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113年及112年第3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	7-25
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
四、重要會計政策之彙總說明	8
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	9-20
七、關係人交易	20-21
八、質押之資產	21
九、重大或有負債及未認列之合約承諾	21
十、重大之災害損失	21
十一、重大之期後事項	21
十二、其他	22-24
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	25
(三)大陸投資資訊	25
(四)主要股東資訊	25
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一一三年及一一二年九月三十日之合併資產負債表，暨民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日、民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日之之合併綜合損益表，暨民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日之合併權益變動表、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

本會計師係依照核閱準則2410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一一三年及一一二年九月三十日之合併財務狀況，暨民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日之合併財務績效，暨民國一一三年及一一二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。

建智聯合會計師事務所

會　計　師　：　黃　祥　穎　　會　計　師　：　曹　永　仁

行政院金融監督管理委員會證券期貨局
核准文號金管證(六)第 0930144676 號

行政院金融監督管理委員會證券期貨局
核准文號金管證(六)字第0980018119號

中　華　民　國　一　一　三　年　十　一　月　六　日

坤悅開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國113年9月30日、112年12月31日及112年9月30日

(民國113年及112年9月30日之合併資產負債表係經核閱，未依審計準則查核)

單位：新台幣仟元

代碼	資產	113年9月30日 金額	%	112年12月31日 金額	%	112年9月30日 金額	%
	流動資產						
1100	現金及約當現金(附註四及六)	$ 1,054,690	7.5	$ 1,053,263	8.6	$ 653,361	5.7
1150	應收票據淨額(附註四及六)	680	-	1,870	-	2,530	-
1170	應收帳款淨額(附註四及六)	2,645	-	1,450	-	241,120	2.1
1200	其他應收款	-	-	4	-	6	-
1220	本期所得稅資產(附註四)	66	-	50	-	30	-
130X	存貨(附註四、五、六及八)	11,052,778	79.0	9,762,120	80.2	9,300,258	80.6
1410	預付款項(附註七)	103,703	0.7	94,280	0.8	97,893	0.8
1476	其他金融資產流動(附註六及八)	1,102,025	7.9	733,122	6.0	726,944	6.3
1479	其他流動資產(附註四)	26,733	0.2	21,355	0.2	27,296	0.2
1480	取得合約之增額成本-流動(附註四)	353,636	2.5	226,857	1.9	203,481	1.8
11XX	流動資產合計	13,696,956	97.8	11,894,371	97.7	11,252,919	97.5
	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)	4,374	-	1,033	-	1,113	-
1755	使用權資產(附註四及六)	36,877	0.3	33,146	0.3	36,434	0.3
1840	遞延所得稅資產(附註四及六)	49,029	0.4	38,661	0.3	47,663	0.4
1980	其他金融資產-非流動(附註四及八)	200,000	1.4	200,000	1.6	200,000	1.7
1990	其他非流動資產-其他	7,814	0.1	7,419	0.1	6,513	0.1
15XX	非流動資產合計	298,097	2.2	280,262	2.3	291,726	2.5
1XXX	資產總額	$ 13,995,053	100.0	$ 12,174,633	100.0	$ 11,544,645	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113年9月30日、112年12月31日及112年9月30日

（民國113年及112年9月30日之合併資產負債表經核閱，未依審計準則查核）

單位：新台幣仟元

代碼	負債及權益	113年9月30日 金額	113年9月30日 %	112年12月31日 金額	112年12月31日 %	112年9月30日 金額	112年9月30日 %
	流動負債						
2100	短期借款(附註四、六及八)	$ 6,984,858	49.9	$ 6,049,325	49.7	$ 5,617,391	48.7
2120	應付短期票券(附註四、六)	50,000	0.3	-	-	-	-
2130	合約負債-流動(附註四及六)	2,073,357	14.8	1,474,711	12.1	1,512,321	13.1
2150	應付票據(附註四)	8,284	0.1	109,302	0.9	133,983	1.2
2170	應付帳款(附註四)	459,635	3.3	243,406	2.0	248,939	2.2
2200	其他應付款(附註四)	91,617	0.7	82,387	0.7	80,175	0.7
2230	本期所得稅負債(附註四及六)	63,755	0.5	110,683	0.9	62,257	0.5
2250	負債準備-流動(附註四)	1,748	-	1,142	-	1,406	-
2280	租賃負債-流動(附註四及六)	16,159	0.1	10,825	0.1	11,651	0.1
2399	其他流動負債	7,346	0.1	9,758	0.1	20,822	0.1
21XX	流動負債合計	9,756,759	69.8	8,091,539	66.5	7,688,945	66.6
	非流動負債						
2530	應付公司債(附註四、六及八)	999,295	7.1	999,083	8.2	999,013	8.7
2550	負債準備-非流動(附註四)	1,716	-	1,166	-	1,166	-
2580	租賃負債-非流動(附註四及六)	22,638	0.2	22,996	0.2	25,340	0.2
2600	其他非流動負債	146	-	24	-	50	-
25XX	非流動負債合計	1,023,795	7.3	1,023,269	8.4	1,025,569	8.9
2XXX	負債總額	10,780,554	77.1	9,114,808	74.9	8,714,514	75.5
	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	11.1	1,559,250	12.8	1,559,250	13.5
3200	資本公積（附註六）	91,297	0.7	91,297	0.7	91,297	0.8
3300	保留盈餘（附註四及六）						
3310	法定盈餘公積	227,834	1.6	192,011	1.6	192,011	1.7
3351	未分配盈餘	1,336,118	9.5	1,217,267	10.0	987,573	8.5
3XXX	權益總額	3,214,499	22.9	3,059,825	25.1	2,830,131	24.5
3X2X	負債及權益總額	$13,995,053	100.0	$12,174,633	100.0	$11,544,645	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113年及112年7月1日至9月30日及民國113年及112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	113年7月1日至9月30日 金額	%	112年7月1日至9月30日 金額	%	113年1月1日至9月30日 金額	%	112年1月1日至9月30日 金額	%
4000	營業收入(附註四及六)	$1,387,346	100.0	$ 371,635	100.0	$2,393,625	100.0	$2,023,543	100.0
5000	營業成本(附註四)	(867,557)	(62.5)	(272,765)	(73.4)	(1,611,472)	(67.3)	(1,527,298)	(75.5)
5900	營業毛利	519,789	37.5	98,870	26.6	782,153	32.7	496,245	24.5
6000	營業費用(附註四及七)								
6100	推銷費用	(94,376)	(6.8)	(106,376)	(28.6)	(208,006)	(8.7)	(225,947)	(11.2)
6200	管理及總務費用	(55,616)	(4.0)	(20,560)	(5.5)	(119,523)	(5.0)	(99,884)	(4.9)
6000	營業費用合計	(149,992)	(10.8)	(126,936)	(34.1)	(327,529)	(13.7)	(325,831)	(16.1)
6900	營業淨利(損)	369,797	26.7	(28,066)	(7.5)	454,624	19.0	170,414	8.4
7000	營業外收入及支出(附註四、六及七)								
7100	利息收入	250	-	5	-	6,467	0.3	4,422	0.2
7010	其他收入	4,009	0.3	4,270	1.1	8,972	0.4	8,849	0.4
7020	其他利益及損失	(347)	-	-	-	(1,432)	(0.1)	-	-
7050	財務成本	(305)	-	(2,516)	(0.7)	(763)	-	(6,124)	(0.3)
	營業外收入及支出合計	3,607	0.3	1,759	0.4	13,244	0.6	7,147	0.3
7900	稅前淨利(損)	373,404	27.0	(26,307)	(7.1)	467,868	19.6	177,561	8.7
7950	所得稅(費用)利益(附註四及六)	(83,399)	(6.0)	2,856	0.8	(110,492)	(4.6)	(49,029)	(2.4)
8200	本期淨利(損)	$ 290,005	21.0	($ 23,451)	(6.3)	$ 357,376	15.0	$ 128,532	6.3
8500	本期綜合損益總額	$ 290,005	21.0	($ 23,451)	(6.3)	$ 357,376	15.0	$ 128,532	6.3
	每股盈餘(附註四及六)								
9750	基本每股盈餘(虧損)	$ 1.86		($ 0.15)		$ 2.29		$ 0.82	

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113年及112年1月1日至9月30日

（僅經核閱，未依照國際會計準則編製）

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
112年1月1日至9月30日					
112年1月1日餘額	$ 1,559,250	$ 169,260	$ 192,011	$ 859,041	$ 2,779,562
111年度盈餘分配:					
現金股利	-	(77,963)	-	-	(77,963)
本期合併總損益	-	-	-	128,532	128,532
112年9月30日餘額	$ 1,559,250	$ 91,297	$ 192,011	$ 987,573	$ 2,830,131
113年1月1日至9月30日					
113年1月1日餘額	$ 1,559,250	$ 91,297	$ 192,011	$ 1,217,267	$ 3,059,825
112年度盈餘分配:					
法定盈餘公積	-	-	35,823	(35,823)	-
現金股利	-	-	-	(202,702)	(202,702)
本期合併總損益	-	-	-	357,376	357,376
113年9月30日餘額	$ 1,559,250	$ 91,297	$ 227,834	$ 1,336,118	$ 3,214,499

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

合併現金流量表

民國113年1月1日至113年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

	113年1月1日至9月30日	112年1月1日至9月30日
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(損)	$ 467,868	$ 177,561
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
折舊費用	11,576	11,194
利息費用	763	6,124
利息收入	(6,467)	(4,422)
租賃修改損益	(30)	-
與營業活動相關之流動資產/負債變動數：		
應收票據	1,190	(1,985)
應收帳款	(1,195)	(236,720)
其他應收款	4	163
存貨	(1,290,658)	160,044
預付款項	(9,423)	(15,339)
其他流動資產	(945)	41
取得合約之增額成本	(126,779)	30,774
合約負債	598,646	72,229
應付票據	(101,018)	34,207
應付帳款	216,229	769
其他應付款項	9,813	14,116
負債準備-流動	606	168
其他流動負債	(2,652)	(3,932)
營運產生之現金流入(出)	(232,472)	244,992
收取之利息	6,467	4,422
支付之利息	(1,134)	(7,946)
支付所得稅	(167,804)	(7,930)
營業活動之淨現金流入(出)	(394,943)	233,538
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(3,094)	(568)
其他金融資產增加	(368,903)	(156,092)
其他非流動資產增加	-	(916)
存出保證金(增加)減少	(4,828)	14,042
投資活動之淨現金流入(出)	(376,825)	(143,534)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加(減少)	935,533	(410,033)
應付短期票券增加	50,000	-
租賃負債本金償還	(9,998)	(11,015)
存入保證金增加(減少)	362	(60)
發放現金股利	(202,702)	(77,963)
籌資活動之淨現金流入(出)	773,195	(499,071)
本期現金及約當現金淨增加(減少)數	1,427	(409,067)
期初現金及約當現金餘額	1,053,263	1,062,428
期末現金及約當現金餘額	$ 1,054,690	$ 653,361

後附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113年及112年第3季
(僅經核閱，未依審計準則查核)

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113年11月6日經董事會通過後發布。

三、新發布及修正準則及解釋之適用

(一)已採用金管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113年1月1日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」
- 國際會計準則第1號之修正「具合約條款之非流動負債」
- 國際財務報導準則第7號及國際財務報導準則第7號之修正「供應商融資安排」
- 國際財務報導準則第16號之修正「售後租回交易之規定」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響：

本集團評估適用下列自民國114年1月1日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際會計準則第21號之修正「缺乏可兌換性」

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

- 國際財務報導準則第9號及國際財務報導準則第7號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」
- 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」
- 國際財務報導準則第17號「保險合約」
- 國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正
- 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」
- 國際財務報導準則第18號 「財務報表之表達與揭露」
- 國際財務報導準則第19號 「不具公共課責性之子公司：揭露」
- 國際財務報導準則會計準則之年度改善-第11冊

本集團現正持續評估上述準則及解釋對本集團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

(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	113年9月30日	112年12月31日	112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112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112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

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
現金及零用金	$ 281	$ 142	$ 225
銀行存款	1,054,409	1,053,121	653,136
	$ 1,054,690	$ 1,053,263	$ 653,361

（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	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
預期信用損失率	-	-	-
應收票據及帳款總帳面金額	$ 3,325	$ 3,320	$ 243,650
備抵損失(存續期間預期信用損失)	-	-	-
攤銷後成本	$ 3,325	$ 3,320	$ 243,650

（三）存貨-建設業

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
待售房地	$ -	$ 13,407	$ 1,004,477
在建房地	10,652,425	9,477,286	8,007,339
營建用地	103,634	126,609	87,114
預付土地款	296,719	144,818	201,328
減：備抵跌價損失	-	-	-
	$ 11,052,778	$ 9,762,120	$ 9,300,258

1.當期認列之存貨相關費損：

	113年7月1日至9月30日	112年7月1日至9月30日	113年1月1日至9月30日	112年1月1日至9月30日
已出售存貨成本	$ 867,557	$ 272,765	$ 1,611,472	$ 1,527,298
存貨跌價損失	-	-	-	-
	$ 867,557	$ 272,765	$ 1,611,472	$ 1,527,298

2.待售房地明細如下：

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
心富郁	$ -	$ 13,407	$ 1,004,477

3.在建房地明細如下：

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
君匯	$ 1,556,336	$ 1,314,670	$ 1,262,697
領秀	-	676,783	636,417
欣・悅	-	627,205	581,366
樹子腳段1	271,841	268,012	266,403
君睿	1,219,306	1,018,600	960,419
車路墘段	18,958	18,803	18,699
坤悅夢想+	489,862	351,323	339,530
坤悅語文心	1,338,841	1,256,078	1,247,398
坤悅原鄰薈(橋愛段)	336,698	314,620	307,397
坤悅涵仰	725,233	623,727	615,955
心里程	612,050	484,212	431,717
坤悅・泊岳(美和段)	1,035,879	1,019,158	1,014,045
坤悅禮御	546,556	375,542	324,640
沐光邸(明秀段)	217,806	204,752	648
明秀段(透天)	329	-	-
旱平段	958,207	923,449	8
興安段	314,549	352	-
三民段	997,842	-	-
國昌段	11,808	-	-
東勢子段	138	-	-
東峰段	186	-	-
	$ 10,652,425	$ 9,477,286	$ 8,007,339

4.營建用地明細如下：

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
容移用地	$ 103,634	$ 126,609	$ 87,114

5.預付土地款明細如下：

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
明秀段	$ -	$ -	$ 20,166
旱平段	-	-	136,317
興安段	-	47,241	29,694
三民段	-	97,577	-
國昌段	72,568	-	-
東勢子段	61,151	-	-
東峰段	163,000	-	-
容移用地	-	-	15,151
	$ 296,719	$ 144,818	$ 201,328

6.利息資本化相關資訊如下：

	113年7月1日至9月30日	112年7月1日至9月30日	113年1月1日至9月30日	112年1月1日至9月30日
利息資本化金額	$ 51,602	$ 36,829	$ 150,113	$ 109,142
利息資本化利率	2.33%~3.20%	2.20%~2.95%	2.20%~3.20%	2.20%~2.95%

7.存貨提供質押擔保之情事，請詳附註八。

（四）不動產、廠房及設備

113年1月1日至9月30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	2,856	-	7,980
其他設備	3,296	788	-	4,084
成本合計	8,514	$ 3,644	$ -	12,158
累計折舊				
運輸設備	20	$ 6	$ -	26
租賃改良	5,066	68	-	5,134
其他設備	2,395	229	-	2,624
累計折舊合計	7,481	$ 303	$ -	7,784
不動產、廠房及設備淨額	$ 1,033			$ 4,374

112年1月1日至9月30日				
成　　本				
運輸設備	$ 94	$ -	$ -	$ 94
租賃改良	5,124	-	-	5,124
其他設備	2,728	568	-	3,296
成本合計	7,946	$ 568	$ -	8,514
累計折舊				
運輸設備	11	$ 6	$ -	17
租賃改良	5,041	19	-	5,060
其他設備	2,151	173	-	2,324
累計折舊合計	7,203	$ 198	$ -	7,401
不動產、廠房及設備淨額	$ 743			$ 1,113

（五）租賃協議

1.使用權資產

113年1月1日至9月30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	$ 19,424	$ 10,328	($ 7,620)	$ 22,132
房屋及建築	21,057	6,501	(70)	27,488
運輸設備	8,469	-	-	8,469
成本合計	48,950	$ 16,829	($ 7,690)	58,089
使用權資產累計折舊				
土地	7,640	$ 5,727	($ 5,865)	7,502
房屋及建築	5,623	4,276	-	9,899
運輸設備	2,541	1,270	-	3,811
累計折舊合計	15,804	$ 11,273	($ 5,865)	21,212
使用權資產淨額	$ 33,146			$ 36,877

112年1月1日至9月30日				
使用權資產成本				
土地	$ 16,839	$ 11,805	($ 5,567)	$ 23,077
房屋及建築	21,596	211	-	21,807
運輸設備	8,469	-	-	8,469
成本合計	46,904	$ 12,016	($ 5,567)	53,353
使用權資產累計折舊				
土地	8,915	$ 6,229	($ 5,567)	9,577
房屋及建築	1,728	3,497	-	5,225
運輸設備	847	1,270	-	2,117
累計折舊合計	11,490	$ 10,996	($ 5,567)	16,919
使用權資產淨額	$ 35,414			$ 36,434

2.租賃負債

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
租賃負債帳面價值			
流動	$ 16,159	$ 10,825	$ 11,651
非流動	$ 22,638	$ 22,996	$ 25,340

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

	113年7月1日至9月30日	112年7月1日至9月30日	113年1月1日至9月30日	112年1月1日至9月30日
租賃負債之利息費用	$ 225	$ 223	$ 681	$ 646
短期租賃及低價值資產租賃費用	$ 5,454	$ 3,690	$ 15,390	$ 11,587
租賃之現金流出總額	$ 9,766	$ 7,620	$ 26,069	$ 23,248

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	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
擔保銀行借款	$ 6,984,858	$ 6,049,325	$ 5,617,391
利率區間	2.20%~3.20%	2.20%~2.95%	2.20%~2.95%

1.提供質押擔保之情形，請詳附註八。

（七）應付短期票券

借款性質	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
商業本票	$ 50,000	$ -	$ -
利率區間	2.00%	-	-

（八）應付公司債

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
應付公司債	$ 1,000,000	$ 1,000,000	$ 1,000,000
減：應付公司債折價	(705)	(917)	(987)
	$ 999,295	$ 999,083	$ 999,013

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.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。

3.提供質押擔保之情形，請詳附註八。

（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113年及112年第3季認列之退休金費用如下：

	113 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	112 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
退休金費用	$ 2,831	$ 2,530

（十）股本

	113年9月30日	112年12月31日	112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)	155,925	155,925	155,925
已發行股本	$ 1,559,250	$ 1,559,250	$ 1,559,250

（十一）資本公積

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
發行股票溢價	$ 91,297	$ 91,297	$ 91,297

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. 本公司於民國112年6月9日股東會決議通過自資本公積-發行普通股溢價中提撥77,963仟元，按股東持股比例配發每股0.5元之現金股利。

（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. 本公司於民國113年6月13日及民國112年6月9日舉行股東會，分別決議通過民國112年度及民國111年度盈餘分配案如下：

	112年度		111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	1.30	202,702	-	-

（十三）客戶合約之收入

民國113年及112年第3季與客戶合約之收入相關資訊如下：

1. 收入之細分

	113年7月1日至9月30日	112年7月1日至9月30日	113年1月1日至9月30日	112年1月1日至9月30日
主要地區市場-營建事業部				
台灣	$ 1,387,346	$ 371,635	$ 2,393,625	$ 2,023,543
主要商品-銷售房地	$ 1,387,346	$ 371,635	$ 2,393,625	$ 2,023,543
合約類型-固定價格合約	$ 1,387,346	$ 371,635	$ 2,393,625	$ 2,023,543
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品	$ 1,387,346	$ 371,635	$ 2,393,625	$ 2,023,543

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 ：

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
合約負債-銷售房地	$ 2,073,334	$ 1,474,709	$ 1,512,292
合約負債-租賃	23	2	29
	$ 2,073,357	$ 1,474,711	$ 1,512,321

(2)期初合約負債本期認列收入

	113年7月1日 至113年9月30日	112年7月1日 至112年9月30日
合約負債期初餘額本期認列收入		
房地銷售	$ 242,070	$ 76,794

	113年1月1日 至113年9月30日	112年1月1日 至112年9月30日
合約負債期初餘額本期認列收入		
房地銷售	$ 419,291	$ 411,446

(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(二)。

(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：

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
君匯	$ 339,686	$ 304,307	$ 282,158
領秀	-	109,314	95,936
欣・悅	-	26,620	36,586
心富郁	-	-	147,046
心里程	88,705	33,459	28,888
君睿	230,071	39,511	11,893
坤悅涵仰	190,619	44,234	-
坤悅夢想+	157,747	128,582	94,634
坤悅禮御	51,147	47,095	29,803
坤悅原鄰薈	44,050	-	-
	$ 1,102,025	$ 733,122	$ 726,944

（十四）營業外收入及支出

1.其他收入

	113年7月1日至9月30日	112年7月1日至9月30日	113年1月1日至9月30日	112年1月1日至9月30日
租金收入	$ 1,499	$ 46	$ 3,804	$ 252
其他收入-其他	2,510	4,224	5,168	8,597
	$ 4,009	$ 4,270	$ 8,972	$ 8,849

2.其他利益及損失

	113年7月1日至9月30日	112年7月1日至9月30日	113年1月1日至9月30日	112年1月1日至9月30日
租賃修改損益	$ -	$ -	$ 30	$ -
什項支出	(347)	-	(1,462)	-
	($ 347)	$ -	($ 1,432)	$ -

3.財務成本

	113年7月1日至9月30日	112年7月1日至9月30日	113年1月1日至9月30日	112年1月1日至9月30日
利息費用	$ 51,907	$ 39,345	$ 150,876	$ 115,266
減：利息資本化	(51,602)	(36,829)	(150,113)	(109,142)
	$ 305	$ 2,516	$ 763	$ 6,124

（十五）本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用

	113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	$ 8,708	$ 39,992	$ 48,700
勞健保費用	-	2,289	2,289
退休金費用	-	986	986
董事酬金	-	630	630
其他員工福利費用	294	1,815	2,109
折舊費用	288	3,990	4,278
攤銷費用	-	-	-

	112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	$ 7,414	$ 7,988	$ 15,402
勞健保費用	-	1,791	1,791
退休金費用	-	867	867
董事酬金	-	614	614
其他員工福利費用	240	510	750
折舊費用	102	3,725	3,827
攤銷費用	-	-	-

	113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	$ 26,580	$ 64,290	$ 90,870
勞健保費用	-	6,169	6,169
退休金費用	-	2,831	2,831
董事酬金	-	1,680	1,680
其他員工福利費用	930	2,786	3,716
折舊費用	510	11,066	11,576
攤銷費用	-	-	-

	112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	$ 21,367	$ 46,293	$ 67,660
勞健保費用	-	5,436	5,436
退休金費用	-	2,530	2,530
董事酬金	-	1,364	1,364
其他員工福利費用	679	2,188	2,867
折舊費用	205	10,989	11,194
攤銷費用	-	-	-

（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1%為員工酬勞及提撥不超過1%為董監酬勞。民國113年及112年第3季估列之員工酬勞及董監酬勞如下：

	113年7月1日至9月30日	112年7月1日至9月30日	113年1月1日至9月30日	112年1月1日至9月30日
員工酬勞	$ 3,772	($ 285)	$ 4,726	$ 1,774
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113年3月6日及112年3月8日舉行董事會，分別決議通過民國112年度及民國111年度員工酬勞及董監酬勞如下：

	112年度		111年度	
	現金	股票	現金	股票
員工酬勞	$ 4,672	$ -	$ -	$ -
董監酬勞	-	-	-	-
	$ 4,672	$ -	$ -	$ -

民國112年度及111年度員工酬勞及董監酬勞之實際配發金額與112年度及111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

1.認列於損益之所得稅

	113年 7月至9月	112年 7月至9月	113年 1月至9月	112年 1月至9月
當期所得稅				
當期產生者	($ 81,112)	($ 12,483)	($ 120,285)	($ 62,667)
以前年度之調整	-	(1,923)	(575)	(4,913)
遞延所得稅				
本期產生者	(2,287)	17,262	10,368	18,551
認列於損益之所得稅(費用)利益	($ 83,399)	$ 2,856	($ 110,492)	($ 49,029)

2.所得稅核定情形：

	核定年度
本公司	111年度
坤聯公司	111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。

	113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(損)	$ 290,005	155,925	$ 1.86

	112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(損)	($ 23,451)	155,925	($ 0.15)

	113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(損)	$ 357,376	155,925	$ 2.29

	112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(損)	$ 128,532	155,925	$ 0.82

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
坤聯富建設股份有限公司	其他關係人
坤聯旺營造股份有限公司	其他關係人

(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.勞務支出

	113年7月1日至9月30日	112年7月1日至9月30日
其他關係人	$ -	$ 54

	113年1月1日至9月30日	112年1月1日至9月30日
其他關係人	$ -	$ 707

2.由關係人擔任本集團工程案「預售屋買賣定型化契約應記載事項」履約擔保機制之同業連帶擔保保證人明細如下:

	113年9月30日	112年9月30日
其他關係人	坤悅語文心	-

（三）主要管理階層薪酬資訊

民國113年及112年第3季對董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	113年7月1日 至 9 月 30 日	112年7月1日 至 9 月 30 日	113年1月1日 至 9 月 30 日	112年1月1日 至 9 月 30 日
短期員工福利	$ 861	$ 443	$ 1,755	$ 1,379
退職後福利	-	-	-	-
	$ 861	$ 443	$ 1,755	$ 1,379

八、質押之資產

本集團資產提供擔保明細如下：

資 產 名 稱	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日	擔 保 用 途
存貨(在建房地)	$ 10,640,293	$ 9,476,934	$ 8,006,683	銀行借款
存貨(待售房地)	-	-	1,004,477	銀行借款
其他金融資產-流動	1,102,025	733,122	726,944	價金信託專戶
其他金融資產-非流動	200,000	200,000	200,000	發行公司債
	$ 11,942,318	$ 10,410,056	$ 9,938,104	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾：

(一)重大或有負債：無。

(二)重大未認列之合約承諾

1.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：

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
已簽訂之銷售合約價款	$ 14,081,140	$ 9,879,290	$ 8,944,410
已依約定收取金額	$ 2,073,334	$ 1,474,709	$ 1,512,292

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：

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
取得存貨	$ 2,342,032	$ 1,269,231	$ 1,446,958

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其他

(一)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

	113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)	2,388,844	-	-	-	-
	$ 2,388,847	$ -	$ -	$ -	$ -
金融負債					
以攤銷後成本衡量之金融負債(註2)	$ 8,633,872	$ -	$ -	$ -	$ -

	112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)	2,013,685	-	-	-	-
	$ 2,013,688	$ -	$ -	$ -	$ -
金融負債					
以攤銷後成本衡量之金融負債(註2)	$ 7,518,348	$ -	$ -	$ -	$ -

	112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）	1,853,086	-	-	-	-
	$ 1,853,089	$ -	$ -	$ -	$ -
金融負債					
以攤銷後成本衡量之金融負債(註2)	$ 7,116,542	$ -	$ -	$ -	$ -

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：

	113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	$ 559,536	$ -	$ -	$ 559,536
浮動利率負債	64,000	3,140,517	3,830,341	7,034,858
租賃負債(流動及非流動)	16,159	22,638	-	38,797
應付公司債	-	999,295	-	999,295
	$ 639,695	$ 4,162,450	$ 3,830,341	$ 8,632,486

	112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	$ 435,095	$ -	$ -	$ 435,095
浮動利率負債	251,665	3,558,317	2,239,343	6,049,325
租賃負債(流動及非流動)	10,825	22,996	-	33,821
應付公司債	-	-	999,083	999,083
	$ 697,585	$ 3,581,313	$ 3,238,426	$ 7,517,324

	112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	$ 463,097	$ -	$ -	$ 463,097
浮動利率負債	797,406	4,162,150	657,835	5,617,391
租賃負債(流動及非流動)	11,651	25,340	-	36,991
應付公司債	-	-	999,013	999,013
	$ 1,272,154	$ 4,187,490	$ 1,656,848	$ 7,116,492

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。

（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：附表六。

十四、部門資訊：

（一）產業別財務資訊

本集團民國113年及112年第3季有關部門資訊列示如下：

	113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	$ 2,393,625	$ -	$ -	$ 2,393,625
部門間之收入(註1)	-	1,149,729	(1,149,729)	-
收入合計	$ 2,393,625	$ 1,149,729	($ 1,149,729)	$ 2,393,625
部門損益	$ 476,217	($ 21,802)	$ 209	$ 454,624
部門資產	$ 14,332,576	$ 1,049,977	($ 1,387,500)	$ 13,995,053

	112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	$ 2,023,543	$ -	$ -	$ 2,023,543
部門間之收入(註1)	-	958,802	(958,802)	-
收入合計	$ 2,023,543	$ 958,802	($ 958,802)	$ 2,023,543
部門損益	$ 185,553	($ 5,534)	($ 9,605)	$ 170,414
部門資產	$ 1,977,154	$ 948,656	($ 1,381,165)	$ 1,544,645

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113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113年9月30日

附表二

單位：新台幣仟元為單位

取得之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	三民段	112.12.18	976,543	已全數付清	凌〇芸、 采旺投資有限公司	非關係人	—	—	—	—	註1	帳列在建房地	無
本公司	國昌段	113.02.02 113.03.18	495,326	已支付第三期款	吳君、童君、楊君等二十六人	非關係人	—	—	—	—	註2	帳列在建房地、預付土地款	無
本公司	東勢子段	113.02.22 113.06.27	760,210	已支付第二期款	正裕工業有限公司、 陳君、黃君等二人	非關係人	—	—	—	—	註3	帳列預付土地款	無
本公司	東峰段	113.07.19 113.07.29 113.07.31	1,098,200	已支付第三期款	沅京建設有限公司、劦振有限公司等十一人	非關係人	—	—	—	—	註4 註5	帳列預付土地款	無

註1:經卓越不動產估價師聯合事務所於民國112年12月26日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為996,071仟元。

註2:經卓越不動產估價師聯合事務所於民國113年2月1日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為495,882仟元。

註3:經卓越不動產估價師聯合事務所於民國113年2月15日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為776,043仟元。

註4:經卓越不動產估價師聯合事務所於民國113年7月1日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為1,094,218仟元。

註5:經通優不動產估價師事務所於民國113年7月17日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為1,099,830仟元。

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113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)	$ 1,163,482	51.4%	依合約規定。	—	—	($ 787,979)	168.4%	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113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					
				項目	金額		交易條件	佔合併總營收或總資產之比率%	
					113年1月至9月	112年1月至9月		113年1月至9月	112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)	$ 1,163,482	$ 1,066,247	依合約規定	48.6	52.7
				應付帳款	787,979	775,114	依合約規定	5.6	6.7

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113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	$ 301,473	$ 301,473	30,000	100.0%	$ 183,194	($ 22,189)	($ 26,470)	$ －	$ －	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113年9月30日

附表六

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	41,350,000	26.51%
陳丕宗	15,458,000	9.91%
陳世坤	14,222,000	9.12%
陳丕育	14,095,000	9.03%
丕岳投資股份有限公司	11,088,000	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。