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111年及110年第1季

地　　址：台中市西屯區市政路402號19樓之2
電　　話：(04)22588809

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	7-25
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	7-8
四、重要會計政策之彙總說明	8-9
五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	9
六、重要會計項目之說明	9-22
七、關係人交易	23
八、質押之資產	23
九、重大或有負債及未認列之合約承諾	24
十、重大之災害損失	24
十一、重大之期後事項	24
十二、其他	24
十三、附註揭露事項	24
(一)重大交易事項相關資訊	24
(二)轉投資事業相關資訊	24
(三)大陸投資資訊	24
(四)主要股東資訊	24
十四、部門資訊	25

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一一一年及一一〇年三月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一一年及一一〇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一一一年及一一〇年三月三十一日之合併財務狀況，暨民國一一一年及一一〇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。

建智聯合會計師事務所

會　計　師　：　黃　祥　穎　　會　計　師　：　廖　年　傑

行政院金融監督管理委員會證券期貨局　　金融監督管理委員會

核准文號金管證(六)第 0930144676 號　　核准文號(102)金管證審字第1020055253號

中　華　民　國　一　一　一　年　五　月　十　一　日

坤悅開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國111年3月31日、110年12月31日及110年3月31日

（民國111年及110年3月31日之合併資產負債表僅經核閱，未依一般公認審計準則查核）

單位：新台幣仟元

代碼	資產	111年3月31日 金額	%	110年12月31日 金額	%	110年3月31日 金額	%
	流動資產						
1100	現金及約當現金(附註四及六)	$ 1,221,898	11.3	$ 435,339	4.5	$ 538,185	5.9
1150	應收票據淨額(附註四及六)	6,801	0.1	4,880	0.1	400	-
1170	應收帳款淨額(附註四及六)	-	-	430	-	25	-
1200	其他應收款	25	-	36	-	40	-
1220	本期所得稅資產(附註四)	1,785	-	1,785	-	1,785	-
130X	存貨(附註四、六及八)	8,605,203	79.5	8,266,343	86.3	7,962,928	87.4
1410	預付款項(附註七)	45,295	0.4	26,224	0.3	24,133	0.3
1476	其他金融資產流動(附註六及八)	478,521	4.4	593,864	6.2	372,659	4.1
1479	其他流動資產(附註四)	22,050	0.2	22,885	0.2	24,097	0.3
1480	取得合約之增額成本-流動(附註四)	198,285	1.8	180,709	1.9	141,578	1.5
11XX	流動資產合計	10,579,863	97.7	9,532,495	99.5	9,065,830	99.5
	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)	3	-	3	-	3	-
1600	不動產、廠房及設備(附註四及六)	1,300	-	1,547	-	2,136	-
1755	使用權資產(附註三及六)	14,983	0.1	18,015	0.2	18,403	0.2
1780	無形資產(附註四)	225	-	300	-	525	-
1840	遞延所得稅資產(附註三及六)	24,852	0.3	22,093	0.2	21,741	0.2
1980	其他金融資產-非流動(附註三、六及八)	200,000	1.8	-	-	-	-
1990	其他非流動資產-其他	7,975	0.1	7,975	0.1	6,493	0.1
15XX	非流動資產合計	249,338	2.3	49,933	0.5	49,301	0.5
1XXX	資產總額	$ 10,829,201	100.0	$ 9,582,428	100.0	$ 9,115,131	100.0

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

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111年3月31日、110年12月31日及110年3月31日

(民國111年及110年3月31日之合併資產負債表僅提報期間，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	111年3月31日 金額	%	110年12月31日 金額	%	110年3月31日 金額	%
	流動負債						
2100	短期借款(附註四、六及八)	$ 5,504,080	50.8	$ 5,323,893	55.6	$ 4,893,748	53.7
2130	合約負債-流動(附註四及六)	1,030,844	9.5	887,775	9.3	758,675	8.3
2150	應付票據	122,278	1.1	111,513	1.2	78,465	0.9
2170	應付帳款	169,078	1.6	185,066	1.9	141,889	1.6
2200	其他應付款	57,645	0.5	62,123	0.6	65,069	0.7
2230	本期所得稅負債(附註四及六)	27,561	0.3	27,128	0.3	56,070	0.6
2250	負債準備-流動(附註四)	2,134	-	1,334	-	1,867	-
2280	租賃負債-流動(附註四及六)	9,614	0.1	10,898	0.1	9,849	0.1
2399	其他流動負債(附註七)	4,473	-	5,075	-	13,166	0.1
21XX	流動負債合計	6,927,707	63.9	6,614,805	69.0	6,018,798	66.0
	非流動負債						
2530	應付公司債(附註三、六及八)	998,590	9.2	-	-	-	-
2550	負債準備-非流動	1,166	-	1,166	-	1,166	-
2580	租賃負債-非流動(附註四及六)	6,001	0.1	7,700	0.1	8,763	0.1
2600	其他非流動負債	42	-	42	-	16	-
25XX	非流動負債合計	1,005,799	9.3	8,908	0.1	9,945	0.1
2XXX	負債總額	7,933,506	73.2	6,623,713	69.1	6,028,743	66.1
	權益						
	歸屬於母公司業主之權益						
3110	普通股股本（附註四及六）	1,559,250	14.4	1,559,250	16.3	1,559,250	17.1
3200	資本公積（附註六）	169,260	1.6	169,260	1.8	169,260	1.9
3300	保留盈餘（附註四及六）						
3310	法定盈餘公積	183,665	1.7	183,665	1.9	135,166	1.5
3351	未分配盈餘	983,520	9.1	1,046,540	10.9	1,222,712	13.4
3XXX	權益總額	2,895,695	26.8	2,958,715	30.9	3,086,388	33.9
3X2X	負債及權益總額	$10,829,201	100.0	$ 9,582,428	100.0	$ 9,115,131	100.0

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

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

合併損益表

民國111年及110年1月1日至3月31日

（僅經核閱，未依一般公認會計準則查核）

單位：新台幣仟元，惟每股盈餘為元

代碼	項目	111年第1季 金額	%	110年第1季 金額	%
4000	營業收入(附註四及六)	$ -	-	$ 180,338	100.0
5000	營業成本(附註四及六)	-	-	(126,625)	(70.2)
5900	營業毛利	-	-	53,713	29.8
6000	營業費用(附註四及七)				
6100	推銷費用	(28,341)	-	(21,724)	(12.0)
6200	管理及總務費用	(37,410)	-	(22,140)	(12.3)
6000	營業費用合計	(65,751)	-	(43,864)	(24.3)
6900	營業淨利(損)	(65,751)	-	9,849	5.5
7000	營業外收入及支出(附註四及六)				
7100	利息收入	1	-	2	-
7010	其他收入	491	-	4,773	2.6
7020	其他利益及損失	-	-	11	-
7050	利息費用	(87)	-	(86)	-
7000	營業外收入及支出合計	405	-	4,700	2.6
7900	稅前淨利(損)	(65,346)	-	14,549	8.1
7950	所得稅費用(利益)(附註四及六)	(2,326)	-	6,112	3.4
8200	本期淨利(損)	($ 63,020)	-	$ 8,437	4.7
8500	本期綜合損益總額	($ 63,020)	-	$ 8,437	4.7
	每股盈餘(附註四及六)				
9750	基本每股盈餘(虧損)	($ 0.40)		$ 0.05	

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

合併權益變動表

民國111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

	普通股股本	資本公積	保留盈餘 法定盈餘公積	保留盈餘 未分配盈餘	合計
110年1月1日至3月31日					
110年1月1日餘額	$ 1,559,250	$ 169,260	$ 135,166	$ 1,214,275	$ 3,077,951
本期合併總損益	-	-	-	8,437	8,437
110年3月31日餘額	$ 1,559,250	$ 169,260	$ 135,166	$ 1,222,712	$ 3,086,388
111年1月1日至3月31日					
111年1月1日餘額	$ 1,559,250	$ 169,260	$ 183,665	$ 1,046,540	$ 2,958,715
本期合併總損益	-	-	-	(63,020)	(63,020)
111年3月31日餘額	$ 1,559,250	$ 169,260	$ 183,665	$ 983,520	$ 2,895,695

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其子公司

合併現金流量表

民國111年1月1日至111年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

	111年第1季	110年第1季
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(損)	($ 65,346)	$ 14,549
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
租金費用	1	-
折舊費用	3,420	2,635
攤銷費用	75	75
利息費用	87	86
利息收入	(1)	(2)
租賃修改利益	-	(11)
與營業活動相關之流動資產/負債變動數：		
應收票據	(1,921)	270
應收帳款	430	577
其他應收款	11	(39)
存貨	(338,860)	(949,238)
預付款項	(19,071)	1,753
其他流動資產	1	2,486
取得合約之增額成本	(17,576)	(24,105)
合約負債	143,069	158,151
應付票據	10,765	(5,391)
應付帳款	(15,988)	20,955
其他應付款項	(5,540)	(51,296)
負債準備-流動	800	871
其他流動負債	(602)	(50,749)
營運產生之現金流出	(306,246)	(878,423)
支付之利息	(435)	(21,998)
支付所得稅	-	(69)
營業活動之淨現金流出	(306,681)	(900,490)
投資活動之現金流量：		
購買不動產、廠房及設備	(141)	-
其他金融資產增加	(84,657)	(12,859)
存出保證金減少	834	5,480
投資活動之淨現金流出	(83,964)	(7,379)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	180,187	684,937
發行公司債	1,000,000	-
租賃負債本金償還	(2,983)	(2,258)
存入保證金增加	-	40
籌資活動之淨現金流入	1,177,204	682,719
本期現金及約當現金增加(減少)	786,559	(225,150)
期初現金及約當現金餘額	435,339	763,335
期末現金及約當現金餘額	$ 1,221,898	$ 538,185

後附之附註為合併財務報告之一部分。

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111年及110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111年5月11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)本集團民國111年適用經金融監督管理委員會(以下稱金管會)認可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
國際財務報導準則第3號之修正「對觀念架構之索引」	2022年1月1日
國際會計準則第16號之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	2022年1月1日
國際會計準則第37號之修正「虧損性合約-履行合約之成本」	2022年1月1日
2018-2020週期之年度改善	2022年1月1日

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。

(二)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響：無。

(三)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」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	2023年1月1日
國際財務報導準則第17號之修正「保險合約」	2023年1月1日

國際財務報導準則第17號之修正「初次適用國際財務報導準則第17號及國際財務報導準則第9號-比較資訊」	2023年1月1日
國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」	2023年1月1日
國際會計準則第1號之修正「會計政策之揭露」	2023年1月1日
國際會計準則第8號之修正「會計估計之定義」	2023年1月1日
國際會計準則第12號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	2023年1月1日

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。

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。本合併財務報告未包括依照金管會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告所編製之整份年度合併財務報告應揭露之全部必要資訊。

(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

投資公司	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		
			111年3月31日	110年12月31日	110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，請參閱110年度合併財務報告之重大會計政策彙總說明。

1.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

管理階層依編製準則及金管會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製本合併財務季報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

編製合併財務報告時，管理階層於採用本集團會計政策時所作之重大判斷以及估計不確定性之主要來源與民國110年度合併財務報告附註五一致。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
現金及零用金	$ 214	$ 204	$ 191
銀行存款	1,221,684	435,135	537,994
	$ 1,221,898	$ 435,339	$ 538,185

(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。

為減輕信用風險，本集團管理階層訂定授信額度之決定、授信核准及其他監控程序以確保逾期應收帳款之回收已採取適當行動。此外，本集團於資產負債表日會逐一複核應收帳款之可回收金額以確保無法回收之應收帳款已提列適當減損損失。據此，本集團管理階層認為本集團之信用風險已顯著減少。

本集團按存續期間預期信用損失認列應收帳款之備抵損失。存續期間預期信用損失係考量客戶過去違約紀錄與現時財務狀況。本集團以應收帳款逾期天數訂定預期信用損失率。

若有證據顯示交易對方面臨嚴重財務困難且本集團無法合理預期可回收金額，本集團直接沖銷相關應收帳款，惟仍會持續追索活動，因追索回收之金額則認列於損益。

本集團衡量應收帳款之備抵損失如下：

未　　逾　　期	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
預期信用損失率	-	-	-
應收票據及帳款總帳面金額	$ 6,801	$ 5,310	$ 425
備抵損失(存續期間預期信用損失)	-	-	-
攤銷後成本	$ 6,801	$ 5,310	$ 425

（三）存貨-建設業

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
待售房地	$ -	$ -	$ 9,802
在建房地	8,386,288	8,065,138	7,720,641
營建用地	211,255	188,786	97,789
預付土地款	7,660	12,419	134,696
減：備抵跌價損失	-	-	-
	$ 8,605,203	$ 8,266,343	$ 7,962,928

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：

	111年第1季	110年第1季
已出售存貨成本	$ -	$ 126,625
存貨跌價損失	-	-
	$ -	$ 126,625

3.待售房地明細如下：

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
迎新墅	$ -	$ -	$ 9,802

4.在建房地明細如下：

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
君匯	$ 841,135	$ 778,542	$ 689,306
好時光	231,073	217,853	158,737
領秀	389,236	346,409	316,312
坤悅心世代	-	-	316,776
坤悅高飛	424,278	393,050	305,651
雅樂	536,638	510,103	411,635
欣・悅	304,977	274,021	164,445
樹子腳段1	259,497	258,656	255,844
君睿(豐業段)	753,389	740,707	729,487
車路墘段	18,412	18,375	18,222
新榮泉段	312,512	309,954	138,017
心富郁	924,655	881,618	749,439
樹子腳段2	1,205,748	1,177,251	1,164,406
橋愛段	241,351	240,478	237,252
仁平段	580,019	578,166	543,975
心里程(瓦窯北段)	220,150	200,676	21,310
美和段	858,798	855,924	210,007
文化段	284,420	283,355	280,989
坤悅JIA	-	-	686,240
悅・勝利	-	-	322,591
	$ 8,386,288	$ 8,065,138	$ 7,720,641

5.營建用地明細如下：

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
容移用地	$ 211,255	$ 188,786	$ 97,789

6.預付土地款明細如下：

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
瓦窯北段	$ -	$ -	$ 49,975
美和段	-	-	73,911
容移用地	7,660	12,419	10,810
	$ 7,660	$ 12,419	$ 134,696

7.利息資本化相關資訊如下：

	111年1月1日 至3月31日	110年1月1日 至12月31日	110年1月1日 至3月31日
利息資本化金額	$ 25,814	$ 96,222	$ 22,226
利息資本化利率	1.80%~2.10%	1.80%~2.30%	1.80%~2.30%

（四）不動產、廠房及設備

111年1月1日至3月31日	期初餘額	增添	處分	期末餘額
成　　本				
運輸設備	$ 94	$ -	$ -	$ 94
租賃改良	5,124	-	-	5,124
其他設備	2,587	141	-	2,728
成本合計	7,805	$ 141	$ -	7,946
累計折舊				
運輸設備	3	$ 2	$ -	5
租賃改良	4,463	256	-	4,719
其他設備	1,792	130	-	1,922
累計折舊合計	6,258	$ 388	$ -	6,646
不動產、廠房及設備淨額	$ 1,547			$ 1,300
110年1月1日至3月31日				
成　　本				
租賃改良	$ 5,000	$ -	$ -	$ 5,000
其他設備	2,273	-	-	2,273
成本合計	7,273	$ -	$ -	7,273
累計折舊				
租賃改良	3,447	$ 252	$ -	3,699
其他設備	1,326	112	-	1,438
累計折舊合計	4,773	$ 364	$ -	5,137
不動產、廠房及設備淨額	$ 2,500			$ 2,136

上列不動產、廠房及設備無提供作為擔保之情形。

（五）租賃協議

1.使用權資產

111年1月1日至3月31日	期初餘額	增添	到期或解約	期末餘額
使用權資產成本				
土地	$ 11,708	$ -	$ -	$ 11,708
房屋及建築	17,110	-	-	17,110
運輸設備	6,155	-	-	6,155
成本合計	34,973	$ -	$ -	34,973
使用權資產累計折舊				
土地	3,228	$ 1,399	$ -	4,627
房屋及建築	12,319	1,248	-	13,567
運輸設備	1,411	385	-	1,796
累計折舊合計	16,958	$ 3,032	$ -	19,990
使用權資產淨額	$ 18,015			$ 14,983
110年1月1日至3月31日				
使用權資產成本				
土地	$ 7,040	$ 3,764	($ 2,048)	$ 8,756
房屋及建築	16,187	310	(503)	15,994
運輸設備	-	6,155	-	6,155
成本合計	23,227	$ 10,229	($ 2,551)	30,905
使用權資產累計折舊				
土地	3,669	$ 784	($ 1,462)	2,991
房屋及建築	8,220	1,230	(196)	9,254
運輸設備	-	257	-	257
累計折舊合計	11,889	$ 2,271	($ 1,658)	12,502
使用權資產淨額	$ 11,338			$ 18,403

2.租賃負債

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
租賃負債帳面價值			
流動	$ 9,614	$ 10,898	$ 9,849
非流動	$ 6,001	$ 7,700	$ 8,763

3.重要承租活動及條款

本集團承租房屋及建築物作為辦公室使用，租賃期間為5年。於租賃期間終止時，本集團對所租賃之房屋及建築物並無優惠承購權，並約定未經出租人同意，本集團不得將租賃標的之全部或一部轉租或轉讓。

4.其他租賃資訊

	111年第1季	110年第1季
租賃負債之利息費用	$ 89	$ 90
短期租賃及低價值資產租賃費用	2,344	2,411
租賃之現金流出總額	5,416	4,760

本集團選擇對符合短期租賃及低價值資產租賃之若干房屋及建築物租賃適用認列豁免，不對該等租賃認列相關使用權資產及租賃負債。

（六）短期借款

借款性質	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
擔保銀行借款	$ 5,504,080	$ 5,323,893	$ 4,893,748
利率區間	1.80%~2.10%	1.80%~2.30%	1.80%~2.30%

本集團短期借款提供質押擔保之情形，請詳附註八。

（七）應付公司債

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
應付公司債	$ 1,000,000	$ -	$ -
減：應付公司債折價	(1,410)	-	-
	$ 998,590	$ -	$ -

本集團發行之國內有擔保普通公司債如下：

1.111年度第1期有擔保普通公司債發行條件如下：

(1)本集團經主管機關核准募集及發行國內第1次有擔保普通公司債，發行總額為10億，每張票面金額為100萬，於發行日依票面金額十足發行，票面利率固定0.89%，發行期間5年期，發行期限自民國111年3月29日至116年3月29日到期，自發行日起屆滿5年到期一次還本。

(2)本公司債自發行日起依票面利率，每年單利計息乙次，每年付息乙次。本公司債每100萬元票面金額債券付息計算至元為止，元以下四捨五入。本公司債還本付息日如

為付款地銀行業停止營業日時，則於停止營業日之次一營業日給付本息，且不另付利息。如逾還本付息日領取本息者，依不另計付利息。

(3)本公司債係由全國農業金庫股份有限公司依委任保證契約履行公司債保證。

2. 截至民國111年3月31日，本集團發行有擔保普通公司債應付公司債折價攤銷為1,410仟元110年12月31日及110年3月31日無發行公司債。
3. 本集團發行有擔保普通公司債保證費按年費率千分之12.5計算，以1年為1期，每年應付保證費為12,667仟元。
4. 提供質押擔保之情形，請詳附註八。

（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 111 年及110年第1季認列之退休金費用分別為791仟元及692仟元。

（九）股本

	111年3月31日	110年12月31日	110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)	155,925	155,925	155,925
已發行股本	$ 1,559,250	$ 1,559,250	$ 1,559,250

（十）資本公積

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
發行股票溢價	$ 169,260	$ 169,260	$ 169,260

1. 依公司法規定，資本公積除用以彌補公司虧損及撥充資本外，不得使用。公司非於盈餘公積填補資本虧損，仍有不足時，不得以資本公積補充之。
2. 依公司法規定超過面額發行股票所得溢價及受領贈與之所得之資本公積，除得用於彌補虧損外，於公司無累積虧損時，按股東原有股份之比例發給新股或現金，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。此外，認列對子公司所有權權益變動數得用以彌補虧損。

（十一）保留盈餘及股利政策

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111年4月20日舉行董事會及110年8月5日舉行股東會，分別擬議通過110年度及決議通過109年度盈餘分配案如下：

	110年度		109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：				
股票股利	$ -	$ -	$ -	$ -
現金股利	0.48	74,844	1.30	202,702

（十二）客戶合約之收入

民國111年及110年第1季與客戶合約之收入相關資訊如下：

1. 收入之細分

	111年第1季	110年第1季
主要地區市場-營建事業部		
台灣		
主要商品-銷售房地	$ -	$ 180,338
合約類型-固定價格合約	$ -	$ 180,338
收入認列時點：		
於某一時點移轉之商品	$ -	$ 180,338

2. 合約負債

(1)本公司認列客戶合約收入相關之合約負債如下 ：

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
合約負債-銷售房地	$ 1,030,731	$ 887,626	$ 758,662
合約負債-其他	113	149	13
	$ 1,030,844	$ 887,775	$ 758,675

(2)期初合約負債本期認列收入

	111年第1季	110年第1季
合約負債期初餘額本期認列收入		
房地銷售	$ -	$ 21,307

(3)本集團與客戶所簽訂之預售房地合約價款與待售房地合約價款之相關揭露請詳附註九(一)。

(4)部分個案係採預售屋價金信託，其信託專戶餘額帳列其他金融資產-流動項下，相關信託專戶明細如下：

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
君匯	$ 182,451	$ 202,051	$ -
好時光	32,145	29,135	33,640
領秀	77,379	61,922	-
坤悅心世代	-	-	35,597
坤悅高飛	22,477	63,163	71,734
雅樂	54,535	96,087	94,232
欣・悅	35,111	45,274	-
心富郁	70,823	96,232	60,681
心里程	3,600	-	-
坤悅JIA	-	-	38,550
悅・勝利	-	-	38,225
	$ 478,521	$ 593,864	$ 372,659

（十三）營業外收入及支出

1.利息收入

	111年第1季	110年第1季
其他利息收入	$ 1	$ 2

2.其他收入

	111年第1季	110年第1季
租金收入	$ 220	$ 320
其他收入-其他	271	4,453
	$ 491	$ 4,773

3.其他利益及損失

	111年第1季	110年第1季
租賃修改利益	$ -	$ 11

4.財務成本

	111年第1季	110年第1季
利息費用		
銀行借款	$ 25,814	$ 22,226
租賃負債	87	86
減：利息資本化	(25,814)	(22,226)
	$ 87	$ 86

（十四）本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用

	111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	$ 6,898	$ 12,922	$ 19,820
勞健保費用	-	1,969	1,969
退休金費用	-	791	791
董事酬金	-	341	341
其他員工福利費用	238	393	631
折舊費用	44	3,377	3,421
攤銷費用	-	75	75

	110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	$ 5,626	$ 8,519	$ 14,145
勞健保費用	-	1,610	1,610
退休金費用	-	692	692
董事酬金	-	420	420
其他員工福利費用	210	490	700
折舊費用	215	2,418	2,633
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。民國111年及110年第1季估列之員工酬勞及董監酬勞如下：

	111年第1季	110年第1季
員工酬勞	$ -	$ 15
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。

本公司於民國111年3月9日及110年3月10日舉行董事會，分別決議通過110年及109年度員工酬勞及董監酬勞如下：

	110年度		109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	$ 1,202	$ -	$ 5,665	$ -
財務報告認列數	$ 1,202	$ -	$ 5,665	$ -

民國110年度及109年度員工酬勞及董監酬勞之實際配發金額與110年度及109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

1.認列於損益之所得稅

	111年第1季	110年第1季
當期所得稅		
當期產生者	$ 433	$ 3,006
以前年度之所得稅費用調整	-	4,074
土地增值稅計入當期所得稅	-	69
遞延所得稅		
本期產生者	(2,759)	(1,037)
認列於損益之所得稅費用	($ 2,326)	$ 6,112

2.所得稅核定情形

	核定年度
本公司	108年度
坤聯公司	108年度

（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。

	111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	($ 63,020)	155,925	($ 0.40)

	110年第1季		
	稅後金額	追溯後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	$ 8,437	155,925	$ 0.05

（十八）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

本集團非以公允價值衡量之金融工具（包括現金及約當現金、應收票據及帳款、其他應收款、其他金融資產、存出保證金、銀行借款、應付票據及帳款、其他應付款、應付公司債、租賃負債及存入保證金）的帳面金額係公允價值之合理近似值。

(二)金融工具之種類

	111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）	1,933,564	-	-	-	-
	$ 1,933,567	$ -	$ -	$ -	$ -
金融負債					
以攤銷後成本衡量之金融負債(註2)	$ 6,867,408	$ -	$ -	$ -	$ -

	110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					
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）	1,061,702	-	-	-	-
	$ 1,061,705	$ -	$ -	$ -	$ -
金融負債					
以攤銷後成本衡量之金融負債(註2)	$ 5,701,315	$ -	$ -	$ -	$ -

	110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）	937,936	-	-	-	-
	$ 937,939	$ -	$ -	$ -	$ -
金融負債					
以攤銷後成本衡量之金融負債(註2)	$ 5,197,909	$ -	$ -	$ -	$ -

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銀行借款、應付票據及帳款、其他應付款、應付公司債、租賃負債及存入保證金等以攤銷後成本衡量之金融負債。

(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

市場風險係指因市場價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響本集團之收益或所持有金融工具價值之風險。利率風險，市場風險管理之目標係控管市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

本集團未從事衍生工具交易，並未因此產生金融資產或負債。

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：

	111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	$ 349,001	$ -	$ -	$ 349,001
浮動利率負債	-	2,824,038	3,678,632	6,502,670
	$ 349,001	$ 2,824,038	$ 3,678,632	$ 6,851,671

	110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	$ 358,702	$ -	$ -	$ 358,702
浮動利率負債	-	1,811,765	3,512,128	5,323,893
	$ 358,702	$ 1,811,765	$ 3,512,128	$ 5,682,595

	110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	$ 285,423	$ -	$ -	$ 285,423
浮動利率負債	87,590	1,024,970	3,781,188	4,893,748
	$ 373,013	$ 1,024,970	$ 3,781,188	$ 5,179,171

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
坤聯興營造股份有限公司	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.預付款項

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
其他關係人	$ 900	$ -	$ 1,139

2.勞務支出

	111年第1季	110年第1季
其他關係人	$ 100	$ 161

(三) 主要管理階層薪酬資訊

民國111年及110年第1季對董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	111年第1季	110年第1季
短期員工福利	$ 443	$ 443
退職後福利	-	-
	$ 443	$ 443

八、質押之資產

本集團資產提供擔保明細如下：

資 產 名 稱	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日	擔 保 用 途
存貨(在建房地)	$ 8,386,288	$ 8,065,138	$ 7,489,324	銀行借款
其他金融資產-流動	478,521	593,864	372,659	價金信託專戶
其他金融資產-非流動	200,000	-	-	發行公司債
	$ 9,064,809	$ 8,659,002	$ 7,861,983	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾：

(一)重大未認列之合約承諾

1.本集團所推出工程與客戶簽訂之預售及成屋銷售合約價款如下：

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
已簽訂之銷售合約價款	$ 7,207,959	$ 6,513,509	$ 6,060,279
已依約定收取金額	$ 1,030,731	$ 887,626	$ 758,662

2.本集團因購置營建用地而簽訂房地買賣合約而未認列之承諾如下：

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
取得存貨	$ 15,319	$ 18,434	$ 423,305

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：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。

(四) 主要股東資訊：股權比例達5%以上之股東名稱、持股數額及比率：附表五。

十四、部門資訊：

（一）產業別財務資訊

本集團民國111年及110年第1季有關部門資訊列示如下：

	111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	$ -	$ -	$ -	$ -
部門間之收入(註1)	-	246,641	(246,641)	-
收入合計	$ -	$ 246,641	($ 246,641)	$ -
部門損益	($ 59,519)	$ 1,864	($ 8,096)	($ 65,751)
部門資產	$ 11,118,958	$ 646,792	($ 936,549)	$ 10,829,201

	110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	$ 180,338	$ -	$ -	$ 180,338
部門間之收入(註1)	-	206,160	(206,160)	-
收入合計	$ 180,338	$ 206,160	($ 206,160)	$ 180,338
部門損益	$ 14,670	($ 601)	($ 4,220)	$ 9,849
部門資產	$ 9,173,951	$ 460,296	($ 519,116)	$ 9,115,131

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(不含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)

民國111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

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111年3月31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)	$ 274,771	162.6%	依合約規定。	—	—	($ 557,814)	191.5%	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111年3月31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%	
					111年1月至3月	110年1月至3月		111年1月至3月	110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)	$ 274,771	$ 207,953	依合約規定	-	115.3
				應付帳款	557,814	272,452	依合約規定	5.2	3.0

註一：母公司及子公司相互間之業務往來資訊應分別於編號欄註明，編號之填寫方法如下：

1.母公司填0。

2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二：與關係人之關係有以下三種，標示種類即可：

1.母公司對子公司。

2.子公司對母公司。

3.子公司對子公司。

註三：交易往來金額佔合併總收入或總資產比率之計算，若屬資產負債科目者，以期末餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益科目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。

坤悅開發股份有限公司及子公司

被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊

民國111年3月31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	$ 201,473	$ 201,473	20,000	100.0%	$ 170,026	$ 1,526	($ 9,109)	$ —	$ —	子公司(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

主要股東資訊

民國111年3月31日

附表五

主要股東名稱	股份	
	持有股數	持有比例
芊睿投資股份有限公司	41,348,962	26.51%
陳丕宗	15,457,764	9.91%
陳世坤	14,221,625	9.12%
陳丕育	14,095,000	9.03%
丕岳投資股份有限公司	11,087,756	7.11%
陳丕岳	8,421,000	5.40%

註1：本表主要股東資訊係由集保公司以當季季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付(含庫藏股)之普通股及特別股合計5%以上資料。本公司合併財務報告所記載股本與實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

註2：上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過百分之十之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。