益、處分固定資產損益、處分投資利益、租金收入、利息收入、其他收入、兌換損益、利息費用、減損損失、什項支出以及所得稅費用。此衡量金額係提供予主要營運決策者，用以分配資源予部門及評其績效。

(二)部門資產

	一〇一年十二月三十一日	一〇〇年十二月三十一日
建設開發事業部	$ 1,691,998	$ 711,883
資訊事業部	—	60,602
營造事業部	102,935	—
部門資產總額	$ 1,794,933	$ 772,485

(三)地區別資訊：

本公司及子公司並無國外營運機構，故無地區別資訊之適用。

(四)重要客戶資訊：

本公司及子公司因客戶層分散，故無集中單一客戶之情形。

十三、 事先揭露採用國際會計準則相關事項

本公司依行政院金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)九十九年二月二日發佈金管證審字第〇九九〇〇〇四九四三號函令之規定，於一〇一年度合併財務報表附註事先揭露採用國際會計準則(以下簡稱IFRSs)之情形如下。

(一)依據金管會於九十八年五月十四日宣布之「我國企業採用國際會計準則推動架構」，上市上櫃公司及興櫃公司應自一〇二年起依證券發行人財務報告編製準則及財團法人中華民國會計研究發展基金會翻譯並由金管會發布之國際財務報導準則、國際會計準則及解釋函暨相關指引編製合併財務報告，為因應上開修正，本公司業已成立專案小組，並訂定採用IFRSs之計畫，該計畫係由 賴志龍經理統籌負責，謹將該計畫之重要內容、預計完成時程及目前執行情形說明如下：

計畫內容	主要執行單位	目前執行情形
1. 評估階段：(九十九年一月一日至一〇〇年十二月三十一日)		
◎ 訂定採用IFRS計畫及成立專案小組	會計部門	已完成
◎ 進行第一階段之員工內部訓練	會計部門	已完成
◎ 評估「首次採用國際會計準則」公報之適用	會計部門	已完成
◎ 比較分析現行會計政策與IFRS之差異	會計部門	已完成
◎ 評估相關資訊系統及內部控制應作之調整	會計部門	已完成
2. 準備階段：(一〇〇年一月一日至一〇一年十二月三十一日)		
◎ 決定所採用IFRS1「首次採用國際會計準則」之各項豁免及選擇	會計部門	已完成
◎ 完成編製IFRSs開帳日財務狀況表	會計部門	已完成
◎ 進行第二階段之員工內部訓練	人事部門	已完成
◎ 決定如何依IFRSs調整現行會計政策	會計部門	已完成
◎ 調整相關資訊系統及內部控制	內部控制、資訊部門	已完成
3. 實施階段：(一〇一年一月一日至一〇二年十二月三十一日)		
◎ 測試相關資訊系統之運作情形	資訊部門	已完成
◎ 蒐集資料準備依IFRSs編製開帳日資產負債表及比較財務報表	會計部門	已完成
◎ 依IFRSs編製財務報表	會計部門	進行中

(二)截至一〇一年十二月底，本公司評估現行會計政策與未來依IFRSs編製財務報表所採用之會計政策二者間可能存在之重大差異及影響說明如下：

會計議題	差異說明
與工程相關之銷售及管理費用	我國會計準則對於因興建工程中所發生之銷售費用可遞延至完工時認列費用。但在IFRSs下規定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。
工程成本無法合理估計	依我國會計準則對於工程成本無法合理估計應採用全部完工法認列收入。但在IFRSs下規定，當工程之成本無法可靠衡量，惟已實際發生成本很有可能回收時應採用成本回收法，就實際已發生並預計收回之工程成本予以認列等額之收入。
建設業收入認列	若不動產工程協議符合工程合約的定義，則依IAS11處理；反之，不動產工程協議應視為 IAS18適用範圍之商品銷售。
短期支薪假給付	轉換至 IFRSs後，企業應依短期員工福利之認列方法，認列短期支薪假給付之預期成本。對於可累積支薪假給付，於員工提供勞務而增加其未來應得之支薪假給付時，應於報導期間結束日，依據員工仍未使用之累積支薪假，企業預期額外支付之金額，認列為費用；及對於不可累積支薪假給付，企業則於員工請假時認列為費用。
遞延所得稅之分類及備抵評價科目	依我國會計準則，遞延所得稅資產及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IFRSs後，遞延所得稅資產及負債一律分類為非流動項目。 依我國會計準則，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IFRSs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。

(三)截至一〇一年十二月底，本公司評估現行會計政策與未來依IFRSs編製財務報表所採用之會計政策二者間可能存在之重大影響數說明如下：

1. 一〇一年一月一日合併資產負債表之調節

我國一般公認會計原則		轉換影響數		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	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-關係人淨額	2,364	—	—	2,364	其他應收款-關係人淨額	
存貨	584,166	—	—	584,166	存貨	
預付費用及款項	13,872	—	—	13,872	預付款項	
受限制資產－流動	14,123	—	—	14,123	受限制資產－流動	
其他流動資產	55,414	(33,746)	—	21,668	其他流動資產-其他	詳附註十三(二)
流動資產合計	731,083	(33,746)	—	697,337	流動資產合計	
投　資						
以成本衡量之金融資產－非流動	4,709	—	—	4,709	以成本衡量之金融資產-非流動	
投資合計	4,709	—	—	4,709	投資合計	
固定資產						
成　本						
土　地	6,427	—	—	6,427	土地成本	
房屋及建築	8,097	—	—	8,097	房屋及建築成本	
租賃改良	1,742	—	—	1,742	租賃改良成本	
其他設備	1,320	—	—	1,320	其他設備成本	
成本及重估增值合計	17,586	—	—	17,586	成本合計	
重估增值	—	—	—	—		
成本及重估增值合計	17,586	—	—	17,586	成本合計	
累計折舊	(2,314)	—	—	(2,314)	累計折舊	
累計減損	(3,860)	—	—	(3,860)	累計減損-房屋建築	
固定資產淨額	11,412	—	—	11,412	固定資產淨額	
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	詳附註十三(二)
其他資產合計	25,281	(656)	—	24,625	其他資產合計	
資　產　總　計	$ 772,485	($ 34,402)	$ —	$ 738,083	資　產　總　計	
流動負債						
短期銀行借款	$ 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	
其他應付款項	5	—	—	5		
其他應付款項-關係人	164	—	—	164	其他應付款項-關係人	
	—	323	—	323	員工福利準備負債-流動	詳附註十三(二)
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	流動負債合計	
長期負債						
應付租賃款－非流動	1,106	—	—	1,106	應付租賃款－非流動	
長期負債合計	1,106	—	—	1,106	長期負債合計	
其他負債						
存入保證金	13	—	—	13	存入保證金	
其他負債合計	13	—	—	13	其他負債合計	
負債合計	371,472	323	—	371,795	負債合計	
母公司股東權益						
普通股股本	766,000	—	—	766,000	普通股股本	
資本公積						
資本公積-發行溢價	88,704	—	—	88,704	資本公積-發行溢價	
資本公積-長期投資	1,462	—	—	1,462	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	
保留盈餘						
待彌補虧損	(455,153)	(34,725)	—	(489,878)	未分配盈餘(或待彌補虧損)	
母公司股東權益合計	401,013	(34,725)	—	366,288		
少數股權	—	—	—	—	非控制權益	
股東權益	401,013	(34,725)	—	366,288	股東權益	
負債及股東權益總計	$ 772,485	($ 34,402)	$ —	$ 738,083	負債及權益總計	

2. 一〇一年十二月三十一日合併資產負債表之調節

我國一般公認會計原則		轉換影響數		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	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	詳附註十三(二)
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-流動	48,192	—	—	48,192	其他金融資產-流動	
存貨	1,381,030	(3,774)	—	1,377,256	存貨	詳附註十三(二)
預付費用及款項	27,729	—	—	27,729	預付款項	
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	詳附註十三(二)
流動資產合計	1,779,200	(65,449)	—	1,713,751	流動資產合計	
投　資						
以成本衡量之金融資產－非流動	3	—	—	3	以成本衡量之金融資產-非流動	
投資合計	3	—	—	3	投資合計	
固定資產						
成　本						
土　地	—	—	—	—	土地成本	
房屋及建築	—	—	—	—	房屋及建築成本	
租賃改良	2,279			2,279	租賃改良成本	
其他設備	1,320	—	—	1,320	其他設備成本	
成本及重估增值合計	3,599	—	—	3,599	成本合計	
重估增值	—	—	—	—		
成本及重估增值合計	3,599	—	—	3,599	成本合計	
累計折舊	(1,455)	—	—	(1,455)	累計折舊	
累計減損		—	—	—	累計減損-房屋建築	
固定資產淨額	2,144	—	—	2,144	固定資產淨額	
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	
遞延所得稅資產－非流動	—	—	—	—	遞延所得稅資產	詳附註十三(二)
其他資產合計	10,586	—	—	10,586	其他資產合計	
資　產　總　計	$ 1,794,933	($ 65,449)	$ —	$ 1,729,484	資　產　總　計	
流動負債						
短期銀行借款	$ 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		
預收款項	257,717	(950)	—	256,767	預收款項	詳附註十三(二)
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	流動負債合計	
其他負債						
存入保證金	43	—	—	43	存入保證金	
其他負債合計	43	—	—	43	其他負債合計	
負債合計	1,109,213	(950)	—	1,108,263	負債合計	
母公司股東權益						
普通股股本	916,000	—	—	916,000	普通股股本	
資本公積						
資本公積-發行溢價	133,704	—	—	133,704	資本公積-發行溢價	
保留盈餘						
待彌補虧損	(363,984)	(64,499)	—	(428,483)	未分配盈餘(或待彌補虧損)	
母公司股東權益合計	685,720	(64,499)	—	621,221		
少數股權	—	—	—	—	非控制權益	
股東權益	685,720	(64,499)	—	621,221	股東權益	
負債及股東權益總計	$ 1,794,933	($ 65,449)	$ —	$ 1,729,484	負債及權益總計	

3. 一〇一年度合併綜合損益表之調節

我國一般公認會計原則		轉換影響數		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
營業收入淨額	$ 484,507	$ 4,994	$ —	$ 489,501	營業收入淨額	詳附註十三(二)
營業成本	344,236	4,994	—	349,230	營業成本	詳附註十三(二)
營業毛利	140,271	—	—	140,271	營業毛利	
營業費用					營業費用	
推銷費用	23,115	30,753	—	53,868	推銷費用	詳附註十三(二)
管理及總務費用	31,849	—	—	31,849	管理及總務費用	詳附註十三(二)
研究發展費用	—	—	—	—	研究發展費用	
營業費用合計	54,964	30,753	—	85,717	營業費用合計	
營業淨利	85,307	(30,753)	—	54,554	營業淨利	
營業外收入及利益					營業外收入及利益	
利息收入	324	—	—	324	利息收入	
處分投資利益	1,988	—	—	1,988	處分投資利益	
租金收入	29	—	—	29	租金收入	
什項收入	5,889	—	—	5,889	什項收入	
營業外收入及利益合計	8,230	—	—	8,230	營業外收入及利益合計	
營業外費用及損失					營業外費用及損失	
利息費用	393	—	—	393	利息費用	
處分固定資產損失	602	—	—	602	處分固定資產損失	
什項支出	717	—	—	717	什項支出	
營業外費用及損失合計	1,712	—	—	1,712	營業外費用及損失合計	
稅前淨利	91,825	(30,753)	—	61,072	稅前淨利	
所得稅利益	656	(656)	—	—	所得稅利益	
本期淨利	$ 91,169	($ 30,097)	$ —	$ 61,072	本期淨利	

(四)依據國際財務報導準則第1號公報「首次採用國際財務報導準則」之規定，除依選擇性豁免(optional exemptions)及強制性例外(mandatory exceptions)規定辦理者外，公司於首次採用IFRSs 時，應依所有在首次採用IFRSs 時已生效之會計準則規定編製財務報表，並予以追溯調整。本公司擬依選擇性豁免規定辦理之部分，擇要說明如下：

1. 對於一〇〇年十二月三十一日以前發生之企業合併，不追溯調整。

2. 固定資產係依IFRSs採成本模式衡量，並追溯適用相關規定。

以上本公司擬依選擇性豁免規定辦理之部分，可能因管理階層經其他考量及評估後而改變，故與實際結果可能有所差異。

(五)本公司係以財團法人中華民國會計研究發展基金會已翻譯並經金管會發布之二〇一〇年IFRSs版本以及金管會於一〇〇年十二月二十二日修正發布之證券發行人財務報告編製準則作為上開評估之依據。惟查國際會計準則委員會已發布，以及未來主管機關可能發布函令規範我國上市上櫃及興櫃公司配合採用IFRSs 之相關事項，故本公司上述之評估結果，可能受前開已發布或研修中IFRSs及國內法令規定所影響，而與未來採用IFRSs 所產生之會計政策實際差異有所不同。

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

民國一〇一年度及一〇〇年度

附表一

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%	
					一〇一年度	一〇〇年度		一〇一年度	一〇〇年度
0	本公司	坤聯營造股份有限公司	1	在建工程(進貨)	$ 58,469	$ —	依合約規定	3.3	—
				應付帳款	17,732	—	依合約規定	1.0	—
1	坤聯營造股份有限公司	本公司	2	預收工程款	58,469	—	依合約規定	3.3	—
				應收工程款	17,732	—	依合約規定	1.0	—
0	本公司	經緯智慧科技股份有限公司	1	營業收入	—	3,497	交易價格系雙方依市場行情議定，並於出貨後30天至90天內收款	—	0.8
				營業成本	—	33,581	交易價格系雙方依市場行情議定，並於出貨後30天至90天內收款	—	8.5
1	經緯智慧科技股份有限公司（註三）	本公司	2	營業收入	—	33,581	交易價格系雙方依市場行情議定，並於出貨後30天至90天內收款	—	8.5
				營業成本	—	3,497	交易價格系雙方依市場行情議定，並於出貨後30天至90天內收款	—	0.8

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：本公司於一〇〇年十月二十五日因未按持股比例認購該公司辦理之現金增資，致持股比例減少至16.7%，因此僅將喪失控制力前之收益及費損編入合併財務報表。

坤悅開發股份有限公司及子公司
期末持有有價證券情形
民國一〇一年十二月三十一日

附表二

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
民國一〇一年度

附表三

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	台中市福德段土地(10、11地號)	101.02.07	$ 137,475	已全數支付	廖月霞等四人	無	—	—	—	$ —	註1	營建用地	無
本公司	台中市大雅區四德段(0317-0006、0318-0003、0319-0000、0322-0014、0323-0000、0318-0001、0318-0004、0319-0001、0319-0002地號)	101.04.10	195,103	已全數支付	張光男等三人	無	—	—	—	—	註2	營建用地	無
本公司	台中市南屯區寶山段)0854-0000、0869-0000、0870-0000、0871-0000地號)	101.09.17	302,000	支付簽約款及備件款60,400仟元	何禮宏等三人	無	—	—	—	—	註3	預付土地款	無

註1：經宏大不動產估價師事務所於一〇〇年十一月十四日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為142,974仟元。
註2：經宏大不動產估價師事務所於一〇一年三月三十日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為200,075仟元。
註3：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
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
民國一〇一年度

附表四

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	坤興營造股份有限公司	（註）	進貨	$ 654,645	60.6%	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。	—	—	($ 104,990)	76.1%	

註：請參閱財務報表附註五。