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查核報告

民國一〇五年度及一〇四年度

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告聲明書	1
貳、會計師查核報告	2-5
參、合併資產負債表	6-7
肆、合併綜合損益表	8
伍、合併權益變動表	9
陸、合併現金流量表	10
柒、合併財務報告附註	11-36
一、公司沿革	11
二、通過財務報告之日期及程序	11
三、新發布及修訂準則及解釋之適用	11-12
四、重要會計政策之彙總說明	12-21
五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	21-22
六、重要會計項目之說明	22-30
七、關係人交易	30-32
八、質押之資產	32
九、重大或有負債及未認列之合約承諾	32
十、重大之災害損失	32
十一、重大之期後事項	32
十二、其他	32-35
十三、附註揭露事項	35-36
(一)重大交易事項相關資訊	35
(二)轉投資事業相關資訊	35
(三)大陸投資資訊	35
十四、營運部門財務資訊	36

關係企業合併財務報告聲明書

本公司民國一〇五年度（自民國一〇五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告之公司與依金融監督管理委員會認可之國際會計準則第十號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報告所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報告。

特此聲明

公司名稱：坤悅開發股份有限公司

董 事 長：陳世坤

日　　期：民國一〇六年三月七日

建智聯合會計師事務所
EnWise CPAs & Co.
台中市404太原北路130號8樓之1
Tel:(04)2296-6234 Fax: (04)2291-0580

agn INTERNATIONAL

會計師查核報告

坤悅開發股份有限公司　　公鑒：

查核意見

坤悅開發股份有限公司及其子公司(坤悅開發集團)民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總）業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開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暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達坤悅開發集團民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師執業道德規範，與坤悅開發集團保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對坤悅開發集團民國一〇五年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對坤悅開發集團一〇五年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

<u>存貨續後衡量</u>

關鍵查核事項說明

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

因應之查核程序

本會計師之主要查核程序包括評估存貨後續衡量會計政策之合理性；檢視存貨產銷存表及在建工程明細表，分析其變化情形，並對管理階層之假設（如未來各期間之各案銷售率）進行評估；亦檢視坤悅開發集團過去存貨備抵提列之準確度，並與本期估列之存貨備抵作比較，以評估本期之估列方法及假設是否允當；瞭解坤悅開發集團之管理階層所採用之銷售價及期後存貨市價變動情形，以評估存貨淨變現價值之合理性；對於根據專家出具之獨立評估報告估計之可回收金額，本會計師檢視相關假設之合理性，並評估該鑑價師之資格及獨立性；本會計師亦考量坤悅開發集團對存貨備抵相關資訊之揭露是否適切。

<u>收入認列</u>

關鍵查核事項

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

因應之查核程序

本會計師主要查核程序包括測試坤悅開發集團銷貨及收款循環內部控制設計及執行之有效性，亦針對坤悅開發集團之產銷存表進行抽樣程序，檢視是否依銷貨合約、法令規定及買賣雙方約定之交易條件認列銷貨收入及核對建造合約收入依財務報導日已發生合約成本佔估計合約總成本之比例認列收入情形；另對前十大銷售客戶變動進行分析，將最近一期及去年同期之客戶變動情形進行比較，了解及確認是否有重大變動及異常交易；選擇財務報表截止日前後一段期間之銷售交易樣本，核對相關憑證，以評估收入認列期間之正確性，以及是否有異常之收入傳票，並了解期後是否有重大退換貨情形；瞭解坤悅開發集團政策與會計準則，以評估所採用政策之適當性；本會計師亦考量坤悅開發集團營業收入認列政策之揭露及其他揭露資訊之適當性。

<u>負債準備</u>

關鍵查核事項

坤悅開發集團主要營運項目係興建房屋出售及承攬工程，因此，保固責任由公司依合約約定負擔，管理階層必須於工程完工時評估保固支出是否很有可能流出，且保固準備之金額係依歷史經驗及假設估計，或依管理階層主觀判斷評估，因此負債準備是為關鍵查核事項之一。

因應之查核程序

本會計師主要查核程序包括向財務單位及業務部門詢問並了解與客戶間的保固修繕處理模式、產生保固修繕支出的原因及檢視相關文件，檢視管理階層複核估列保固準備是否符合會計原則；並檢視管理階層定期檢討實際發生之保固修繕支出與估計金額是否有重大差異；本會計師亦考量坤悅開發集團負債準備認列政策之揭露及其他揭露資訊之適當性。

其他事項

坤悅開發股份有限公司業已編製民國一〇五年度及一〇四年度之個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編制準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報表，且維持與合併財務報表編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報表時，管理階層之責任亦包括評估坤悅開發集團繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算坤悅開發集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

坤悅開發集團之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

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

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

1. 辨認並評估合併財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對坤悅開發集團內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用之會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使坤悅開發集團繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存有重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存有重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報表使用者注意合併財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導因坤悅開發集團不再具有繼續經營之能力。
5. 評估合併財務報表(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。

6. 對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事件，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現(包括查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失)。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師執業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項(包括相關防護措施)。

本會計師與治理單位溝通事件中，決定對坤悅開發集團一〇五年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

建智聯合會計師事務所

會　計　師　：　黃　祥　穎

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　六　年　三　月　七　日

坤悅開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	一〇五年十二月三十一日 金額	%	一〇四年十二月三十一日 金額	%
11XX	流動資產				
1100	現金及約當現金(附註四及六)	$ 743,986	17.0	$ 652,980	14.8
1150	應收票據淨額(附註六)	-	-	4,020	0.1
1170	應收帳款淨額(附註六)	1,390	-	505	-
1180	應收帳款-關係人淨額(附註七)	-	-	92,010	2.1
1195	應收建造合約款-關係人(附註七)	-	-	13,734	0.3
1210	其他應收款-關係人淨額(附註七)	-	-	1,041	-
1220	本期所得稅資產(附註四)	146	-	36	-
130X	存貨(附註四、五、六、七及八)	3,587,949	81.9	3,545,574	79.7
1410	預付款項	21,722	0.5	18,972	0.4
1470	其他流動資產(附註六及八)	12,557	0.3	105,065	2.4
11XX	流動資產合計	4,367,750	99.7	4,433,937	99.8
15XX	非流動資產				
1543	以成本衡量之金融資產(附註四)	3	-	3	-
1600	不動產、廠房及設備(附註四及六)	9,732	0.2	10,994	0.2
1780	無形資產(附註四)	1,800	0.1	2,100	-
1900	其他非流動資產	706	-	698	-
15XX	非流動資產淨額	12,241	0.3	13,795	0.2
	資產總額	$ 4,379,991	100.0	$ 4,447,732	100.0

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

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

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	負債及權益	一〇五年十二月三十一日 金額	%	一〇四年十二月三十一日 金額	%
21XX	流動負債				
2100	短期借款(附註四及六)	$ 1,500,551	34.3	$ 1,688,217	38.0
2110	應付短期票券(附註六及八)	93,800	2.1	-	-
2150	應付票據	79,591	1.8	84,786	1.9
2170	應付帳款	152,268	3.5	140,693	3.2
2181	應付帳款-關係人(附註七)	-	-	83	-
2200	其他應付款	27,392	0.6	26,137	0.6
2230	本期所得稅負債(附註四)	47,463	1.1	61,278	1.4
2250	負債準備-流動(附註四)	483	-	532	-
2310	預收款項(附註四、六及七)	271,751	6.2	309,996	6.9
2399	其他流動負債-其他(附註七)	8,145	0.2	4,719	0.1
21XX	流動負債合計	2,181,444	49.8	2,316,441	52.1
	負債總額	2,181,444	49.8	2,316,441	52.1
	權益				
31XX	歸屬於母公司業主之權益				
3100	股本（附註四及六）	1,485,000	33.9	1,500,000	33.7
3200	資本公積（附註六）				
3210	資本公積-發行溢價	213,810	4.9	216,824	4.9
3300	保留盈餘（附註六）				
3310	法定盈餘公積	43,248	1.0	2,134	-
3350	未分配盈餘	456,489	10.4	430,347	9.7
3500	庫藏股票(附註四、六及十一)	—	—	(18,014)	(0.4)
	權益總額	2,198,547	50.2	2,131,291	47.9
	負債及權益總額	$ 4,379,991	100.0	$ 4,447,732	100.0

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

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

民國一〇五年及一〇四年度

單位：新台幣仟元，惟每股盈餘為元

代碼	項目	一〇五年度 金額	一〇五年度 %	一〇四年度 金額	一〇四年度 %
4000	營業收入(附註四、六及七)	$ 1,071,400	100.0	$ 1,703,277	100.0
5000	營業成本(附註四、六及七)	(780,021)	(72.8)	(1,121,868)	(65.9)
5900	營業毛利	291,379	27.2	581,409	34.1
6000	營業費用(附註四及七)				
6100	推銷費用	(41,272)	(3.9)	(45,315)	(2.7)
6200	管理費用	(67,848)	(6.3)	(62,140)	(3.6)
6000	合計	(109,120)	(10.2)	(107,455)	(6.3)
6900	營業淨利	182,259	17.0	473,954	27.8
7000	營業外收入及支出(附註七)				
7100	利息收入	588	0.1	841	-
7110	租金收入	270	-	66	-
7190	其他收入-其他	21,518	2.0	25,543	1.5
7510	利息費用	(1)	-	(97)	-
7000	合計	22,375	2.1	26,353	1.5
7900	稅前淨利	204,634	19.1	500,307	29.3
7950	所得稅費用(附註四及六)	63,128	5.9	89,174	5.2
8200	本期淨利	$ 141,506	13.2	$ 411,133	24.1
8500	本期綜合損益總額	$ 141,506	13.2	$ 411,133	24.1
	每股盈餘(附註六)				
9750	基本每股盈餘	$	0.95	$	2.75

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

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

民國一〇五年與一〇四年度

單位：新台幣仟元

	歸屬於母公司業主之權益					
			保留盈餘			
	普通股股本	股本溢價	法定公積	未分配盈餘	庫藏股票	合計
一〇四年度						
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)	-	-
一〇四年度合併總損益	-	-	-	411,133	-	411,133
庫藏股票買回	-	-	-	-	(18,014)	(18,014)
註銷庫藏股	(16,000)	(6,880)	-	-	22,880	-
一〇五年度						
一〇五年一月一日餘額	$ 1,500,000	$ 216,824	$ 2,134	$ 430,347	($ 18,014)	$ 2,131,291
一〇四年度盈餘指撥及分配：						
法定盈餘公積	-	-	41,114	(41,114)	-	-
現金股利	-	-	-	(74,250)		(74,250)
一〇五年度合併總損益	-	-	-	141,506	-	141,506
庫藏股票買回	-	-	-	-	-	-
註銷庫藏股	(15,000)	(3,014)	-	-	18,014	-
一〇五年十二月三十一日餘額	$ 1,485,000	$ 213,810	$ 43,248	$ 456,489	$ -	$ 2,198,547

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

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

民國一〇五年度與一〇四年度

單位：新台幣仟元

	一〇五年度	一〇四年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	$ 204,634	$ 500,307
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
租金支出	6	-
折舊費用	1,262	1,354
攤銷費用	300	300
利息收入	(588)	(841)
利息費用	46,017	52,191
與營業活動相關之流動資產/負債變動數：		
應收票據	4,020	12,529
應收帳款	91,125	(76,687)
應收建造合約款-關係人	13,734	(13,734)
其他應收款	1,041	1,530
存貨	(42,375)	(325,980)
預付款項	(2,750)	(3,672)
其他流動資產	92,508	59,093
應付票據	(5,195)	16,682
應付帳款	11,492	31,363
應付建造合約款	-	(11,939)
負債準備-流動	(49)	141
其他應付款項	1,830	1,629
預收款項	(38,245)	(135,180)
其他流動負債	3,426	4,562
營運產生之現金流入	382,193	113,648
收取之利息	582	841
支付之利息	(46,592)	(51,546)
支付所得稅	(77,053)	(28,593)
營業活動之淨現金流入	259,130	34,350
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	-	(11,040)
存出保證金(增加)減少	(8)	7
投資活動之淨現金流出	(8)	(11,033)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加(減少)	(187,666)	268,167
應付短期票券增加	93,800	-
發放現金股利	(74,250)	-
購買庫藏股票	-	(18,014)
籌資活動之淨現金流入(出)	(168,116)	250,153
本期現金及約當現金增加	91,006	273,470
期初現金及約當現金餘額	652,980	379,510
期末現金及約當現金餘額	$ 743,986	$ 652,980

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

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105年度及104年度

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

一、公司沿革

坤悅開發股份有限公司(以下簡稱「本公司」)於民國64年10月奉准設立，主要營業項目住宅及大樓開發租賃業、房地產開發等業務。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106年3月7日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)尚未採用金融監督管理委員會認可國際財務報導準則之影響

依據金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)民國105年7月18日金管證審字第1050026834號令，公開發行以上公司應自民國106年起全面採用經金管會認可並發布生效之國際會計準則理事會(以下稱理事會)於民國105年1月1日前發布，並於民國106年1月1日生效之國際財務報導準則編製財務報告。前述將於民國106年1月1日生效，但本公司尚未採用之理事會相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布/修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第10號、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「聯合營運權益之取得」	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
國際會計準則第1號之修正「揭露倡議」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及第38號之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及第41號之修正「農業：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27號之修正「單獨財務報表之權益法」	2016年1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

適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對合併財務報告造成重大變動。

(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：

下表彙列國際會計準則理事會已發布，但尚未經金管會認可之國際報導準則。截至本合併財務報告通過發布日止，除國際財務報導準則第9號及第15號業經金管會通過自107年1月1日生效外，金管會尚未發布其他準則生效日。

新發布/修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第2號「股份基礎給付交易之分類與衡量」	2018年1月1日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
國際財務報導準則第9號及第7號之修正「強制性生效日及過渡揭露」	2018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」	未定
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	2018年1月1日
國際財務報導準則第15號之修正「國際財務報導準則第15號之闡釋」	2018年1月1日
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日
國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」	2017年1月1日
國際會計準則第12號之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉換」	2018年1月1日

對本集團可能攸關者如下：

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容
2014.5.28 2016.4.12	國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	新準則以單一分析模型按五個步驟決定企業認列收入之方法、時點及金額，將取代現行國際會計準則第18號「收入」及國際會計準則第11號「建造合約」以及其他收入相關的解釋。 2016.4.12發布修正規定闡明下列項目：辨認履約義務、主理人及代理人之考量、智慧財產之授權及過渡處理。

本集團現正持續評估上述準則及解釋對本公司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表達期間。

(一)遵循聲明

本合併財務報表係依據證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則編製。

(二)編製基礎

1. 除按公允價值衡量之金融工具外，本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國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告（以下簡稱IFRSs)之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用本公司的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及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

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

投資公司	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比	
			105年12月31日	104年12月31日
本公司	坤聯公司	綜合營造	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；其餘項目劃分流動與非流動之標準如下：

1. 資產符合下列條件之一者列為流動資產，非屬流動資產者列為非流動資產：

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

2. 負債符合下列條件之一者列為流動負債，非屬流動負債者列為非流動負債：

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

(六)約當現金

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

(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

建造合約之結果若能可靠估計，於資產負債表日係參照合約活動之完成程度分別認列收入及成本，並以累計已發生合約成本占估計總合約成本之比例衡量完成程度。若遇有合約工作之變更、求償及獎勵金之情形，僅於金額能可靠衡量且很有可能收現之範圍內，始將其納入合約收入。

總合約成本若很有可能超過總合約收入，所有預期損失則立即認列為費用。

若一項合約包括數項資產，且每一資產均有單獨之方案提出、均單獨議定以及其成本及收入均可予以辨認，則每一資產之建造係以單項建造合約處理。若同時或接續進行之一組合約以單一包裹方式議定，且該組合約密切相關，致每項合約實際上為具有整體利潤率之單一計畫之一部分，則該組合約係以單項建造合約處理。

當建造合約累計已發生成本加計已認列利潤並減除已認列損失超過工程進度請款金額時，該差額係列示為應收建造合約款。當建造合約之工程進度請款金額超過累計已發生成本加計已認列利潤並減除已認列損失時，該差額係列示為應付建造合約款。相關工作進行前所收到之款項帳列預收工程款。依照已完成工作開立帳單而客戶尚未付款之金額帳列應收帳款。

(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。土地無須攤提折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限計提如下：

運輸設備	10年
辦公設備	5年
租賃改良	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

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

營業租賃下， 租賃收益或租金給付係按直線基礎於租賃期間分別認列為收益或費用。

(十二)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

1.建案之銷售

收入係按已收或應收對價之公允價值衡量，並扣除估計之客戶退貨、折扣及其他類似之折讓。

銷售商品係於下列條件完全滿足時認列收入：

(1)本公司已經將商品所有權之重大風險及報酬移轉予買方；
(2)本公司對於已經出售之商品既不持續參與管理，亦未維持有效控制；
(3)收入金額能可靠衡量；
(4)與交易有關之經濟效益很有可能流入本公司；
(5)與交易有關之已發生或將發生之成本能可靠衡量。

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

2.股利收入及利息收入

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

金融資產之利息收入係於經濟效益很有可能流入本公司，且收入金額能可靠衡量時認列。利息收入係依時間之經過按流通在外本金與所適用之有效利率採應計基礎認列。

(十七)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. 員工紅利及董監酬勞

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項目。嗣後股東會決議與財務報表估列數如有差異，視為估計變動，列為當期損益。

(十八)庫藏股票

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

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

(十九)所得稅

所得稅費用係當年度所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當年度所得稅

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

以前年度應付所得稅之調整， 列入當年度所得稅。

2. 遞延所得稅

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

與投資子公司、關聯企業及合資權益相關之應課稅暫時性差異皆認列遞延所得稅負債，惟本公司若可控制暫時性差異迴轉之時點，且該暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者除外。與此類投資及權益有關之可減除暫時性差異所產生之遞延所得稅資產，僅於其很有可能有足夠課稅所得用以實現暫時性差異之利益，且於可預見之未來預期將迴轉的範圍內，予以認列。

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

稅資產者，亦於報導期間結束日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者予以調整認列。

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

3. 當年度及遞延所得稅

當年度及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當年度及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

(二十)股本

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

(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。

(二十二)比較資訊

除國際財務報導準則允許或規定外，揭露所有當期財務報表報導金額之前期比較。當發生會計政策變動或重分類之情事時，比較資訊業已調整，俾與本年度財務資訊相比較。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

(一)附註六(三)，存貨之評價。

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

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

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

若發生公允價值各等級間之移轉事項或情況，本公司係於報導日認列該移轉。衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳附註十二：金融工具。

六、重要會計項目之說明

(一) 現金及約當現金

	105年12月31日	104年12月31日
現金及零用金	$ 125	$ 67
銀行存款	743,861	652,913
	$ 743,986	$ 652,980

(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

	105年12月31日	104年12月31日
待售房地	$ 171,328	$ 319,235
營建用地	65,216	69,598
在建房地	3,351,405	3,156,741
減：備抵存貨跌價及呆滯損失	-	-
	$ 3,587,949	$ 3,545,574

1. 本集團截至民國105年及104年12月31日止，在建工程投保金額分別為2,612,800仟元及2,534,800仟元。

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：

	105年度	104年度
已出售存貨成本	$ 780,021	$ 1,121,868
存貨跌價(損失)回升利益	-	-
	$ 780,021	$ 1,121,868

4. 待售房地明細如下：

	105年12月31日	104年12月31日
君山	$ 102,615	$ 268,366
雅美	44,072	50,869
四德段323-4、15地號	24,641	-
	$ 171,328	$ 319,235

5. 營建用地明細如下：

	105年12月31日	104年12月31日
容移用地	$ 65,216	$ 69,598

6. 在建房地明細如下：

	105年12月31日	104年12月31日
君品	$ -	$ 395,164
泰若天成	856,125	671,864
君臨	791,836	613,806
君湛	323,356	211,726
四德段II	211,688	202,724
原鄰仁(溝皂段)	167,577	112,837
日新段	357,032	356,441
迎勝(華泰段)(65、77、88地號)	285,157	240,129
華泰段(16、17、18等地號)	149,135	151,762
迎透天(永成段)	209,499	200,288
	$ 3,351,405	$ 3,156,741

利息資本化相關資訊如下：

	105年度	104年度
利息資本化金額	$ 46,016	$ 52,094
利息資本化利率	1.612%~3.17%	2.58%~3.43%

（四）其他流動資產

	105年12月31日	104年12月31日
暫付款	$ 53	$ 5,383
代付款	6,500	6,902
其他金融資產-受限制銀行存款	2,150	90,779
工程存出保證金	3,854	2,001
	$ 12,557	$ 105,065

本集團提供作為質押擔保之受限制銀行存款，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
105年1月1日餘額	$ 11,040	$ 4,239	$ 1,320	$ 16,599
增添	-	-	-	-
處分	-	-	-	-
105年12月31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
105年1月1日餘額	$ 436	$ 4,001	$ 1,168	$ 5,605
折舊費用	872	238	152	1,262
減損損失	-	-	-	-
105年12月31日餘額	$ 1,308	$ 4,239	$ 1,320	$ 6,867
105年12月31日淨額	$ 9,732	$ -	$ -	$ 9,732

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12月31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	436	653	265	1,354
減損損失	-	-	-	-
104年12月31日餘額	$ 436	$ 4,001	$ 1,168	$ 5,605
104年12月31日淨額	$ 10,604	$ 238	$ 152	$ 10,994

1. 本集團截至民國105年及104年12月31日止，不動產、廠房及設備投保金額分別為9,787仟元及11,620元。

2. 上列不動產、廠房及設備無提供作為擔保之情形。

（六）短期借款

借款性質	105年12月31日	104年12月31日
擔保銀行借款	$ 1,500,551	$ 1,688,217
利率區間	2.37%~3.17%	2.58%-3.17%

提供擔保情形請參閱附註八。

（七）應付短期票券

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

提供擔保情形請參閱附註八。

（八）預收款項

	105年12月31日	104年12月31日
預收房地款	$ 271,751	$ 309,996

（九）員工福利

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105年度及104年度認列之退休金成本分別為2,593仟元及2,547仟元。

（十）股本

	105年12月31日	104年12月31日
額定股數(仟股)	300,000	300,000
額定股本	$ 3,000,000	$ 3,000,000
已發行且已收足股款之股數(仟股)	148,500	150,000
已發行股本	$ 1,485,000	$ 1,500,000

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

（十一）資本公積

	105年12月31日	104年12月31日
發行股票溢價	$ 213,810	$ 216,824

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。

（十二）保留盈餘及股利政策

1. 依104年5月公司法之修正，股息及紅利之分派現於股東，員工非屬盈餘分派之對象。本公司已於105年6月3日股東常會決議通過修正章程之盈餘分派政策，並於章程中另外訂定員工酬勞之分派政策。

2. 修正後章程之盈餘分派政策規定，本公司當年度結算如有盈餘，應先提繳稅款、彌補歷年累積虧損，次提10%為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘並依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額併同以前年度累積未分配盈餘由董事會擬具分派議案，提請股東會決議後分派之。修正前後章程之員工及董監酬勞分派政策，請參閱附註六(十五)員工及董監酬勞。

3. 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。

4. 本公司於105年6月3日及104年6月10日舉行股東會，分別決議通過104年度及103年度盈餘分配案如下：

	盈餘分配案		每股股利(元)	
	104年度	103年度	104年度	103年度
法定盈餘公積	$ 41,114	$ 2,104	$ -	$ -
現金股利	74,250	-	0.5	-

5. 本公司105年度之盈餘分配案尚待董事會擬議及股東會決議。有關決議盈餘分派資訊，請至臺灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

（十三）庫藏股票

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

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；截至該執行期間結束，累計買回1,500仟股，總成本18,014仟元。

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

收回原因	104年1月1日	本期增加	本期減少	104年12月31日
維護公司信用及股東權益	1,600	1,500	1,600	1,500

證券交易法規定公司對買回已發行在外股份之數量比例，不得超過公司已發行股份總數百分之十，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。

（十四）本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用

	105年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	$ 18,843	$ 36,486	$ 55,329
勞健保費用	-	4,888	4,888
退休金費用	-	2,593	2,593
其他員工福利費用	792	1,855	2,647
折舊費用	-	1,262	1,262
攤銷費用	-	300	300

	104年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	$ 24,515	$ 35,007	$ 59,522
勞健保費用	-	4,661	4,661
退休金費用	-	2,547	2,547
其他員工福利費用	645	1,889	2,534
折舊費用	-	1,354	1,354
攤銷費用	-	300	300

（十五）員工及董監酬勞

依104年5月修正後公司法及105年6月經股東會決議之修正章程，本公司係以當年度扣除員工及董監酬勞前之稅前淨利分別以0.1%及不超過0.1%提撥員工及董監酬勞。105及104年度分別依前述稅前淨利按比例估列員工及董監酬勞。

106年3月7日及105年3月8日董事會決議配發105及104年度員工及董監酬勞如下，前述配發情形與年度財務報告認列之差異金額分別於106及105年度進行調整。

	105年度		104年度	
	員工現金酬勞	董監酬勞	員工現金酬勞	董監酬勞
董事會決議配發數	$ 202	$ -	$ 497	$ -
財務報告認列數	$ 202	$ -	$ 497	$ -

年度財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

104年度董事會決議配發之員工及董監酬勞已於105年6月3日召開之股東常會決議修正章程後，報告股東會。

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

（十六）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：

	105年度	104年度
當期所得稅		
當期產生者	$ 23,362	$ 54,432
土地增值稅計入當期所得稅	8,988	25,590
未分配盈餘加徵所得稅	29,577	1,894
以前年度之所得稅費用調整	1,201	7,258
認列於損益之所得稅費用	$ 63,128	$ 89,174

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	105年度	104年度
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用	$ 34,788	$ 85,052
未分配盈餘加徵所得稅	29,577	1,894
土地增值稅計入當期所得稅	8,988	25,590
永久性差異調整	889	3,869
免稅所得	(12,324)	(33,564)
暫時性差異調整	(1,393)	(2,983)
以前年度之所得稅費用調整	1,201	7,258
其他	1,402	2,058
認列於損益之所得稅費用	$ 63,128	$ 89,174

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. 本集團之最近期營利事業所得稅結算申報案件經稅捐稽徵機關核定年度如下：

	核定年度
本公司	103年度
坤聯營造公司	103年度

5. 未分配盈餘情形如下：

	105年12月31日	104年12月31日
99年度以後	$ 456,489	$ 430,347

6. 兩稅合一相關資訊：

	105年12月31日	104年12月31日
股東可扣抵稅額帳戶餘額-本公司	$ 64,644	$ 22,271

本公司無86年度以前之未分配盈餘。

本公司民國105年度預計及104年度實際盈餘分配適用之稅額扣抵比率分別為24.56%及19.20%。自104年1月1日起，中華民國境內居住之個人股東獲配之股利淨額或盈餘，其可扣抵稅額修正為原扣抵稅額之半數。

依所得稅法規定，本公司分配屬於87年度(含)以後盈餘時，本國股東可按股利分配日之稅額扣抵比率計算可獲配之股東可扣抵稅額。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，因此本公司預計 105 年度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。

（十七）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。

	105 年 度		
	稅後金額	加權平均流通在外股數(仟股)	每股盈餘(元)
基本每股盈餘			
歸屬於普通股股東之淨利	$ 141,506	148,500	$ 0.95

	104年度		
	稅後金額	加權平均流通在外股數(仟股)	每股盈餘(元)
基本每股盈餘			
歸屬於普通股股東之淨利	$ 411,133	149,542	$ 2.75

(十八) 營業租賃

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：

	105年度	104年度
不超過1年	$ 1,225	$ 2,099
超過1年但不超過3年	-	1,225
總計	$ 1,225	$ 3,324

本集團以營業租賃承租辦公室，租賃期間介於民國104年至106年。民國105及104年度分別認列2,101仟元及2,099仟元之租金費用。

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
105年度			
寶慶21	$ 229,000	$ 58,666	100.00%
104年度			
寶慶21	$ 180,000	$ 97,920	94.63%
愛美	221,190	117,220	100.00%
	$ 401,190	$ 215,140	

2. 銷貨

	105年度	104年度
其他關係人-個人	$ -	$ 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. 應收票據及帳款

	105年12月31日	104年12月31日
受主要管理階層控制之公司	$ -	$ 92,010

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。

4. 應收(付)建造合約款

	104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	$ 170,334	$ 156,600	$ 13,734	$ -

5. 其他應收款

	105年12月31日	104年12月31日
其他關係人-個人	$ -	$ 1,041

6. 應付票據及帳款

	105年12月31日	104年12月31日
受主要管理階層控制之公司	$ -	$ 83

應付關係人票據及帳款主要來自進貨交易，該應付款項並無附息。

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

		代收土地款	
建　案　名　稱	合建型態	105年12月31日	104年12月31日
泰若天成	合建分售	$ 40	$ 360

8. 修繕及勞務支出

	105年度	104年度
受主要管理階層控制之公司	$ 738	$ 2,069

9. 租金支出

出　租　人	承租標的	租賃保證金	105年度	104年度
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	$ -	$ 200	$ 200

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. 其他收入

	105年度	104年度
受主要管理階層控制之公司	$ 2,389	$ 1,329

11. 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。

（二）主要管理階層薪酬資訊

105年度及104年度對董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	105年度	104年度
短期員工福利	$ 3,896	$ 3,941
退職後福利	96	148
	$ 3,992	$ 4,089

八、質押之資產

本公司資產提供擔保明細如下：

資產名稱	105年12月31日	104年12月31日	擔保用途
存貨(在建房地)	$ 3,351,405	$ 3,156,741	銀行借款
存貨(待售房地)	102,615	268,366	銀行借款
其他金融資產-受限制銀行存款	2,150	90,779	信託戶
	$ 3,456,170	$ 3,515,886	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾：

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

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其他：

金融工具

1. 金融工具之種類及公允價值資訊

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

	105年12月31日				
		公允價值			
	帳面價值	第一級	第二級	第三級	合計
放款及應收款					
現金及約當現金	$ 743,986	$ -	$ -	$ -	$ -
應收票據及帳款(含關係人)	1,390	-	-	-	-
其他金融資產-流動(帳列其他流動資產)	2,150	-	-	-	-
存出保證金(帳列其他流動資產及非流動資產)	4,560	-	-	-	-
	$ 752,086	$ -	$ -	$ -	$ -
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	$1,500,551	$ -	$ -	$ -	$ -
應付短期票券	93,800	-	-	-	-
應付票據及帳款淨額(含關係人)	231,859	-	-	-	-
其他應付款項(含關係人)	27,392	-	-	-	-
存入保證金(帳列其他流動負債)	50	-	-	-	-
	$1,853,652	$ -	$ -	$ -	$ -

	104年12月31日				
		公允價值			
	帳面價值	第一級	第二級	第三級	合計
放款及應收款					
現金及約當現金	$ 652,980	$ -	$ -	$ -	$ -
應收票據及帳款(含關係人)	96,535	-	-	-	-
其他應收款項(含關係人)	1,041	-	-	-	-
其他金融資產-流動(帳列其他流動資產)	90,779	-	-	-	-
存出保證金(帳列其他流動資產及非流動資產)	2,699	-	-	-	-
	$ 844,034	$ -	$ -	$ -	$ -

按攤銷後成本衡量之					
金融負債					
短期借款	$1,688,217	$ -	$ -	$ -	$ -
應付票據及帳款淨額(含關係人)	225,562	-	-	-	-
其他應付款項(含關係人)	26,137	-	-	-	-
存入保證金(帳列其他流動負債)	50	-	-	-	-
	$1,939,966	$ -	$ -	$ -	$ -

2. 財務風險管理目的與政策

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

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

3. 市場風險

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

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

有關利率風險之敏感度分析，係以財務報導期間結束日固定收益投資之公允價值變動為計算基礎，並假設持有一個年度。假若市場利率上升1%，本公司於民國105及104年度之淨利將分別減少15,944仟元及16,882仟元。

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，本公司可能因交易對方未履行義務造成財務損失之最大信用風險暴險主要係來自於合併資產負債表所認列之金融資產帳面金額。

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

5. 流動性風險

本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：

	105年12月31日			
	1 年 以 內	1 至 3 年	3 年 以 上	合 計
非衍生金融負債				
無附息負債	$ 231,859	$ -	$ -	$ 231,859
浮動利率負債	449,450	1,144,901	-	1,594,351
	$ 681,309	$ 1,144,901	$ -	$ 1,826,210

	104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	$ 225,562	$ -	$ -	$ 225,562
浮動利率負債	-	1,555,692	132,525	1,688,217
	$ 225,562	$ 1,555,692	$ 132,525	$ 1,913,779

十三、附註揭露事項

（一）重大交易事項相關資訊

1. 資金貸與他人：無。

2. 為他人背書保證：無。

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

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

5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：附表二。

8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

9. 從事衍生性工具交易：無。

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

（二）轉投資事業相關資訊：

被投資公司名稱、所在地區…等相關資訊：附表四。

（三）大陸投資資訊：無。

十四、營運部門財務資訊：

本公司(建設部門)及其子公司(營造部門)民國一〇五年及一〇四年度有關部門資訊列示如下：

	105年度			
	建設部門	營造部門	調整及沖銷	合　計
來自外部客戶收入	$ 1,012,734	$ -	$ -	$ 1,012,734
部門間之收入(註1)	-	719,904	(661,238)	58,666
收入合計	$ 1,012,734	$ 719,904	($ 661,238)	$ 1,071,400
部門損益	$ 184,996	$ 8,851	($ 11,588)	$ 182,259
部門資產	$ 4,753,388	$ 670,602	($ 1,043,999)	$ 4,379,991

	104年度			
	建設部門	營造部門	調整及沖銷	合　計
來自外部客戶收入	$ 1,488,137	$ -	$ -	$ 1,488,137
部門間之收入	-	956,756	(741,616)	215,140
收入合計	$ 1,488,137	$ 956,756	($ 741,616)	$ 1,703,277
部門損益	$ 462,971	$ 23,089	($ 12,106)	$ 473,954
部門資產	$ 4,560,205	$ 673,823	($ 786,296)	$ 4,447,732

註1：編製本合併財務報告時業已銷除。

本集團有二個應報導部門：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。

本集團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。

本集團未分攤所得稅費用（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。

坤悅開發股份有限公司及其子公司

期末持有有價證券情形(不含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)

民國一〇五年十二月三十一日

附表一

單位：新台幣仟元／仟股

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末				備註
				股數	金額	持股比例	市價或淨值	
本公司	權益證券-股票 台中市第二信用合作社	無	以成本衡量之金融資產-非流動	0.03	$ 3	—	$ 3	

坤悅開發股份有限公司及其子公司

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

民國一〇五年十二月三十一日

附表二

單位：新台幣仟元

進（銷）貨之公司	交易之對象	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進（銷）貨	金額	佔總進(銷)貨之比率%	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收（付）票據、帳款之比率%	
本公司	坤聯營造股份有限公司	子公司	進貨(在建工程)	$ 656,467	120.4%	依合約規定。	—	—	($ 596,390)	257.2%	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

民國一〇五年十二月三十一日

附表三

單位：新台幣仟元

編號（註一）	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係（註二）	交易往來情形					
				項目	金額		交易條件	佔合併總營收或總資產之比率%	
					105年度	104年度		105年度	104年度
0	本公司	坤聯營造股份有限公司	1	在建工程(進貨)	$ 656,467	$ 858,038	依合約規定	61.3	50.4
				應付帳款	596,390	346,004	依合約規定	13.6	7.8
1	坤聯營造股份有限公司	本公司	2	應付建造合約款	285,409	268,715	依合約規定	6.5	6.0
				應收建造合約款	22,440	884	依合約規定	0.5	—

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

民國一〇五年十二月三十一日

附表四

單位：新台幣仟元／仟股

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期(損)益	本期認列之投資(損)益	本期被投資公司股利分派情形		備註
				本期期末	上期期末	股數	比率	帳面金額			股票股利	現金股利	
本公司	坤聯營造股份有限公司	中華民國	土木建築營造業	$ 151,473	$ 151,473	15,000	100.0%	$ 116,478	$ 8,250	($ 3,338)	$ —	$17,660	子公司(註1)

註1：編製本合併財務報告時業已消除。