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107年及106年第1季

地　　址：台中市西屯區市政路402號19樓之2
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、合併財務報告附註	7-37
一、公司沿革	7
二、通過財務報告之日期及程序	7
三、新發布及修訂準則及解釋之適用	7-11
四、重要會計政策之彙總說明	11-17
五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	18
六、重要會計項目之說明	18-29
七、關係人交易	29-30
八、質抵押之資產	30
九、重大或有負債及未認列之合約承諾	30-31
十、重大之災害損失	31
十一、重大之期後事項	31
十二、其他	31
十三、附註揭露事項	31
(一)重大交易事項相關資訊	31
(二)轉投資事業相關資訊	31
(三)大陸投資資訊	31
十四、部門資訊	31-32

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

會計師核閱報告

坤悅開發股份有限公司及子公司　　公鑒：

前言

坤悅開發股份有限公司及子公司民國一〇七年及一〇六年三月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編制準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報告作成結論。

範圍

本會計師係依照審計準則公報第六十五號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報告時所執行之程序包括查詢(主要向負責財務與會計事務之人員查詢)、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

結論

依本會計師核閱結果，並未發現上開合併財務報告在所有重大方面有未依照證券發發行人財務報告編制準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製，致無法允當表達坤悅開發股份有限公司及子公司民國一〇七年及一〇六年三月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

強調事項-新會計準則之適用

如合併財務報告附註三所述，坤悅開發股份有限公司及子公司自民國一〇七年一月一日起適用國際財務報導準則第九號「金融工具」及第十五號「客戶合約之收入」，並選擇不重編比較期間之合併財務報告。本會計師未因此而修正核閱結論。

建智聯合會計師事務所

會　計　師　：　廖　年　傑　　會　計　師　：　易　昌　運

廖年傑　　易昌運

金融監督管理委員會　　財政部證券暨期貨管理委員會

核准文號(102)金管證審字第1020055253號　　核准文號(92)台財證(六)121986號

中　華　民　國　一　〇　七　年　五　月　九　日

坤悅開發股份有限公司暨子公司

合併資產負債表

民國107年3月31日、106年12月31日及106年3月31日

（民國107年及106年3月31日之合併資產負債表係經核閱，未依一般公認審計準則查核）

單位：新台幣仟元

代碼	資產	107年3月31日 金額	%	106年12月31日 金額	%	106年3月31日 金額	%
	流動資產						
1100	現金及約當現金(附註四及六)	$ 879,297	17.8	$ 1,078,220	23.5	$ 1,079,422	24.9
1150	應收票據淨額(附註四)	5,954	0.1	7,326	0.2	3,450	0.1
1170	應收帳款淨額(附註四)	159	-	36,819	0.8	2,586	0.1
1220	本期所得稅資產(附註四)	1,147	-	1,147	-	146	-
130X	存貨(附註四、六、七及八)	3,925,169	79.8	3,387,927	73.9	3,225,153	74.3
1410	預付款項	42,112	0.9	34,757	0.8	11,131	0.3
1476	其他金融資產-流動(附註八)	36,880	0.7	18,390	0.4	-	-
1470	其他流動資產	1,770	-	1,754	0.1	5,784	0.1
1480	取得合約之增額成本-流動(附註四)	18,733	0.4	-	-	-	-
11XX	流動資產合計	4,911,221	99.7	4,566,340	99.7	4,327,672	99.8
	非流動資產						
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動(附註四及六)	3	-	-	-	-	-
1543	以成本衡量之金融資產-非流動(附註四及六)	-	-	3	-	3	-
1600	不動產、廠房及設備(附註四及六)	14,400	0.3	14,954	0.3	9,514	0.2
1780	無形資產(附註四)	1,425	-	1,500	-	1,725	-
1900	其他非流動資產	1,233	-	1,233	-	706	-
15XX	非流動資產合計	17,061	0.3	17,690	0.3	11,948	0.2
1XXX	資產總額	$ 4,928,282	100.0	$ 4,584,030	100.0	$ 4,339,620	100.0

後附之附註係本合併財務報表之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司

陳丕岳

經理人：陳丕岳

會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司暨子公司

合併資產負債表

民國107年3月31日、107年12月31日及106年3月31日

（民國107年及106年3月31日之合併資產負債表係自合併財務報表摘錄，未依一般公認審計準則查核）

單位：新台幣仟元

代碼	負債及權益	107年3月31日 金額	%	106年12月31日 金額	%	106年3月31日 金額	%
	流動負債						
2100	短期借款(附註四、六及八)	$ 1,818,080	36.9	$ 1,482,530	32.3	$ 1,445,281	33.3
2110	應付短期票券(附註六及八)	250,500	5.1	264,900	5.8	111,000	2.6
2130	合約負債-流動(附註四及六)	337,388	6.9	-	-	-	-
2150	應付票據	64,957	1.3	78,837	1.7	59,682	1.4
2161	應付票據-關係人(附註七)	-	-	40	-	-	-
2170	應付帳款	134,158	2.7	138,025	3.0	135,470	3.1
2200	其他應付款	20,448	0.4	34,412	0.8	37,612	0.9
2220	其他應付款-關係人(附註七)	557	-	-	-	-	-
2230	本期所得稅負債(附註四及六)	3,613	0.1	3,493	0.1	49,766	1.1
2250	負債準備-流動(附註四及六)	1,373	-	250	-	1,459	-
2310	預收款項(附註四及六)	-	-	275,999	6.0	140,779	3.2
2399	其他流動負債(附註七)	6,213	0.1	2,788	0.1	8,315	0.2
21XX	流動負債合計	2,637,287	53.5	2,281,274	49.8	1,989,364	45.8
	非流動負債						
2550	負債準備-非流動	1,166	-	1,166	-	537	-
25XX	非流動負債合計	1,166	-	1,166	-	537	-
2XXX	負債總額	2,638,453	53.5	2,282,440	49.8	1,989,901	45.8
	權益						
	歸屬於母公司業主之權益						
3110	普通股股本（附註四及六）	1,485,000	30.1	1,485,000	32.4	1,485,000	34.2
3200	資本公積（附註六）						
3210	資本公積-發行溢價	169,260	3.4	169,260	3.7	213,810	4.9
3300	保留盈餘（附註四及六）						
3310	法定盈餘公積	57,399	1.2	57,399	1.2	43,248	1.0
3351	未分配盈餘	578,170	11.8	589,931	12.9	607,661	14.1
3XXX	權益總額	2,289,829	46.5	2,301,590	50.2	2,349,719	54.2
3X2X	負債及權益總額	$ 4,928,282	100.0	$ 4,584,030	100.0	$ 4,339,620	100.0

後附之附註係本合併財務報表之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司
陳丕岳

經理人：陳丕岳

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107年及106年1月1日至3月31日

（僅經核閱，未依一般公認審計準則查核）

單位：新台幣仟元，惟每股盈餘為元

代碼	項目	107年第1季 金額	107年第1季 %	106年第1季 金額	106年第1季 %
4000	營業收入(附註四及六)	$ 23,166	100.0	$ 716,704	100.0
5000	營業成本(附註四及六)	(16,317)	(70.4)	(520,548)	(72.6)
5900	營業毛利	6,849	29.6	196,156	27.4
6000	營業費用(附註四及七)				
6100	推銷費用	(11,356)	(49.0)	(23,394)	(3.3)
6200	管理及總務費用	(18,243)	(78.8)	(15,501)	(2.2)
6000	營業費用合計	(29,599)	(127.8)	(38,895)	(5.5)
6900	營業淨利(損)	(22,750)	(98.2)	157,261	21.9
7000	營業外收入及支出(附註四及六)				
7010	其他收入	1,059	4.6	90	-
7050	利息費用	(1)	-	-	-
7000	營業外收入及支出合計	1,058	4.6	90	-
7900	稅前淨利(損)	(21,692)	(93.6)	157,351	21.9
7950	所得稅費用(附註四及六)	339	1.5	6,179	0.9
8200	本期淨利(損)	($ 22,031)	(95.1)	151,172	21.0
8500	本期綜合損益總額	($ 22,031)	(95.1)	151,172	21.0
	每股盈餘(附註六)				
9750	基本每股盈餘(虧損)	($ 0.15)		$ 1.02	

後附之附註係本合併財務報表之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司
陳丕岳

經理人：陳丕岳

會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司暨子公司

合併權益變動表

民國107年及106年1月1日至3月31日

（僅經核閱，未依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				
			保留盈餘		
	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	未分配盈餘	合計
106年1月1日至3月31日					
106年1月1日餘額	$ 1,485,000	$ 213,810	$ 43,248	$ 456,489	$ 2,198,547
本期合併總損益	-	-	-	151,172	151,172
106年3月31日餘額	$ 1,485,000	$ 213,810	$ 43,248	$ 607,661	$ 2,349,719
107年1月1日至3月31日					
107年1月1日餘額	$ 1,485,000	$ 169,260	$ 57,399	$ 589,931	$ 2,301,590
追溯適用新準則之調整數	-	-	-	10,270	10,270
民國107年1月1日追溯適用後餘額	1,485,000	169,260	57,399	600,201	2,311,860
本期合併總損益	-	-	-	(22,031)	(22,031)
107年3月31日餘額	$ 1,485,000	$ 169,260	$ 57,399	$ 578,170	$ 2,289,829

後附之附註係本合併財務報表之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司
陳丕岳

經理人：陳丕岳

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107年及106年1月1日至3月31日

（僅經核閱，未依一般公認審計準則查核）

單位：新台幣仟元

	107年第1季	106年第1季
營業活動之現金流量：		
合併稅前淨利(損)	($ 21,692)	$ 157,351
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
存貨跌價損失	-	6,241
租金支出	-	-
折舊費用	554	218
攤銷費用	75	75
利息收入	(2)	(1)
利息費用	11,067	9,445
與營業活動相關之流動資產/負債變動數：		
應收票據	1,372	(3,450)
應收帳款	36,660	(1,196)
存貨	(537,242)	356,555
預付款項	(7,355)	10,591
其他流動資產	263	6,773
取得合約之增額成本	(8,463)	-
合約負債	61,389	-
應付票據	(13,920)	(19,909)
應付帳款	(3,867)	(16,798)
其他應付款項	(13,642)	10,693
準備負債-流動	1,123	976
預收款項	-	(130,972)
其他流動負債	3,425	170
營運產生之現金流入(出)	(490,255)	386,762
收取之利息	2	1
支付之利息	(10,832)	(9,381)
支付之所得稅	(219)	(3,876)
營業活動之淨現金流入(出)	(501,304)	373,506
投資活動之現金流量：		
其他金融資產-流動增加	(18,490)	-
存出保證金增加	(279)	-
投資活動之淨現金流出	(18,769)	-
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加(減少)	335,550	(55,270)
應付短期票券增加(減少)	(14,400)	17,200
籌資活動之淨現金流入(出)	321,150	(38,070)
本期現金及約當現金增加(減少)	(198,923)	335,436
期初現金及約當現金餘額	1,078,220	743,986
期末現金及約當現金餘額	$ 879,297	$ 1,079,422

附註為本合併財務報表之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司 陳丕岳　　經理人：陳丕岳　　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107年及106年第1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107年5月9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認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

本集團自民國107年起全面採用經金融監督管理委員會(以下稱金管會)認可並於民國107年生效之國際財務報導準則編製財務報告。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布/修正/修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則「2014-2016週期之年度改善」	註1
國際財務報導準則第2號「股份基礎給付」之修正	2018年1月1日
國際財務報導準則第4號「保險合約」下國際財務報導準則第9號「金融工具」之適用	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「客戶合約之收入」之闡釋	2018年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易與預收付對價」	2018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

註1：國際財務報導準則第12號之修正係追溯適用於2017年1月1日以後開始之年度期間；
國際會計準則第28號之修正係追溯適用於2018年1月1日以後開始之年度期間。

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則對合併財務報告未造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1. 國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」

該準則取代國際會計準則第18號「收入」及國際會計準則第11號「建造合約」及相關解釋，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。本集團採累積影響數法適用國際財務報導準則第15號，因此，以前期間之比較資訊無須重編而係繼續適用國際會計準則第18號、國際會計準則第11號及相關解釋，初次適用國際財務報導準則第15號之累積影響數係調整民國107年1月1日之保留盈餘。

本集團就已完成合約採實務權宜作法，意即民國107年1月1日之已完成合約不予重編。

此項會計政策變動之性質及影響說明如下：

(1) 營建收入

原銷售房地合約係依商品銷售協議處理，於房地建造完成且交付予客戶時認列收入，因該時點收入及成本能可靠衡量、對價很有可能回收，且不再繼續參與對商品之管理。依國際財務報導準則第15號規定，須評估合約承諾係隨時間逐步滿足履約義務，或於某一時點滿足履約義務。本集團評估銷售房地合約仍係於某一時點滿足履約義務，且房地之所有權重大風險及報酬移轉予客戶之時點與控制移轉之時點類似，故將不會產生重大影響。

(2) 重大財務組成部分-預收房地款

原準則未規定預收房地款應設算利息，故本集團現行未就預收款項調整對價。依國際財務報導準則第15號規定，預收款項亦應評估是否包含重大財務組成部分，以決定是否需調整承諾之對價金額以反映貨幣時間價值之影響。本集團以個別合約為基礎初步評估合約承諾對價與現銷價格存有差異且前述預收房地款包含融資因素，但評估預收房地款對個別合約不具有重大財務組成部分，故預期不會對本合併財務報告造成重大影響。

(3) 取得合約之增額成本

本集團委由代銷公司及內部銷售部門自行銷售建案等支出，現行係於發生時認列費用，依國際財務報導準則第15號規定，若其符合預期透過房地之銷售可回收取得客戶合約所發生之增額成本，應將其認列為資產，並按與預售屋移轉予客戶一致之有系統基礎攤銷。因此，符合認列為資產條件之取得客戶合約之增額成本，將隨認列房地收入時轉列費用。

(4) 對合併財務報告之影響

採用國際財務報導準則第15號對本集團民國107年第1季合併財務報告之影響說明如下：

合併資產負債表受影響項目	107年3月31日 若未適用IFRS15之帳面金額	107年3月31日 會計政策變動影響數	107年3月31日 適用IFRS15之帳面金額	107年1月1日 若未適用IFRS15之帳面金額	107年1月1日 會計政策變動影響數	107年1月1日 適用IFRS15之帳面金額
取得合約之增額成本	$ -	$ 18,733	$ 18,733	$ -	$ 10,270	$ 10,270
資產影響數	-	18,733	18,733	-	10,270	10,270
合約負債	-	337,388	337,388	-	275,999	275,999
預收款項	337,388	(337,388)	-	275,999	(275,999)	-
負債影響數		-			-	
保留盈餘	616,837	18,733	635,570	647,330	10,270	657,600
權益影響數		$ 18,733			$ 10,270	

合併綜合損益表影響項目	107年第1季 若未適用IFRS15之帳面金額	107年第1季 會計政策變動影響數	107年第1季 適用IFRS15之帳面金額
營業收入	$ 23,166	$ -	$ 23,166
營業成本	(16,317)	-	(16,317)
推銷費用	(19,819)	8,463	(11,356)
管理費用	(18,243)	-	(18,243)
營業外收入及支出	1,058	-	1,058
稅前淨利影響數		8,463	
所得稅費用	339	-	339
本期淨利影響數		$ 8,463	
基本每股盈餘	($ 0.21)		($ 0.15)

合併現金流量表受影響項目	107年第1季 若未適用IFRS15之帳面金額	107年第1季 會計政策變動影響數	107年第1季 適用IFRS15之帳面金額
營業活動之現金流量：			
本期稅前淨損	($ 30,155)	$ 8,463	($ 21,692)
調整項目：			
取得合約之增額成本增加	-	(8,463)	(8,463)
合約負債	-	61,389	61,389
預收款項	61,389	(61,389)	-
營業活動之淨現金流出影響數		$ -	

2. 國際財務報導準則第9號「金融工具」

該準則取代國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」修正金融工具之分類與衡量、減損及避險會計。

由於採用國際財務報導準則第9號，本集團採用修正後之國際會計準則第1號「財務報表之表達」，該準則規定於綜合損益表將金融資產之減損列報為單行項目，先前本集團係將應收帳款若發生減損則列報於管理費用。此外，本集團採用修正後之國際財務報導準則第7號「金融工具：揭露」揭露民國107年資訊，該等規定通常不適用於比較期間資訊。

此項會計政策重大變動及影響說明如下：

(1) 金融資產及負債之分類

該準則主要將金融資產分類為按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量及透過損益按公允價值衡量三類，依國際財務報導準則第 9 號規定金融資產之分

類係以持有該金融資產之經營模式及其合約現金流量特性為基礎，並刪除原準則下持有至到期日、放款及應收款及備供出售金融資產之分類。依該準則，混合合約包含之主契約若屬該準則範圍內之金融資產，則不拆分嵌入之衍生工具，而係評估整體混合金融工具之分類。本集團依國際財務報導準則第 9 號規定，對金融資產之分類、衡量及相關利益及損失之認列之會計政策說明請詳附註四(四)。

(2)金融資產之減損

該準則以前瞻性之預期信用損失模式取代現行國際會計準則第39號已發生減損損失模式，新減損模式適用於按攤銷後成本衡量之金融資產、合約資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資，但不適用於權益工具投資。國際財務報導準則第9號下，信用損失之認列時點早於國際會計準則第39號下之認列時點，請詳附註四(四)。

(3)過渡處理

除下列項目外，通常係追溯適用國際財務報導準則第九號：

適用國際財務報導準則第 9 號所產生之金融資產帳面金額差異數，係認列於民國107年1月1日之保留盈餘，據此，民國106年表達之資訊通常不會反映國際財務報導準則第9號之規定，因此，民國107年適用國際財務報導準則第 9 號所揭露之資訊不具可比較性。

下列事項係以初次適用日存在之事實及情況為基礎評估：

-判定金融資產係以何種經營模式持有。
-先前指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債之指定及撤銷。
-部分非持有供交易之權益工具投資作透過其他綜合損益按公允價值衡量之指定。

(4)國際財務報導準則第9號初次適用日之金融資產分類

適用國際會計準則第39號衡量種類之金融資產轉換至國際財務報導準則第9號衡量種類之金融資產，該金融資產民國107年1月1日之新衡量種類、帳面金額及說明如下(金融負債之衡量種類及帳面金額未改變)：

	國際會計準則第39號		國際財務報導準則第9號	
	衡量種類	帳面金額	衡量種類	帳面金額
金融資產				
權益工具投資	以成本衡量之金融產(註1)	$ 3	透過損益按公允價值衡量之金融資產	$ 3

註1：該等權益工具代表合併公司意圖長期持有策略之投資，按照國際財務報導準則第 9 號之規定，本集團於初始適用日將該等投資分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產。另依國際財務報導準則第 9 號規定，該等投資須以公允價值衡量。本集團於初次適用日並無差異。

(二)國際會計準則理事會已發布但金管會尚未認可之新發布、修訂及修正準則或解釋：

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「合併財務報表」及國際會計準則第28號「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」之修正	尚待理事會決定
國際財務報導準則第9號「具有負補償之提前還款特性」之修正	2019年1月1日
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」	2021年1月1日
國際財務報導準則第19號「計畫修正、縮減或清償」之修正	2019年1月1日
國際財務報導解釋第23號「所得稅不確定性之處理」	2019年1月1日
國際財務報導準則「2015-2017週期之年度改善」	2019年1月1日
國際會計準則第28號「對關聯企業及合資之長期權益」之修正	2019年1月1日

除下列所述者，其相關影響金額待評估完成時予以揭露外，本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

1. 國際財務報導準則第16號「租賃」

國際財務報導準則第16號係規範租賃之會計處理，該準則將取代國際會計準則第17號「租賃」及相關解釋。

此新準則要求承租人，除低價值標的資產租賃及短期租賃得選擇採用類似國際會計準則第17號之營業租賃處理外，對所有租賃採單一會計模式即於合併資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。合併綜合損益表應分別表達使用權資產之折舊及租賃負債按有效利息法所產生之利息費用。在合併現金流量表中，償付租賃負債之本金金額表達為籌資活動，支付利息部分則列為營業活動。另，出租人之租賃仍分類為營業租賃及融資租賃。

2. 國際財務報導解釋第23號「所得稅不確定性之處理」

釐清當所得稅處理存在不確定性時，本集團須假設稅務主管機關將可取具所有相關資料進行審查，若判斷其申報之所得稅處理很有可能被稅務主管機關接受，本集團對於課稅所得、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用課稅抵減及稅率之決定必須與申報所得稅時所採用之所得稅處理一致。若稅務主管機關並非很有可能接受申報之所得稅處理，本集團須採最可能金額或預期值（應採兩者中較能預測不確定性最終結果之方法）評估。若事實及情況改變，本集團須重評估其判斷與估計。

四、重大會計政策之彙總說明

(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。

(二)編製基礎

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。

(三)合併基礎

1.合併報告編製原則

(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	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
本公司	坤聯公司	綜合營造	100%	100%	100%

(四)其他重大會計政策

除下列所述外，本合併財務報告所採用之重大會計政策與民國 106 年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國106年度合併財務報告附註四。

1.金融工具

金融資產與金融負債於本集團成為該金融工具合約條款之一方時認列。

符合國際財務報導準則第9號「金融工具」(民國107年1月1日以前，國際會計準則第39號)適用範圍之金融資產與金融負債，於原始認列時，係依公允價值衡量，直接可歸屬於金融資產與金融負債(除分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債外)取得或發行之交易成本，係從該金融資產及金融負債之公允價值加計或減除。

(1)金融資產之認列與衡量：

自民國107年1月1日起之會計處理如下：

本集團所有慣例交易金融資產之認列與除列，採交易日會計處理。

本集團以下列兩項為基礎將金融資產分類為後續按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量或透過損益按公允價值衡量之金融資產:

A. 管理金融資產之經營模式
B. 金融資產之合約現金流量特性

按攤銷後成本衡量之金融資產

同時符合下列兩條件之金融資產，按攤銷後成本衡量，並以應收票據、應收帳款、按攤銷後成本衡量之金融資產及其他應收款等項目列報於資產負債表:

A. 管理金融資產之經營模式：持有金融資產以收取合約現金流量
B. 金融資產之合約現金流量特性：現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息

此等金融資產(不包括涉及避險關係者)後續以攤銷後成本【原始認列時衡量之金額，減除已償付之本金，加計或減除該原始金額與到期金額間差額之累積攤銷數(使用有效利息法)，並調整備抵損失】衡量。於除列、透過攤銷程序或認列減損利益或損失時，將利益或損失認列於損益。

以有效利息法(以有效利率乘以金融資產總帳面金額)或下列情況計算之利息，則認列於損益：

A. 如屬購入或創始之信用減損金融資產，以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本。
B. 非屬前者，惟後續變成信用減損者，以有效利率乘以金融資產攤銷後成本。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

同時符合下列兩條件之金融資產，按透過其他綜合損益按公允價值衡量，並以透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產列報於資產負債表：

A. 管理金融資產之經營模式：收取合約現金流量及出售金融資產。
B. 金融資產之合約現金流量特性：現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

此類金融資產相關損益之認列說明如下：

A. 除列或重分類前，除減損利益或損失與外幣兌換損益認列於損益外，其利益或損失係認列於其他綜合損益。
B. 除列時，先前認列於其他綜合損益之累積利益或損失係自權益重分類至損益作為重分類調整。
C. 以有效利息法(以有效利率乘以金融資產總帳面金額)或下列情況計算之利息，則認列於損益：
   (a)如屬購入或創始之信用減損金融資產，以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本。
   (b)非屬前者，惟後續變成信用減損者，以有效利率乘以金融資產攤銷後成本。

此外，對於屬於國際財務報導準則第9號適用範圍之權益工具，且該權益工具既非持有供交易，亦非適用國際財務報導準則第3號之企業合併中之收購者所認列之或有對價，於原始認列時，選擇(不可撤銷)將其後續公允價值變動列報於其他綜合損益。列報於其他綜合損益中之金額後續不得移轉至損益（處分該等權益工具時，將列入其他權益項目之累積金額，直接轉入保留盈餘），並以透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產列報於資產負債表。投資之股利則認列於損益，除非該股利明顯代表部分投資成本之回收。

透過損益按公允價值衡量之金融資產

除前述符合特定條件而按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量外，金融資產均採透過損益按公允價值衡量，並以透過損益按公允價值衡量之金融資產列報於資產負債表。

此類金融資產以公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失認列為損益，該認列為損益之利益或損失包含該金融資產所收取之任何股利或利息。

自民國107年1月1日以前之會計處理如下:

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。

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。

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)金融資產減損:

<u>自民國107年1月1日起之會計處理如下:</u>

本集團對透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資及按攤銷成後成本衡量之金融資產，係以預期信用損失認列並衡量備抵損失。透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資係將備抵損失認列於其他綜合損益，且不減少該投資之帳面金額。

本集團以反映下列各項之方式衡量預期信用損失:

A. 藉由評估各可能結果而決定之不偏且以機率加權之金額
B. 貨幣時間價值
C. 與過去事項、現時狀況及未來經濟狀況預測有關之合理且可佐證之資訊(於資產負債表日無須過度成本或投入即可取得者)。

衡量備抵損失之方法說明如下:

A. 按12個月預期信用損失金額衡量：包括金融資產自原始認列後信用風險未顯著增加增加，或於資產負債表日判定為信用風險者。此外，亦包括前一報導期間按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失，但於本期資產負債表日不再符合自原始認列後信用風險以已顯著增加之條件者。

B. 存續期間預期信用損失金額衡量：包括金融資產自原始認列後信用風險已顯著增加或屬購入或創始之信用減損金融資產。

C. 對於屬國際財務報導準則第15號範圍內之交易所產生之應收帳款或合約資產，本集團採用存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

本集團於每一資產負債表日，以比較金融工具於資產負債表日與原始認列日之違約風險之變動，評估金融工具於原始認列後之信用風險是否已顯著增加。另與信用風險相關資訊請詳附註六(十九)。

自民國107年1月1日以前之會計處理如下：

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，本集團係於每一資產負債表日評估其他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本集團過去收款經驗、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

本集團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

本集團僅於義務解除、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。

2.客戶合約之收入

(1)房地銷售

本集團銷售住宅不動產，且經常於興建期間或之前預售不動產。本集團係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對公司通常不具其他用途，因此，本集團係於不動產之法定所有權移轉予客戶，且已實際交付房地之日期為準，惟報導日前僅完成其中一項，但於期後期間已實際完成另一項者，亦認列收入。

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產之法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款，但遞延期間不超過十二個月。因此，不調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。若係預售不動產，通常於簽訂合約至不動產移轉予客戶之期間分期收取款項，若合約包含重大財務組成部分，則於該期間依建案之借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。預收之款項係認列為合約負債，調整貨幣時間價值之影響時則認列利息費用及合約負債。累積之合約負債金額，於不動產移轉予客戶時轉列收入。

(2)取得合約之增額成本

本集團若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

本集團採用準則之實務權宜作法，若取得合約之增額成本認列為資產且該資產之攤銷期間為一年以內，係於該增額成本發生時將其認列為費用。

3.所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。期中期間之所得稅係以年度為基礎進行評估，以預期年度總盈餘所適用之稅率，就期中稅前利益予以計算。期中期間因稅法修正發生之稅率變動影響係與產生租稅後果之交易本身會計處理原則一致，於發生當期一次認列於損益、其他綜合損益或直接計入權益。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本合併財務報告所採用之重大會計判斷、估計及假設不確定性主要來源請參閱106年度合併財務報告。

六、重要會計項目之說明

（一）現金及約當現金

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
現金及零用金	$ 129	$ 119	$ 135
銀行支票及活期存款	879,168	1,078,101	1,079,287
	$ 879,297	$ 1,078,220	$ 1,079,422

（二）應收票據及帳款

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
應收票據-按攤銷後成本衡量	$ 5,954	$ 7,326	$ 3,450
應收帳款-按攤銷後成本衡量	159	36,819	2,586
	$ 6,113	$ 44,145	$ 6,036

本集團民國107年3月31日針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。本集團台灣地區民國107年3月31日應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	應收票據及帳款帳面金額	加權平均預期信用損失率	備抵存續期間預期信用損失
未逾期	$ 6,113	-	$ -

民國106年12月31日及3月31日係採用已發生信用損失模式考量應收票據及應收帳款之備抵呆帳。本集團民國106年12月31日及3月31日應收票據及應收帳款之帳齡分析如下

	106年12月31日	106年3月31日
未逾期	$ 44,145	$ 6,036

於民國107年及106年1月1日至3月31日並無提列呆帳損失及沖減迴轉之情形。

（三）存貨-建設業

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
待售房地	$ 317,172	$ 333,489	$ 813,211
在建房地	3,432,871	2,923,930	2,352,967
營建用地	65,876	65,876	65,216
預付土地款	115,490	70,872	-
減：備抵跌價損失	(6,240)	(6,240)	(6,241)
	$ 3,925,169	$ 3,387,927	$ 3,225,153

1. 存貨提供質押擔保之情事，請詳附註八。

2. 當期認列之存貨相關費損：

	107年第1季	106年第1季
已出售存貨成本	$ 16,317	$ 514,307
存貨跌價損失	-	6,241
	$ 16,317	$ 520,548

3. 待售房地明細如下：

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
君山	$ -	$ -	$ 102,082
雅美	-	-	44,072
君臨	292,531	308,848	616,916
君湛	-	-	25,500
四德段323-4、15地號	24,641	24,641	24,641
	$ 317,172	$ 333,489	$ 813,211

4. 在建房地明細如下：

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
下橋仔頭段	$ 261,700	$ 28,015	$ -
南屯段	115,603	82	-
學億段	214	-	-
泰若天成	1,233,488	1,170,820	911,004
爾雅(四德段II)	239,411	225,115	215,603
坤悅JIA(日新段)	357,789	357,778	357,032
原鄰仁	303,657	279,141	187,336
迎勝	410,236	391,340	307,845
華泰段(16、17、18地號)	152,003	152,003	152,250
華泰金店	9,340	5,570	-
迎透天	349,430	314,066	221,897
	$ 3,432,871	$ 2,923,930	$ 2,352,967

5. 營建用地明細如下：

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
容移用地	$ 65,876	$ 65,876	$ 65,216

6. 預付土地款明細如下：

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
學億段	$ 93,620	$ -	$ -
旱新段	21,870	-	-
下橋子頭段	-	48,112	-
南屯段	-	22,760	-
	$ 115,490	$ 70,872	$ -

7. 利息資本化相關資訊如下：

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
利息資本化金額	$ 11,066	$ 37,235	$ 9,445
利息資本化利率	1.162%~2.7%	1.162%~2.7%	1.612%~2.70%

（四）不動產、廠房及設備

成本	運輸設備	租賃改良	其他設備	合計
107年1月1日餘額	$ 11,040	$ 5,000	$ 1,715	$ 17,755
增添	-	-	-	-
處分	-	-	-	-
107年3月31日餘額	$ 11,040	$ 5,000	$ 1,715	$ 17,755

累計折舊及減損	運輸設備	租賃改良	其他設備	合計
107年1月1日餘額	$ 2,178	$ 447	$ 176	$ 2,801
折舊費用	218	250	86	554
減損損失	-	-	-	-
107年3月31日餘額	$ 2,396	$ 697	$ 262	$ 3,355
107年3月31日淨額	$ 8,644	$ 4,303	$ 1,453	$ 14,400

成本	運輸設備	租賃改良	其他設備	合計
106年1月1日餘額	$ 11,040	$ 4,239	$ 1,320	$ 16,599
增添	-	5,000	1,715	6,715
處分	-	(4,239)	(1,320)	(5,559)
106年12月31日餘額	$ 11,040	$ 5,000	$ 1,715	$ 17,755

累計折舊及減損	運輸設備	租賃改良	其他設備	合計
106年1月1日餘額	$ 1,308	$ 4,239	$ 1,320	$ 6,867
折舊費用	870	447	176	1,493
處分	-	(4,239)	(1,320)	(5,559)
減損損失	-	-	-	-
106年12月31日餘額	$ 2,178	$ 447	$ 176	$ 2,801
106年12月31日淨額	$ 8,862	$ 4,553	$ 1,539	$ 14,954

成本	運輸設備	租賃改良	其他設備	合計
106年1月1日餘額	$ 11,040	$ 4,239	$ 1,320	$ 16,599
增添	-	-	-	-
處分	-	-	-	-
106年3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
106年1月1日餘額	$ 1,308	$ 4,239	$ 1,320	$ 6,867
折舊費用	218	-	-	218
減損損失	-	-	-	-
106年3月31日餘額	$ 1,526	$ 4,239	$ 1,320	$ 7,085
106年3月31日淨額	$ 9,514	$ -	$ -	$ 9,514

上列不動產、廠房及設備無提供作為擔保之情形。

（五）短期借款

借款性質	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
擔保銀行借款	$ 1,818,080	$ 1,482,530	$ 1,445,281
利率區間	2.2%~2.70%	2.37%-2.70%	2.37%-2.70%

本集團短期借款提供質押擔保之情形，請詳附註八。

（六）應付短期票券

	107年3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%~1.262%	$ 250,500

	106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%~1.612%	$ 264,900

	106年3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%~1.612%	$ 111,000

提供擔保情形請詳附註八。

（七）合約負債/預收款項

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
預收房地款	$ 337,388	$ 275,987	$ 140,779
其他預收款項	-	12	-
	$ 337,388	$ 275,999	$ 140,779

上述預收款項於民國107年3月31日係列報於合約負債，另預收房地款之已簽訂房地合約總價，請詳附註九(二)。

本集團預售房地個案存入信託專戶之預售房地款，帳列其他金融資產-流動項下。截至民國107年3月31日止相關信託專戶內容如下：

	107年12月31日
爾雅	$ 36,880

(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 107 年及106年第1季認列之退休金費用分別為526仟元及615仟元。

(九) 股本

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
額定股數(仟股)	300,000	300,000	300,000
額定股本	$ 3,000,000	$ 3,000,000	$ 3,000,000
已發行且已收足股款之股數(仟股)	148,500	148,500	148,500
已發行股本	$ 1,485,000	$ 1,485,000	$ 1,485,000

(十) 資本公積

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
發行股票溢價	$ 169,260	$ 169,260	$ 213,810

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。

3. 本公司於106年6月14日股東常會決議通過自資本公積-普通股溢價中提撥44,550仟元，按股東持股之比例配發每股0.3元之現金股利。

(十一) 保留盈餘及股利政策

1. 依章程規定，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。

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. 依公司法規定，法定盈餘公積應提撥至其總額已達資本總額為止。法定盈餘公積得彌補虧損。公司無虧損時，得以法定盈餘公積超過實收資本額百分之二十五之部分按股東原有股份之比例發放新股或現金。

4. 本公司於107年4月18日舉行董事會及106年6月14日舉行股東會，分別擬議通過106年度及決議通過105年度盈餘分配案如下：

	106年度		105年度	
	配股率(元)	金額	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：				
現金股利	$ 0.70	$ 103,950	$ 0.20	$ 29,700

（十二）客戶合約之收入

本集團自民國107年1月1日起採用國際財務報導準則第15號規定處理客戶合約之收入，民國107年第1季與客戶合約之收入相關資訊如下：

1. 收入之細分

	107年第1季
主要地區市場-營建事業部	
台灣	$ 23,166
主要商品-銷售房地	$ 23,166
合約類型-固定價格合約	$ 23,166
收入認列時點：	
於某一時點移轉之商品	$ 23,166

2. 合約餘額

	107年3月31日
合約負債-銷售房地	$ 337,362
合約負債-租賃	26
	$ 337,388

合約負債之變動主要係源自本集團移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，民國107年1月1日至3月30日並無其他重大變動之情形。

（十三）營業外收入及支出

1. 其他收入

	107年第1季	106年第1季
利息收入	$ 2	$ 1
租金收入	365	72
其他收入-其他	692	17
	$ 1,059	$ 90

2. 財務成本

	107年第1季	106年第1季
利息費用		
銀行借款及押金息	$ 11,067	$ 9,445
減：利息資本化	(11,066)	(9,445)
	$ 1	$ -

（十四）本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用

	107年第1季		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	$ 3,998	$ 9,672	$ 13,670
勞健保費用	-	1,092	1,092
退休金費用	-	526	526
其他員工福利費用	185	363	548
折舊費用	-	554	554
攤銷費用	-	75	75

	106年第1季		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	$ 5,176	$ 8,391	$ 13,567
勞健保費用	-	1,199	1,199
退休金費用	-	615	615
其他員工福利費用	167	650	817
折舊費用	-	218	218
攤銷費用	-	75	75

（十五）員工及董監酬勞

依本公司章程之規定，當年度如有獲利，應依稅前淨利提撥0.1%為員工酬勞及提撥不超過1%為董監酬勞。107年及106年1月1日至3月31日估列之員工酬勞及董監酬勞如下：

	107年第1季	106年第1季
員工酬勞	$ -	$ 155
董監酬勞	$ -	$ -

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。

本公司於107年3月14日及106年3月7日舉行董事會，分別決議通過106年及105年度員工酬勞及董監酬勞如下：

	106年度		105年度	
	員工酬勞	董監酬勞	員工酬勞	董監酬勞
董事會決議配發數	$ 197	$ -	$ 202	$ -
財務報告認列數	$ 197	$ -	$ 202	$ -

民國106年度及105年度員工酬勞及董監酬勞之實際配發金額與106年度及105年度財務報告認列之金額並無差異。

有關董事會決議之員工酬勞及董監酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

（十六）所得稅

依民國107年2月7日公布之所得稅法修正條文，本集團自民國107年度起適用之營利事業所得稅稅率由17%改為20%，未分配盈餘加徵適用之稅率由10%改為5%。

1. 認列於損益之所得稅

	107年第1季	106年第1季
當期所得稅		
當期產生者	$ 120	$ 2,303
土地增值稅計入當期所得稅	219	3,876
認列於損益之所得稅費用	$ 339	$ 6,179

2. 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	105年度
坤聯營造公司	104年度

3. 未分配盈餘情形如下：

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
99年度以後	$ 578,170	$ 589,931	$ 607,661

（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。

	107年第1季		
	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損	($ 22,031)	148,500	($ 0.15)

	106年第1季		
	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	$ 151,172	148,500	$ 1.02

（十八）營業租賃

本集團依已簽訂之辦公室、停車位及倉庫租賃合約，預估未來最低租金給付額彙列如下：

	107年第1季	106年第1季
不超過1年	$ 4,028	$ 699
超過1年但不超過5年	14,569	-
總計	$ 18,597	$ 699

（十九）金融工具

(一)公允價值之資訊－非按公允價值衡量之金融工具

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允價值，因此類商品到期日甚近，其帳面價值應屬估計公允價值之合理基礎。此方法應用於現金及約當現金、應收票據及帳款、其他金融資產、存出保證金、短期銀行借款、應付短期票券、應付票據及帳款、其他應付款及存入保證金。

(二)金融工具之種類

	107年3月31日				
		公允價值			
	帳面價值	第一級	第二級	第三級	合計
金融資產					
透過損益按公允價值衡量之金融資產	$ 3	-	-	-	$ -
按攤銷後成本衡量之金融資產（註1）	924,743	-	-	-	-
	$ 924,746				

	107年3月31日				
		公允價值			
	帳面價值	第一級	第二級	第三級	合計
金融負債					
以攤銷後成本衡量之金融負債(註2)	$ 2,289,076	-	-	-	-

	106年12月31日				
		公允價值			
	帳面價值	第一級	第二級	第三級	合計
金融資產					
放款及應收款（註3）	$ 1,142,929	-	-	-	-
金融負債					
以攤銷後成本衡量之金融負債(註2)	$ 1,998,790	-	-	-	-

	106年3月31日				
		公允價值			
	帳面價值	第一級	第二級	第三級	合計
金融資產					
放款及應收款（註3）	$ 1,090,226	-	-	-	-
金融負債					
以攤銷後成本衡量之金融負債(註2)	$ 1,789,095	-	-	-	-

註1：按攤銷後成本衡量之金融資產餘額係包含現金及約當現金、應收票據、應收帳款、存出保證金及其他金融資產等按攤銷後成本衡量之金融資產。

註2：以攤銷後成本衡量之金融負債餘額則包括短期銀行借款、應付短期票券、應付帳款、其他應付款及存入保證金等以攤銷後成本衡量之金融負債。

註3：放款及應收款餘額係包括現金及約當現金、應收票據、應收帳款、存出保證金及其他金融資產等以攤銷後成本衡量之放款及應收款。

(三)財務風險管理目的與政策

本集團財務風險管理目標，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。

本集團之重要財務活動，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，本集團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。

1. 市場風險

本集團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。本集團之利率風險，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。假若市場利率上升/下降0.25%，本集團於民國107年及106年第1季之淨利將分別減少/增加1,293仟元及972仟元。

2. 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。

3. 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：

	107年3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	$ 199,115	$ -	$ -	$ 199,115
浮動利率負債	955,400	933,180	180,000	2,068,580
	$ 1,154,515	$ 933,180	$ 180,000	$ 2,267,695

	106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	$ 216,902	$ -	$ -	$ 216,902
浮動利率負債	918,200	829,230	-	1,747,430
	$ 1,135,102	$ 829,230	$ -	$ 1,964,332

	106年3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	$ 195,152	$ -	$ -	$ 195,152
浮動利率負債	445,870	896,535	213,876	1,556,281
	$ 641,022	$ 896,535	$ 213,876	$ 1,751,433

七、關係人交易

(一)於財務報導期間內與本集團有交易之關係人如下：

關係人名稱	與本集團之關係
聚合發建設股份有限公司	其他關係人
坤興營造股份有限公司	其他關係人
富騰建設股份有限公司	其他關係人
吉密科技股份有限公司	其他關係人
同禧育樂股份有限公司	其他關係人
坤聯發建設股份有限公司	其他關係人
陳世坤	其他關係人(於106年6月14日卸任董事長)
祁加弘	其他關係人

(二)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，與其他關係人間之重大交易如下：

1. 應付票據

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
其他關係人	$ -	$ 40	$ -

2. 其他應付款

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
其他關係人	$ 557	$ -	$ -

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

	代收土地款		
	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
其他關係人	$ 4,961	$ 200	$ 3,150

4. 租金支出

	承 租 標 的	107年第1季	106年第1季
其他關係人	台中市西屯區文心路二段201號15樓之2	$ -	$ 50

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。

5. 勞務支出

	107年第1季	106年第1季
其他關係人	$ 530	$ -

6. 本公司「泰若天成」、「迎透天」、「迎勝」及「原鄰仁」工程案，係分別由聚合發建設股份有限公司、同禧育樂股份有限公司、富騰建設股份有限公司及坤興營造股份有限公司擔任「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。

（三）主要管理階層薪酬資訊

107年及106年第1季對董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	107年第1季	106年第1季
短期員工福利	$ 413	$ 645
退職後福利	-	15
	$ 413	$ 660

八、質抵押之資產

本集團資產提供擔保明細如下：

資 產 名 稱	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日	擔 保 用 途
存貨(在建房地)	$ 3,423,317	$ 2,890,263	$ 2,352,967	銀行借款
存貨(待售房地)	317,172	333,489	718,998	銀行借款
其他金融資產	36,880	18,390	-	信託戶
	$ 3,777,369	$ 3,242,142	$ 3,071,965	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾：

(一)重大或有負債

1. 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，並依合建契約書約定，開立90,000仟元商業本票作為合建保證。

2. 本公司購買台中市學億段25地號土地，並依買賣契約書之約定，開立99,430仟元商業本票作為買賣保證。

(二)重大未認列之合約承諾

本公司為所推出工程與客戶簽訂之預售及成屋銷售合約價款如下：

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
已簽訂之銷售合約價款	$ 2,430,990	$ 2,050,580	$ 1,932,335
已依約定收取金額	$ 337,362	$ 275,999	$ 140,779

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其他：無。

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、部門資訊：

（一）產業別財務資訊

本集團民國107年及106年第1季有關部門資訊列示如下：

	107年第1季			
	建設事業開發部	營造事業部	調整及沖銷	合　計
來自外部客戶收入	$ 23,166	$ -	$ -	$ 23,166
部門間之收入(註1)	-	154,883	(154,883)	-
收入合計	$ 23,166	$ 154,883	($ 154,883)	$ 23,166
部門損益	($ 16,346)	$ 447	($ 6,851)	($ 22,750)
部門資產	$ 5,366,586	$ 736,255	($ 1,174,559)	$ 4,928,282

	106年第1季			
	建設事業開發部	營造事業部	調整及沖銷	合　計
來自外部客戶收入	$ 716,704	$ -	$ -	$ 716,704
部門間之收入(註1)	-	145,970	(145,970)	-
收入合計	$ 716,704	$ 145,970	($ 145,970)	$ 716,704
部門損益	$ 144,016	$ 13,472	$ 227	$ 157,261
部門資產	$ 4,752,879	$ 649,323	($ 1,062,582)	$ 4,339,620

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。

本集團有二個應報導部門：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。本集團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子公司
期末持有有價證券情形
民國107年3月31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	透過損益按公允價值衡量之金融資產-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三億元或實收資本額百分之二十以上者

民國107年3月31日

附表二

單位：新台幣仟元

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	學億段	107.1.23及107.3.14	302,498	支付至第三期款	賴榮傑等人	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107年3月8日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為310,065仟元。

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107年3月31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)	$ 152,867	31.9%	依合約規定。	—	—	($ 633,718)	318.3%	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107年3月31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%	
					107年1月至3月	106年1月至3月		107年1月至3月	106年1月至3月
0	本公司	坤聯營造股份有限公司	1	在建工程(進貨)	$ 152,867	$ 148,457	依合約規定	659.9	20.7
				應付帳款	633,718	602,270	依合約規定	12.9	13.9

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；若屬損益項目者，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107年3月31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	$ 151,473	15,000	100.0%	$ 114,275	$ 402	($ 6,449)	$ —	$ —	子公司(註1)

註1：編製本合併財務報告時業已消除。