股票代碼

5206

坤悅開發股份有限公司

財務報表暨會計師核閱報告

民國一〇一及一〇〇年前三季

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、 資產負債表	2
參、 損益表	3
肆、 股東權益變動表	-
伍、 現金流量表	4-5
陸、 財務報表附註	
一、公司沿革	6
二、重要會計政策之彙總說明	6-10
三、會計變動之理由及其影響	10-11
四、重要會計科目之說明	11-17
五、關係人交易	18-21
六、質抵押之資產	21
七、重大承諾事項及或有事項	21
八、重大之災害損失	21
九、重大之期後事項	21
十、其他	21-23
十一、 附註揭露事項	23-24
(一)重大交易事項相關資訊	23-24、25-28
(二)轉投資事業相關資訊	24
(三)大陸投資資訊	24

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民國一〇一年及一〇〇年九月三十日之資產負債表，暨民國一〇一年及一〇〇年一月一日至九月三十日之損益表及現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開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。

除第三段所述者外，本會計師係依照審計準則公報第三十六號「財務報表之核閱」規劃並執行核閱之工作。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，故無法對上開財務報表整體表示查核意見。

如財務報表附註四所述，坤悅開發股份有限公司民國一〇一年及一〇〇年九月三十日採權益法之長期股權投資餘額分別為新台幣(以下同)23,945 仟元及 2,968 仟元，及其民國一〇一年及一〇〇年前三季採權益法認列之投資(損)益淨額分別為(629)仟元及 6,506 仟元，暨財務報表附註十一附註揭露事項所述轉投資事業之相關資訊，係依據被投資公司同期間未經會計師核閱之財務報表認列與揭露。

依本會計師核閱結果，除上段所述該等被投資公司之財務報表，倘經會計師核閱，對財務報表可能有所調整之影響外，並未發現第一段所述之財務報表在所有重大方面有違反證券發行人財務報告編製準則、商業會計法及商業會計處理準則中與財務會計準則相關之規定暨一般公認會計原則而須作修正之情事。

建智聯合會計師事務所

會 計 師 ：黃祥穎　　會 計 師 ：曹永仁

黃祥穎　　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　〇　一　年　十　月　二　十　九　日

坤悅開發股份有限公司

資 產 負 債 表

民國一〇一年及一〇〇年九月三十日

（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	一〇一年九月三十日 金額	%	一〇〇年九月三十日 金額	%
	流動資產				
1100	現金(附註四)	$ 100,500	7.1	$ 165,291	30.0
1120	應收票據(附註二)	2,600	0.2	3,589	0.7
1140	應收帳款淨額(附註二、三及四)	1,300	0.1	16,702	3.0
1146	應收租賃款(附註二及四)	1,329	0.1	2,555	0.5
1160	其他應收款	－	－	243	－
1180	其他應收款-關係人(附註五)	－	－	117	－
1190	其他金融資產-流動(附註四)	47,000	3.3	5,000	0.9
120x	存貨(附註二、四及六)	1,134,509	79.9	267,409	48.5
1250	預付費用及款項	23,843	1.7	12,450	2.3
1291	受限制資產-流動(附註四及六)	6,603	0.4	5,279	1.0
1298	其他流動資產(附註二及四)	61,324	4.3	35,719	6.4
11xx	流動資產合計	1,379,008	97.1	514,354	93.3
1420	投資(附註二及四)				
1421	採權益法之長期股權投資	23,945	1.7	2,968	0.5
1480	以成本衡量之金融資產-非流動	3	－	－	－
14xx	投資合計	23,948	1.7	2,968	0.5
	固定資產(附註二、四及六)				
	成本				
1501	土地	－	－	6,427	1.2
1521	房屋及建築	－	－	8,097	1.5
1551	辦公設備	1,320	0.1	1,320	0.2
1631	租賃改良	2,278	0.2	1,742	0.3
15xy	成本	3,598	0.3	17,586	3.2
15x9	減：累計折舊	(1,199)	(0.1)	(2,058)	(0.4)
15xx	固定資產淨額	2,399	0.2	15,528	2.8
	其他資產				
1820	存出保證金(附註四及五)	14,314	1.0	17,428	3.3
1846	長期應收租賃款(附註二及四)	427	－	794	0.1
1860	遞延所得稅資產-非流動(附註二及四)	－	－	－	－
18xx	其他資產合計	14,741	1.0	18,222	3.4
1xxx	資產總計	$ 1,420,096	100.0	$ 551,072	100.0

代碼	負債及股東權益	一〇一年九月三十日 金額	%	一〇〇年九月三十日 金額	%
	流動負債				
2100	短期借款(附註四及六)	$ 588,670	41.5	$ 82,320	15.0
2120	應付票據	12,219	0.9	13,279	2.4
2130	應付票據-關係人(附註五)	605	－	－	－
2140	應付帳款	1,850	0.1	6,415	1.1
2150	應付帳款-關係人(附註五)	156,570	11.0	444	0.1
2170	應付費用	2,571	0.2	1,446	0.3
2190	其他應付款項-關係人(附註五)	－	－	4,664	0.8
2260	預收款項(附註四)	136,443	9.6	19,618	3.6
2280	其他流動負債(附註五)	19,864	1.4	17,759	3.2
21xx	流動負債合計	918,792	64.7	145,945	26.5
	長期負債				
2446	應付租賃款-非流動(附註二)	－	－	1,302	0.2
24xx	長期負債合計	－	－	1,302	0.2
	其他負債				
2820	存入保證金	13	－	13	－
28xx	其他負債合計	13	－	13	－
2xxx	負債總計	918,805	64.7	147,260	26.7
	股東權益				
31xx	股本(附註四)				
3110	普通股股本	766,000	53.9	766,000	139.0
32xx	資本公積(附註二及四)				
3210	資本公積-發行股票溢價	88,704	6.3	88,704	16.1
33xx	保留盈餘(附註四)				
3350	待彌補虧損	(353,413)	(24.9)	(450,892)	(81.8)
3xxx	股東權益淨額	501,291	35.3	403,812	73.3
	負債及股東權益總計	$ 1,420,096	100.0	$ 551,072	100.0

後附之附註係本財務報表之一部分。

（參閱建智聯合會計師事務所民國一〇一年十月二十九日核閱報告）

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

損　益　表

民國一〇一年及一〇〇年一月一日至九月三十日

（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	一〇一年前三季 金額	一〇一年前三季 %	一〇〇年前三季 金額	一〇〇年前三季 %
	營業收入				
4110	銷貨收入(附註二)	$ 8,333	1.8	$ 79,635	23.0
4500	營建工程收入(附註二)	446,919	98.2	267,201	77.0
4000	營業收入淨額	455,252	100.0	346,836	100.0
	營業成本(附註二、四及五)				
5110	銷貨成本	9,674	2.1	58,349	16.8
5500	營建工程成本	305,082	67.0	208,027	60.0
5000	營業成本合計	314,756	69.1	266,376	76.8
5910	營業毛利	140,496	30.9	80,460	23.2
	營業費用(附註四)				
6100	推銷費用	22,843	5.0	29,661	8.6
6200	管理及總務費用	19,129	4.2	43,760	12.6
6300	研究發展費用	–	–	7,482	2.1
6000	營業費用合計	41,972	9.2	80,903	23.3
6900	營業淨利(損)	98,524	21.7	(443)	(0.1)
	營業外收入及利益				
7110	利息收入	205	–	301	0.1
7121	採權益法認列之投資收益-淨額(附註二及四)	–	–	6,506	1.9
7130	處分固定資產利益(附註二)	–	–	15,057	4.3
7140	處分投資利益	1,988	0.4	5,688	1.6
7210	租金收入	–	–	595	0.2
7480	什項收入	3,239	0.7	10,974	3.2
7100	營業外收入及利益合計	5,432	1.1	39,121	11.3
	營業外費用及損失				
7510	利息費用	320	0.1	6,575	2.0
7521	採權益法認列之投資損失-淨額(附註二及四)	629	0.1	–	–
7530	處分固定資產損失(附註二)	596	0.1	2,886	0.8
7560	兌換損失-淨額(附註二)	–	–	49	–
7880	什項支出	15	–	1,085	0.3
7500	營業外費用及損失合計	1,560	0.3	10,595	3.1
7900	稅前淨利	102,396	22.5	28,083	8.1
8110	所得稅費用(附註二及四)	656	0.1	233	0.1
9600	本期淨利	$ 101,740	22.4	$ 27,850	8.0
	每股盈餘(附註四)	稅前	稅後	稅前	稅後
9750	基本每股盈餘	1.34	$ 1.33	$ 0.35	$ 0.35

後附之附註係本財務報表之一部分。

（參閱建智聯合會計師事務所民國一〇一年十月二十九日核閱報告）

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

現 金 流 量 表

民國一〇一年及一〇〇年一月一日至九月三十日

（僅經核閱，未依一般公認審計準則查核）

單位：新台幣仟元

營業活動之現金流量	一〇一年前三季	一〇〇年前三季
本期淨利	$ 101,740	$ 27,850
調整項目：		
備抵呆帳提列(轉列收入)數	(33)	14
折舊費用	970	3,911
攤銷費用	—	15
存貨跌價損失回升利益	—	(23,861)
處分投資利益	(1,988)	(5,688)
處分固定資產損失淨額	103	—
採權益法認列之投資損(益)	629	(6,506)
處分固定資產利益淨額	—	(12,171)
遞延所得稅	656	269
應計退休金負債	—	(22,306)
應付款項轉列其他收入	—	(2,303)
資產及負債科目之變動		
應收票據	(2,256)	512
應收帳款	15,640	19,496
應收租賃款	1,106	1,853
其他應收款	581	1,348
其他金融資產-流動	(42,000)	(5,000)
存貨	(550,343)	114,921
預付費用及款項	(9,971)	(9,750)
其他流動資產	(5,910)	14,216
應付票據	(75,951)	1,490
應付帳款	110,212	(11,358)
應付所得稅	—	(2,662)
應付費用	(1,195)	(16,670)
其他應付款項	(5)	(21,530)
預收款項	57,075	(74,584)
其他流動負債	15,474	(43,419)
營業活動之淨現金流出	(385,466)	(71,913)

（接次頁）

（承前頁）

	一〇一年前三季	一〇〇年前三季
投資活動之現金流量		
處分以成本衡量之金融資產	$ 5,235	$ 44,990
取得採權益法之長期股權投資	(24,573)	(37,500)
處分採權益法之長期股權投資	—	95
取得以成本衡量之金融資產-非流動	(3)	—
購置固定資產	—	(3,062)
出售固定資產價款	8,477	226,743
處分無形資產	—	45
存出保證金減少	3,904	7,622
處分遞延費用	—	45
受限制資產減少	7,520	9,131
其他應收款-關係人減少	2,364	11,000
投資活動之淨現金流入	2,924	259,109
融資活動之現金流量		
短期借款增加(減少)	441,350	(331,772)
長期借款減少	—	(34,322)
存入保證金減少	—	(20)
其他應付款-關係人減少	(164)	—
現金增資私募普通股	—	331,519
融資活動之淨現金流入(出)	441,186	(34,595)
現金淨增加數	58,644	152,601
合併採權益法評價被投資公司承受之現金餘額	—	6,660
期初現金餘額	41,856	6,030
期末現金餘額	$ 100,500	$ 165,291
現金流量資訊之補充揭露：		
本期支付利息	$ 8,056	$ 12,872
減：資本化利息	(7,736)	(1,466)
不含資本化利息之本期支付利息	$ 320	$ 11,406
本期支付所得稅	$ 5	$ 2,714
不影響現金及非現金項目之投資及融資活動		
出租資產轉列固定資產	$ —	$ 34,762

後附之附註係本財務報表之一部分。

（參閱建智聯合會計師事務所民國一〇一年十月二十九日核閱報告）

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
財務報表附註
民國一〇一及一〇〇年前三季
（僅經核閱，未依一般公認審計準則查核）
（除另予註明外，金額以新台幣仟元為單位）

一、公司沿革

本公司於民國六十四年十月奉准設立，主要營業項目為電腦設備及其用品之買賣、租賃，並從事電腦之制度設計、程式設計及一般與電腦資料處理有關之技術服務事項、住宅及大樓開發租賃業、都市更新整建維護業及建築經理業等業務。

本公司股票自民國九十年十月八日起在財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心上櫃買賣。

本公司於民國一〇〇年六月二十二日經股東常會決議通過更改公司名稱為「坤悅開發股份有限公司」，原公司股票簡稱「經緯」更名為「坤悅」。

本公司以一〇〇年五月二十日為合併基準日，吸收合併採權益法評價被投資公司坤悅建設股份有限公司。

本公司並無母公司或最終母公司。

截至一〇一及一〇〇年九月底止，本公司員工人數分別為22人及25人。

二、重要會計政策之彙總說明

本公司財務報表係依照證券發行人財務報告編製準則、商業會計法、商業會計處理準則及一般公認會計原則編製。重要會計政策之彙總說明如下：

(一)外幣交易之換算

非衍生性商品之外幣交易所產生之各項外幣資產、負債、收入或費用，按交易日之即期匯率折算新台幣金額入帳。外幣資產及負債實際收付結清時所產生之兌換差額，作為當期損益。

資產負債表日之外幣貨幣性資產或負債，按該日即期匯率予以調整，兌換差額列為當期損益。

資產負債表日之外幣非貨幣性資產或負債（例如權益商品），依公平價值衡量者，按該日即期匯率調整，所產生之兌換差額，屬公平價值變動認列為股東權益調整項目者，列為股東權益調整項目；屬公平價值變動認列為當期損益者，列為當期損益。以成本衡量者，則按交易日之歷史匯率衡量。

(二)會計估計

依照前述準則、法令及原則編製財務報表時，本公司對於備抵呆帳、存貨跌價損失、固定資產折舊、所得稅、退休金、長期工程合約損失、商品保證責任以及員工分紅及董監酬勞費用等之提列，必須使用合理之估計金額，因估計涉及判斷，實際結果可能有所差異。

(三)資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括現金，以及主要為交易目的而持有之資產或預期於資產負債表日後一年內變現之資產；固定資產、無形資產及其他不屬於流動資產之資產為非流動資產。流動負債包括主要為交易目的而發生之負債，以及須於資產負債表日後一年內清償之負債，負債不屬於流動負債者為非流動負債。

但本公司從事工程部分，其營業週期長於一年，是以與營建業務相關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之標準。

(四)應收帳款之減損評估

備抵呆帳係按應收款項之收回可能性評估提列。本公司係依據對客戶之應收帳款帳齡分析及抵押品價值等因素，定期評估應收帳款之收回可能性。

如附註三所述，本公司自一〇〇年一月一日起採用財務會計準則公報第三十四號「金融商品之會計處理準則」第三次修訂條文，修訂條文將原始產生之應收款納入適用範圍，故本公司對於應收帳款係於每一資產負債表日評估其減損跡象，當有客觀證據顯示，因應收帳款原始認列後發生之單一或多項事件，致使應收帳款之估計未來現金流量受影響者，該應收帳款則視為已減損。客觀之減損證據可能包含：

1. 債務人發生顯著財務困難。

2. 應收帳款發生逾期之情形。

3. 債務人很有可能倒閉或進行其他財務重整。

針對某些應收款項經個別評估未有減損後，另再以組合基礎來評估減損。應收帳款組合之客觀減損證據可能包含本公司過去收款經驗、該組合之延遲付款增加情況，以及與應收帳款違約有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

認列之減損損失金額係為該資產之帳面金額與預期未來現金流量以該應收帳款原始有效利率折現值之間的差額。應收帳款之帳面金額係藉由備抵評價科目調降。當應收款項視為無法回收時，係沖銷備抵評價科目。原先已沖銷而後續回收之款項係貸記備抵評價科目。備抵評價科目帳面金額之變動認列為呆帳損失。

(五)資產減損

倘資產（主要為固定資產及採權益法評價之長期股權投資）以其相關可回收金額衡量帳面價值有重大減損時，就其減損部分認列損失。嗣後若資產可回收金額增加時，將減損損失之迴轉認列為利益，惟資產於減損損失迴轉後之帳面價值，不得超過該項資產在未認列減損損失之情況下，減除應提列攤銷後之帳面價值。

進行減損測試時，商譽係分攤到本公司預計能享受合併綜效之各相關現金產生單位。商譽所屬現金產生單位除有跡象顯示可能減損外，每年應藉由各單位帳面價值與其可回收金額之比較，進行各單位之減損測試。各單位之可回收金額若低於其帳面價值，減損損失先就已分攤至該現金產生單位之商譽，減少其帳面價值。次就其餘減損損失再依現金產生單位中各資產帳面價值等比例分攤至各資產。已認列之商譽減損損失不得迴轉。

對僅具重大影響力而未具控制能力之長期股權投資，則以個別長期股權投資帳面價值（含商譽）為基礎，比較個別投資之可回收金額與帳面價值以計算該投資之減損損失。

(六)租賃會計

出租之租約屬資本租賃者，以租約期限內各期租金總額列為應收租賃款；另以隱含利率折算每期收取租賃款之現值大於租賃物之帳面價值者認列為當期營業收入。應收租賃款總額高於其現值部份則為未實現利息收入予以遞延，按利息法逐期認列利息收入。

凡承租之租約屬營業租賃者，每期支付租金時，作為租金費用；以營業租賃方式出租予他人之固定資產列為出租資產。出租資產以成本計價，並於估計使用年限內按平均法提列折舊。

凡自有資產出售後再行租回時，出售資產損益遞延以「未實現售後租回損益」科目列帳，依租賃性質於未來期間攤銷。

(七)存貨

1.存貨包括商品及待售房屋。存貨成本除電腦設備採個別辨認法外，餘採用加權平均法計價。

存貨之原始成本為使存貨達到可供銷售或可供生產之狀態及地點所發生之必要支出，其中固定製造費用係按生產設備之正常產能分攤至製成品及在製品，變動製造費用則以實際產量為分攤基礎。實際產量與正常產能差異不大，亦得按實際產量分攤固定製造費用；實際產量若異常高於正常產能，則應以實際產能分攤固定製造費用。續後，按個別項目比較，以成本與淨變現價值孰低衡量，成本係採加權平均法計算，淨變現價值則以資產負債表日正常營業下之估計售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。

2.營建成本

本公司投資興建房屋，按各不同工程分別計算成本，主要之會計處理如下：

工期長於一年之工程若符合下列條件者，得以完工比例法認列售屋利益，其餘則於工程完工交屋時以全部完工法結算損益：

(1) 工程之進度已逾籌劃階段，亦即工程之設計、規劃、承包、整地均已完成，工程之建造可隨時進行。
(2) 預售契約總額已達估計工程總成本。
(3) 買方支付之價款已達契約總價款百分之十五。
(4) 應收契約款之收現性可合理估計。
(5) 履行合約所須投入工程總成本與期末完工程度均可合理估計。
(6) 歸屬於售屋契約之成本可合理辨認。

採完工比例法時，有關完工比例係按工程實際完工程度作為衡量標準。

購入或換入土地，於取得所有權後列記「營建用地」，取得土地所有權前支付之購地價款列記「預付土地款」；投入各項工程之成本及基地成本列記「在建房地」，俟工程完工始結轉為「待售房地」；預售房地收取之價款列記「預收房地款」，採全部完工法時，在工程完工交屋年度，「在建房地」及「預收房地款」按出售部份結轉為當期損益；採完工比例法時，每期以期末完工比例及出售比例累積計算銷售利益減除前期已認列之累積利益後，作為本期銷售利益。

有關完工交屋損益歸屬年度之認定，係以工程已達可交屋狀態且以產權移轉或已實際交付房地之日期為準。

工程已售未售成本之分攤，採售價比例或建坪比例。但擇定以後，同一工程前後年度不得變更。

正在進行使在建工程（包括土地及興建中工程）達到可供使用或完工狀態前所發生之利息支出予以資本化。

(八)遞延銷售費用

凡建屋銷售時所發生之銷售費用，採全部完工認列損益時，於未完工交屋年度列為遞延銷售費用，並依各工程別彙集，遞延至完工認列收入年度，全數轉列為完工年度費用；採完工比例法認列損益時，應先估計工程總銷售費用，並依工程完工比例及銷售比例逐年攤列銷售費用；至其實際發生之銷售費用應以「遞延銷售費用」科目予以遞延，至工程完工年度始與「預收房地款」、「在建工程」、「在建工程－已實現利益」等科目相互沖轉。

(九)以成本衡量之金融資產

無法可靠衡量之公平價值之權益商品投資，包括未上市櫃股票及興櫃股票等，以原始認列之成本衡量。現金股利於除息日認列收益，但依據投資前淨利宣告部份，係自投資成本減除。股票股利不列為投資收益，僅註記股數增加，並按增加後之總股數重新計算每股成本。若有減損之客觀證據，則認列減損損失，此減損金額不予迴轉。

(十)採權益法之長期股權投資

本公司對被投資公司持有表決權股份達百分之二十以上或具有重大影響力者，採用權益法評價。

取得股權或首次採用權益法時，先將投資成本予以分析處理，投資成本超過可辨認淨資產公平價值部分列為商譽，商譽不予攤銷。若可辨認淨資產公平價值超過投資成本，則其差額就各非流動資產（非採權益法評價之金融資產、待處分資產、遞延所得稅資產及預付退休金或其他退休給付除外）公平價值等比例減少之，仍有差額時列為非常損益。

本公司與採權益法評價被投資公司間交易及各子公司間交易所產生之未實現損益於當年度予以消除。交易損益如屬折舊性或攤銷性之資產所產生者，依其效益年限逐年承認；其他類資產所產生者，則於實現年度承認。

(十一)固定資產

固定資產以成本減累計折舊計價。重大之增置、更新及改良作為資本支出，列入固定資產成本，一般性修理及維護支出則作為當期費用。

固定資產出售或報廢時，其有關成本及累計折舊均自帳上減除，處分固定資產之利益或損失，列為當期之營業外利益或損失。

固定資產折舊採平均法依下列估計耐用年數計提：

房屋及建築物　　55年
辦公設備　　5年
租賃改良　　3年

已屆耐用年限仍繼續使用之折舊性資產繼續提列折舊，則就其殘值按重行估計可使用年數繼續提列折舊。

本公司每年定期於會計年度終了時，評估固定資產剩餘耐用年限、折舊方法及殘值。剩餘耐用年限、折舊方法及殘值之變動，均視為會計估計變動。

(十二)退休金

屬確定給付退休辦法之退休金係按精算結果認列；屬確定提撥退休辦法之退休金，係於員工提供服務之期間，將應提撥之退休金數額認列為當期費用。確定給付退休辦法發生縮減或清償時，將縮減或清償損益列入當期之淨退休金成本。

(十三)收入之認列

本公司係於貨物對所有權及顯著風險轉予客戶時認列銷貨收入，因其獲利過程大部分已完成，且已實現或可實現。

電腦軟硬體之銷貨收入係於交付予客戶且風險及報酬已移轉時認列。電腦軟硬體之系統整合收入則視個別合約約定，分階段於交付、安裝測試或驗收後認列。

(十四)所得稅

所得稅作跨期間之分攤，亦即可減除暫時性差異及虧損扣抵之所得稅影響數認列為遞延所得稅資產，並評估其可實現性，認列備抵評價金額；應課稅暫時性差異之所得稅影響數則認列為遞延所得稅負債。遞延所得稅資產或負債依其相關資產或負債之分類劃分為流動或非流動項目，無相關之資產或負債者，依預期回轉期間劃分為流動或非流動項目。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵百分之十所得稅列為股東會決議年度之所得稅費用。

(十五)重分類

一〇〇年前三季之財務報表若干項目經重分類，俾配合一〇一年前三季財務報表之表達。

三、會計原則變動之理由及其影響：

(一)金融商品之會計處理

本公司自一〇〇年一月一日起採用新修訂之財務會計準則公報第三十四號「金融商品之會計處理準則」。主要之修訂將原始產生之放款及應收款納入公報適用範圍，此項會計變動，對一〇一年前三季本期淨利並無重大影響。

(二)營運部門資訊之揭露

本公司自一〇〇年一月一日起，採用新發布之財務會計準則公報第四十一號「營運部門資訊之揭露」。該公報之規定係以管理階層制定營運事項決策時所使用之企業組成部分相關資訊為基礎，營運部門之辨識則以主要營運決策者定期複核用以分配資源予部門與評量績效之內部報告為基礎。該公報係取代財務會計準則公報第二十號「部門別財務資訊之揭露」，採用該公報僅對本公司部門別資訊之報導方式產生改變。

四、重要會計科目之說明：

(一)現金

	一〇一年 九月三十日	一〇〇年 九月三十日
現金	$ 31	$ 49
支票存款	257	577
活期存款	106,815	164,665
定期存款	—	5,279
	107,103	170,570
減：質押活期存款	(6,603)	(5,279)
	$ 100,500	$ 165,291

(二)應收帳款

	一〇一年 九月三十日	一〇〇年 九月三十日
應收帳款	$ 1,300	$ 16,734
減：備抵呆帳	—	(32)
淨額	$ 1,300	$ 16,702

本公司備抵呆帳之變動情形如下：

	一〇一年 第三季	一〇〇年 第三季
期初餘額	$ 32	$ 3,168
加：本期提列呆帳費用	—	14
減：本期實際沖銷	(32)	(3,150)
期末餘額	$ —	$ 32

(三)應收租賃款

	一〇一年九月三十日		一〇〇年九月三十日	
	短期	長期	短期	長期
應收租賃款	$ 1,397	$ 436	$ 2,739	$ 795
減：未實現利息收入	(68)	(9)	(184)	(1)
淨額	$ 1,329	$ 427	$ 2,555	$ 794

(四)其他金融資產-流動

	一〇一年九月三十日	一〇〇年九月三十日
存出保證金	$ 47,000	$ 5,000

本公司與建案(富春居及福德段)地主簽訂合建契約，依契約內容規定係採合建分售及合建分屋方式投資興建銷售，並約定本公司於訂約後應分別支付32,000仟元及15,000仟元之保證金予地主，以作為契約履約之保證。

(五)存貨

	一〇一年九月三十日	一〇〇年九月三十日
商品	$ —	$ 6,139
營建用地	365,646	—
預付土地款	124,280	7,212
在建工程	644,583	254,058
小計	1,134,509	267,409
減：備抵存貨跌價及呆滯損失	—	—
	$ 1,134,509	$ 267,409

1. 當期認列之存貨相關費損:

	一〇一年前三季	一〇〇年前三季
已出售存貨成本	$ 314,756	$ 290,237
存貨跌價回升利益	—	(23,861)
	$ 314,756	$ 266,376

2. 一〇一及一〇〇年前三季與存貨相關之營業成本分別為314,756仟元及266,376仟元。

3. 營建用地明細如下：

	一〇一年九月三十日	一〇〇年九月三十日
福德段	$ 170,543	$ —
四德段	195,103	—
	$ 365,646	$ —

4. 預付土地款明細如下：

	一〇一年九月三十日	一〇〇年九月三十日
福德段	$ 94,080	$ 7,212
寶山段	30,200	—
	$ 124,280	$ 7,212

5. 在建工程明細如下：

	一〇一年九月三十日	一〇〇年九月三十日
O_2	$ —	$ 184,981
君悅文心	367,190	51,765
淳境	143,224	6,780
富春居	62,973	3,939
夢想城	8,987	6,578
福德段	53,576	15
四德段	8,633	—
	$ 644,583	$ 254,058

民國一〇一及一〇〇年前三季，利息資本化列入在建工程之金額分別為7,736仟元及1,466仟元，其資本化利率分別為2.552%及2.38%~2.76%。

6. 截至民國一〇一及一〇〇年九月三十日止，上列存貨投保金額均為0仟元。

7. 截至民國一〇一及一〇〇年九月三十日止，部份存貨業已提供銀行借款之擔保品，請詳附註六「質抵押之資產」說明。

(六)其他流動資產

	一〇一年九月三十日	一〇〇年九月三十日
遞延銷售費用	$ 39,550	$ 21,925
暫付款	2,301	152
代付款	19,473	13,642
	$ 61,324	$ 35,719

(七)投資

1. 採權益法之長期股權投資相關明細如下：

	一〇一年九月三十日		一〇〇年九月三十日	
	金額	持股比例(%)	金額	持股比例(%)
經緯智慧科技股份有限公司	$ —	—	$ 2,968	100%
坤聯營造股份有限公司	23,945	100%	—	—
	$ 23,945		$ 2,968	

(1) 所有子公司業已編入一〇一及一〇〇年前三季之合併報表。

(2) 依權益法認列投資損益內容如下：

	一〇一年前三季	一〇〇年前三季
漢緯投資股份有限公司	$ —	($ 13)
坤悅建設股份有限公司	—	8,551
經緯智慧科技股份有限公司	—	(2,032)
坤聯營造股份有限公司	(629)	—
	($ 629)	$ 6,506

上列採權益法評價之長期股權投資及其損益，係依據被投資公司同期間未經會計師核閱之財務報表認列。

2. 以成本衡量之金融資產-非流動

	一〇一年九月三十日	一〇〇年九月三十日
台中市第二信用合作社	$ 3	$ —

(1) 本公司所持有之上述股票投資，因無活絡市場公開報價且其公平價值無法可靠衡量，故以成本衡量。

(八)固定資產

	一〇一年九月三十日			
項目	成本	累計折舊	累計減損	淨額
辦公設備	$ 1,320	$ 309	$ —	$ 1,011
租賃改良	2,278	890	—	1,388
	$ 3,598	$ 1,199	$ —	$ 2,399

	一〇〇年九月三十日			
項目	成本	累計折舊	累計減損	淨額
土地	$ 6,427	$ —	$ —	$ 6,427
房屋及建築	8,097	1,919	—	6,178
辦公設備	1,320	46	—	1,274
租賃改良	1,742	93	—	1,649
	$ 17,586	$ 2,058	$ —	$ 15,528

截至民國一〇一年及一〇〇年九月三十日止，上列固定資產均無投保及質抵押之情形。

(九)存出保證金

	一〇一年九月三十日	一〇〇年九月三十日
履約保證金	$ 7,104	$ 10,365
保固金	3,066	5,547
其他	4,144	1,516
	$ 14,314	$ 17,428

(十)短期借款

	一〇一年九月三十日	一〇〇年九月三十日
抵押借款	$ 588,670	$ 82,320
利率區間	2.56%~3.50%	2.46%

(十一)預收款項

	一〇一年九月三十日	一〇〇年九月三十日
預收房屋款	$ 136,443	$ 19,324
預收貨款	—	294
	$ 136,443	$ 19,618

(十二)退休金

適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬確定提撥退休辦法，依員工每月薪資百分之六提撥至勞工保險局之個人退休金專戶。本公司民國一〇一年及一〇〇年前三季認列之退休金成本分別為489仟元及727仟元。

適用「勞動基準法」之退休金制度，係屬確定給付退休辦法，每位員工之服務年資十五年以內者(含)，每服務滿一年可獲得二個基數，超過十五年者每增加一年可得一個基數，總計最高以四十五個基數為限。員工退休金之支付，係根據服務年資及核准退休日前六個月平均工資(基數)計算。本公司按員工每月薪資總額百分之二提撥員工退休基金，交由勞工退休準備金監督委員會以該委員會名義存入台灣銀行之專戶，本公司一〇一年及一〇〇年前三季認列之退休金分別為0仟元及1,401仟元。

(十三)股本

本公司於一〇〇年三月依據證券交易法第四十三條之六規定辦理私募普通股54,322仟股，每股面額10元，增資基準日為一〇〇年三月三十一日每股按1.23元折價發行，其面額與發行價格間差額 476,402仟元借記保留盈餘項下之待彌補虧損。上述私募有價證券及其後續配股依據證券交易法第四十三條之八第一項第三款自私募有價證券交付日起持有三年後，始得於公開市場上自由轉讓。

本公司於一〇〇年六月二十二日通過股東常會決議通過減資410,000仟元，以彌補虧損，並由董事會決議訂定一〇〇年九月二十日為減資基準日。上項減資業奉行政院金融監督管理委員會一〇〇年九月九日金管證發字第1000040927號函核准在案，並經經濟部一〇〇年十月十二日經授商字第10001236920號函核准變更登記在案。

本公司於一〇〇年九月依據證券交易法第四十三條之六規定辦理私募普通股17,600仟股，每股面額10元，增資基準日為一〇〇年九月二十三日每股按15.04 元溢價發行，其面額與發行價格間差額88,704仟元貸記資本公積項下之發行股票溢價。上述私募有價證券及其後續配股依據證券交易法第四十三條之八第一項第三款自私募有價證券交付日起持有三年後，始得於公開市場上自由轉讓。

(十四)資本公積

依照法令規定，資本公積除彌補公司虧損外，不得使用，但超過票面金額發行股票所得之溢額（包括以超過面額發行普通股，因合併而發行股票之股本溢價及庫藏股票交易等)及受領贈與之所得產生之資本公積，得撥充資本，其撥充股本每年以實收股本之一定比率為限。依據一〇一年一月四日公布之公司法修訂條文，前述資本公積亦得以現金分配。因長期股權投資產生之資本公積，不得作為任何用途。

(十五)盈餘分派及股利政策

1. 依公司章程規定，每年結算後盈餘，於依法完納一切稅捐後，應先彌補以往年度虧損，提撥百分之十法定盈餘公積及視實際需要提撥特別盈餘公積，次就其餘額加計以前年度未分配盈餘後，除保留部分外，分配如下：

(1)員工紅利不低於百分之一。

(2)董監事酬勞不高於之三。

(3)剩餘部分由董事會擬具盈餘分配案，提請股東日決議分配之。

上述提列特別盈餘公積將嗣後股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘。

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。

2. 本公司一〇〇年度虧損撥補議案，於一〇一年五月業經股東會決議通過。有關董事會通過決議及股東會決議虧損撥補情形，請至臺灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

(十六)用人、折舊及攤銷費用

	一〇一年前三季		
	屬於營業成本者	屬於營業費用	合計
用人費用			
薪資費用	$ —	$ 9,131	$ 9,131
勞健保費用	—	841	841
退休金費用	—	489	489
其他用人費用	—	321	321
	$ —	$ 10,782	$ 10,782
折舊費用	$ —	$ 970	$ 970
攤銷費用	$ —	$ —	$ —

	一〇〇年前三季		
	屬於營業成本者	屬於營業費用	合計
用人費用			
薪資費用	$ 6,367	$ 36,473	$ 42,840
勞健保費用	672	2,095	2,767
退休金費用	538	1,590	2,128
其他用人費用	231	648	879
	$ 7,808	$ 40,806	$ 48,614
折舊費用	$ —	$ 3,911	$ 3,911
攤銷費用	$ —	$ 15	$ 15

(十七)所得稅

1.所得稅費用估算如下：

	一〇一年 前三季	一〇〇年 前三季
稅前淨利(損)	$ 102,396	$ 28,083
永久性差異	(96,093)	(13,609)
暫時性差異	(3,860)	(77,527)
當期增加(減少)之虧損扣抵	(2,443)	63,053
課稅所得	—	—
稅率	17%	17%
當期所得稅	—	—
遞延所得稅減少數	656	269
以前年度所得稅調整	—	(36)
所得稅費用	$ 656	$ 233

2.遞延所得稅資產(負債)之構成項目如下：

	一〇一年 九月三十日	一〇〇年 九月三十日
(1)遞延所得稅資產－非流動		
虧損扣抵	$ 81,992	$ 81,759
	81,992	81,759
減：備抵評價金額	(81,992)	(81,759)
	$ —	$ —

3.兩稅合一相關資訊：

	一〇一年 九月三十日	一〇〇年 九月三十日
股東可扣抵稅額帳戶餘額	$ 7,672	$ 7,688

一〇〇及九十九年度均為累積虧損，故不予計算稅額扣抵比率。

4.未分配盈餘(待彌補虧損)情形如下：

	一〇一年 九月三十日	一〇〇年 九月三十日
八十七年度以後	($ 353,413)	($ 450,892)

5. 截至民國一〇一年九月三十日止，本公司尚可扣抵以後年度課稅所得之虧損明細如下：

虧損年度	最後扣抵年度	尚未扣抵餘額
九十三年度	一〇三年度	23,638
九十四年度	一〇四年度	15,606
九十五年度	一〇五年度	127,343
九十六年度	一〇六年度	115,166
九十七年度	一〇七年度	54,952
九十八年度	一〇八年度	47,774
九十九年度	一〇九年度	30,963
一〇〇年度	一一〇年度	66,865
		$ 482,307

6. 本公司截至民國一〇一年九月三十日止，本公司營利事業所得稅申報案件，業經稅捐稽徵機關核定至九十九年度。

(十八)每股盈餘

	金額(分子)			每股盈餘(元)	
	稅前	稅後	仟股(分母)	稅前	稅後
一〇一年前三季					
基本每股盈餘	$ 102,396	$ 101,740	76,600	$ 1.34	$ 1.33

	金額(分子)			每股盈餘(元)	
	稅前	稅後	仟股(分母)	稅前	稅後
一〇〇年前三季					
基本每股盈餘	$ 28,083	$ 27,850	79,293	$ 0.35	$ 0.35

五、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

關係人	與本公司間之關係
陳世坤	本公司董事長
祁興國	本公司總經理
坤興營造股份有限公司	該公司負責人為本公司總經理
經緯智慧科技股份有限公司(註)	該公司負責人為本公司董事
嚴崇瑞(註)	本公司董事
聚合發建設股份有限公司	本公司董事長與該公司董事長同一人
陳榮裕	為本公司董事長之配偶之二親等
丕岳投資股份有限公司	本公司董事長與該公司董事長同一人
坤聯營造股份有限公司	採權益法評價之被投資公司

註：嚴崇瑞於一〇一年三月辭任董事，故已非本公司之關係人。

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 營業收入淨額

	一〇一年前三季		一〇〇年前三季	
	金額	百分比	金額	百分比
經緯智慧科技股份有限公司	$ —	—	$ 1,152	0.3
陳榮裕	4,084	0.9	—	—
	$ 4,084		$ 1,152	

本公司銷貨予關係人之商品價格係由雙方依市場行情議定。

2. 進貨淨額

	一〇一年前三季		一〇〇年前三季	
	金額	百分比	金額	百分比
坤興營造股份有限公司	$ 504,057	60.7	$ 93,810	58.5
經緯智慧科技股份有限公司	3,769	0.5	19,128	11.9
	$ 507,826		$ 112,938	

本公司向關係人進貨之交易價格係由雙方依市場行情議定，貨款為月結 30天 至 90 天內支付；一般客戶之付款條件則為月結 30 天至90 天。

3. 修繕費

	一〇一年前三季		一〇〇年前三季	
	金額	百分比	金額	百分比
坤興營造股份有限公司	$ 401	61.0	$ —	—

4. 勞務費

	一〇一年前三季		一〇〇年前三季	
	金額	百分比	金額	百分比
聚合發建設股份有限公司	$ 99	3.7	$ —	—

5. 其他應收款－關係人

(1)非資金融通

	一〇一年九月三十日		一〇〇年九月三十日	
	金額	百分比	金額	百分比
經緯智慧科技股份有限公司	$ —	—	$ 117	100.0

6. 應付票據

	一〇一年九月三十日		一〇〇年九月三十日	
	金額	百分比	金額	百分比
聚合發建設股份有限公司	$ 605	4.7	$ —	—

7. 應付帳款

	一〇一年九月三十日		一〇〇年九月三十日	
	金額	百分比	金額	百分比
經緯智慧科技股份有限公司	$ —	—	$ 444	6.5
坤興營造股份有限公司	156,570	98.8	—	—
	$ 156,570		$ 444	

8. 其他應付款項

(1)資金融通

	一〇一年前三季			
	最高餘額	期末餘額	利率區間	利息支出
祁興國	$ 27,000	$ —	—	$ —

	一〇〇年前三季			
	最高餘額	期末餘額	利率區間	利息支出
祁興國	$ 16,667	$ —	—	$ —
嚴崇瑞	18,000	—	—	—
	$ 34,667	$ —		$ —

(2)非資金融通

	一〇一年九月三十日		一〇〇年九月三十日	
	金額	百分比	金額	百分比
嚴崇瑞	$ —	—	$ 4,664	100.0

9. 本公司截止一〇一年九月三十日止與坤興營造股份有限公司已簽訂之外包工程合約明細如下：

建案名稱	合約總價未稅	累計工程成本
君悅文心	$ 513,429	$ 342,857
淳境	228,571	134,857
富春居(下街段)	132,381	58,248
	$ 874,381	$ 535,962

10. 本公司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，截至一〇一年九月三十日止，已簽訂合建契約明細如下：

建案名稱	地主	合建型態	合建保證金(帳列存出保證金)	代收土地款
君悅文心	陳世坤	合建分售	$ —	$ 19,694
富春居	祁興國	合建分售	32,000	—
夢想城	祁興國	合建分售	—	90
淳境	祁興國	合建分售	—	—
			$ 32,000	$ 19,784

11. 本公司向關係人-聚合發建設股份有限公司承租座落台中市豐原區三豐路158號房屋，承租期間為101年9月1日至102年8月31日，每月租金55仟元(含稅)，並已支付保證金55仟元。

六、質抵押之資產

本公司資產提供擔保明細如下：

資產名稱	一〇一年九月三十日	一〇〇年九月三十日
存貨(在建工程)	$ 582,374	$ 184,981
存貨(營建用地)	365,646	—
存貨(預付土地款)	94,080	—
固定資產淨額(已包含出租資產)	—	12,605
受限制資產	6,603	5,279
	$ 1,048,703	$ 202,865

七、重大承諾事項及或有事項：

(一)本公司已開立216,000仟元之商業本票作為合建之合建保證金。

(二)本公司向非關係人何理宏、何森榮及何朋富等三人購買南屯區寶山段854、869、870及871地號，購買價款為302,000仟元，截至101年9月30日止已支付簽約款30,200仟元。

八、重大之災害損失：無。

九、重大之期後事項：無。

十、其他

(一)金融商品相關資訊揭露

1. 金融性商品之公平價值

非衍生性金融商品	一〇一年九月三十日 帳面價值	一〇一年九月三十日 公平價值	一〇〇年九月三十日 帳面價值	一〇〇年九月三十日 公平價值
資產				
採權益法之長期股權投資	$ 23,945	$ 23,945	$ 2,968	$ 2,968
以成本衡量之金融資產-非流動	3	—	—	—
應收租賃款(含一年內到期)	1,756	1,756	3,349	3,349
負債				
應付租賃款(含一年內到期)	—	—	2,053	2,053

2. 本公司估計金融商品公平價值所使用之方法及假設如下：

(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平價值，因為此類商品到期日甚近，其帳面價值應屬估計公平價值之合理基礎。此方法應用於現金、應收款項、受限制資產－流動、存出保證金、短期借款、應付款項及存入保證金等。

(2) 公平價值變動列入損益之金融資產-流動及備供出售金融資產-流動如有市場價值可循時，則此市場價格為公平市價。長期股權投資於非上市、上櫃者，因其未於公開市場交易，致實際上無法估計公平價值，以資產負債表日之淨值作為估計期末公平市價之基礎。

(3) 應付租賃款以其預期現金流量之折現值估計公平價值。折現率則以本公司及子公司所能獲得類似條件(相近之到期日)之銀行借款利率為準，本公司及子公司之銀行借款利率均屬浮動利率，帳面價值即為公平價值。

3. 本公司決定金融資產及金融負債之公平價值所使用之方法及假設係以評價方法估計公平價值。

4. 本公司具利率變動之公平價值風險及現金流量風險分別如下：

	一〇一年九月三十日	一〇〇年九月三十日
公平價值風險		
金融資產		
應收租賃款(含一年內到期)	$ 1,756	$ 3,349
金融負債		
應付租賃款(含一年內到期)	—	2,053
現金流量風險		
金融資產		
銀行存款(含受限制資產)	106,814	169,944
金融負債		
短期借款	588,670	82,320

5. 本公司一〇一年及一〇〇年第三季非以公平價值衡量且公平價值變動認列損益之金融資產或金融負債，其利息收入總額分別為205仟元及301仟元，及利息費用總額分別為320仟元及6,575仟元。

6. 財務風險資訊

(1) 市場風險

係市場匯率及利率變動之公平價值風險或價格風險。本公司營業交易主要以本國貨幣為主，且受利率影響之金融商品部位並不重大，故市場風險應不重大。

(2) 信用風險

金融資產受到本公司之交易對方或未履行合約義務之潛在影響，本公司信用風險係以資產負債表日公平價值為正數之合約為評估對象。本公司之交易對方均為信用良好之金融機構及公司組織等，因此不預期有重大之信用風險。

(3) 流動性風險

本公司之營運資金足以支應，故未有因無法籌措資金以履行合約義務之流動性風險。

(4) 利率變動之現金流量風險

本公司之短期借款及長期借款，係屬浮動利率之債務，故在市場利率變動將使短期借款及長期借款之有效利率隨之變動，而使未來現金流量產生波動。

十一、附註其他揭露事項

(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一億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一億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.被投資公司名稱、所在地區…等相關資訊：附表四。

10.從事衍生性商品交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊

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：無。

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一億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一億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：無。

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.被投資公司名稱、所在地區…等相關資訊：無。

10.從事衍生性商品交易：無。

(三)大陸投資資訊：無。

坤悅開發股份有限公司
期末持有有價證券情形
民國一〇一年九月三十日

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	以成本衡量之金融資產-非流動	—	$ 3	—	$ 3	
本公司	坤聯營造股份有限公司	有	採權益認列之長期投資	2,310	23,945	100.0%	23,945	

坤悅開發股份有限公司
取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者
民國一〇一年前三季

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	台中市福德段土地(10、11地號)	101.02.07	$ 137,475	已全數支付	廖月霞等四人	無	—	—	—	$ —	註1	營建用地	無
本公司	台中市大雅區四德段(0317-0006、0318-0003、0319-0000、0322-0014、0323-0000、0318-0001、0318-0004、0319-0001、0319-0002地號)	101.04.10	195,103	已全數支付	張光男等三人	無	—	—	—	—	註2	營建用地	無
本公司	台中市南屯區寶山段)0854-0000、0869-0000、0870-0000、0871-0000地號)	101.09.17	302,000	支付簽約款	何禮宏等三人	無	—	—	—	—	註3	預付土地款	無

註1：經宏大不動產估價師事務所於一〇〇年十一月十四日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為142,974仟元。

註2：經宏大不動產估價師事務所於一〇一年三月三十日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為200,075仟元。

註3：經卓越不動產估價師事務所於一〇一年九月十日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為318,259仟元。

坤悅開發股份有限公司

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

民國一〇一年前三季

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	坤興營造股份有限公司	（註）	進貨	$ 504,057	60.7%	本公司向關係人進貨之交易價格係由雙方依市場行情議定，貨款為月結 30天至90 天內支付。	—	—	($ 156,570)	91.4%	

註：請參閱財務報表附註五。

坤悅開發股份有限公司
被投資公司名稱、所在地區…等相關資訊
民國一〇一年前三季

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			持股比例×被投資公司期末淨值	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)公司	中華民國	1.綜合營造業 2.建材批發業 3.室內裝潢業等	24,573	—	2,310	100.00%	23,945	23,945	(1,919)	(629)	—	—	