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106年及105年第1季

地　　址：台中市西屯區文心路二段201號15樓之1
電　　話：(〇四)二二五八八八〇九

# 目　　錄


| 項　　目 | 頁次 |
| --- | --- |
| 壹、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 | 7-29 |
| 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 | 9-10 |
| 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源 | 10 |
| 六、重要會計項目之說明 | 10-18 |
| 七、關係人交易 | 18-19 |
| 八、質抵押之資產 | 20 |
| 九、重大或有負債及未認列之合約承諾 | 20 |
| 十、重大之災害損失 | 20 |
| 十一、重大之期後事項 | 20 |
| 十二、其他 | 20-23 |
| 十三、附註揭露事項 | 23-24 |
| (一)重大交易事項相關資訊 | 23-24 |
| (二)轉投資事業相關資訊 | 24 |
| (三)大陸投資資訊 | 24 |
| 十四、部門財務資訊 | 24-25 |

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　　公鑒：

坤悅開發股份有限公司及其子公司民國106年及105年3月31日之合併資產負債表，暨民國106年及105年1月1日至3月31日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開合併財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據核閱結果出具報告。

本會計師係依照中華民國審計準則公報第36號「財務報表之核閱」規劃並執行核閱工作。由於本會計師僅實施分析、比較與查詢，並未依照一般公認審計準則查核，故無法對上開合併財務報表整體表示查核意見。

依本會計師核閱結果，並未發現第一段所述合併財務報表在所有重大方面有違反證券發行人財務報告編制準則、金融監督管理委員會認可之國際會計準則第34號「期中財務報導」而須做修正之情事。

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
核准文號金管證(六)第 0930144676 號

金融監督管理委員會
核准文號(102)金管證審字第1020055253號

中　　華　　民　　國　　106　　年　　5　　月　　9　　日

坤悅開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國106年3月31日、105年12月31日及105年3月31日

（民國106年及105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 | 106年3月31日 金額 | % | 105年12月31日 金額 | % | 105年3月31日 金額 | % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 流動資產 | | | | | | |
| 1100 | 現金及約當現金(附註四及六) | $ 1,079,422 | 24.9 | $ 743,986 | 17.0 | $ 693,450 | 15.2 |
| 1150 | 應收票據淨額(附註四) | 3,450 | 0.1 | - | - | 1,580 | - |
| 1170 | 應收帳款淨額(附註四) | 2,586 | 0.1 | 1,390 | - | 927 | - |
| 1180 | 應收帳款-關係人淨額(附註七) | - | - | - | - | 76,020 | 1.7 |
| 1210 | 其他應收款-關係人淨額(附註七) | - | - | - | - | 162 | - |
| 1220 | 本期所得稅資產(附註四) | 146 | - | 146 | - | 36 | - |
| 130X | 存貨(附註四、六、七及八) | 3,225,153 | 74.3 | 3,587,949 | 81.9 | 3,637,867 | 79.9 |
| 1410 | 預付款項 | 11,131 | 0.3 | 21,722 | 0.5 | 17,046 | 0.4 |
| 1470 | 其他流動資產(附註六及八) | 5,784 | 0.1 | 12,557 | 0.3 | 110,851 | 2.5 |
| 11XX | 流動資產合計 | 4,327,672 | 99.8 | 4,367,750 | 99.7 | 4,537,939 | 99.7 |
| | 非流動資產 | | | | | | |
| 1543 | 以成本衡量之金融資產(附註四) | 3 | - | 3 | - | 3 | - |
| 1600 | 不動產、廠房及設備(附註四及六) | 9,514 | 0.2 | 9,732 | 0.2 | 10,546 | 0.2 |
| 1780 | 無形資產(附註四) | 1,725 | - | 1,800 | 0.1 | 2,025 | 0.1 |
| 1900 | 其他非流動資產 | 706 | - | 706 | - | 701 | - |
| 15XX | 非流動資產合計 | 11,948 | 0.2 | 12,241 | 0.3 | 13,275 | 0.3 |
| 1XXX | 資產總額 | $ 4,339,620 | 100.0 | $ 4,379,991 | 100.0 | $ 4,551,214 | 100.0 |

後附之附註係本合併財務報表之一部分。

董事長：陳世坤　　經理人：祁興國　　會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國106年3月31日、105年12月31日及105年3月31日

（民國106年及105年3月31日之合併資產負債表為核閱後結果，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 | 106年3月31日 金額 | % | 105年12月31日 金額 | % | 105年3月31日 金額 | % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 流動負債 | | | | | | |
| 2100 | 短期借款(附註四、六及八) | $ 1,445,281 | 33.3 | $ 1,500,551 | 34.3 | $ 1,843,681 | 40.5 |
| 2110 | 應付短期票券(附註六及八) | 111,000 | 2.6 | 93,800 | 2.1 | - | - |
| 2150 | 應付票據 | 59,682 | 1.4 | 79,591 | 1.8 | 59,298 | 1.3 |
| 2170 | 應付帳款 | 135,470 | 3.1 | 152,268 | 3.5 | 121,584 | 2.7 |
| 2200 | 其他應付款 | 38,149 | 0.9 | 27,392 | 0.6 | 13,977 | 0.3 |
| 2230 | 本期所得稅負債(附註四及六) | 49,766 | 1.1 | 47,463 | 1.1 | 54,020 | 1.2 |
| 2250 | 負債準備-流動(附註四及六) | 1,459 | - | 483 | - | 1,401 | - |
| 2310 | 預收款項(附註四及六) | 140,779 | 3.2 | 271,751 | 6.2 | 334,153 | 7.4 |
| 2399 | 其他流動負債(附註七) | 8,315 | 0.2 | 8,145 | 0.2 | 1,460 | - |
| 21XX | 流動負債合計 | 1,989,901 | 45.8 | 2,181,444 | 49.8 | 2,429,574 | 53.4 |
| 2XXX | 負債總額 | 1,989,901 | 45.8 | 2,181,444 | 49.8 | 2,429,574 | 53.4 |
| | 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 | 34.2 | 1,485,000 | 33.9 | 1,485,000 | 32.6 |
| 3200 | 資本公積（附註六） | | | | | | |
| 3210 | 資本公積-發行溢價 | 213,810 | 4.9 | 213,810 | 4.9 | 213,810 | 4.7 |
| 3300 | 保留盈餘（附註六） | | | | | | |
| 3310 | 法定盈餘公積 | 43,248 | 1.0 | 43,248 | 1.0 | 2,134 | 0.1 |
| 3351 | 未分配盈餘 | 607,661 | 14.1 | 456,489 | 10.4 | 420,696 | 9.2 |
| 3XXX | 權益總額 | 2,349,719 | 54.2 | 2,198,547 | 50.2 | 2,121,640 | 46.6 |
| 3X2X | 負債及權益總額 | $ 4,339,620 | 100.0 | $ 4,379,991 | 100.0 | $ 4,551,214 | 100.0 |

後附之附註係本合併財務報表之一部分。

董事長：陳世坤　　經理人：祁興國　　會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國106年及105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 | 106年第1季 金額 | % | 105年第1季 金額 | % |
|---|---|---|---|---|---|
| 4000 | 營業收入(附註四、六及七) | $ 716,704 | 100.0 | $ 86,984 | 100.0 |
| 5000 | 營業成本(附註四、六及七) | ( 520,548) | ( 72.6) | ( 75,165) | ( 86.4) |
| 5900 | 營業毛利 | 196,156 | 27.4 | 11,819 | 13.6 |
| 6000 | 營業費用(附註四及七) | | | | |
| 6100 | 推銷費用 | ( 23,394) | ( 3.3) | ( 4,222) | ( 4.9) |
| 6200 | 管理及總務費用 | ( 15,501) | ( 2.2) | ( 16,237) | ( 18.7) |
| 6000 | 營業費用合計 | ( 38,895) | ( 5.5) | ( 20,459) | ( 23.6) |
| 6900 | 營業淨利(損) | 157,261 | 21.9 | ( 8,640) | ( 10.0) |
| 7000 | 營業外收入及支出 | | | | |
| 7100 | 利息收入 | 1 | - | 2 | - |
| 7110 | 租金收入 | 72 | - | 66 | 0.1 |
| 7190 | 什項收入 | 17 | - | 46 | 0.1 |
| 7000 | 營業外收入及支出合計 | 90 | - | 114 | 0.2 |
| 7900 | 稅前淨利(損) | 157,351 | 21.9 | ( 8,526) | ( 9.8) |
| 7950 | 所得稅費用(附註四及六) | 6,179 | 0.9 | 1,125 | 1.3 |
| 8200 | 本期淨利(損) | $ 151,172 | 21.0 | ($ 9,651) | ( 11.1) |
| 8500 | 本期綜合損益總額 | $ 151,172 | 21.0 | ($ 9,651) | ( 11.1) |
| | 每股盈餘(附註六) | | | | |
| 9750 | 基本每股盈餘(虧損) | $ 1.02 | | ($ 0.06) | |

後附之附註係本合併財務報表之一部分。

董事長：陳世坤　　經理人：祁興國　　會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國106年及105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 | 庫藏股票 | 合計 |
| 105年1月1日至3月31日 | | | | | | |
| 105年1月1日餘額 | $ 1,500,000 | $ 216,824 | $ 2,134 | $ 430,347 | ($ 18,014) | $ 2,131,291 |
| 本期合併總損益 | - | - | - | ( 9,651) | - | ( 9,651) |
| 註銷庫藏股票 | ( 15,000) | ( 3,014) | - | - | 18,014 | - |
| 105年3月31日餘額 | $ 1,485,000 | $ 213,810 | $ 2,134 | $ 420,696 | $ - | $ 2,121,640 |
| 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 |

後附之附註係本合併財務報表之一部分。

董事長：陳世坤　　經理人：祁興國　　會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國106年及105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

| | 106年1月1日至3月31日 | 105年1月1日至3月31日 |
|---|---|---|
| 營業活動之現金流量： | | |
| 合併稅前淨利(損) | $ 157,351 | ($ 8,526) |
| 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 | - | 2 |
| 折舊費用 | 218 | 448 |
| 攤銷費用 | 75 | 75 |
| 利息收入 | ( 1) | ( 2) |
| 利息費用 | 9,445 | 11,922 |
| 與營業活動相關之流動資產/負債變動數： | | |
| 應收票據 | ( 3,450) | 2,440 |
| 應收帳款 | ( 1,196) | 15,568 |
| 應收建造合約款-關係人 | - | 13,734 |
| 其他應收款 | - | 879 |
| 存貨 | 356,555 | ( 92,293) |
| 預付款項 | 10,591 | 1,926 |
| 其他流動資產 | 6,773 | ( 5,786) |
| 應付票據 | ( 19,909) | ( 25,488) |
| 應付帳款 | ( 16,798) | ( 19,192) |
| 準備負債-流動 | 976 | 869 |
| 其他應付款項 | 10,693 | ( 12,062) |
| 預收款項 | ( 130,972) | 24,157 |
| 其他流動負債 | 170 | ( 3,259) |
| 營運產生之現金流入(出) | 386,762 | ( 94,588) |
| 收取之利息 | 1 | - |
| 支付之利息 | ( 9,381) | ( 12,020) |
| 支付之所得稅 | ( 3,876) | ( 8,383) |
| 營業活動之淨現金流入(出) | 373,506 | ( 114,991) |
| 投資活動之現金流量： | | |
| 存出保證金增加 | - | ( 3) |
| 投資活動之淨現金流出 | - | ( 3) |
| 籌資活動之現金流量： | | |
| 短期借款增加(減少) | ( 55,270) | 155,464 |
| 應付短期票券增加 | 17,200 | - |
| 籌資活動之淨現金流入(出) | ( 38,070) | 155,464 |
| 本期現金及約當現金增加(減少) | 335,436 | 40,470 |
| 期初現金及約當現金餘額 | 743,986 | 652,980 |
| 期末現金及約當現金餘額 | $ 1,079,422 | $ 693,450 |

後附之附註係本合併財務報表之一部分。

董事長：陳世坤　　經理人：祁興國　　會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司及子公司
合併財務報告附註
民國106年及105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106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)首次適用國際財務報導準則而產生之會計政策變動

本集團已採用金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)已認可且自民國106年1月1日以後開始之會計年度適用之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導解釋或解釋公告，本集團評估前述新公布或修正準則、或解釋對本集團並無重大影響。

(二)截至財務報告通過發布日為止，本集團未採用下列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如下：

| 新發布/修訂準則及解釋 | 理事會發布之生效日 |
|---|---|
| 「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 |
| 國際會計準則第10號「合併財務報表」及國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之修正 | 未定 |
| 國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」 | 2018年1月1日 |
| 國際財務報導準則第15號之修正「客戶合約之收入」之闡釋 | 2018年1月1日 |
| 國際財務報導準則第16號「租賃」 | 2019年1月1日 |
| 國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」 | 2017年1月1日 |
| 國際會計準則第12號之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」 | 2017年1月1日 |
| 國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉換」 | 2018年1月1日 |
| 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 |

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。

對本集團可能攸關者如下：

1. 國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」

國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」取代國際會計準則第11號「建造合約」、國際會計準則第18號「收入」以及其相關解釋及解釋公告。按準則規定收入應於客戶取得對商品或勞務之控制時認列，當客戶已具有主導資產之使用並取得該資產之幾乎所有剩餘效益之能力時表示客戶取得對商品或勞務之控制。

此準則之核心原則為「企業認列收入以描述對客戶所承諾之商品或勞務之移轉，該收入之金額反映該等商品或勞務換得之預期有權取得之對價」。企業按核心原則認列收入時需運用下列五步驟來決定收入認列的時點及金額：

步驟1： 辨認客戶合約。
步驟2： 辨認合約中之履約義務。
步驟3： 決定交易價格。
步驟4： 將交易價格分攤至合約中之履約義務。
步驟5： 於(或隨)企業滿足履約義務時認列收入。

此外，準則亦包括一套整合性之揭露規定，該等規定將使企業對財務報表使用者提供有關客戶合約所產生之收入與現金流量之性質、金額、時間及不確定性之綜合資訊。

2. 國際財務報導準則第15號之修正「國際財務報導準則第15號之闡釋」

此修正釐清如何辨認合約中的履約義務(即承諾移轉商品或勞務予客戶)；如何決定企業為主理人(提供商品或勞務)或代理人(負責安排商品或勞務之提供)；以及決定由授權取得之收入應於某一時點或於一段期間內認列。除上述之釐清外，此修正尚包含兩項新增的簡化規定，以降低企業首次適用新準則時之成本及複雜度。

3. 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」取代國際會計準則第17號「租賃」及其相關解釋及解釋公告。此準則規定承租人應認列使用權資產及租賃負債（除租賃期間短於12個月或低價值標的資產之租賃外）；出租人會計處理仍相同，按營業租賃及融資租賃兩種類型處理，僅增加相關揭露。

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。本合併財務報告並未包含整份年度財務報告所規定之所有IFRSs揭露資訊。

(二)編製基礎

1. 除按公允價值衡量之金融工具外，本合併財務報告係依歷史成本基礎編製。歷史成本通常係依取得資產所支付對價之公允價值決定。

2. 編製符合金管會認可之IFRSs之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用本公司的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及合併財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

(三)合併基礎

1. 合併報告編制原則

(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 106年3月31日 | 105年12月31日 | 105年3月31日 |
|---|---|---|---|---|---|
| 本公司 | 坤聯公司 | 綜合營造 | 100% | 100% | 100% |

(四)除下列會計政策外，本集團民國106年及105年1月1日至3月31日之合併財務報告所採用之會計政策與民國105年度合併財務報告相同，其他重大會計政策之彙總說明請參閱本集團民國105年度之合併財務報告：

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，就期中稅前淨利予以計算。

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105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

| | 106年3月31日 | 105年12月31日 | 105年3月31日 |
|---|---|---|---|
| 現金及零用金 | $ 135 | $ 125 | $ 110 |
| 銀行支票及活期存款 | 1,079,287 | 743,861 | 693,340 |
| | $ 1,079,422 | $ 743,986 | $ 693,450 |

(二) 應收票據及帳款

本集團對建案銷售係依合約內容按期收款。於決定應收帳款可回收性時，本集團考量應收帳款自原始授信日至資產負債表日信用品質之任何改變。由於歷史經驗顯示帳款收回情況良好，故未提列備抵呆帳。

本集團之客戶群廣大且相互無關聯，故信用風險之集中度有限。

(三) 存貨-建設業

| | 106年3月31日 | 105年12月31日 | 105年3月31日 |
|---|---|---|---|
| 待售房地 | $ 813,211 | $ 171,328 | $ 301,309 |
| 營建用地 | 65,216 | 65,216 | 72,077 |
| 預付土地款 | - | - | - |
| 在建房地 | 2,352,967 | 3,351,405 | 3,264,481 |
| 減：備抵存貨跌價及呆滯損失 | ( 6,241) | - | - |
| | $ 3,225,153 | $ 3,587,949 | $ 3,637,867 |

1. 本集團民國106年3月31日、105年12月31日及105年3月31日止，存貨投保金額分別為2,173,250仟元、2,612,800仟元及2,281,400元。

2. 本集團部分存貨提供質押擔保之情事，請詳附註八。

3. 當期認列之存貨相關費損：

| | 106年第1季 | 105年第1季 |
|---|---|---|
| 已出售存貨成本 | $ 514,307 | $ 75,165 |
| 存貨跌價損失 | 6,241 | - |
| | $ 520,548 | $ 75,165 |

4. 待售房地明細如下：

| | 106年3月31日 | 105年12月31日 | 105年3月31日 |
|---|---|---|---|
| 君山 | $ 102,082 | $ 102,615 | $ 256,134 |
| 雅美 | 44,072 | 44,072 | 45,175 |
| 君臨 | 616,916 | - | - |
| 君湛 | 25,500 | - | - |
| 四德段323-4、15地號 | 24,641 | 24,641 | - |
| | $ 813,211 | $ 171,328 | $ 301,309 |

5. 營建用地明細如下：

| | 106年3月31日 | 105年12月31日 | 105年3月31日 |
|---|---|---|---|
| 容移用地 | $ 65,216 | $ 65,216 | $ 72,077 |

6. 在建房地明細如下：

| | 106年3月31日 | 105年12月31日 | 105年3月31日 |
|---|---|---|---|
| 君臨 | $ - | $ 791,836 | $ 638,634 |
| 君品 | - | - | 430,782 |
| 泰若天成 | 911,004 | 856,125 | 686,323 |
| 君湛 | - | 323,356 | 237,124 |
| 四德段II | 215,603 | 211,688 | 204,392 |
| 日新段 | 357,032 | 357,032 | 357,775 |
| 原鄰仁(溝皂段) | 187,336 | 167,577 | 117,122 |
| 迎勝(華泰段65、77、88地號) | 307,845 | 285,157 | 241,877 |
| 華泰段(16、17、18地號) | 152,250 | 149,135 | 149,278 |
| 迎透天(永成段) | 221,897 | 209,499 | 201,174 |
| | $ 2,352,967 | $ 3,351,405 | $ 3,264,481 |

利息資本化相關資訊如下：

| | 106年3月31日 | 105年12月31日 | 105年3月31日 |
|---|---|---|---|
| 利息資本化金額 | $ 9,445 | $ 46,016 | $ 11,922 |
| 利息資本化利率 | 1.612%~2.70% | 1.612%~3.17% | 1.642%~3.10% |

（四）其他流動資產

| | 106年3月31日 | 105年12月31日 | 105年3月31日 |
|---|---|---|---|
| 暫付款 | $ 50 | $ 53 | $ 2,860 |
| 代付款 | 1,672 | 6,500 | 6,785 |
| 其他金融資產-受限制銀行存款 | - | 2,150 | 100,202 |
| 存出保證金 | 4,062 | 3,854 | 1,004 |
| | $ 5,784 | $ 12,557 | $ 110,851 |

本集團提供作為質押擔保之受限制銀行存款，請詳附註八。

（五）不動產、廠房及設備

| 成本 | 運輸設備 | 租賃改良 | 其他設備 | 合計 |
|---|---|---|---|---|
| 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 |

| 成本 | 運輸設備 | 租賃改良 | 其他設備 | 合計 |
|---|---|---|---|---|
| 105年1月1日餘額 | $ 11,040 | $ 4,239 | $ 1,320 | $ 16,599 |
| 增添 | - | - | - | - |
| 處分 | - | - | - | - |
| 105年12月31日餘額 | $ 11,040 | $ 4,239 | $ 1,320 | $ 16,599 |

| 累計折舊及減損 | 運輸設備 | 租賃改良 | 其他設備 | 合計 |
|---|---|---|---|---|
| 105年1月1日餘額 | $ 436 | $ 4,001 | $ 1,168 | $ 5,605 |
| 折舊費用 | 872 | 238 | 152 | 1,262 |
| 減損損失 | - | - | - | - |
| 105年12月31日餘額 | $ 1,308 | $ 4,239 | $ 1,320 | $ 6,867 |
| 105年12月31日淨額 | $ 9,732 | $ - | $ - | $ 9,732 |

| 成本 | 運輸設備 | 租賃改良 | 其他設備 | 合計 |
|---|---|---|---|---|
| 105年1月1日餘額 | $ 11,040 | $ 4,239 | $ 1,320 | $ 16,599 |
| 增添 | - | - | - | - |
| 處分 | - | - | - | - |
| 105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 |
|---|---|---|---|---|
| 105年1月1日餘額 | $ 436 | $ 4,001 | $ 1,168 | $ 5,605 |
| 折舊費用 | 218 | 164 | 66 | 448 |
| 減損損失 | - | - | - | - |
| 105年3月31日餘額 | $ 654 | $ 4,165 | $ 1,234 | $ 6,053 |
| 105年3月31日淨額 | $ 10,386 | $ 74 | $ 86 | $ 10,546 |

1. 本集團截至民國106年3月31日、105年12月31日及105年3月31日止，不動產、廠房及設備投保金額分別為9,787仟元、9,787仟元及11,620仟元。

2. 上列不動產、廠房及設備無提供作為擔保之情形。

（六）短期借款

| 借款性質 | 106年3月31日 | 105年12月31日 | 105年3月31日 |
|---|---|---|---|
| 擔保銀行借款 | $ 1,445,281 | $ 1,500,551 | $ 1,843,681 |
| 利率區間 | 2.37%~2.70% | 2.37%~3.17% | 1.642%~3.10% |

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

| | 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% | $ 111,000 |

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

提供擔保情形請參閱附註八。

（八）預收款項

| | 106年3月31日 | 105年12月31日 | 105年3月31日 |
|---|---|---|---|
| 預收房地款 | $ 140,779 | $ 271,751 | $ 334,153 |

（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106年及105年第1季認列之退休金費用分別為615仟元及664仟元。

（十）股本

| | 106年3月31日 | 105年12月31日 | 105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 |

本公司於105年1月辦理註銷庫藏股1,500仟股，故本公司106年3月31日實收資本額為1,485,000仟元，分為148,500仟股，每股面額10元，均為普通股。

（十一）資本公積

| | 106年3月31日 | 105年12月31日 | 105年3月31日 |
|---|---|---|---|
| 發行股票溢價 | $ 213,810 | $ 213,810 | $ 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4月25日董事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案股東原有股份之比例發放新股或現金。

4. 本公司於106年4月25日舉行董事會及105年6月3日舉行股東會，分別擬議通過105年度及決議通過104年度盈餘分配案如下：

| | 盈餘分配案 | | 每股股利(元) | |
|---|---|---|---|---|
| | 105年度 | 104年度 | 105年度 | 104年度 |
| 法定盈餘公積 | $ 14,151 | $ 41,114 | | |
| 現金股利 | 29,700 | 74,250 | $ 0.2 | $ 0.5 |

（十三）庫藏股票

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

單位：仟股

| 收回原因 | 105年1月1日 | 本期增加 | 本期減少 | 105年3月31日 |
|---|---|---|---|---|
| 維護公司信用及股東權益 | 1,500 | - | 1,500 | - |

證券交易法規定公司對買回已發行在外股份之數量比例，不得超過公司已發行股份總數 10%，收買股份之總金額，不得逾保留盈餘加計發行股份溢價及已實現之資本公積之金額。

本公司持有之庫藏股票，依證券交易法規定不得質押，亦不得享有股利之分派及表決權等權利。

（十四）本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用

| | 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 |

| | 105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 | $ 4,729 | $ 8,461 | $ 13,190 |
| 勞健保費用 | - | 1,351 | 1,351 |
| 退休金費用 | - | 664 | 664 |
| 其他員工福利費用 | 187 | 357 | 544 |
| 折舊費用 | - | 448 | 448 |
| 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。106年及105年1月1日至3月31日估列之員工酬勞及董監酬勞如下：

| | 106年第1季 | 105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106年3月7日及105年3月8日舉行董事會，分別決議通過105年及104年度員工酬勞及董監酬勞如下：

| | 105年度 | | 104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 | $ 202 | $ - | $ 497 | $ - |
| 財務報告認列數 | $ 202 | $ - | $ 497 | $ - |

105及104年度員工酬勞及董監酬勞之實際配發金額與105及104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

所得稅費用之主要組成項目如下：

| | 106年第1季 | 105年第1季 |
|---|---|---|
| 當期所得稅 | | |
| 當期產生者 | $ 2,303 | $ 1,125 |
| 土地增值稅計入當期所得稅 | 3,876 | - |
| 認列於損益之所得稅費用 | $ 6,179 | $ 1,125 |

2. 本公司之部分遞延所得稅資產及負債，由於納稅主體及稅務機關相同，故以抵銷後之淨額表達。

3. 本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 | 104年度 |
| 坤聯營造公司 | 103年度 |

4. 未分配盈餘情形如下：

| | 106年3月31日 | 105年12月31日 | 105年3月31日 |
|---|---|---|---|
| 99年度以後 | $ 607,661 | $ 456,489 | $ 420,696 |

5. 兩稅合一相關資訊：

| | 106年3月31日 | 105年12月31日 | 105年3月31日 |
|---|---|---|---|
| 股東可扣抵稅額帳戶餘額-本公司 | $ 64,644 | $ 64,644 | $ 22,271 |

| | 105年度(預計) | 104年度 |
|---|---|---|
| 盈餘分配適用之稅額扣抵比率 | 24.56% | 19.20% |

本公司無86年度以前之未分配盈餘。

由於實際分配予股東之可扣抵稅額，應以股利分配日之股東可扣抵稅額帳戶餘額為準，因此預計盈餘分配之稅額扣抵比率可能與將來實際分配予股東時所適用之稅額扣抵比率有所差異。

（十七）每股盈餘

基本每股盈餘係以歸屬於本集團母公司普通股權益持有人之損益，除以當期流通在外普通股加權平均股數計算。

| | 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 |

| | 105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 | ($ 9,651) | 148,500 | ($ 0.06) |

（十八）營業租賃

本集團租用辦公室及廠房係不可取消之營業租賃協議。租期介於1至3年，大部分租賃協議可於租期結束時按市場價格續約。不可取消營業租賃之未來最低應付租賃給付總額如下：

| | 106年第1季 | 105年第1季 |
|---|---|---|
| 不超過1年 | $ 699 | $ 2,099 |
| 超過1年但不超過3年 | - | 700 |
| 總計 | $ 699 | $ 2,799 |

本集團以營業租賃承租辦公室，租賃期間介於民國103年至106年。民國106年及105年第1季均認列525仟元之租金費用。

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 | 本集團之關聯企業 |
| 坤興營造股份有限公司 | 本集團之關聯企業 |
| 富騰建設股份有限公司 | 本集團之關聯企業 |
| 吉密科技股份股份有限公司 | 本集團之關聯企業 |
| 同禧育樂股份有限公司 | 本集團之關聯企業 |
| 陳世坤 | 本公司之董事長 |

(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. 承攬關係人之工程，係依據預估工程投入成本加計合理利潤，經雙方比、議價後決定，並按合約約定收款，明細如下：

| | | 105年第1季 | | |
|---|---|---|---|---|
| 工程名稱 | | 合約總價(未稅) | 工程收入 | 完工比例 |
| 聚合發建設股份有限公司 | 寶慶21 | $ 229,000 | $ 58,666 | 100.00% |

2. 應收票據及帳款

| | 106年3月31日 | 105年12月31日 | 105年3月31日 |
|---|---|---|---|
| 聚合發建設股份有限公司 | $ - | $ - | $ 76,020 |

應收關係人票據及帳款主要來自銷貨交易，其交易價格與收款條件與非關係人並無重大差異。

3. 其他應收款項

| | 106年3月31日 | 105年12月31日 | 105年3月31日 |
|---|---|---|---|
| 陳世坤 | $ - | $ - | $ 162 |

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

| | | 代收土地款 | | |
|---|---|---|---|---|
| 建案名稱 | 合建型態 | 106年3月31日 | 105年12月31日 | 105年3月31日 |
| 泰若天成 | 合建分售 | $ 3,150 | $ 40 | $ - |

5. 租金支出

| 出租人 | 承租標的 | 租賃保證金 | 106年第1季 | 105年第1季 |
|---|---|---|---|---|
| 吉密科技股份有限公司 | 台中市西屯區文心路二段201號15樓之2 | $ - | $ 50 | $ 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。

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

106年及105年第1季對董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

| | 106年第1季 | 105年第1季 |
|---|---|---|
| 短期員工福利 | $ 645 | $ 984 |
| 退職後福利 | 15 | 37 |
| | $ 660 | $ 1,021 |

八、質抵押之資產

本公司資產提供擔保明細如下：

| 資產名稱 | 106年3月31日 | 105年12月31日 | 105年3月31日 | 擔保用途 |
|---|---|---|---|---|
| 存貨(在建房地) | $ 2,352,967 | $ 3,351,405 | $ 3,264,481 | 銀行借款 |
| 存貨(待售房地) | 718,998 | 102,615 | 256,134 | 銀行借款 |
| 其他金融資產 | - | 2,150 | 100,202 | 信託戶 |
| | $ 3,071,965 | $ 3,456,170 | $ 3,620,817 | |

九、重大或有負債及未認列之合約承諾：

(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，並依合建契約書之約定，開立90,000仟元之商業本票作為合建保證。

(2)本集團承租辦公室，開立100仟元之存出保證票據作為辦公室裝潢保證。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其他：

金融工具

1. 金融工具之種類及公允價值資訊

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

| | 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 |
| 放款及應收款 | | | | | |
| 現金及約當現金 | $1,079,422 | $ - | $ - | $ - | $ - |
| 應收票據及帳款(含關係人) | 6,036 | - | - | - | - |
| 存出保證金 | 4,768 | - | - | - | - |
| | $1,090,226 | $ - | $ - | $ - | $ - |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 按攤銷後成本衡量之金融負債 | | | | | |
| 短期借款 | $1,445,281 | $ - | $ - | $ - | $ - |
| 應付短期票券 | 111,000 | - | - | - | - |
| 應付票據及帳款淨額(含關係人) | 195,152 | - | - | - | - |
| 其他應付款項(含關係人) | 38,149 | - | - | - | - |
| 存入保證金 | 50 | - | - | - | - |
| | $1,789,632 | $ - | $ - | $ - | $ - |

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

| | 105年3月31日 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 公允價值 | | | |
| | 帳面價值 | 第一級 | 第二級 | 第三級 | 合計 |
| 放款及應收款 | | | | | |
| 現金及約當現金 | $ 693,450 | $ - | $ - | $ - | $ - |
| 應收票據及帳款(含關係人) | 78,527 | - | - | - | - |
| 其他應收款(含關係人) | 162 | - | - | - | - |
| 其他金融資產-流動 | 100,202 | - | - | - | - |
| 存出保證金 | 1,705 | - | - | - | - |
| | $ 874,046 | $ - | $ - | $ - | $ - |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 按攤銷後成本衡量之金融負債 | | | | | |
| 短期借款 | $1,843,681 | $ - | $ - | $ - | $ - |
| 應付票據及帳款淨額（含關係人） | 180,882 | - | - | - | - |
| 其他應付款項（含關係人） | 13,977 | - | - | - | - |
| 存入保證金 | 50 | - | - | - | - |
| | $2,038,590 | $ - | $ - | $ - | $ - |

2. 財務風險管理目的與政策

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

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

3. 市場風險

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

利率風險係指由於市場利率之變動指由於市場利率之變動所造成金融工具公允價值變動之風險。本公司之利率風險，主要係來自於浮動利率之借款並假設持有一個會計年度，當市場利率上升/下降1%，對本公司於106年及105年1月1日至3月31日之損益分別減少/增加3,891仟元及4,609仟元。

4. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成集團財務損失之風險。截至資產負債表日止，本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。

5. 流動性風險

本集團管理流動性風險之目標，係為維持營運所需之現金及約當現金及足夠的銀行融資額度等，以確保本公司具有充足的財務彈性。

本集團已約定還款期間之非衍生金融負債預定到期如下：

| | 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 |

| | 105年12月31日 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 1年以內 | 1至3年 | 3年以上 | 合計 |
| 非衍生金融負債 | | | | |
| 無附息負債 | $ 231,859 | $ - | $ - | $ 231,859 |
| 浮動利率負債 | 449,450 | 1,144,901 | - | 1,594,351 |
| | $ 681,309 | $ 1,144,901 | $ - | $ 1,826,210 |

| | 105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 | $ 180,882 | $ - | $ - | $ 180,882 |
| 浮動利率負債 | 244,620 | 1,466,536 | 132,525 | 1,843,681 |
| | $ 425,502 | $ 1,466,536 | $ 132,525 | $ 2,024,563 |

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。

十四、營運部門財務資訊：

（一）產業別財務資訊

本公司民國106年及105年第1季有關產業別財務資訊列示如下：

| | 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 |

| | 105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 | $ 28,318 | $ - | $ - | $ 28,318 |
| 部門間之收入(註1) | - | 152,966 | ( 94,300) | 58,666 |
| 收入合計 | $ 28,318 | $ 152,966 | ($ 94,300) | $ 86,984 |
| 部門損益 | ($ 3,357) | ($ 1,192) | ($ 4,091) | ($ 8,640) |
| 部門資產 | $ 4,747,275 | $ 590,409 | ($ 786,470) | $ 4,551,214 |

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。

本公司有二個應報導部門：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。

本公司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。

本公司未分攤所得稅費用（利益）或非經常發生之損益至應報導部門。此外，並非所有應報導部門之損益均包含折舊與攤銷外之重大非現金項目。報導之金額與營運決策者使用之報告一致。

營運部門之會計政策皆與附註四所述之重要會計政策彙總相同。本公司營運部門損益係以稅前營業損益衡量，並作為評估績效之基礎。

（二）地區別財務資訊

本公司並無國外營運機構，故無地區別資訊之適用。

（三）重要客戶資訊

本公司因客戶層分散，故無集中單一客戶之情形。

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106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<br>台中市第二信用合作社 | 無 | 以成本衡量之金融資產-非流動 | 0.03 | $ 3 | — | $ 3 | |

坤悅開發股份有限公司及子公司

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106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) | $ 148,457 | 153.3% | 依合約規定。 | — | — | ($ 602,270) | 308.6% | 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106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 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 科目 | 金額 | | 交易條件 | 佔合併總營收或總資產之比率% | |
| | | | | | 106年1月至3月 | 105年1月至3月 | | 106年1月至3月 | 105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) | $ 148,457 | $ 62,419 | 依合約規定 | 20.7 | 71.8 |
| | | | | 應付帳款 | 602,270 | 379,250 | 依合約規定 | 13.9 | 8.3 |
| 1 | 坤聯營造股份有限公司 | 本公司 | 2 | 應付建造合約款 | 286,976 | 236,834 | 依合約規定 | 6.6 | 5.2 |
| | | | | 應收建造合約款 | 21,416 | 1,377 | 依合約規定 | 0.5 | - |

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

1. 母公司填0。
2. 子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二：與關係人之關係有以下三種，標示種類即可：

1. 母公司對子公司。
2. 子公司對母公司。
3. 子公司對子公司。

註三：交易往來金額佔合併總收入或總資產比率之計算，若屬資產負債科目者，以期末餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益項目者，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106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 | $ 151,473 | $ 151,473 | 15,000 | 100.0% | $ 127,420 | $ 11,169 | $ 10,942 | $ － | $ － | 子公司(註1) |

註1：編製本合併財務報告時業已消除。