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108年及107年第3季

地　　址：台中市西屯區市政路402號19樓之2
電　　話：(04)22588890

目　　錄

項　　目	頁次
壹、會計師核閱報告	1
貳、合併資產負債表	2-3
參、合併綜合損益表	4
肆、合併權益變動表	5
伍、合併現金流量表	6
陸、合併財務報表附註	7-39
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	7-9
四、重要會計政策之彙總說明	9-10
五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	11
六、重要會計項目之說明	11-25
七、關係人交易	25-27
八、質押之資產	27
九、重大或有負債及未認列之合約承諾	27
十、重大之災害損失	27
十一、重大之期後事項	27
十二、其他	27
十三、附註揭露事項	28
(一)重大交易事項相關資訊	28-29
(二)轉投資事業相關資訊	29
(三)大陸投資資訊	29
十四、部門資訊	28-29

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一〇八年及一〇七年九月三十日之合併資產負債表，暨民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日，以及民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十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一〇八年及一〇七年九月三十日之合併財務狀況，與民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日之合併財務績效，以及民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十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一〇八年一月一日起適用國際財務報導準則第十六號「租賃」，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

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　八　年　十　一　月　十　三　日

坤悅開發股份有限公司暨子公司

合併資產負債表

民國108年9月30日、107年12月31日及107年9月30日

(民國108年及107年9月30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	108年9月30日 金額	108年9月30日 %	107年12月31日 金額	107年12月31日 %	107年9月30日 金額	107年9月30日 %
	流動資產						
1100	現金及約當現金(附註四及六)	$ 715,349	11.9	$ 1,000,570	18.3	$ 1,100,111	20.1
1150	應收票據淨額(附註四及六)	3,841	0.1	4,919	0.1	4,370	0.1
1170	應收帳款淨額(附註四及六)	1,625	-	4,216	0.1	10,008	0.2
1200	其他應收款	1,767	-	-	-	3	-
1220	本期所得稅資產(附註四)	1,001	-	1,001	-	1,147	-
130X	存貨(附註四、六、七及八)	5,050,897	84.2	4,308,533	78.6	4,197,215	76.6
1410	預付款項	22,846	0.4	47,583	0.9	47,292	0.9
1470	其他流動資產(附註四)	14,800	0.3	5,199	0.1	37,618	0.7
1476	其他金融資產流動(附註六及八)	112,265	1.9	64,599	1.2	42,317	0.8
1480	取得合約之增額成本-流動(附註四)	42,407	0.7	35,091	0.6	29,330	0.5
11XX	流動資產合計	5,966,798	99.5	5,471,711	99.9	5,469,411	99.9
	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)	3,837	0.1	4,863	0.1	5,204	0.1
1755	使用權資產(附註三及六)	18,100	0.3	-	-	-	-
1780	無形資產(附註四)	975	-	1,200	-	1,275	-
1840	遞延所得稅資產(附註三及六)	7,299	0.1	269	-	-	-
1900	其他非流動資產	1,898	-	1,291	-	1,257	-
15XX	非流動資產合計	32,112	0.5	7,626	0.1	7,739	0.1
1XXX	資產總額	$ 5,998,910	100.0	$ 5,479,337	100.0	$ 5,477,150	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

合併資產負債表

民國108年9月30日、107年12月31日及107年9月30日

(民國108年及107年9月30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	負債及權益	108年9月30日 金額	108年9月30日 %	107年12月31日 金額	107年12月31日 %	107年9月30日 金額	107年9月30日 %
	流動負債						
2100	短期借款(附註四、六及八)	$ 2,411,435	40.2	$ 2,264,042	41.3	$ 2,347,132	42.9
2110	應付短期票券(附註六及八)	251,000	4.2	211,000	3.9	161,700	3.0
2130	合約負債-流動(附註四及六)	280,055	4.7	283,894	5.2	393,038	7.2
2150	應付票據	89,346	1.5	99,711	1.8	92,947	1.7
2170	應付帳款	126,515	2.1	141,308	2.6	108,057	2.0
2200	其他應付款	51,520	0.9	32,562	0.6	18,465	0.3
2230	本期所得稅負債(附註四及六)	36,575	0.6	5,570	0.1	6,843	0.1
2250	負債準備-流動(附註四及六)	1,129	-	728	-	978	-
2280	租賃負債-流動(附註四及六)	6,762	0.1	-	-	-	-
2399	其他流動負債(附註七)	26,420	0.4	6,644	0.1	25,307	0.5
21XX	流動負債合計	3,280,757	54.7	3,045,459	55.6	3,154,467	57.7
	非流動負債						
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)	11,452	0.2	-	-	-	-
2600	其他非流動負債	26	-	110	-	124	-
25XX	非流動負債合計	12,644	0.2	1,276	-	1,290	-
2XXX	負債總額	3,293,401	54.9	3,046,735	55.6	3,155,757	57.7
	權益						
	歸屬於母公司業主之權益						
3110	普通股股本（附註四及六）	1,485,000	24.8	1,485,000	27.1	1,485,000	27.1
3200	資本公積（附註六）	169,260	2.8	169,260	3.1	169,260	3.1
3300	保留盈餘（附註四及六）						
3310	法定盈餘公積	97,597	1.6	75,128	1.4	75,128	1.4
3351	未分配盈餘	953,652	15.9	703,214	12.8	592,005	10.7
3XXX	權益總額	2,705,509	45.1	2,432,602	44.4	2,321,393	42.3
3X2X	負債及權益總額	$ 5,998,910	100.0	$ 5,479,337	100.0	$ 5,477,150	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

合併綜合損益表

民國108年及107年7月1日至9月30日及民國108年及107年1月1日至9月30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	108年7月1日至9月30日 金額	%	107年7月1日至9月30日 金額	%	108年1月1日至9月30日 金額	%	107年1月1日至9月30日 金額	%
4000	營業收入(附註四及六)	$ 700,275	100.0	$ 673,594	100.0	$1,941,021	100.0	$ 882,100	100.0
5000	營業成本(附註四及六)	(504,726)	(72.1)	(525,839)	(78.1)	(1,376,820)	(70.9)	(672,149)	(76.2)
5900	營業毛利	195,549	27.9	147,755	21.9	564,201	29.1	209,951	23.8
6000	營業費用(附註四及七)								
6100	推銷費用	(40,836)	(5.8)	(17,288)	(2.6)	(95,557)	(4.9)	(52,478)	(5.9)
6200	管理及總務費用	(19,103)	(2.7)	(14,603)	(2.2)	(62,405)	(3.2)	(45,919)	(5.3)
6000	營業費用合計	(59,939)	(8.5)	(31,891)	(4.8)	(157,962)	(8.1)	(98,397)	(11.2)
6900	營業淨利	135,610	19.4	115,864	17.1	406,239	21.0	111,554	12.6
7000	營業外收入及支出								
7010	其他收入(附註四及六)	4,344	0.6	16,607	2.5	9,889	0.5	18,358	2.1
7020	其他利益及損失(附註六)	-	-	(2,354)	(0.3)	-	-	(2,354)	(0.2)
7050	財務成本(附註六)	(88)	-	-	-	(257)	-	(1)	-
7000	營業外收入及支出合計	4,256	0.6	14,253	2.2	9,632	0.5	16,003	1.9
7900	稅前淨利	139,866	20.0	130,117	19.3	415,871	21.5	127,557	14.5
7950	所得稅費用(附註四及六)	24,161	3.5	4,714	0.7	39,014	2.0	14,074	1.6
8200	本期淨利	$ 115,705	16.5	$ 125,403	18.6	$ 376,857	19.5	$ 113,483	12.9
8500	本期綜合損益總額	$ 115,705	16.5	$ 125,403	18.6	$ 376,857	19.5	$ 113,483	12.9
	每股盈餘(附註六)								
9750	基本每股盈餘	$ 0.78		$ 0.84		$ 2.54		$ 0.76	

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

合併權益變動表

民國108年及107年1月1日至9月30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	權益總計
107年1月1日至9月30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
106年度盈餘分配：					
法定盈餘公積	-	-	17,729	(17,729)	-
現金股利	-	-	-	(103,950)	(103,950)
本期合併總損益	-	-	-	113,483	113,483
107年9月30日餘額	$ 1,485,000	$ 169,260	$ 75,128	$ 592,005	$ 2,321,393
108年1月1日至9月30日					
108年1月1日餘額	$ 1,485,000	$ 169,260	$ 75,128	$ 703,214	$ 2,432,602
107年度盈餘分配：					
法定盈餘公積	-	-	22,469	(22,469)	-
現金股利	-	-	-	(103,950)	(103,950)
本期合併總損益	-	-	-	376,857	376,857
108年9月30日餘額	$ 1,485,000	$ 169,260	$ 97,597	$ 953,652	$ 2,705,509

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

合併現金流量表

民國108年1月1日至9月30日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

	108年1月1日至9月30日	107年1月1日至9月30日
營業活動之現金流量：		
合併稅前淨利	$ 415,871	$ 127,557
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
租金支出	-	5
折舊費用	5,332	1,570
攤銷費用	225	225
利息費用	257	1
利息收入	(363)	(319)
處分不動產、廠房及設備損失(利益)	-	2,354
與營業活動相關之流動資產/負債變動數：		
應收票據	1,078	2,956
應收帳款	2,591	26,811
其他應收款	(1,767)	(3)
存貨	(698,734)	(769,525)
預付款項	24,737	(12,535)
其他流動資產	(1,956)	(31,605)
取得合約之增額成本	(7,316)	(19,060)
其他非流動資產-其他	(665)	-
合約負債	(3,839)	117,039
應付票據	(10,365)	14,070
應付帳款	(14,793)	(29,968)
其他應付款項	19,412	(17,009)
負債準備-流動	401	728
其他流動負債	19,776	22,545
營運產生之現金流出	(250,118)	(564,163)
收取之利息	363	314
支付之利息	(44,341)	(38,702)
支付之所得稅	(15,039)	(10,724)
營業活動之淨現金流出	(309,135)	(613,275)
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	-	(124)
處分不動產、廠房及設備	-	5,950
其他金融資產-流動增加	(47,666)	(23,927)
存出保證金增加	(7,587)	(4,283)
投資活動之淨現金流出	(55,253)	(22,384)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	147,393	864,602
應付短期票券增加(減少)	40,000	(103,200)
租賃負債本金償還	(4,192)	-
存入保證金增加(減少)	(84)	98
發放現金股利	(103,950)	(103,950)
籌資活動之淨現金流入	79,167	657,550
本期現金及約當現金增加(減少)	(285,221)	21,891
期初現金及約當現金餘額	1,000,570	1,078,220
期末現金及約當現金餘額	$ 715,349	$ 1,100,111

(請閱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

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108年及107年第3季
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

一、公司沿革

坤悅開發股份有限公司(以下簡稱「本公司」)於民國64年10月奉准設立，主要營業項目住宅及大樓開發租賃業、房地產開發等業務。以下本公司及子公司統稱「本集團」。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國108年11月13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)本集團自民國108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108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
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導解釋第23號「所得稅務處理之不確定性」	2019年1月1日
國際會計準則第19號之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019年1月1日
國際會計準則第28號之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	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

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16號「租賃」

國際財務報導準則第16號「租賃」規範租賃協議之辨認與出租人及承租人會計處理，該準則將取代國際會計準則第17號「租賃」及國際財務報導解釋第4號「決定一項安排是否包含租賃」等相關解釋。相關會計政策請參閱附註四。

租賃定義

本集團選擇僅就108年1月1日以後簽訂（或變動）之合約依國際財務報導準則第16號評估是否係屬（或包含）租賃，先前已依國際會計準則第17號及國際財務報導解釋第4號辨認為租賃之合約不予重新評估並依國際財務報導準則第16號之過渡規定處理。

本集團為承租人

除低價值標的資產租賃及短期租賃選擇按直線基礎認列費用外，其他租賃係於合併資產負債表認列使用權資產及租賃負債。合併綜合損益表係分別表達使用權資產之折舊費用及租賃負債按有效利息法所產生之利息費用。於合併現金流量表中，償付租賃負債之本金

金額將表達為籌資活動，支付利息部分則列為營業活動。適用國際財務報導準則第16號前，分類為營業租賃之合約係按直線基礎認列費用，為取得土地使用權預付之租賃給付係認列於預付租賃款。營業租賃現金流量於合併現金流量表係表達於營業活動。

先前於國際會計準則第17號以營業租賃處理之協議，於108年1月1日租賃負債之衡量係以剩餘租賃給付按該日承租人之增額借款利率折現，全部使用權資產係以該日之租賃負債金額衡量。所認列之使用權資產均適用國際會計準則第36號評估減損。

此外，本集團採用以下權宜作法過渡至國際財務報導準則第16號：

(1)針對具有類似特性之租賃組合採用單一折現率。

(2)依其於初次適用日前刻依據國際會計準則第37號「負債準備、或有負債及或有資產」有關虧損性合約之評估結果，作為對使用權資產減損評估之替代方法。

(3)針對租賃期間於初次適用日後12個月內結束之租賃，適用豁免而不認列使用權資產及租賃負債。

(4)不將原始直接成本計入108年1月1日之使用權資產衡量中。

(5)於租賃合約包含租賃延長或終止選擇權下，決定租賃期間時，採用後見之明。

本集團於108年1月1日認列租賃負債所適用之增額借款利率加權平均數為2.31%，該租賃負債金額與107年12月31日不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額之差異說明如下：

	108年1月1日
107年12月31日不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額	$ 19,093
減：適用豁免之短期租賃	(2,245)
108年1月1日未折現總額	$ 16,848
以108年1月1日增額借款利率折現後之現值	$ 16,169
於108年1月1日認列之租賃負債餘額	$ 16,169

首次適用國際財務報導準則第16號對108年1月1日各資產及負債項目調整如下：

	107年12月31日之帳面金額	首次適用之調整	108年1月1日調整後之帳面金額
使用權資產	$ -	$ 16,169	$ 16,169
資產影響	$ -	$ 16,169	$ 16,169

	107年12月31日之帳面金額	首次適用之調整	108年1月1日調整後之帳面金額
租賃負債-流動	$ -	$ 5,070	$ 5,070
租賃負債-非流動	-	11,099	11,099
負債影響	$ -	$ 16,169	$ 16,169

(二)即將生效之金管會認可之國際財務報導準則之影響：

依據金管會民國108年7月29日金管證審字第1080323028號令，公開發行以上公司應自民國109年起全面採用經金管會認可並於民國109年生效之國際財務報導準則。相關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3號之修正「業務之定義」	2020年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大性之定義」	2020年1月1日

本集團評估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。

(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」	尚待理事會決定
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9號、國際會計準則第39號及國際財務報導準則第7號之修正「利率指標變革」	2020年1月1日

截至本合併財務報告通過發布日止，本集團仍持續評估上述準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，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

(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

			所持股權百分比		
投資公司	子公司名稱	業務性質	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30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107年度合併財務報告之重大會計政策彙總說明。

1. 租賃

108年

本集團於合約成立日評估合約是否係屬(或包含)租賃。

(1)本集團為出租人

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，租賃給付係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。

(2)本集團為承租人

除適用認列豁免之低價值標的資產租賃及短期租賃之租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用，其他租賃皆於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債。

使用權資產係子公司位於中國大陸之土地使用權，後續按成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。使用權資產係單獨表達於合併資產負債表。

使用權資產採直線基礎於租賃期間內提列折舊。

107年

當租賃條款非移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬之承租人，則將其分類為營業租賃。

(1)本集團為出租人

營業租賃之租賃收益係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。

(2)本集團為承租人

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

2. 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。

除下列所述外，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107年度合併財務報告附註五一致。

(一)租賃期間(適用於108年)

決定所承租資產之租賃期間時，本集團考量將產生經濟誘因以行使(或不行使)選擇權之所有攸關事實及情況，包括自租賃開始日至選擇權行使日間所有事實及情況之預期變動。考量主要因素包括選擇權所涵蓋期間之合約條款及條件、於合約期間進行之重大租賃權益改良及標的資產對承租人營運之重要性等。於本集團控制範圍內重大事項或情況重大改變發生時，重評估租賃期間。

(二)承租人增額借款利率

決定租賃給付折現所使用之承租人增額借款利率，係以相當存續期間及幣別之無風險利率做為參考利率，並將所估計之承租人信用風險貼水及租賃特定調整(例如，資產特性及附有擔保等因素)納入考量。

六、重要會計項目之說明

(一) 現金及約當現金

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
現金及零用金	$ 170	$ 148	$ 138
支票存款及活期存款	715,179	1,000,422	1,099,973
	$ 715,349	$ 1,000,570	$ 1,100,111

(二) 應收票據及帳款淨額

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
應收票據-按攤銷後成本衡量	$ 3,841	$ 4,919	$ 4,370
應收帳款-按攤銷後成本衡量	1,625	4,216	10,008
減：備抵損失	-	-	-
	$ 5,466	$ 9,135	$ 14,378

本集團民國108年9月30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。本集團台灣地區應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	108年9月30日		
	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	$ 5,466	-	$ -

	107年12月31日		
	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	$ 9,135	-	$ -

	107年9月30日		
	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	$ 14,378	-	$ -

（三）存貨-建設業

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
待售房地	$ 1,152,264	$ 41,174	$ 24,641
在建房地	3,599,145	4,068,526	4,085,133
營建用地	117,777	64,567	64,567
預付土地款	187,951	140,506	29,114
減：備抵跌價損失	(6,240)	(6,240)	(6,240)
	$ 5,050,897	$ 4,308,533	$ 4,197,215

1. 本集團部分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：

	108年7月1日至9月30日	107年7月1日至9月30日	108年1月1日至9月30日	107年1月1日至9月30日
已出售存貨成本	$ 504,726	$ 525,839	$ 1,376,820	$ 672,149
存貨跌價損失	-	-	-	-
	$ 504,726	$ 525,839	$ 1,376,820	$ 672,149

3. 待售房地明細如下：

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
迎透天	$ -	$ 16,533	$ -
泰若天成	1,113,668	-	-
華泰金店	13,955	-	-
四德段323-15	24,641	24,641	24,641
	$ 1,152,264	$ 41,174	$ 24,641

4. 在建房地明細如下：

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
下橋子頭段	$ 586,388	$ 266,630	$ 265,041
好時光(南屯段)	118,858	117,009	116,532
迎新墅(學億段)	410,281	312,899	308,343
旱平段	284,207	117,879	117,299
旱新段	-	176,824	175,855
坤悅高飛(旱平段2)	228,842	60	-
坤悅心世代(三陽段)	178,852	148,870	108
新盛段	134,511	112	
樹子腳段	249,362	25	-
雅樂(永興段)	333,157	-	-
豐田段	30	-	-
泰若天成	-	1,536,420	1,397,708
爾雅	414,114	332,725	294,771
坤悅JIA	462,188	377,788	364,452
迎勝		498,055	462,238
悅・勝利	198,355	155,983	153,741
華泰金店	-	27,247	19,822
迎透天	-	-	409,223
	$ 3,599,145	$ 4,068,526	$ 4,085,133

5. 營建用地明細如下：

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
容移用地	$ 117,777	$ 64,567	$ 64,567

6. 預付土地款明細如下：

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
坤悅心世代(三陽段)	$ -	$ -	$ 29,114
下橋子頭段	2,823	29,510	-
旱平段2	-	31,072	-
雅樂(永興段)	-	35,180	-
樹子腳段	-	24,440	-
新盛段	-	20,304	-
豐田段	35,587	-	-
豐業段	92,110	-	-
其他-容移用地	57,431	-	-
	$ 187,951	$ 140,506	$ 29,114

7. 利息資本化相關資訊如下：

	108年第3季	107年度	107年第3季
利息資本化金額	$ 43,630	$ 53,887	$ 39,763
利息資本化利率	1.162%~2.70%	1.162%~2.7%	1.162%~2.70%

（四）不動產、廠房及設備

成本	租賃改良	其他設備	合計
108年1月1日餘額	$ 5,000	$ 1,839	$ 6,839
增添	-	-	-
處分	-	-	-
108年9月30日餘額	$ 5,000	$ 1,839	$ 6,839

累計折舊及減損	租賃改良	其他設備	合計
108年1月1日餘額	$ 1,447	$ 529	$ 1,976
折舊費用	750	276	1,026
減損損失	-	-	-
108年9月30日餘額	$ 2,197	$ 805	$ 3,002
108年9月30日淨額	$ 2,803	$ 1,034	$ 3,837

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	-	-	124	124
處分	(11,040)	-	-	(11,040)
107年12月31日餘額	$ -	$ 5,000	$ 1,839	$ 6,839

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	558	1,000	353	1,911
處分	(2,736)	-	-	(2,736)
減損損失	-	-	-	-
107年12月31日餘額	$ -	$ 1,447	$ 529	$ 1,976
107年12月31日淨額	$ -	$ 3,553	$ 1,310	$ 4,863

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	-	-	124	124
處分	(11,040)	-	-	(11,040)
107年9月30日餘額	$ -	$ 5,000	$ 1,839	$ 6,839

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	558	751	261	1,570
處分	(2,736)	-	-	(2,736)
減損損失	-	-	-	-
107年9月30日餘額	$ -	$ 1,198	$ 437	$ 1,635
107年9月30日淨額	$ -	$ 3,802	$ 1,402	$ 5,204

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-108年

	土地	房屋及建築	其他設備	合計
使用權資產成本：				
108年1月1日餘額	$ -	$ -	$ -	$ -
追溯適用IFRS16之影響數	1,113	14,460	595	16,168
108年1月1日追溯適用後餘額	1,113	14,460	595	16,168
增添	6,238	-	-	6,238
租賃到期	-	-	(595)	(595)
108年9月30日餘額	$ 7,351	$ 14,460	$ -	$ 21,811
使用權資產之折舊：				
108年1月1日餘額	$ -	$ -	$ -	$ -
折舊費用	765	2,946	595	4,306
租賃到期	-	-	(595)	(595)
108年9月30日餘額	$ 765	$ 2,946	$ -	$ 4,306
帳面價值：	$ 6,586	$ 11,514	$ -	$ 18,100

2.租賃負債-108年

	108年9月30日
租賃負債帳面價值	
流動	$ 6,762
非流動	$ 11,452

租賃負債之折現率如下：

	108年9月30日
土地	2.11% ~ 2.31%
房屋及建築	2.31%
其他設備	2.31%

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

108年

	108年7月1日至9月30日	108年1月1日至9月30日
短期租賃及低價值資產租賃費用	$ 6,171	$ 9,527
租賃之現金流出總額	$ 4,723	$ 13,984

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。

107年

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	107年12月31日	107年9月30日
不超過1年	$ 7,506	$ 3,892
超過1年但不超過5年	11,587	11,846
總計	$ 19,093	$ 15,738

（六）短期借款

借款性質	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
擔保銀行借款	$ 2,411,435	$ 2,264,042	$ 2,347,132
利率區間	2.2%~2.70%	2.20%~2.70%	2.2%~2.70%

本集團短期借款提供質押擔保之情形，請詳附註八說明。

（七）應付短期票券

	108年9月30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%~1.512%	$ 251,000

	107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%~1.262%	$ 211,000

	107年9月30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%	$ 161,700

提供擔保情形請參閱附註八。

（八）合約負債/預收款項

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
預收房地款	$ 280,049	$ 283,865	$ 393,024
其他預收款項	6	29	14
	$ 280,055	$ 283,894	$ 393,038

1. 上述預收房地款之已簽訂房地合約總價，請詳附註九(二)。
2. 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108年9月30日止相關信託專戶內容如下：

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
爾雅	$ 25,593	$ 47,037	$ 37,337
坤悅JIA	23,743	17,562	4,980
坤悅心世代	43,635	-	-
迎新墅	3,792	-	-
悅・勝利	15,502	-	-
	$ 112,265	$ 64,599	$ 42,317

（九）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 108 年及107年第3季認列之退休金成本分別為1,685仟元及1,565仟元。

（十）股本

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30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

（十一）資本公積

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30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。

（十二）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108年6月13日及107年6月8日舉行股東會，分別決議通過107年度及106年度盈餘分配案如下：

	107年度		106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	$ 0.70	$ 103,950

（十三）客戶合約之收入

收入相關資訊如下：

1. 收入之細分

	108年7月1日至9月30日	108年1月1日至9月30日
主要地區市場-營建事業部		
台灣	$ 700,275	$ 1,941,021
主要商品-銷售房地	700,275	1,941,021
合約類型-固定價格合約	700,275	1,941,021
收入認列時點：		
於某一時點移轉之商品	$ 700,275	$ 1,941,021

2. 合約餘額

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
合約負債-銷售房地	$ 280,049	$ 283,865	$ 393,024
合約負債-租賃	6	29	14
	$ 280,055	$ 283,894	$ 393,038

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108年1月1日至9月30日並無其他重大變動之情形。

（十四）營業外收入及支出

1. 其他收入

	108年7月1日至9月30日	107年7月1日至9月30日	108年1月1日至9月30日	107年1月1日至9月30日
利息收入	$ 2	$ 1	$ 363	$ 319
租金收入	31	255	400	769
其他收入-其他	4,311	16,351	9,126	17,270
	$ 4,344	$ 16,607	$ 9,889	$ 18,358

2. 其他利益及損失

	108年7月1日至9月30日	107年7月1日至9月30日	108年1月1日至9月30日	107年1月1日至9月30日
處分不動產、廠房及設備利益(損失)	$ -	($ 2,354)	$ -	($ 2,354)

3. 財務成本

	108年7月1日至9月30日	107年7月1日至9月30日	108年1月1日至9月30日	107年1月1日至9月30日
利息費用				
銀行借款之利息	$ 15,056	$ 15,173	$ 43,630	$ 39,763
租賃負債	88	-	257	-
其他	-	-	-	1
減：利息資本化	(15,056)	(15,173)	(43,630)	(39,763)
	$ 88	$ -	$ 257	$ 1

（十五）本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用

	108年7月1日至9月30日		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	$ 3,481	$ 8,330	$ 11,811
勞健保費用	-	1,249	1,249
退休金費用	-	573	573
董事酬金	-	540	540
其他員工福利費用	151	1,193	1,344
折舊費用	333	1,738	2,071
攤銷費用	-	75	75

	107年7月1日至9月30日		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	$ 3,514	$ 6,589	$ 10,103
勞健保費用	-	1,003	1,003
退休金費用	-	516	516
董事酬金	-	630	630
其他員工福利費用	165	650	815
折舊費用	-	462	462
攤銷費用	-	75	75

	108年1月1日至9月30日		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	$ 11,142	$ 34,869	$ 46,011
勞健保費用	-	3,513	3,513
退休金費用	-	1,685	1,685
董事酬金	-	1,590	1,590
其他員工福利費用	475	2,264	2,739
折舊費用	333	4,999	5,332
攤銷費用	-	225	225

	107年1月1日至9月30日		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	$ 11,286	$ 22,128	$ 33,414
勞健保費用	-	3,080	3,080
退休金費用	-	1,565	1,565
董事酬金	-	1,680	1,680
其他員工福利費用	530	1,549	2,079
折舊費用	-	1,570	1,570
攤銷費用	-	225	225

（十六）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。108年及107年1月1日至9月30日估列之員工酬勞及董監酬勞如下：

	108年7月1日至9月30日	107年7月1日至9月30日	108年1月1日至9月30日	107年1月1日至9月30日
員工酬勞	$ 139	$ 124	$ 411	$ 124
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108年3月13日及107年3月14日舉行董事會，分別決議通過107年度及106年度員工酬勞及董監酬勞如下：

	107年度		106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	$ 235	$ -	$ 197	$ -
財務報告認列數	$ 235	$ -	$ 197	$ -

民國107年度及106年度員工酬勞及董監酬勞之實際配發金額與107年度及106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。

（十七）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%，未分配盈餘加徵營利事業所得稅之稅率由10%改為5%。

1. 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	108年7月至9月	107年7月至9月	108年1月至9月	107年1月至9月
當期所得稅				
當期產生者	$ 22,107	$ 2,324	$ 32,905	$ 3,530
以前年度之調整	1,167	-	1,167	-
土地增值稅計入當期所得稅	3,134	2,390	7,129	4,982
未分配盈餘加徵所得稅	-	-	4,913	5,562
遞延所得稅				
本期產生者	(2,247)	-	(7,100)	-
認列於損益之所得稅費用	$ 24,161	$ 4,714	$ 39,014	$ 14,074

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	106年度

（十八）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。

	108年7月1日至9月30日		
	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	$ 115,705	148,500	$ 0.78

	107年7月1日至9月30日		
	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	$ 125,403	148,500	$ 0.84

	108年1月1日至9月30日		
	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	$ 376,857	148,500	$ 2.54

	107年1月1日至9月30日		
	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	$ 113,483	148,500	$ 0.76

（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、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

	108年9月30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）	846,587	-	-	-	-
	$ 846,590	$ -	$ -	$ -	$ -
金融負債					
以攤銷後成本衡量之金融負債(註2)	$ 2,948,066	$ -	$ -	$ -	$ -

	107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)	1,080,224	-	-	-	-
	$ 1,080,227	$ -	$ -	$ -	$ -
金融負債					
按攤銷後成本衡量(註2)	$ 2,748,734	$ -	$ -	$ -	$ -

	107年9月30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）	1,163,267	-	-	-	-
	$ 1,163,270	$ -	$ -	$ -	$ -
金融負債					
以攤銷後成本衡量之金融負債(註2)	$ 2,728,484	$ -	$ -	$ -	$ -

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、應付短期票券、應付帳款、其他應付款、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

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108年及107年第3季之淨利將分別減少/增加4,992仟元及4,704仟元。

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：

	108年9月30日			
	1 年 以 內	1 至 3 年	3 年 以 上	合 計
非衍生金融負債				
無附息負債	$ 267,381	$ -	$ -	$ 267,381
浮動利率負債	251,000	492,861	1,918,574	2,662,435
	$ 518,381	$ 492,861	$ 1,918,574	$ 2,929,816

	107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	$ 273,581	$ -	$ -	$ 273,581
浮動利率負債	211,000	1,429,542	834,500	2,475,042
	$ 484,581	$ 1,429,542	$ 834,500	$ 2,748,623

	107年9月30日			
	1 年 以 內	1 至 3 年	3 年 以 上	合 計
非衍生金融負債				
無附息負債	$ 201,004	$ -	$ -	$ 201,004
浮動利率負債	289,340	1,501,392	718,100	2,508,832
	$ 490,344	$ 1,501,392	$ 718,100	$ 2,709,836

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
吉發科技股份有限公司	其他關係人
同禧育樂股份有限公司	其他關係人
坤聯旺營造股份有限公司	其他關係人
陳世坤	其他關係人
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. 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		
	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
其他關係人	$ 20,681	$ 1,342	$ 16,295

2. 取得合約增額成本(佣金支出)

	108年7月1日至9月30日	107年7月1日至9月30日
其他關係人	$ 31	-

	108年1月1日至9月30日	107年1月1日至9月30日
其他關係人	$ 31	$ -

3. 勞務支出

	108年7月1日至9月30日	107年7月1日至9月30日
其他關係人	($ 343)	-

	108年1月1日至9月30日	107年1月1日至9月30日
其他關係人	$ 407	$ 639

4. 其他收入

	108年7月1日至9月30日	107年7月1日至9月30日
其他關係人	$ -	-

	108年1月1日至9月30日	107年1月1日至9月30日
其他關係人	$ -	$ 593

5. 本集團107年8月出售運輸設備兩台給其他關係人，出售價款均為2,975仟元，處分損失合計為2,354仟元。

6. 本集團「泰若天成」、「迎透天」、「迎勝」及「原鄰仁」工程案，係分別由其他關係人擔任「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。而「泰若天成」、「原鄰仁」及「迎透天」分別已於108年5月份、107年6月份及9月份完工並解除履約保證。

（二）主要管理階層薪酬資訊

108年及107年第3季對董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
短期員工福利	$ 443	$ 533	$ 1,329	$ 1,478
退職後福利	-	-	-	-
	$ 443	$ 533	$ 1,329	$ 1,478

八、質押之資產

本集團資產提供擔保明細如下：

資產名稱	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日	擔保用途
存貨(在建房地)	$ 3,599,145	$ 4,068,329	$ 4,085,133	銀行借款
存貨(待售房地)	1,138,309	24,641	24,641	銀行借款
其他金融資產	112,265	64,599	42,317	信託專戶
	$ 4,849,719	$ 4,157,569	$ 4,152,091	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾：

(一)重大或有負債

本集團購買台中市豐田段768等地號土地，並依買賣契約書之約定，開立3,000仟元商業本票作為買賣保證。

(二)重大未認列之合約承諾

本集團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：

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
已簽訂之銷售合約價款	$ 2,304,780	$ 2,295,900	$ 2,371,730
已依約定收取金額	$ 280,049	$ 283,865	$ 393,024

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其他：

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108年及107年第3季有關產業別財務資訊列示如下：

	108年1月1日至9月30日			
	建設事業開發部	營造事業部	調整及沖銷	合　計
來自外部客戶收入	$ 1,941,021	$ -	$ -	$ 1,941,021
部門間之收入(註1)	-	557,452	(557,452)	-
收入合計	$ 1,941,021	$ 557,452	($ 557,452)	$ 1,941,021
部門損益	$ 380,387	$ 19,282	$ 6,570	$ 406,239
部門資產	$ 6,042,089	$ 383,661	($ 426,840)	$ 5,998,910

	107年1月1日至9月30日			
	建設事業開發部	營造事業部	調整及沖銷	合　計
來自外部客戶收入	$ 882,100	$ -	$ -	$ 882,100
部門間之收入(註1)	-	544,030	(544,030)	-
收入合計	$ 882,100	$ 544,030	($ 544,030)	$ 882,100
部門損益	$ 94,582	$ 18,020	($ 1,048)	$ 111,554
部門資產	$ 5,977,026	$ 742,258	($ 1,242,134)	$ 5,477,150

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108年9月30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108年9月30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	永興段	107.11.15及108.04.18	326,953	已全數付清	蔡君等6人	非關係人	—	—	—	—	註1	帳列在建房地	無
本公司	豐業段	108.06.27	614,049	支付第二期款	黃君及蔡君等2人	非關係人	—	—	—	—	註2	帳列預付土地款	無

註1：經通優不動產估價師事務所於108年4月26日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為328,970仟元。

註2：經卓越不動產估價師事務所於108年6月21日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為625,281仟元。

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108年9月30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)	$ 219,186	11.6%	依合約規定。	—	—	($ 253,950)	117.6%	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108年9月30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%	
					108年1月至9月	107年1月至9月		108年1月至9月	107年1月至9月
0	本公司	坤聯營造股份有限公司	1	在建工程(進貨)	$ 219,186	$ 553,890	依合約規定	11.3	62.8
				應付帳款	253,950	686,078	依合約規定	4.2	12.5

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108年9月30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%	$ 121,621	$ 14,334	$ 20,904	$ —	$16,112	子公司(註1)

註1：編製本合併財務報告時業已消除。