股票代碼：5206

坤悅開發股份有限公司
Kunyue Development Co., Ltd.

民國一〇三年股東常會
議　事　手　冊

時間：中華民國一〇三年六月六日(星期五)上午九時
地點：台中市西屯區文心路二段 201 號 B2 國際廳會議室

目　　錄

頁　次

壹、開會程序 1

貳、會議議程 2
一、報告事項..... 3
二、承認事項..... 4
三、討論及選舉事項..... 6
四、臨時動議..... 9

參、附　　件 10
一、民國一〇二年度營業報告書..... 10~12
二、監察人審查報告書..... 13~14
三、會計師查核報告書暨本公司民國一〇二年度財務報表..... 15~26
四、本公司「取得或處分資產處理程序」修訂前後條文對照表. 27~38

肆、附　　錄 39
一、本公司「公司章程」..... 39~42
二、本公司「股東會議事規則」..... 43~44
三、本公司「取得或處分資產處理程序」（修訂前)..... 45~55
四、本公司董事及監察人選舉辦法..... 56
五、本公司董事及監察人持股情形..... 57
六、股東提案處理相關資訊..... 58
七、員工分紅及董事、監察人酬勞相關資訊..... 58

坤悅開發股份有限公司
一〇三年股東常會開會程序

一、宣布開會

二、主席致詞

三、報告事項

四、承認事項

五、討論及選舉事項

六、臨時動議

七、散會

坤悅開發股份有限公司
民國一〇三年股東常會開會議程

一、時　　間：中華民國一〇三年六月六日(星期五)上午九時整

二、地　　點：台中市西屯區文心路二段 201 號 B2 國際廳會議廳

三、宣布開會(報告出席股數)

四、主席致詞

五、報告事項

(一)本公司一〇二年度營業報告。

(二)監察人審查本公司一〇二年度決算表冊。

(三)本公司一〇二年度私募普通股執行情形報告。

六、承認事項

(一)本公司一〇二年度營業報告書暨財務報表案。

(二)本公司一〇二年度盈虧撥補案。

七、討論及選舉事項

(一)修訂本公司「取得或處分資產處理程序」。

(二)本公司董事及監察人全面改選案。

(三)解除本公司新任董事及其代表人競業禁止案。

八、臨時動議

九、散會

報 告 事 項

一、

本公司一〇二年度營業報告案，報請　公鑒。

說明：本公司一〇二年度營業報告書，請參閱本手冊附件一 (P.10~P.12) 。

二、

監察人審查本公司一〇二年度決算表冊，報請　公鑒。

說明：本公司監察人審查報告書，請參閱本手冊附件二 (P.13~P.14) 。

三、

本公司一〇二年度私募普通股執行情形報告，報請　公鑒。

說明：一、本公司於 102 年 5 月 15 日經股東常會決議通過以不超過 50,000 千股額度內辦理私募普通股案，每股面額 10 元，並於股東會決議日起一年內一次發行。

二、本案因考量實際市場狀況及可行性，經 103 年 1 月 21 日董事會決議剩餘期限內此私募普通股案不繼續執行。

承 認 事 項

第一案（董事會提）

案由：本公司一〇二年度營業報告書暨財務報表案，提請　承認。

說明：一、本公司一〇二年度之個體財務報表暨合併財務報表等，業經建智聯合會計師事務所黃祥穎及曹永仁會計師查核簽證竣事，出具無保留之查核報告書在案，連同營業報告書，送請監察人查核完竣，並出具審查報告在案。

二、本案各項報表請參閱本手冊附件一(P.10~P.12)、附件三 (P.15~26)，敬請 承認。

決議：

第二案（董事會提）

案由：本公司 102 年度盈虧撥補案，提請　承認。

說明：一、本公司民國 102 年度稅後淨利為新台幣 218,786,441 元，彌補以往累積虧損後，依法提列 10%法定盈餘公積新台幣 30,445 元，截至 102 年底可分配盈餘計新台幣 274,001 元。

二、本公司 102 年度甫彌補以前年度虧損並轉虧為盈，故本年度暫不發放股利，謹擬具盈餘分派表，請參閱下表，敬請 承認。

坤悅開發股份有限公司

一〇二年度盈餘分派表

單位：新台幣元

項目	金額
102 年度期初待彌補虧損	(363,983,683)
加：首次採用國際會計準則保留盈餘影響數	(64,498,312)
加：102 年度資本公積彌補虧損	210,000,000
102 年度稅後淨利	218,786,441
減：10% 法定盈餘公積	(30,445)
102 年度期末未分配盈餘	274,001

董事長：　　總經理：　　會計主管：

討 論 及 選 舉 事 項

第一案(董事會提)

案由：修訂本公司「取得或處分資產處理程序」，提請 討論。

說明：一、因應金管會修訂「公開發行公司取得或處分資產處理準則」部分條文，本公司配合修訂本公司「取得或處分資產處理程序」部分條文。

二、修訂前後條文對照表請參閱本手冊附件四 (P.27~P.38)，敬請 討論。

決議：

第二案(董事會提)

案由：本公司董事及監察人全面改選案。

說明：一、為本公司現任董事及監察人任期至 103 年 6 月 21 日屆滿，為配合營運需要,提前於本次股東常會全面改選董事(含獨立董事)及監察人。

二、依本公司章程第 17 條規定，選任董事 7 席(含獨立董事 2 席)、監察人 2 席，任期三年，新任董事及監察人任期自 103 年 6 月 6 日起至 106 年 6 月 5 日止。原任董事及監察人，任期至本次股東常會完成時止。

三、依公司法第 192 條之 1 及本公司章程第 17 條之 1 規定，獨立董事採候選人提名制度。獨立董事候選人名單經本公司 103 年 4 月 14 日董事會審查通過，相關資料如下。

四、本公司董事及監察人選舉辦法，請參閱本手冊附錄四 (P.56)。

五、敬請 選舉。

坤悅開發股份有限公司

獨立董事候選人名單

獨立董事候選人姓名	麻高霖	柯俊禎
學歷	國立中興大學國際政治研究所法學碩士	美國德拉瓦大學會計碩士
經歷	國立台中科技大學經營科兼任講師 嶺東科技大學專任講師 懋霖系統科技有限公司負責人	維揚聯合會計師事務所主持會計師 朝陽科技大學專任助理教授
持有股數	30,000 股	0 股

決議：

第三案(董事會提)

案由：解除本公司新任董事及其代表人競業禁止案，提請　討論。

說明：　一、依公司法第 209 條之規定，董事為自己或他人為屬於公司營業範圍之行為，應對股東會說明其行為之重要內容，並取得其許可。

二、本公司新任董事或有投資或經營其他與本公司營業範圍相同或類似之公司，並擔任其董事，在不損及本公司權益之情況下，擬請股東常會同意解除該新選任之董事及法人董事指派之代表人競業禁止之限制。

決議：

臨時動議

散　　會

參、附　　件

附件一：一〇二年度營業報告書

一、102 年度營業結果

(一)102 年營業計畫實施成果：

本公司 102 年度營業收入為 1,250,911 仟元，較 101 年度營業收入為 456,186 仟元，增加 794,725 仟元，增加比例 174.21%，主係本公司 102 年度有「君悅文心」、「淳境」、「富春居」個案完工認列營建收入，其餘建案陸續推案銷售中。102 年度稅後淨利 218,787 仟元相較於 101 年度稅後淨利 61,395 仟元，增加 157,392 仟元，整體營運表現優於 101 年度。(僅列台灣母公司)

單位：新台幣仟元

項目/年度	102 年度	101 年度	增減金額	增減%
營業收入	1,250,911	456,186	794,725	174.21
營業毛利	327,235	140,549	186,686	132.83
稅前淨利(損)	226,271	61,395	164,876	268.55
本期淨利(損)	218,787	61,395	157,392	256.36

(二)預算執行情形、財務收支及獲利能力分析：本公司無需公開 102 年度財務預測資訊，故無 102 年度預算執行資料；茲將 102 年度及 101 年度之財務收支及獲利能力比較分析於下表：

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近二年度財務分析	
		102 年度	101 年度
財務收支(仟元)	收入淨額	1,250,911	456,186
	毛利	327,235	140,549
	稅後淨利(損)	218,787	61,395
獲利能力(%)	資產報酬率	9.70	5.04
	股東權益報酬率	22.54	12.43
	純益率	17.49	13.45
	每股盈餘(元)	2.21	0.79

(三)研究發展狀況：

(1)開發事業處

1.業務面：掌握土地及房屋市場資訊，對基地周邊個案調查，作為產品定位及銷售策略之參考依據，永續客戶經營，以誠為本忠於付託。

2.設計面：用心聆聽需求，配合推案之特性，審慎規劃設計，堅持打造最佳居住環境。

3.營建面：嚴格控管施工品質，確實掌握施工進度及成本控管，累積營建實力，完善建築分工，構築百年幸福家園。

4.客服面：以微笑的角度，誠摯的服務，落實客戶服務。

(2)資訊事業處

1.持續透過代理與自行開發建構完整的資料環境完整解決方案。

二、102 年度營業計畫概要

(一)102 年度之經營方針：

(1)開發事業處

公司持續堅持穩健信實作風，提供最佳服務品質，大力擴展營建事業群，大幅延伸營建版圖觸角，多方深耕專業領域，提供客戶最完善而全面之優質服務，公司未來將全力衝刺公司規模，開創企業新局。

朝向多角化經營，以拓展經營觸角並分散經營風險，本公司將朝向整合房地產開發業務。除現有業務發展外，並持續提升軟硬體整合開發服務，藉由公司之多角化經營後提升本公司營收及獲利能力。

(2)資訊事業處

逐步降低銷售資訊硬體之銷售，配合軟體多元化發展之業務策略，持續降低公司成本費用及支出考量，穩健營運規模。

(二)預期銷售數量及其依據

(1)預期本年度完工之個案：

位於烏日區興祥街「夢想城」建案規畫 4 戶店面、77 戶住家，地下 2 層、地上 12 層，工程方面於 101 年 6 月份開工。建案預售情形表現搶眼，待完工後預計於 103 年 7 月份便可認列營收。

(2)本年度持續進行之興建工程之個案：

1.位於西屯區福德段「君山」建案規劃 4 戶店面、52 戶住家，地下 3 層、地上 19 層，工程方面於 102 年 1 月份開工。採用預售方式進行銷售。採用先建後售之方式進行銷售。預計於 104 年 8 月份完工認列營收。

2.位於大雅區四德段「雅美」建案規劃 2 戶透天住家、78 戶住家。地下 2 層、地上十五層，工程方面於 102 年 7 月份開工。採用預售方式進行銷售，銷售去化程度合乎預期。預計於 104 年 9 月份完工認列營收。

3.位於豐原區安康段「君品」建案規劃 110 戶住家。地下一層、地上十一層，工程方面預計於 103 年 6 月份開工。採用預售方式進行銷售，銷售去化程度合乎預期。預計於 104 年 12 月份認列營收。

(3)本年度新推出個案：

預計於 103 年度上半年度推出南屯區寶山段「君臨」之新建案，於 103 年度下半年推出大雅區「民生段」之新建案，兩建案主要銷售對象以年輕首購族群為主要經營族群。

(4)資訊事業處維持既有客戶之維護案，持續提供保固服務。

(三)產銷政策

(1)提升獲利的決定性因素：

1.切入房地產開發相關產業，建立多元化的行銷通路。

2.強化品質管理，提昇現有產品品質及服務，建立『以客為主』的服務導向。

3.提升自有品牌知名度；加強與客戶之間互相交流之社群關係。

(2)蓄積發展能量與執行重點佈局

1.強化與互補性協力廠商，深化客戶之掌握度。

2.提升自有產品與解決方案營收比重，擴大競爭差異化。

三、未來公司發展策略

(一)開發事業處

(1)多角化經營，以不同之市場執行策略迎接市場挑戰，配合產品規劃與房地產相關政策之發展，採行適宜的行銷策略。個案陸續完工交屋為公司創造營運績效，未來並將視房屋市場狀況及公司財務資金狀況，彈性且穩建地持續啟動新建案進場銷售。

(2)積極改善財務結構，公司除在財務面將朝正常穩健方向努力外，將適當引進外部財務資源以降低負債比與增加營運資金，以健全財務結構。

(二)資訊事業處

持續強化存貨管理利用，提昇專案售後服務品質的提升並提高人力運用績效等措施。

四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

政府為抑制房價，所採取之打房措施包括課徵奢侈稅；央行陸續推動土地建融限制與降低房貸融資之成數，防止投資客養房；並持續推動國內不動產交易價格透明化，強制登錄不動產實際交易價格資訊等制度；大台中部分區域調整103年度土地公告現值；增加土地買賣雙方應負擔之稅賦。政令法規之變動對房地產的營運有相當程度之影響。但上述相關政策已漸漸顯現出相關的成效，市場觀望氣氛已漸漸消退，自住型客戶大部分已開始進場置產。本公司歷年來推案大多分佈於大台中地區，惟近年來雖受到總體經濟環境不景氣及整體金融環境不穩定加以政府法令限制之影響下，本公司推出之產品仍能獲得消費者青睞進而締造出不錯之營運績效。顯示公司在相關的建案產品定位上仍具有相當的市場競爭力，可符合現今市場需求之主流。

面對全球化趨勢，與未來的市場環境，本公司將持續穩健擴展房地產開發業務之營運、強化團隊專業能力、健全財務結構、良好的售後服務，持續穩建地增加營收與獲利。

董事長：　　經理人：　　會計主管：

附件二：監察人審查報告書

坤悅開發股份有限公司
監察人審查報告書

董事會造送本公司一〇二年度營業報告書、合併財務報告暨個體財務報告及盈餘分派議案等，其中合併財務報告暨個體財務報告業經委託建智聯合會計師事務所黃祥穎、曹永仁會計師查核竣事，並出具無保留意見之查核報告書。上述營業報告書、合併財務報告暨個體財務報告及盈餘分派議案，經本監察人審查認為尚無不符之情事，爰依證交法第三十六條及公司法第二一九條之規定，提出報告。敬請　鑒核。

此　致

本公司一〇三年股東常會

坤悅開發股份有限公司

監察人：悅弘盛投資股份有限公司

代表人：陳世煌

中　華　民　國　1　0　3　年　3　月　3　日

坤悅開發股份有限公司
監察人審查報告書

董事會造送本公司一〇二年度營業報告書、合併財務報告暨個體財務報告及盈餘分派議案等，其中合併財務報告暨個體財務報告業經委託建智聯合會計師事務所黃祥穎、曹永仁會計師查核竣事，並出具無保留意見之查核報告書。上述營業報告書、合併財務報告暨個體財務報告及盈餘分派議案，經本監察人審查認為尚無不符之情事，爰依證交法第三十六條及公司法第二一九條之規定，提出報告。敬請　鑒核。

此　致

本公司一〇三年股東常會

坤悅開發股份有限公司

監察人：陳豐榮

中　華　民　國　1　0　3　年　3　月　3　日

附件三

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
Phone:(04)2296-6234 Fax: (04)2296-0607

會計師查核報告

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一〇二年十二月三十一日、民國一〇一年十二月三十一日及一月一日之合併資產負債表，暨民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師查核竣事。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查核結果對上開合併財務報表表示意見。

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信合併財務報告有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取合併財務報告所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製合併財務報告所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估合併財務報告整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則、經金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達坤悅開發股份有限公司及其子公司民國一〇二年十二月三十一日、民國一〇一年十二月三十一日及一月一日之合併財務狀況，暨民國一〇二年及民國一〇一年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

坤悅開發股份有限公司業已編製民國一〇二年度及一〇一年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

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)第 0980018119 號

中　華　民　國　一　〇　三　年　三　月　三　日

坤悅開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇二年、一〇一年十二月三十一日及一月一日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	一〇二年十二月三十一日 金額	%	一〇一年十二月三十一日 金額	%	一〇一年一月一日 金額	%
11xx	流動資產						
1100	現金及約當現金(附註四及六)	$ 440,792	15.4	$ 154,222	8.9	$ 41,856	5.7
1150	應收票據淨額(附註四)	1,570	-	6,236	0.4	344	-
1170	應收帳款淨額(附註四)	3,111	0.1	15,595	0.8	14,444	2.0
1175	應收租賃款(附註四)	367	-	1,267	0.1	1,455	0.2
1180	應收帳款-關係人淨額(附註七)	18,700	0.7	1,709	0.1	2,463	0.3
1190	應收建造合約款(附註四及六)	-	-	3,774	0.2	-	-
1200	其他應收款	2,876	0.1	556	-	582	0.1
1210	其他應收款-關係人淨額(附註七)	47,530	1.7	-	-	2,364	0.3
1300	存貨(附註四、五、六、七及八)	2,258,393	79.1	1,377,256	79.6	584,166	79.1
1470	其他流動資產	19,925	0.7	53,414	3.1	35,540	4.8
1476	其他金融資產(附註六、七及八)	56,357	2.0	100,672	5.8	19,123	2.6
11xx	流動資產合計	2,849,621	99.8	1,714,701	99.0	702,337	95.1
15xx	非流動資產						
1550	以成本衡量之金融資產(附註四)	3	-	3	-	4,709	0.6
1600	不動產、廠房及設備(附註四及六)	2,665	0.1	2,144	0.2	11,412	1.6
1780	無形資產(附註四)	2,700	0.1	3,000	0.2	-	-
1900	其他非流動資產	1,542	-	10,586	0.6	19,625	2.7
15xx	非流動資產淨額	6,910	0.2	15,733	1.0	35,746	4.9
	資產總額	$ 2,856,531	100.0	$ 1,730,434	100.0	$ 738,083	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

民國一〇二年十二月三十一日及一月一日

單位：新台幣仟元

代碼	負債及權益	一〇二年十二月三十一日 金額	%	一〇一年十二月三十一日 金額	%	一〇一年一月一日 金額	%
21xx	流動負債						
2100	短期借款(附註四及六)	$ 978,175	34.2	$ 644,320	37.2	$ 147,320	20.0
2150	應付票據(附註四)	38,090	1.3	24,499	1.4	16,775	2.3
2160	應付票據-關係人(附註四及七)	48,000	1.7	440	-	72,000	9.8
2170	應付帳款(附註四)	42,888	1.5	22,121	1.3	8,048	1.1
2180	應付帳款-關係人(附註四及七)	-	-	105,829	6.1	40,160	5.4
2190	應付建造合約款(附註四、六及七)	4,939	0.2	950	0.1	-	-
2200	其他應付款	23,950	0.8	16,591	1.0	3,234	0.4
2220	其他應付款-關係人(附註七)	-	-	-	-	164	-
2230	當期所得稅負債(附註四及六)	7,427	0.3	-	-		
2250	員工福利負債準備-流動(附註四及六)	330	-	-	-	323	-
2300	其他流動負債						
2310	預收款項(附註四、六及七)	238,317	8.4	256,767	14.9	79,368	10.8
2399	其他流動負債(附註七)	154,047	5.4	37,653	2.2	3,284	0.4
21xx	流動負債合計	1,536,163	53.8	1,109,170	64.2	370,676	50.2
25xx	非流動負債						
2600	其他非流動負債	360	-	43	-	1,119	0.2
25xx	非流動負債合計	360	-	43	-	1,119	0.2
	負債總額	1,536,523	53.8	1,109,213	64.2	371,795	50.4
	權益						
3100	股本（附註四及六）	1,216,000	42.6	916,000	52.9	766,000	103.8
3200	資本公積（附註六）						
3210	資本公積-發行溢價	103,704	3.6	133,704	7.7	88,704	12.0
3260	資本公積-採權益法認列關聯企業及合資企業股權淨值之變動數	-	-	-	-	1,462	0.2
3300	保留盈餘（附註六）						
3350	未分配盈餘	304	—	(428,483)	(24.8)	(489,878)	(66.4)
31xx	歸屬於母公司業主之權益合計	1,320,008	46.2	621,221	35.8	366,288	49.6
	權益總額	1,320,008	46.2	621,221	35.8	366,288	49.6
	負債及權益總額	$ 2,856,531	100.0	$ 1,730,434	100.0	$ 738,083	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

民國一〇二年度及一〇一年度

單位：新台幣仟元，惟每股盈餘為元

代碼	項目	一〇二年度 金額	一〇二年度 %	一〇一年度 金額	一〇一年度 %
4000	營業收入				
4110	銷貨收入(附註四及六)	$ -	-	$ 9,267	1.9
4500	營建工程收入(附註四、六及七)	1,277,185	100.0	480,234	98.1
4100	營業收入淨額	1,277,185	100.0	489,501	100.0
5000	營業成本				
5111	銷貨成本(附註四)	-	-	(10,555)	(2.2)
5510	營建成本(附註四、六及七)	(949,319)	(74.3)	(338,675)	(69.2)
5000	營業成本合計	(949,319)	(74.3)	(349,230)	(71.4)
5900	營業毛利	327,866	25.7	140,271	28.6
6000	營業費用(附註四)				
6100	推銷費用	(72,023)	(5.6)	(53,868)	(11.0)
6200	管理及總務費用	(44,251)	(3.5)	(31,526)	(6.4)
6000	營業費用合計	(116,274)	(9.1)	(85,394)	(17.4)
6900	營業淨利	211,592	16.6	54,877	11.2
7000	營業外收入及支出				
7100	利息收入	749	0.1	324	0.1
7110	租金收入(附註七)	905	0.1	29	-
7190	什項收入	13,366	1.0	5,889	1.2
7225	處分投資利益	-	-	1,988	0.4
7510	利息費用	(341)	-	(393)	(0.1)
7590	什項支出	-	-	(717)	(0.1)
7610	處分不動產、廠房及設備損失	-	-	(602)	(0.1)
7000	營業外收入及支出合計	14,679	1.2	6,518	1.4
7900	稅前淨利	226,271	17.8	61,395	12.6
7950	所得稅費用(附註四及六)	(7,484)	(0.6)	-	-
8200	本期淨利	$ 218,787	17.2	$ 61,395	12.6
8500	本期綜合損益總額	$ 218,787	17.2	$ 61,395	12.6
	每股盈餘(附註六)				
9750	基本每股盈餘	$	2.21	$	0.79

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

民國一〇二年度及一〇一年度

單位：新台幣仟元

	資本公積			保留盈餘	
	普通股股本	股本溢價	採權益法認列關聯企業及合資企業股權淨值之變動數	未分配盈餘	合計
一〇一年度					
一〇一年一月一日餘額	$ 766,000	$ 88,704	$ 1,462	($ 489,878)	$ 367,750
現金增資	150,000	45,000	-	-	195,000
處分長期投資	-	-	(1,462)	-	(1,462)
一〇一年度合併總損益	-	-	-	61,395	61,395
一〇二年度					
一〇二年一月一日餘額	$ 916,000	$ 133,704	$ -	($ 428,483)	$ 621,221
現金增資	300,000	180,000	-	-	480,000
資本公積彌補虧損	-	(210,000)	-	210,000	-
一〇二年度合併總損益	-	-	-	218,787	218,787
一〇二年十二月三十一日餘額	$ 1,216,000	$ 103,704	$ -	$ 304	$ 1,320,008

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

民國一〇二年度及一〇一年度

單位：新台幣仟元

	一〇二年度	一〇一年度
營業活動之現金流量：		
合併稅前淨利	$ 226,271	$ 61,395
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
備抵呆帳提列(轉列收入)數	—	(32)
折舊費用	1,439	1,225
攤銷費用	300	—
利息收入	(749)	(324)
處分投資利益	—	(1,988)
利息費用	24,113	12,849
處分固定資產損失淨額	—	602
與營業活動相關之流動資產/負債變動數：		
應收票據	4,666	(5,892)
應收帳款	(4,507)	(366)
應收租賃款	1,115	1,512
應收建造合約款-關係人	3,774	(3,774)
其他應收款	(49,850)	26
其他金融資產	44,315	(81,549)
存貨	(881,137)	(793,090)
其他流動資產	33,967	(17,795)
應付票據	61,151	(63,836)
應付帳款	(85,062)	79,742
應付建造合約款	3,989	950
準備負債-流動	330	(323)
其他應付款項	7,306	11,914
預收款項	(18,450)	177,399
其他流動負債	116,394	35,133
其他營業負債	317	(1,840)
營運產生之現金流出	(510,308)	(588,062)
收取之利息	695	194
支付之利息	(24,060)	(11,943)
退還(支付)之所得稅	(481)	(79)
營業活動之淨現金流出	(534,154)	(599,890)
投資活動之現金流量：		
取得以成本衡量之金融資產-非流動	—	(3)
處分以成本衡量之金融資產	—	5,234
取得不動產、廠房及設備	(1,960)	—
處分不動產、廠房及設備	—	7,978
取得無形資產	—	(3,000)
存出保證金減少	8,829	7,847
其他應收款-關係人	—	2,364
投資活動之淨現金流入	6,869	20,420
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	333,855	497,000
其他應付款-關係人	-	(164)
現金增資	480,000	195,000
籌資活動之淨現金流入	813,855	691,836
本期現金及約當現金增加	286,570	112,366
期初現金及約當現金餘額	154,222	41,856
期末現金及約當現金餘額	$ 440,792	$ 154,222

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

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
Phone:(04)2296-6234 Fax: (04)2296-0607

會計師查核報告

坤悅開發股份有限公司　　公鑒：

坤悅開發股份有限公司民國一〇二年十二月三十一日、民國一〇一年十二月三十一日及一月一日之個體資產負債表，暨民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日之個體綜合損益表、個體權益變動表及個體現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開個體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查核結果對上開個體財務報表表示意見。

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取個體財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製個體財務報告所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估個體財務報告整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達坤悅開發股份有限公司民國一〇二年十二月三十一日、民國一〇一年十二月三十一日及一月一日之個體財務狀況，暨民國一〇二年及民國一〇一年一月一日至十二月三十一日之個體財務績效及個體現金流量。

坤悅開發股份有限公司民國一〇二年度個體財務報表重要會計項目明細表，主要係供補充分析之用，亦經本會計師採用第二段所述之查核程序予以查核。據本會計師之意見，該等科目明細表在所有重大方面與第一段所述個體財務報表相關資訊一致。

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)第 0980018119 號

中　華　民　國　一　〇　三　年　三　月　三　日

坤悅開發股份有限公司

個體資產負債表

民國一〇二年十二月三十一日及一月一日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	一〇二年十二月三十一日 金額	%	一〇一年十二月三十一日 金額	%	一〇一年一月一日 金額	%
11xx	流動資產						
1100	現金及約當現金(附註四及六)	$ 224,813	8.0	$ 117,884	6.9	$ 41,856	5.7
1150	應收票據淨額(附註四)	1,570	0.1	6,236	0.4	344	-
1170	應收帳款淨額(附註四)	40	-	1,001	0.1	14,444	2.0
1175	應收租賃款(附註四)	367	-	1,267	0.1	1,455	0.2
1180	應收帳款-關係人淨額(附註七)	-	-	-	-	2,463	0.3
1200	其他應收款	2,804	0.1	-	-	582	0.1
1210	其他應收款-關係人淨額(附註七)	47,530	1.7	-	-	2,364	0.3
1300	存貨(附註四、五、六、七及八)	2,368,593	84.3	1,390,215	81.4	584,166	79.1
1470	其他流動資產	17,429	0.6	52,960	3.1	35,540	4.8
1476	其他金融資產(附註六及七)	56,357	2.0	100,672	5.9	19,123	2.6
11xx	流動資產合計	2,719,503	96.8	1,670,235	97.9	702,337	95.1
15xx	非流動資產						
1544	以成本衡量之金融資產(附註四)	3	-	3	-	4,709	0.6
1551	採權益法之投資(附註四及六)	86,164	3.1	21,084	1.2	-	-
1600	不動產、廠房及設備(附註四及六)	1,120	-	2,144	0.1	11,412	1.6
1780	無形資產(附註四)	2,700	0.1	3,000	0.2	-	-
1900	其他非流動資產	901	-	10,586	0.6	19,625	2.7
15xx	非流動資產淨額	90,888	3.2	36,817	2.1	35,746	4.9
	資產總額	$ 2,810,391	100.0	$ 1,707,052	100.0	$ 738,083	100.0

後附之附註係本個體財務報表之一部分。

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

個體資產負債表

民國一〇二年、一〇一年十二月三十一日及一月一日

單位：新台幣仟元

代碼	負債及權益	一〇二年十二月三十一日 金額	%	一〇一年十二月三十一日 金額	%	一〇一年一月一日 金額	%
21xx	流動負債						
2100	短期借款(附註四及六)	$ 978,175	34.8	$ 644,320	37.8	$ 147,320	20.0
2150	應付票據(附註四)	12,739	0.4	9,002	0.5	16,775	2.3
2160	應付票據-關係人(附註四及七)	48,000	1.7	440	-	72,000	9.8
2170	應付帳款(附註四)	-	-	-	-	8,048	1.1
2180	應付帳款-關係人(附註四及七)	35,064	1.2	122,722	7.2	40,160	5.4
2200	其他應付款	16,232	0.6	14,884	0.9	3,234	0.4
2220	其他應付款-關係人(附註七)	-	-	-	-	164	-
2230	當期所得稅負債(附註四及六)	7,427	0.3	-	-	-	-
2250	員工福利負債準備-流動(附註四及六)	185	-	-	-	323	-
2300	其他流動負債						
2310	預收款項(附註四、六及七)	238,317	8.5	256,767	15.0	79,368	10.8
2399	其他流動負債(附註七)	153,884	5.5	37,653	2.2	3,284	0.4
21xx	流動負債合計	1,490,023	53.0	1,085,788	63.6	370,676	50.2
25xx	非流動負債						
2600	其他非流動負債	360	-	43	-	1,119	0.2
25xx	非流動負債合計	360	-	43	-	1,119	0.2
	負債總額	1,490,383	53.0	1,085,831	63.6	371,795	50.4
	權益						
3100	股本（附註四及六）	1,216,000	43.3	916,000	53.7	766,000	103.8
3200	資本公積（附註六）						
3210	資本公積-發行溢價	103,704	3.7	133,704	7.8	88,704	12.0
3260	資本公積-採權益法認列關聯企業及合資企業股權淨值之變動數	-	-	-	-	1,462	0.2
3300	保留盈餘（附註六）						
3350	未分配盈餘	304	—	(428,483)	(25.1)	(489,878)	(66.4)
31xx	歸屬於母公司業主之權益合計	1,320,008	47.0	621,221	36.4	366,288	49.6
	權益總額	1,320,008	47.0	621,221	36.4	366,288	49.6
	負債及權益總額	$ 2,810,391	100.0	$ 1,707,052	100.0	$ 738,083	100.0

後附之附註係本個體財務報表之一部分。

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

個體綜合損益表

民國一〇二年度及一〇一年度

單位：新台幣仟元，惟每股盈餘為元

代碼	項目	一〇二年度 金額	一〇二年度 %	一〇一年度 金額	一〇一年度 %
4000	營業收入				
4110	銷貨收入(附註四及六)	$ -	-	$ 9,267	2.0
4500	營建工程收入(附註四、六及七)	1,250,911	100.0	446,919	98.0
4100	營業收入淨額	1,250,911	100.0	456,186	100.0
5000	營業成本				
5510	營業成本(附註四、六及七)	(923,676)	(73.8)	(315,637)	(69.2)
5000	營業成本合計	(923,676)	(73.8)	(315,637)	(69.2)
5900	營業毛利	327,235	26.2	140,549	30.8
6000	營業費用(附註四)				
6100	推銷費用	(72,023)	(5.8)	(53,868)	(11.8)
6200	管理及總務費用	(31,543)	(2.5)	(28,393)	(6.2)
6000	營業費用合計	(103,566)	(8.3)	(82,261)	(18.0)
6900	營業淨利	223,669	17.9	58,288	12.8
7000	營業外收入及支出				
7100	利息收入	679	0.1	317	0.1
7110	租金收入(附註七)	905	0.1	29	-
7190	什項收入	13,179	1.1	5,889	1.3
7225	處分投資利益	-	-	1,988	0.4
7510	利息費用	(341)	-	(321)	(0.1)
7590	什項支出	-	-	(704)	(0.2)
7610	處分不動產、廠房及設備損失	-	-	(602)	(0.1)
7775	採權益法認列子公司、關聯企業及合資損失之份額	(11,820)	(0.9)	(3,489)	(0.8)
7000	營業外收入及支出合計	2,602	0.4	3,107	0.6
7900	稅前淨利	226,271	18.3	61,395	13.4
7950	所得稅費用(附註四及六)	(7,484)	(0.6)	-	-
8200	本期淨利	$ 218,787	17.7	$ 61,395	13.4
8500	本期綜合損益總額	$ 218,787	17.7	$ 61,395	13.4
	每股盈餘(附註六)				
9750	基本每股盈餘	$	2.21	$	0.79

後附之附註係本個體財務報表之一部分。

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

個體權益變動表

民國一〇二年度及一〇一年度

單位：新台幣仟元

	普通股股本	資本公積 股本溢價	資本公積 長期投資	保留盈餘 未分配盈餘	合計
一〇一年度					
一〇一年一月一日餘額	$ 766,000	$ 88,704	$ 1,462	($ 489,878)	$ 366,288
現金增資	150,000	45,000	-	-	195,000
處分長期投資	-	-	(1,462)	-	(1,462)
一〇一年度淨利	-	-	-	61,395	61,395
一〇二年度					
一〇二年一月一日餘額	916,000	133,704	-	(428,483)	621,221
現金增資	300,000	180,000	-	-	480,000
資本公積彌補虧損	-	(210,000)	-	210,000	-
一〇二年度淨利	-	-	-	218,787	218,787
一〇二年十二月三十一日餘額	$ 1,216,000	$ 103,704	$ -	$ 304	$ 1,320,008

後附之附註係本個體財務報表之一部分。

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

個體現金流量表

民國一〇二年度及一〇一年度

單位：新台幣仟元

	一〇二年度	一〇一年度
營業活動之現金流量：		
稅前淨利	$ 226,271	$ 61,395
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
備抵呆帳提列(轉列收入)數	—	(32)
折舊費用	1,024	1,225
攤銷費用	300	—
利息收入	(679)	(317)
處分投資利益	—	(1,988)
利息費用	24,113	12,849
處分固定資產損失淨額	—	602
採權益法認列子公司、關聯企業及合資損失之份額	11,820	3,489
與營業活動相關之流動資產/負債變動數：		
應收票據	4,666	(5,892)
應收帳款	961	15,938
應收租賃款	1,115	1,510
其他應收款	(50,334)	582
其他金融資產	44,315	(81,549)
存貨	(978,378)	(806,049)
其他流動資產	35,588	(17,433)
應付票據	51,297	(79,333)
應付帳款	(87,658)	74,514
準備負債-流動	185	(323)
其他應付款項	1,295	10,207
預收款項	(18,450)	177,399
其他流動負債	116,231	34,369
其他營業負債	317	(1,106)
營運產生之現金流出	(616,001)	(599,943)
收取之利息	622	187
支付之利息	(24,060)	(11,942)
退還(支付)之所得稅	(57)	13
營業活動之淨現金流出	(639,496)	(611,685)
投資活動之現金流量：		
取得以成本衡量之金融資產-非流動	—	(3)
處分以成本衡量之金融資產	—	5,234
取得採權益法之投資	(76,900)	(24,573)
處分不動產、廠房及設備	—	7,978
取得無形資產	—	(3,000)
存出保證金減少	9,470	7,847
其他應收款-關係人	—	2,364
投資活動之淨現金流出	(67,430)	(4,153)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	333,855	497,000
其他應付款-關係人	—	(164)
存入保證金增加	—	30
現金增資	480,000	195,000
籌資活動之淨現金流入	813,855	691,866
本期現金及約當現金增加	106,929	76,028
期初現金及約當現金餘額	117,884	41,856
期末現金及約當現金餘額	$ 224,813	$ 117,884

後附之附註係本個體財務報表之一部分。

董事長：陳世坤　　經理人：祁興國　　會計主管：賴志龍

附件四

坤悅開發股份有限公司
「取得或處分資產處理程序」修訂前後條文對照表

條　次	原條文	修正條文	修正說明
第三條	適用範圍 一、股票、公債、公司債、金融債券、表彰基金之有價證券、存託憑證、認購（售）權證、受益證券及資產基礎證券等投資。 二、不動產及其他固定資產。 三、會員證。 四、專利權、著作權、商標權、特許權等無形資產。 五、金融機構之債權（含應收款項、買匯貼現及放款、催收款項）。 六、衍生性商品。 七、依法律合併、分割、收購或股份受讓而取得或處分之資產。 八、其他重要資產。	適用範圍 一、股票、公債、公司債、金融債券、表彰基金之有價證券、存託憑證、認購（售）權證、受益證券及資產基礎證券等投資。 二、不動產(含土地、房屋及建築、投資性不動產、土地使用權、營建業之存貨)及設備。 三、會員證。 四、專利權、著作權、商標權、特許權等無形資產。 五、金融機構之債權（含應收款項、買匯貼現及放款、催收款項）。 六、衍生性商品。 七、依法律合併、分割、收購或股份受讓而取得或處分之資產。 八、其他重要資產。	配合我國採用國際財務報導準則，修正第二款文字，將土地、房屋及建築、投資性不動產列入不動產定義範圍；另考量我國採用國際財務報導準則後，土地使用權應適用國際會計準則第十七號「租賃」之規定，爰併入不動產規範。
第四條	用詞定義 一、衍生性商品： 指其價值由資產、利率、匯率、指數或其他利益等商品所衍生之遠期契約、選擇權契約、期貨契約、槓桿保證金契約、交換契約，及上述商品組合而成之複合式契約等。所稱之遠期契約，不含保險契約、履約契約、售後服務契約、長期租賃契約及長期進（銷）貨合約。 二、依法律合併、分割、收購或股份受讓而取得或處分之資產： 指依企業併購法或其他法律進行合併、分割或收購而取得或處分之資產，或依公司法第一百五十六條第六項規定發行新股受讓他公司股份(以下簡稱股份受讓）者。 三、關係人： 指依財團法人中華民國會計研究發展基金會(以下簡稱會計研究發展基金會)所發布之財務會	用詞定義 一、衍生性商品： 指其價值由資產、利率、匯率、指數或其他利益等商品所衍生之遠期契約、選擇權契約、期貨契約、槓桿保證金契約、交換契約，及上述商品組合而成之複合式契約等。所稱之遠期契約，不含保險契約、履約契約、售後服務契約、長期租賃契約及長期進（銷）貨合約。 二、依法律合併、分割、收購或股份受讓而取得或處分之資產： 指依企業併購法或其他法律進行合併、分割或收購而取得或處分之資產，或依公司法第一百五十六條第八項規定發行新股受讓他公司股份(以下簡稱股份受讓）者。 三、關係人、子公司： 應依證券發行人財務報告編製準則規定認定之。 四、專業估價者：	一、配合公司法第一百五十六條項次之修正，第一項第二款作文字調整。 二、現行第一項第三款及第四款規定合併為第三款，公司就所適用之證券發行人財務報告編製準則之規定，認定關係人及子公司之定義；另現行第一項第五款至第七款移列至第四款至第六款，並配

條　次	原條文	修正條文	修正說明
	計準則公報第六號所規定者。 四、子公司： 指依會計研究發展基金會所發布之財務會計準則公報第五號及第七號所規定者。 五、專業估價者： 係指不動產估價師或其他依法律得從事不動產、其他固定資產估價業務者。 六、事實發生日： 指交易簽約日、付款日、委託成交日、過戶日、董事會決議日或其他足資確定交易對象及交易金額之日等日期孰前者。但屬需經主管機關核准之投資者，以上開日期或接獲主管機關核准之日孰前者為準。 七、大陸地區投資： 指依經濟部投資審議委員會在大陸地區從事投資或技術合作許可辦法規定從事之大陸投資。	係指不動產估價師或其他依法律得從事不動產、設備估價業務者。 五、事實發生日： 指交易簽約日、付款日、委託成交日、過戶日、董事會決議日或其他足資確定交易對象及交易金額之日等日期孰前者。但屬需經主管機關核准之投資者，以上開日期或接獲主管機關核准之日孰前者為準。 六、大陸地區投資： 指依經濟部投資審議委員會在大陸地區從事投資或技術合作許可辦法規定從事之大陸投資。	合國際財務報導準則修正第四款文字。
第七條	取得或處分不動產或其他固定資產之處理程序 一、評估及作業程序 本公司取得或處分不動產或其他固定資產，悉依本公司內部控制制度固定資產循環作業程序辦理。 二、交易條件及授權額度之決定程序 (一)取得或處分不動產(屬營建業存貨)，應參考公告現值、評定價值、鄰近不動產實際交易價格等議定之。其交易未達實收資本額百分之二十或新台幣參億元(含)以下者，呈董事長核准並應於最近一次董事會中提會報告；其交易金額超過實收資本額百分之二十或新台幣參億元者，應提經董事會通過後始得為之。 (二)取得或處分不動產(非屬營建業存貨)，應參考公告現值、評定價值、鄰近不動產實際交易價格等議定之。其金	取得或處分不動產或設備之處理程序 一、評估及作業程序 本公司取得或處分不動產或設備，悉依本公司內部控制制度固定資產循環作業程序辦理。 二、交易條件及授權額度之決定程序 (一)取得或處分不動產(屬營建業存貨)，應參考公告現值、評定價值、鄰近不動產實際交易價格等議定之。其交易未達實收資本額百分之二十或新台幣參億元(含)以下者，呈董事長核准並應於最近一次董事會中提會報告；其交易金額超過實收資本額百分之二十或新台幣參億元者，應提經董事會通過後始得為之。 (二)取得或處分不動產(非屬營建業存貨)，應參考公告現值、評定價值、鄰近不動產實際交易價格等議定之。其金額在新台幣伍仟萬元(含)以下者，依授權辦法逐級核准；	一、配合我國採用國際財務報導準則，修正有關其他固定資產及供營業使用機器設備之文字。 二、配合第四條第一項第三款之修正，第一項第三款酌作文字調整。

條　次	原條文	修正條文	修正說明
	額在新台幣伍仟萬元(含)以下者，依授權辦法逐級核准；超過新台幣伍仟萬元者，應提經董事會通過後始得為之。 (三)取得或處分其他固定資產，應以詢價、比價、議價或招標方式擇一為之。其金額在新台幣伍仟萬元(含)以下者，依授權辦法逐級核准；超過新台幣伍仟萬元者，應提經董事會通過後始得為之。 三、執行單位 本公司取得或處分不動產或其他固定資產時，應依前項核決權限核決後，由行政部門及資產使用部門負責執行。 四、不動產或其他固定資產估價報告 本公司取得或處分不動產或其他固定資產，除與政府機構交易、自地委建、租地委建，或取得、處分供營業使用之機器設備外，交易金額達實收資本額百分之二十或新台幣三億元以上者，應於事實時發生日前先取得專業估價者出具之估價報告，並符合下列規定： (一)因特殊原因須以限定價格、特定價格或特殊價格作為交易價格之參考依據時，該項交易應先提經董事會決議通過，未來交易條件變更者，亦應比照上開程序辦理。 (二)交易金額達新臺幣十億元以上者，應請二家以上之專業估價者估價。 (三)專業估價者之估價結果有下列情形之一，除取得資產之估價結果均高於交易金額，或處分資產之估價結果均低於交易金額外，應洽請會計師依會計研究發展基金會所發布之審計準則公報第二十號規定辦理，並對差異原因及交易價格之允當性表示具	超過新台幣伍仟萬元者，應提經董事會通過後始得為之。 (三)取得或處分設備，應以詢價、比價、議價或招標方式擇一為之。其金額在新台幣伍仟萬元(含)以下者，依授權辦法逐級核准；超過新台幣伍仟萬元者，應提經董事會通過後始得為之。 三、執行單位 本公司取得或處分不動產或設備時，應依前項核決權限核決後，由行政部門及資產使用部門負責執行。 四、不動產或設備估價報告 本公司取得或處分不動產或設備，除與政府機構交易、自地委建、租地委建，或取得、處分供營業使用之設備外，交易金額達實收資本額百分之二十或新台幣三億元以上者，應於事實時發生日前先取得專業估價者出具之估價報告，並符合下列規定： (一)因特殊原因須以限定價格、特定價格或特殊價格作為交易價格之參考依據時，該項交易應先提經董事會決議通過，未來交易條件變更者，亦應比照上開程序辦理。 (二)交易金額達新臺幣十億元以上者，應請二家以上之專業估價者估價。 (三)專業估價者之估價結果有下列情形之一，除取得資產之估價結果均高於交易金額，或處分資產之估價結果均低於交易金額外，應洽請會計師依財團法人中華民國會計研究發展基金會(以下簡稱會計研究發展基金會)所發布之審計準則公報第二十號規定辦理，並對差異原因及交易價格之允當性表示具體意見： 1. 估價結果與交易金額差	

條　次	原條文	修正條文	修正說明
	體意見： 1.估價結果與交易金額差距達交易金額之百分之二十以上者。 2.二家以上專業估價者之估價結果差距達交易金額百分之十以上者。 (四)專業估價者出具報告日期與契約成立日期不得逾三個月。但如其適用同一期公告現值且未逾六個月者，得由原專業估價者出具意見書。 (五)本公司係經法院拍賣程序取得或處分資產者，得以法院所出具之證明文件替代估價報告或會計師意見。 建設業除採用限定價格、特定價格或特殊價格作為交易價格之參考依據外，如有正當理由未能即時取得估價報告者，應於事實發生之即日起算二週內取得估價報告及前項第三款之會計師意見。	距達交易金額之百分之二十以上者。 2.二家以上專業估價者之估價結果差距達交易金額百分之十以上者。 (四)專業估價者出具報告日期與契約成立日期不得逾三個月。但如其適用同一期公告現值且未逾六個月者，得由原專業估價者出具意見書。 (五)本公司係經法院拍賣程序取得或處分資產者，得以法院所出具之證明文件替代估價報告或會計師意見。 建設業除採用限定價格、特定價格或特殊價格作為交易價格之參考依據外，如有正當理由未能即時取得估價報告者，應於事實發生之即日起算二週內取得估價報告及前項第三款之會計師意見。	
第八條	取得或處分有價證券之處理程序 一、評估及作業程序 本公司取得或處分有價證券，除依照本條第二項及第四項規定辦理外，並應依本公司內部控制制度投資循環作業程序辦理。 二、交易條件及授權額度之決定程序 (一)於集中交易市場或證券商營業處所為之有價證券買賣，應由權責單位依市場行情研判決定之。其金額在新台幣伍仟萬元(含)以下者，依授權辦法逐級核准；超過新台幣伍仟萬元者，應提經董事會通過後始得為之。 (二)非於集中交易市場或證券商營業處所買賣之有價證券，應考量其每股淨值、獲利能力及未來發展潛力及參考當時交易價格議定之，或參考當時市場利率、債券票面利率及債務人債信等議定之。其金額在新台幣伍仟萬	取得或處分有價證券之處理程序 一、評估及作業程序 本公司取得或處分有價證券，除依照本條第二項及第四項規定辦理外，並應依本公司內部控制制度投資循環作業程序辦理。 二、交易條件及授權額度之決定程序 (一)於集中交易市場或證券商營業處所為之有價證券買賣，應由權責單位依市場行情研判決定之。其金額在新台幣伍仟萬元(含)以下者，依授權辦法逐級核准；超過新台幣伍仟萬元者，應提經董事會通過後始得為之。 (二)非於集中交易市場或證券商營業處所買賣之有價證券，應考量其每股淨值、獲利能力及未來發展潛力及參考當時交易價格議定之，或參考當時市場利率、債券票面利率及債務人債信等議定之。其金額在新台幣伍仟萬	行政院金融監督管理委員會自一百零一年七月一日起改制為金融監督管理委員會，修正本條文字。

條　次	原條文	修正條文	修正說明
	元(含)以下者,依授權辦法逐級核准;超過新台幣伍仟萬元者,應提經董事會通過後始得為之。 三、執行單位 本公司取得或處分有價證券時,應依前項核決權限核決後,由財務部門負責執行。 四、取得專家意見 本公司取得或處分有價證券,應於事實發生日前先取具標的公司最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報表作為評估交易價格之參考,另交易金額達本公司實收資本額百分之二十或新台幣三億元以上者,應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見,會計師若需採用專家報告者,應依會計研究發展基金會所發布之審計準則公報第二十號規定辦理。但該有價證券具活絡市場之公開報價或證券主管機關另有規定者,不在此限。	元(含)以下者,依授權辦法逐級核准;超過新台幣伍仟萬元者,應提經董事會通過後始得為之。 三、執行單位 本公司取得或處分有價證券時,應依前項核決權限核決後,由財務部門負責執行。 四、取得專家意見 本公司取得或處分有價證券,應於事實發生日前先取具標的公司最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報表作為評估交易價格之參考,另交易金額達本公司實收資本額百分之二十或新台幣三億元以上者,應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見,會計師若需採用專家報告者,應依會計研究發展基金會所發布之審計準則公報第二十號規定辦理。但該有價證券具活絡市場之公開報價或金融監督管理委員會另有規定者,不在此限。	
第九條	取得或處分會員證或無形資產之處理程序 一、評估及作業程序 本公司取得或處分會員證或無形資產,除應依本條第二項及第四項規定辦理外,悉依本公司內部控制制度固定資產循環作業程序辦理。 二、交易條件及授權額度之決定程序 (一)取得或處分會員證,應事先收集相關價格資訊,並以比價或議價方式擇一為之。其金額在新台幣壹仟萬元(含)以下者,依授權辦法逐級核准;超過新台幣壹仟萬元者,應提經董事會通過後始得為之。 (二)取得或處分無形資產,應事先收集相關價格資訊,並經審慎評估相關法令及合約內容,以決定交易價格。其金額在新台幣參仟萬元(含)以下者,依授權辦法逐級核准;超過	取得或處分會員證或無形資產之處理程序 一、評估及作業程序 本公司取得或處分會員證或無形資產,除應依本條第二項及第四項規定辦理外,悉依本公司內部控制制度固定資產循環作業程序辦理。 二、交易條件及授權額度之決定程序 (一)取得或處分會員證,應事先收集相關價格資訊,並以比價或議價方式擇一為之。其金額在新台幣壹仟萬元(含)以下者,依授權辦法逐級核准;超過新台幣壹仟萬元者,應提經董事會通過後始得為之。 (二)取得或處分無形資產,應事先收集相關價格資訊,並經審慎評估相關法令及合約內容,以決定交易價格。其金額在新台幣參仟萬元(含)以下者,依授權辦法逐級核准;超過	明定與政府機構之無形資產等交易,無需委請會計師出具交易價格合理性意見。

條　次	原條文	修正條文	修正說明
	新台幣參仟萬元者，應提經董事會通過後始得為之。 三、執行單位 本公司取得或處分會員證或無形資產時，應依前項核決權限核決後，由使用部門及財務部門或行政部門負責執行。 四、會員證或無形資產專家評估意見報告 本公司取得或處分會員證或無形資產之交易金額達公司實收資本額百分之二十或新台幣三億元以上者，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見，會計師並應依會計研究發展基金會所發布之審計準則公報第二十號規定辦理。	新台幣參仟萬元者，應提經董事會通過後始得為之。 三、執行單位 本公司取得或處分會員證或無形資產時，應依前項核決權限核決後，由使用部門及財務部門或行政部門負責執行。 四、會員證或無形資產專家評估意見報告 本公司取得或處分會員證或無形資產之交易金額達公司實收資本額百分之二十或新台幣三億元以上者，除與政府機構交易外，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見，會計師並應依會計研究發展基金會所發布之審計準則公報第二十號規定辦理。	
第十條	關係人交易之處理程序 一、本公司與關係人取得或處分資產，除應依第七、八、九條處理程序辦理，尚應依本條規定辦理相關決議程序及評估交易條件合理性等事項外，交易金額達公司總資產百分之十以上者，亦應依前七、八、九條規定取得專業估價者出具之估價報告或會計師意見。 前項交易金額之計算，應依第九條之一規定辦理。 判斷交易對象是否為關係人時，除注意其法律形式外，並應考慮實質關係。 二、評估及作業程序 本公司向關係人取得或處分不動產，或與關係人取得或處分不動產外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新台幣三億元以上者，應將下列資料，提交董事會通過及監察人承認後，始得簽訂交易契約及支付款項： (一)取得或處分資產之目的、必要性及預計效益。 (二)選定關係人為交易對象之	關係人交易之處理程序 一、本公司與關係人取得或處分資產，除應依第七、八、九條處理程序辦理，尚應依本條規定辦理相關決議程序及評估交易條件合理性等事項外，交易金額達公司總資產百分之十以上者，亦應依前七、八、九條規定取得專業估價者出具之估價報告或會計師意見。 前項交易金額之計算，應依第九條之一規定辦理。 判斷交易對象是否為關係人時，除注意其法律形式外，並應考慮實質關係。 二、評估及作業程序 本公司向關係人取得或處分不動產，或與關係人取得或處分不動產外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新台幣三億元以上者，除買賣公債、附買回、賣回條件之債券、申購或贖回國內貨幣市場基金外，應將下列資料，提交董事會通過及監察人承認後，始得簽訂交易契約及支付款項：	一、向關係人買賣公債、附買回、賣回條件之債券、申購、贖回國內貨幣市場基金，因風險性偏低，得依規定免予公告，為衡平考量修正第一項序文，規範前開事項得免檢具第一項各款資料提交董事會通過及監察人承認，而依公司所定處理程序之核決權限辦理。 二、配合我國採用國際財務報導準則，修正第三項有關供營業使用機器設備之文字。 三、依法制作業規

條　次	原條文	修正條文	修正說明
	原因。 （三）向關係人取得不動產，依本條第三項規定評估預定交易條件合理性之相關資料。 （四）關係人原取得日期及價格、交易對象及其與公司和關係人之關係等事項。 （五）預計訂約月份開始之未來一年各月份現金收支預測表，並評估交易之必要性及資金運用之合理性 （六）依前條規定取得之專業估價者出具之估價報告，或會計師意見。 （七）本次交易之限制條件及其他重要約定事項。 前項交易金額之計算，應依第十三條第一項，且所稱一年內係以本次交易事實發生之日為基準，往前追溯推算一年，已依本準則規定提交董事會通過及監察人承認部分免再計入。 公司與其母公司或子公司間，取得或處分供營業使用之機器設備，董事會得授權董事長在伍仟萬元(含)以下者，先行決行，事後再提報最近期之董事會追認。已依本法規定設置獨立董事者，依前項規定提報董事會討論時，應充分考量各獨立董事之意見，獨立董事如有反對意見或保留意見，應於董事會議事錄載明。 二、交易成本之合理性評估 （一）向關係人取得不動產，應按下列方法評估交易成本之合理性： 1.按關係人交易價格加計必要資金利息及買方依法應負擔之成本。所稱必要資金利息成本，以公司購入資產年度所借款項之加權平均利率為準設算之，惟其不得高於財政部公布之非金融業最高借款利率。	（一）取得或處分資產之目 的、必要性及預計效益。 （二）選定關係人為交易對象之原因。 （三）向關係人取得不動產，依本條第三項規定評估預定交易條件合理性之相關資料。 （四）關係人原取得日期及價格、交易對象及其與公司和關係人之關係等事項。 （五）預計訂約月份開始之未來一年各月份現金收支預測表，並評估交易之必要性及資金運用之合理性。 （六）依前條規定取得之專業估價者出具之估價報告，或會計師意見。 （七）本次交易之限制條件及其他重要約定事項。 前項交易金額之計算，應依第十三條第一項，且所稱一年內係以本次交易事實發生之日為基準，往前追溯推算一年，已依本準則規定提交董事會通過及監察人承認部分免再計入。 公司與其母公司或子公司間，取得或處分供營業使用之設備，董事會得授權董事長在伍仟萬元(含)以下者，先行決行，事後再提報最近期之董事會追認。 已依本法規定設置獨立董事者，依第二項規定提報董事會討論時，應充分考量各獨立董事之意見，獨立董事如有反對意見或保留意見，應於董事會議事錄載明。 三、交易成本之合理性評估 （一）向關係人取得不動產，應按下列方法評估交易成本之合理性： 1.按關係人交易價格加計必要資金利息及買方依法應負擔之成本。所稱必要資金利息成本，以公司購入資產年度所借款項之加權平均利率為準設算之，惟其不得高於財政部公	定，酌修文字。 四、考量自地委建或租地委建等委請關係人興建不動產事宜者，性質與合建契約類似，明定公司以自有土地或租用素地委請關係人興建不動產，而取得不動產者，不適用第十五條至第十七條有關向關係人取得不動產應評估交易成本合理性之規定，惟仍應依第十三條至第十四條規定辦理。

條　次	原條文	修正條文	修正說明
	2.關係人如曾以該標的物向金融機構設定抵押借款者，金融機構對該標的物之貸放評估總值，惟金融機構對該標的物之實際貸放累計值應達貸放評估總值之七成以上及貸放期間已逾一年以上。但金融機構與交易之一方互為關係人者，不適用之。 (二)合併購買同一標的之土地及房屋者，得就土地及房屋分別按前項所列任一方法評估交易成本。 (三)本公司向關係人取得不動產，依本條第三項 (四) (五)第(一)款規定評估不動產成本，並應洽請會計師複核及表示具體意見。 (六)本公司向關係人取得不動產，有下列情形之一者，應依本條第二項有關評估及作業程序辦理，不適用本條第三項第(一)、(二)、(三)款規定： 1.關係人係因繼承或贈與而取得不動產。 2.關係人訂約取得不動產時間距本交易訂約日已逾五年。 3.與關係人簽訂合建契約而取得不動產。 (以下未修改)	布之非金融業最高借款利率。 2.關係人如曾以該標的物向金融機構設定抵押借款者，金融機構對該標的物之貸放評估總值，惟金融機構對該標的物之實際貸放累計值應達貸放評估總值之七成以上及貸放期間已逾一年以上。但金融機構與交易之一方互為關係人者，不適用之。 (二)合併購買同一標的之土地及房屋者，得就土地及房屋分別按前項所列任一方法評估交易成本。 (三)本公司向關係人取得不動產，依本條第三項第(一)款規定評估不動產成本，並應洽請會計師複核及表示具體意見。 (四)本公司向關係人取得不動產，有下列情形之一者，應依本條第二項有關評估及作業程序辦理，不適用本條第三項第(一)、(二)、(三)款規定： 1.關係人係因繼承或贈與而取得不動產。 2.關係人訂約取得不動產時間距本交易訂約日已逾五年。 3.與關係人簽訂合建契約，或自地委建、租地委建等委請關係人興建不動產而取得不動產。 (以下未修改)	
第十一條	從事衍生性商品交易之處理程序 五、董事會監督與管理 (一)由董事會指定高階主管人員依下列原則管理，隨時注意衍生性商品交易風險之監督與控制，其管理原則如下： 1.定期評估目前使用之風險管理措施是否適當，並確實依本處理程序及公司所訂之從事衍生性商品交易處理	從事衍生性商品交易之處理程序 五、董事會監督與管理 (一)由董事會指定高階主管人員依下列原則管理，隨時注意衍生性商品交易風險之監督與控制，其管理原則如下： 1.定期評估目前使用之風險管理措施是否適當，並確實依本處理程序及公司所訂之從事衍生性商品交易處理程序辦理。 2.監督交易及損益情形，發	考量現行公開發行公司從事衍生性商品交易，依所定處理程序規定授權相關人員辦理者，明定事後應提報最近期董事會，俾利遵循。

條　次	原條文	修正條文	修正說明
	程序辦理。 2.監督交易及損益情形，發現有異常情事時，應採取必要之因應措施，並立即向董事會報告，已設置獨立董事者，董事會應有獨立董事出席並表示意見。 (二)定期評估從事衍生性商品交易之績效是否符合既定之經營策略及承擔之風險是否在公司容許承受之範圍。 (三)本公司從事衍生性商品交易，依所訂從事衍生性商品交易處理程序規定授權相關人員辦理者，事後應提報董事會。 六、本公司從事衍生性商品交易時，應建立「從事衍生性商品交易備查簿」，就從事衍生性商品交易之種類、金額、董事會通過日期及依本條第四項第(一)款、第五項第(一)、(二)款應審慎評估之事項，詳予登載備查。	現有異常情事時，應採取必要之因應措施，並立即向董事會報告，已設置獨立董事者，董事會應有獨立董事出席並表示意見。 (二)定期評估從事衍生性商品交易之績效是否符合既定之經營策略及承擔之風險是否在公司容許承受之範圍。 (三)本公司從事衍生性商品交易，依所訂從事衍生性商品交易處理程序規定授權相關人員辦理者，事後應提報最近期董事會。 六、本公司從事衍生性商品交易時，應建立「從事衍生性商品交易備查簿」，就從事衍生性商品交易之種類、金額、董事會通過日期及依本條第四項第(一)款、第五項第(一)、(二)款應審慎評估之事項，詳予登載備查。	
第十三條	資訊公開 一、本公司取得或處分資產，有下列情形者，應按性質依規定格式，於事實發生之即日起算二日內，將相關資訊於金管會指定網站辦理公告申報： (一) 向關係人取得或處分不動產，或與關係人為取得或處分不動產外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新台幣三億元以上。但買賣公債或附買回、賣回條件之債券，不在此限。 (二) 進行合併、分割、收購或股份受讓。 (三) 從事衍生性商品交易損失達所訂處理程序規定之全部	資訊公開 一、本公司取得或處分資產，有下列情形者，應按性質依規定格式，於事實發生之即日起算二日內，將相關資訊於金管會指定網站辦理公告申報： (一) 向關係人取得或處分不動產，或與關係人為取得或處分不動產外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新台幣三億元以上。但買賣公債、或附買回、賣回條件之債券、申購或贖回國內貨幣市場基金，不在此限。 (二) 進行合併、分割、收購或股份受讓。 (三) 從事衍生性商品交易損失達	

條　次	原條文	修正條文	修正說明
	或個別契約損失上限金額。 （四）除前三款以外之資產交易、金融機構處分債權或從事大陸地區投資，其交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者。但下列情形不在此限： 1.買賣公債。 2.以投資為專業者，於海內外證券交易所或證券商營業處所所為之有價證券買賣。 3.買賣附買回、賣回條件之債券。 4.取得或處分之資產種類屬供營業使用之機器設備且其交易對象非為關係人，交易金額未達新臺幣五億元以上。 5.經營營建業務之公開發行公司取得或處分供營建使用之不動產且其交易對象非為關係人，交易金額未達新臺幣五億元以上。 6.以自地委建、租地委建、合建分屋、合建分成、合建分售方式取得不動產，公司預計投入之交易金額未達新臺幣五億元以上。 （五） （五）前款交易金額依下列方式計算之，其中所稱一年內係以本次交易事實發生之日為基準，往前追溯推算一年，已依規定公告部分免再計入： 1.每筆交易金額。 2.一年內累積與同一相對人取得或處分同一性質標的交易之金額。 3.一年內累積取得或處分（取得、處分分別累積）同一開發計畫不動產之金額。 4.一年內累積取得或處分（取得、處分分別累積）同一有價	所訂處理程序規定之全部或個別契約損失上限金額。 （四）除前三款以外之資產交易、金融機構處分債權或從事大陸地區投資，其交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者。但下列情形不在此限： 1.買賣公債。 2.以投資為專業者，於海內外證券交易所或證券商營業處所所為之有價證券買賣，或證券商於初級市場認購及依規定認購之有價證券。 3.買賣附買回、賣回條件之債券、申購或贖回國內貨幣市場基金。 4.取得或處分之資產種類屬供營業使用之設備且其交易對象非為關係人，交易金額未達新臺幣五億元以上。 5.經營營建業務之公開發行公司取得或處分供營建使用之不動產且其交易對象非為關係人，交易金額未達新臺幣五億元以上。 6.以自地委建、租地委建、合建分屋、合建分成、合建分售方式取得不動產，公司預計投入之交易金額未達新臺幣五億元以上。 （五） （五）前款交易金額依下列方式計算之，其中所稱一年內係以本次交易事實發生之日為基準，往前追溯推算一年，已依規定公告部分免再計入： 1.每筆交易金額。 2.一年內累積與同一相對人取得或處分同一性質標的交易之金額。 3.一年內累積取得或處分（取得、處分分別累積）同一開發	

條　次	原條文	修正條文	修正說明
	證券之金額。 （六）本公司應按月將本公司及其非屬國內公開發行公司之子公司截至上月底止從事衍生性商品交易之情形依規定格式，於每月十日前輸入金管會指定之資訊申報網站。 （七）本公司依規定應公告項目，如於公告時有錯誤或缺漏而應予補正時，應將全部項目重行公告申報。 （八）本公司取得或處分資產，應將相關契約、議事錄、備查簿、估價報告、會計師、律師或證券承銷商之意見書備置於本公司，除其他法律另有規定者外，至少保存五年。 二、本公司依前項規定公告申報之交易後，有下列情形之一者，應於事實發生之即日起算二日內將相關資訊於金管會指定網站公告申報： （一）原交易簽訂之相關契約有變更、終止或解除情事。 （二）合併、分割、收購或股份受讓未依契約預定日程完成。 （三）原公告申報內容有變更。	計畫不動產之金額。 4.一年內累積取得或處分（取得、處分分別累積）同一有價證券之金額。 （六）本公司應按月將本公司及其非屬國內公開發行公司之子公司截至上月底止從事衍生性商品交易之情形依規定格式，於每月十日前輸入金管會指定之資訊申報網站。 （七）本公司依規定應公告項目，如於公告時有錯誤或缺漏而應予補正時，應將全部項目重行公告申報。 （八）本公司取得或處分資產，應將相關契約、議事錄、備查簿、估價報告、會計師、律師或證券承銷商之意見書備置於本公司，除其他法律另有規定者外，至少保存五年。 二、本公司依前項規定公告申報之交易後，有下列情形之一者，應於事實發生之即日起算二日內將相關資訊於金管會指定網站公告申報： （一）原交易簽訂之相關契約有變更、終止或解除情事。 （二）合併、分割、收購或股份受讓未依契約預定日程完成。 （三）原公告申報內容有變更。	
第十六條	附則 一、本公司訂定「取得或處分資產處理程序」，經董事會通過後，送各監察人並提報股東會同意，修正時亦同。如有董事表示異議且有紀錄或書面聲明者，本公司並應將董事異議資料送各監察人。本公司已設置獨立董事者，將「取得或處分資產處理程序」提報董事會討論時，應充分考量各獨立董事之意見，獨立董事如有反對意見或保留意見，應於董事會議事錄載明。 二、本公司取得或處分資產依所訂處理程序或其他法律規定應經董	附則 一、本公司訂定「取得或處分資產處理程序」，經董事會通過後，送各監察人並提報股東會同意，修正時亦同。如有董事表示異議且有紀錄或書面聲明者，本公司並應將董事異議資料送各監察人。本公司已設置獨立董事者，將「取得或處分資產處理程序」提報董事會討論時，應充分考量各獨立董事之意見，獨立董事如有反對意見或保留意見，應於董事會議事錄載明。 二、本公司取得或處分資產依所訂處理程序或其他法律規定應經董事	一、我國採用國際財務報導準則後，財務報告係以合併財務報表作為公告申報主體，考量取得或處分資產之風險係由取得或處分公司承擔，關係人交易之重大性金額宜以公司本身之規模評估，明定本準則有關總資產百分之十之規

條　次	原條文	修正條文	修正說明
	事會通過者，如有董事表示異議且有紀錄或書面聲明，本公司並應將董事異議資料送各監察人。 本公司已設置獨立董事者，依前項規定將取得或處分資產交易提報董事會討論時，應充分考量各獨立董事之意見，獨立董事如有反對意見或保留意見，應於董事會議事錄載明。	會通過者，如有董事表示異議且有紀錄或書面聲明，本公司並應將董事異議資料送各監察人。 本公司已設置獨立董事者，依前項規定將取得或處分資產交易提報董事會討論時，應充分考量各獨立董事之意見，獨立董事如有反對意見或保留意見，應於董事會議事錄載明。 三、本程序有關總資產百分之十之規定，以證券發行人財務報告編製準則規定之最近期個體或個別財務報告中之總資產金額計算。	定，係以公司本身最近期之個體或個別財務報告總資產金額計算。

肆、附錄

附錄一

坤悅開發股份有限公司章程

第一章　總　　則

第一條：本公司依照公司法規定組織之，定名為坤悅開發股份有限公司。

第二條：本公司所營事業如左：

一、H701010 住宅及大樓開發租售業。

二、H701020 工業廠房開發租售業。

三、H701040 特定專業區開發業。

四、H701050 投資興建公共建設業。

五、H701060 新市鎮、新社區開發業。

六、H701070 區段徵收及市地重劃代辦業。

七、H701080 都市更新重建業。

八、H701090 都市更新整建維護業。

九、H702010 建築經理業。

十、H703090 不動產買賣業。

十一、H703100 不動產租賃業。

十二、H703110 老人住宅業。

十三、E801010 室內裝璜業。

十四、F211010 建材零售業。

十五、JE01010 租賃業。

十六、I401010 一般廣告服務業。

十七、I503010 景觀、室內設計業。

十八、F111090 建材批發業。

十九、EZ99990 其他工程業。

廿、F401010 國際貿易業。

廿一、I103060 管理顧問業。

廿二、I199990 其他顧問服務業。

廿三、F113990 其他機械器具批發業。

廿四、E605010 電腦設備安裝業。

廿五、F113070 電信器材批發業。

廿六、F118010 資訊軟體批發業。

廿七、F218010 資訊軟體零售業。

廿八、F601010 智慧財產權業。

廿九、I301010 資訊軟體服務業。

三十、I301020 資料處理服務業。

卅一、I301030 電子資訊供應服務業。

卅二、ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

第三條：本公司得視業務上之必要對外轉投資，且得經董事會決議為他公司有限責任股東，其投資總額得不受公司法第十三條規定有關轉投資額度之限制，並得對外提供保證。

第四條：本公司設總公司於台中市，必要時經董事會之決議得在國內外設立分公司或分支機構。

第五條：本公司之公告方法依照公司法第廿八條規定辦理。

第二章　股　　份

第六條：本公司資本總額定為新台幣參拾億元，分為參億股，每股金額新台幣壹拾元，授權董事會分次發行。

第七條：本公司記名股票由股票持有人以背書轉讓，其轉讓非將受讓人之姓名或名稱記載於股票，並將受讓人之姓名或名稱及住所記載於本公司股東名簿，不得以其轉讓對抗本公司。

第八條：本公司股票概為記名式，由董事三人以上簽名或蓋章，經依法簽證後發行之。

第八條之一：本公司公開發行之記名式股份得免印製股票，但應洽證券集中保管事業機構登錄。

第九條：股票之更名過戶，自股東常會開會前六十日內，股東臨時會開會前三十日內或公司決定分派股息及紅利或其他利益之基準日前五日內均停止之。

第十條：本公司股務處理作業事務之處理辦法悉依公開發行股票公司股務處理準則及相關法令之規定辦理。

第三章　股　東　會

第十一條：股東會分常會及臨時會二種，常會每年召開一次，於每會計年度終了後六個月內由董事會依法召開之，臨時會於必要時依法召集之。

第十二條：股東常會之召集，應於三十日前通知各股東，股東臨時會之召集，應於十五日前通知各股東，通知或公告應載明開會日期、地點及召集事由，但對於未滿一仟股股東，得以公告方式為之。

第十三條：股東因故不能出席股東會時，得依公司法第一七七條及證券交易法第二十五條之一規定，出具公司印發之委託書載明授權範圍，簽名或蓋章委託代理人代表出席。股東委託出席者，除依公司法規定外，悉依主管機關頒佈之「公開發行公司出席股東會使用委託書規則」辦理。

第十四條：本公司股東每股有一表決權，但有公司法第一百七十九條第二項規定之情事者，無表決權。

第十五條：股東會以董事長為主席，董事長因故缺席時由董事長指定董事一人代理之，董事長未指定時由董事互推一人代理之。

股東會由董事會以外之其他召集權人召集者，由該召集權人擔任之，召集權人有二人以上時，應互推一人擔任之。

第十六條：股東會之決議除公司法另有規定外，應有代表股份總數過半數之股東出席，並以出席股東表決權過半數之同意行之。股東會之決議事項應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並於會後二十日內將議事錄分發各股東，議事錄應與出席股東之簽名簿及代理出席之委託書一併保存於公司。

本公司對於議事錄之製作及分發得以電子方式為之並依公司法第一百八十三條規定辦理。

第四章　董事及監察人

第十七條：本公司設董事七人，監察人二人，其中獨立董事不少於二人且不得少於董事席次五分之一，任期三年，由股東會就有行為能力之人選任，連選得連任。全體董事及監察人所持有本公司記名股票之股份總額悉依證券交易法第二十六條規定辦理。

第十七條之一：本公司獨立董事採候選人提名制度，由股東會就獨立董事候選人名單中選任之，非獨立與獨立董事應一併進行選舉，分別依其應選名額，各由所得選票代表選舉權數較多者當選。

有關獨立董事之專業資格、持股、兼職限制、提名及選任方式及其他應遵行事項，依證券主管機關之相關規定辦理。

第十八條：董事會由董事組織之，由三分之二以上董事之出席及出席董事過半數之同意互選董事長一人並得設副董事長一人，董事長對外代表公司。

第十九條：董事長請假或因故不能行使職權時，其代理依公司法第二百零八條規定辦理。董事缺額達三分之一時，董事會應於六十日內召開股東臨時會補選之。

第二十條：董事因故不出席董事會時，得出具委託書，並列舉召集事由之授權範圍委託其他董事代理出席。前項代理人，以受一人委託為限，惟獨立董事對於依法令規定應親自出席之事項，應親自出席，不得委由非獨立董事代理，獨立董事如有反對或保留意見，應於董事會議事錄載明。

本公司董事會之召集，應載明事由，於七日前通知各董事及監察人；但遇有緊急情事時，得隨時召集之。董事會之召集通知得以書面、傳真或電子郵件等方式為之。董事會開會時，如以視訊會議為之，其董事以視訊參與會議者，視為親自出席。監察人得列席董事會議，但無表決權。

第廿一條：本公司董事、監察人執行本公司職務時， 其報酬授權董事會依其對本公司營運參與之程度及貢獻之價值，並參酌同業通常之水準議定之。如有盈餘時，另依第二十五條之規定分配酬勞。

第五章　經　理　人

第廿二條：本公司董事會得因業務運作之需要，設置薪資報酬委員會或其他功能性委員會。

第廿三條：本公司得設經理人，其委任、解任及報酬依照公司法第二十九條規定辦理。

第六章　會　　計

第廿四條：本公司應於每會計年度終了，由董事會造具（一）營業報告書（二）財務報表（三）盈餘分派或虧損撥補之議案等各項表冊依法提交股東常會，請求承認。

第廿五條：本公司每年結算如有當期淨利，應先彌補虧損，次就其餘額依法令提撥法定盈餘公積及視需要提撥特別盈餘公積後之餘額連同期初累積未分配盈餘及當年度未分配盈餘調整數額，除保留部分外，分配如下：

一、員工紅利：不低於百分之一。

二、董監事酬勞：不高於百分之三。

三、剩餘部份由董事會擬具盈餘分配案，提請股東會決議分配之。

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，得就迴轉部份分派盈餘。

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。

第七章　附　　則

第廿六條：本章程未訂事項悉依照公司法之規定辦理。

第廿七條：本章程訂立於中華民國六十四年七月一日。第一次修訂於民國六十五年六月六日，第二次修訂於民國六十八年七月廿九日，第三次修訂於民國七十三年三月三十日，第四次修訂於民國七十三年四月廿一日，第五次修訂於民國七十四年一月三十一日，第六次修訂於民國七十四年十一月十四日，第七次修訂於民國七十五年八月四日，第八次修訂於民國七十五年八月二十日，第九次修訂於民國七十六年八月二十七日，第十次修訂於民國七十九年八月廿六日，第十一次修訂民國七十九年十一月十六日，第十二次修訂於民國八十年一月二十六日，第十三次修訂於民國八十年十一月十一日，第十四次修訂於民國八十一年九月廿五日，第十五次修訂於民國八十二年五月二十四日，第十六次修訂於民國八十三年二月十八日，第十七次修訂於民國八十三年六月二十日，第十八次修訂於民國八十五年四月一日，第十九次修訂於民國八十六年九月廿五日，第二十次修訂於民國八十七年六月二十六日，第二十一次修訂於民國八十八年三月二十六日，第二十二次修訂於民國八十八年六月五日，第二十三次修訂於八十九年六月三日，第二十四次修訂於民國九十年六月十三日，第二十五次修訂於民國九十一年六月十四日，第二十六次修正於民國九十一年八月三十日，第二十七次修正於民國九十二年六月二十日，第二十八次修正於民國九十三年六月二十五日，第二十九次修正於民國九十四年六月二十四日，第三十次修正於民國九十五年三月十五日，第三十一次修正於民國九十五年六月二十三日，第三十二次修正於民國九十六年六月二十一日，第三十三次修正於民國九十七年六月二十五日，第三十四次修正於民國一〇〇年六月二十二日。第三十五次修訂於民國一〇一年五月十八日。第三十六次修訂於民國一〇二年五月十五日。

坤悅開發股份有限公司

董事長：陳世坤

附錄二

坤悅開發股份有限公司股東會議事規則

一、本議事規則適用範圍包括依法召集之股東會及股東臨時會。

二、本議事規則所稱「股東」，依公司股東名簿所載為準，即股東本人，包括股東之代表人及代理人在內。公司應設簽名簿供出席股東簽到，或由出席股東繳交簽到卡以代簽到。出席股數依簽名簿或繳交之簽到卡計算之。

三、股東會之出席及表決，應以股份為計算基準。

四、公司股東會召開之地點，以在本公司所在地為原則，或於便利股東出席且適合股東會召開之地點為之。會議開始時間不早於早上九時或晚於下午三時。

五、宣佈開會時機：

1. 已屆開會時間，主席應即宣布開會，惟未有代表已發行股份總數過半數之股東出席時，主席得宣布延後開會，其延後次數以二次為限，延後時間合計不得超過一小時。延後二次不足額而有代表已發行股份總數三分之一以上股東出席時，得依公司法第 175 條第 1 項規定所議決事項可作成假決議。
2. 於當次會議結束前，如出席股東所代表股數達已發行股份總數過半數時，主席得將作成之假決議，依公司法第 174 條規定重新提請大會表決。

六、股東會議事程序：

股東會如由董事會召集者，其議程由董事會訂定之，會議應依排定之議程進行，非經股東會決議不得變更之。

股東會如由董事會以外之其他有召集權人召集者，準用前項之規定。

會議散會後，股東不得另推選主席於原址或另覓場所續行開會；但主席違反議事規則，宣佈散會者，得以出席股東表決權過半數之同意推選一人擔任主席繼續開會。

股東會如由董事會召集者，其主席由董事長擔任之，董事長請假或因故不能行使職權時，由董事長指定董事一人代理之；董事長未指定代理人者，由董事互推一人代理之。

公司得指派所委任之律師、會計師或相關人員列席股東會。

公司應將股東會之開會過程全程錄音或錄影，並至少保存一年。

七、股東提案之方式：

股東得依臨時動議提出議案，應以書面說明其案由、說明及其他必要事項，經由主席徵求附議後，始併入議題。但議案依法應載明於開會通知書者，則不得以臨時動議提出。

八、股東發言之規定：

1. 出席股東發言前，須先填具發言條載明發言要旨、股東戶號（或出席證編號）及戶名，由主席定其發言順序。出席股東僅提發言條而未發言者，視為未發言。發言內容與發言條記載不符者，以發言內容為準。
2. 出席股東發言時, 其他股東除經徵得主席及發言股東同意外，不得發言干擾，違反者主席應予制止。
3. 同一議案每一股東發言，非經主席之同意不得超過兩次，每次不得超過五分鐘。股東發言違反前項規定或超出議題範圍者，主席得制止其發言。

4. 法人受託出席股東會時，該法人僅得指派一人代表出席。

5. 法人股東指派二人以上之代表出席股東會時，同一議案僅得推由一人發言。

6. 出席股東發言後，主席得親自或指定相關人員答覆。

九、議案之表決：

1. 表決得依舉手、起立或依表決票計算。

2. 除公司法有特別規定外，以出席股東表決權過半數之同意通過之。

3. 表決時，如經主席徵詢無異議者視為通過，其效力與投票表決同。

4. 股東每股有一表決權，但公司依法自己持有之股份，無表決權。股東委託代理人出席股東會，一人同受二人以上股東委託時，其代理之表決權不得超過已發行股份總數表決權之百分之三，超過時，其超過之表決權不與計算。

5. 主席對於議案之討論，認為已達可付表決之程度時，得宣布停止討論，提付表決。

6. 議案表決之監票及計票人員，由主席指定之，但監票人員應具有股東身分。表決之結果，應當場報告，並做成紀錄。

7. 同一議案有修正案或替代案時，由主席併同原案定其表決之順序。如其中一案已獲通過時，其他議案即視為否決，勿須再行表決。

十、主席得指揮糾察員（或保全人員）協助維持會場秩序。糾察員（或保全人員）在場協助維持秩序時，應佩戴「糾察員」字樣臂章。

十一、提案未能於股東會預定時間內決議者，得決議續行或延期集會，並免為通知或公告。

十二、本規則經股東會通過後施行，修正時亦同。

附錄三

坤悅開發股份有限公司
取得或處分資產處理程序

第一條 制定目的

為保障投資，落實資訊公開，並加強本公司資產取得或處分之管理，特訂定本處理程序，並應依所定處理程序辦理。但其他法令另有規定者，從其規定。

第二條 法令依據

依據行政院金融監督管理委員會「公開發行公司取得或處分資產處理準則」規定訂定之。

第三條 適用範圍

一、股票、公債、公司債、金融債券、表彰基金之有價證券、存託憑證、認購（售）權證、受益證券及資產基礎證券等投資。
二、不動產及其他固定資產。
三、會員證。
四、專利權、著作權、商標權、特許權等無形資產。
五、金融機構之債權（含應收款項、買匯貼現及放款、催收款項）。
六、衍生性商品。
七、依法律合併、分割、收購或股份受讓而取得或處分之資產。
八、其他重要資產。

第四條 用詞定義

一、衍生性商品：
指其價值由資產、利率、匯率、指數或其他利益等商品所衍生之遠期契約、選擇權契約、期貨契約、槓桿保證金契約、交換契約，及上述商品組合而成之複合式契約等。所稱之遠期契約，不含保險契約、履約契約、售後服務契約、長期租賃契約及長期進（銷）貨合約。
二、依法律合併、分割、收購或股份受讓而取得或處分之資產：
指依企業併購法或其他法律進行合併、分割或收購而取得或處分之資產，或依公司法第一百五十六條第六項規定發行新股受讓他公司股份(以下簡稱股份受讓）者。
三、關係人：
指依財團法人中華民國會計研究發展基金會(以下簡稱會計研究發展基金會)所發布之財務會計準則公報第六號所規定者。
四、子公司：
指依會計研究發展基金會所發布之財務會計準則公報第五號及第七號所規定者。
五、專業估價者：
係指不動產估價師或其他依法律得從事不動產、其他固定資產估價業務者。
六、事實發生日：
指交易簽約日、付款日、委託成交日、過戶日、董事會決議日或其他足資確定交易對象及交易金額之日等日期孰前者。但屬需經主管機關核准之投資者，以上開日期或接獲主管機關核准之日孰前者為準。

七、大陸地區投資：

指依經濟部投資審議委員會在大陸地區從事投資或技術合作許可辦法規定從事之大陸投資。

第五條 專家不得為關係人

本公司取得之估價報告或會計師、律師或證券承銷商之意見書，該專業估價者及其估價人員、會計師、律師或證券承銷商與交易當事人不得為關係人。

第六條 投資不動產與有價證券額度

本公司個別取得上述資產之額度訂定如下：

一、取得供營業用之不動產之總額及其他固定資產額度：視實際所需。

二、非供營業使用之不動產之總額，以不超過本公司淨值百分之二十為限。

三、投資長、短期有價證券之總額，以不超過本公司淨值百分之二百為限。

四、投資個別有價證券之金額，以不超過本公司淨值百分之一百為限。

第七條 取得或處分不動產或其他固定資產之處理程序

一、評估及作業程序

本公司取得或處分不動產或其他固定資產，悉依本公司內部控制制度固定資產循環作業程序辦理。

二、交易條件及授權額度之決定程序

(一)取得或處分不動產(屬營建業存貨)，應參考公告現值、評定價值、鄰近不動產實際交易價格等議定之。其交易未達實收資本額百分之二十或新台幣參億元(含)以下者，呈董事長核准並應於最近一次董事會中提會報告；其交易金額超過實收資本額百分之二十或新台幣參億元者，應提經董事會通過後始得為之。

(二)取得或處分不動產(非屬營建業存貨)，應參考公告現值、評定價值、鄰近不動產實際交易價格等議定之。其金額在新台幣伍仟萬元(含)以下者，依授權辦法逐級核准；超過新台幣伍仟萬元者，應提經董事會通過後始得為之。

(三)取得或處分其他固定資產，應以詢價、比價、議價或招標方式擇一為之。其金額在新台幣伍仟萬元(含)以下者，依授權辦法逐級核准；超過新台幣伍仟萬元者，應提經董事會通過後始得為之。

三、執行單位

本公司取得或處分不動產或其他固定資產時，應依前項核決權限核決後，由行政部門及資產使用部門負責執行。

四、不動產或其他固定資產估價報告

本公司取得或處分不動產或其他固定資產，除與政府機構交易、自地委建、租地委建，或取得、處分供營業使用之機器設備外，交易金額達實收資本額百分之二十或新台幣三億元以上者，應於事實時發生日前先取得專業估價者出具之估價報告，並符合下列規定：

(一)因特殊原因須以限定價格、特定價格或特殊價格作為交易價格之參考依據時，該項交易應先提經董事會決議通過，未來交易條件變更者，亦應比照上開程序辦理。

(二)交易金額達新臺幣十億元以上者，應請二家以上之專業估價者估價。

(三)專業估價者之估價結果有下列情形之一，除取得資產之估價結果均高於交易金額，或處分資產之估價結果均低於交易金額外，應洽請會計師依會計研究發展

基金會所發布之審計準則公報第二十號規定辦理，並對差異原因及交易價格之允當性表示具體意見：

1. 估價結果與交易金額差距達交易金額之百分之二十以上者。
2. 二家以上專業估價者之估價結果差距達交易金額百分之十以上者。

(四)專業估價者出具報告日期與契約成立日期不得逾三個月。但如其適用同一期公告現值且未逾六個月者，得由原專業估價者出具意見書。

(五)本公司係經法院拍賣程序取得或處分資產者，得以法院所出具之證明文件替代估價報告或會計師意見。

建設業除採用限定價格、特定價格或特殊價格作為交易價格之參考依據外，如有正當理由未能即時取得估價報告者，應於事實發生之即日起算二週內取得估價報告及前項第三款之會計師意見。

第八條 取得或處分有價證券之處理程序

一、評估及作業程序

本公司取得或處分有價證券，除依照本條第二項及第四項規定辦理外，並應依本公司內部控制制度投資循環作業程序辦理。

二、交易條件及授權額度之決定程序

(一)於集中交易市場或證券商營業處所為之有價證券買賣，應由權責單位依市場行情研判決定之。其金額在新台幣伍仟萬元(含)以下者，依授權辦法逐級核准；超過新台幣伍仟萬元者，應提經董事會通過後始得為之。

(二)非於集中交易市場或證券商營業處所買賣之有價證券，應考量其每股淨值、獲利能力及未來發展潛力及參考當時交易價格議定之，或參考當時市場利率、債券票面利率及債務人債信等議定之。其金額在新台幣伍仟萬元(含)以下者，依授權辦法逐級核准；超過新台幣伍仟萬元者，應提經董事會通過後始得為之。

三、執行單位

本公司取得或處分有價證券時，應依前項核決權限核決後，由財務部門負責執行。

四、取得專家意見

本公司取得或處分有價證券，應於事實發生日前先取具標的公司最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報表作為評估交易價格之參考，另交易金額達本公司實收資本額百分之二十或新台幣三億元以上者，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見，會計師若需採用專家報告者，應依會計研究發展基金會所發布之審計準則公報第二十號規定辦理。但該有價證券具活絡市場之公開報價或證券主管機關另有規定者，不在此限。

第九條 取得或處分會員證或無形資產之處理程序

一、評估及作業程序

本公司取得或處分會員證或無形資產，除應依本條第二項及第四項規定辦理外，悉依本公司內部控制制度固定資產循環作業程序辦理。

二、交易條件及授權額度之決定程序

(一)取得或處分會員證，應事先收集相關價格資訊，並以比價或議價方式擇一為之。其金額在新台幣壹仟萬元(含)以下者，依授權辦法逐級核准；超過新台幣壹仟萬元者，應提經董事會通過後始得為之。

(二)取得或處分無形資產，應事先收集相關價格資訊，並經審慎評估相關法令及合

約內容，以決定交易價格。其金額在新台幣參仟萬元(含)以下者，依授權辦法逐級核准；超過新台幣參仟萬元者，應提經董事會通過後始得為之。

三、執行單位

本公司取得或處分會員證或無形資產時，應依前項核決權限核決後，由使用部門及財務部門或行政部門負責執行。

四、會員證或無形資產專家評估意見報告

本公司取得或處分會員證或無形資產之交易金額達公司實收資本額百分之二十或新台幣三億元以上者，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見，會計師並應依會計研究發展基金會所發布之審計準則公報第二十號規定辦理。

第九條之一 第七、八、九條交易金額之計算，應依第十三條第一項規定辦理，且所稱一年內係以本次交易事實發生之日為基準，往前追溯推算一年，已依本準則規定取得專業估價者出具之估價報告或會計師意見部分免再計入。

第十條 關係人交易之處理程序

一、本公司與關係人取得或處分資產，除應依第七、八、九條處理程序辦理，尚應依本條規定辦理相關決議程序及評估交易條件合理性等事項外，交易金額達公司總資產百分之十以上者，亦應依前七、八、九條規定取得專業估價者出具之估價報告或會計師意見。

前項交易金額之計算，應依第九條之一規定辦理。

判斷交易對象是否為關係人時，除注意其法律形式外，並應考慮實質關係。

二、評估及作業程序

本公司向關係人取得或處分不動產,或與關係人取得或處分不動產外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新台幣三億元以上者，應將下列資料，提交董事會通過及監察人承認後，始得簽訂交易契約及支付款項：

(一)取得或處分資產之目的、必要性及預計效益。

(二)選定關係人為交易對象之原因。

(三)向關係人取得不動產,依本條第三項規定評估預定交易條件合理性之相關資料。

(四)關係人原取得日期及價格、交易對象及其與公司和關係人之關係等事項。

(五)預計訂約月份開始之未來一年各月份現金收支預測表，並評估交易之必要性及資金運用之合理性。

(六)依前條規定取得之專業估價者出具之估價報告，或會計師意見。

(七)本次交易之限制條件及其他重要約定事項。

前項交易金額之計算，應依第十三條第一項，且所稱一年內係以本次交易事實發生之日為基準，往前追溯推算一年，已依本準則規定提交董事會通過及監察人承認部分免再計入。

公司與其母公司或子公司間，取得或處分供營業使用之機器設備，董事會得授權董事長在伍仟萬元(含)以下者，先行決行，事後再提報最近期之董事會追認。

(八)已依本法規定設置獨立董事者，依前項規定提報董事會討論時，應充分考量各獨立董事之意見，獨立董事如有反對意見或保留意見，應於董事會議事錄載明。

三、交易成本之合理性評估

(一)向關係人取得不動產，應按下列方法評估交易成本之合理性：

1.按關係人交易價格加計必要資金利息及買方依法應負擔之成本。所稱必要資金利息成本，以公司購入資產年度所借款項之加權平均利率為準設算之，惟其不得高於財政部公布之非金融業最高借款利率。

2.關係人如曾以該標的物向金融機構設定抵押借款者，金融機構對該標的物之貸放評估總值，惟金融機構對該標的物之實際貸放累計值應達貸放評估總值之七成以上及貸放期間已逾一年以上。但金融機構與交易之一方互為關係人者，不適用之。

(二)合併購買同一標的之土地及房屋者，得就土地及房屋分別按前項所列任一方法評估交易成本。

(三)本公司向關係人取得不動產，依本條第三項第(一)款規定評估不動產成本，並應洽請會計師複核及表示具體意見。

(四)本公司向關係人取得不動產，有下列情形之一者，應依本條第二項有關評估及作業程序辦理，不適用本條第三項第(一)、(二)、(三)款規定：

1.關係人係因繼承或贈與而取得不動產。

2.關係人訂約取得不動產時間距本交易訂約日已逾五年。

3.與關係人簽訂合建契約而取得不動產。

(五)本公司向關係人取得不動產除依本條第三項第(一)款規定評估結果均較交易價格為低時，應依本條第三項第(六)款規定辦理。但如因下列情形，並提出客觀證據及取具不動產專業估價者與會計師之具體合理性意見者，不在此限：

1.關係人係取得素地或租地再行興建者，得舉證符合下列條件之一者：

(1)素地依本項前四款規定之方法評估，房屋則按關係人之營建成本加計合理營建利潤，其合計數逾實際交易價格者。所稱合理營建利潤，應以最近三年度關係人營建部門之平均營業毛利率或財政部公布之最近期建設業毛利率孰低者為準。

(2)同一標的房地之其他樓層或鄰近地區一年內之其他非關係人成交案例，其面積相近，且交易條件經按不動產買賣慣例應有之合理樓層或地區價差評估後條件相當者。

(3)同一標的房地之其他樓層一年內之其他非關係人租賃案例，經按不動產租賃慣例應有之合理樓層價差推估其交易條件相當者。

2.本公司舉證向關係人購入之不動產，其交易條件與鄰近地區一年內之其他非關係人成交案例相當且面積相近者。

前目所稱鄰近地區成交案例，以同一或相鄰街廓且距離交易標的物方圓未逾五百公尺或其公告現值相近者為原則；所稱面積相近，則以其他非關係人成交案例之面積不低於交易標的物面積百分之五十為原則；所稱一年內係以本次取得不動產事實發生之日為基準，往前追溯推算一年。

(六)本公司向關係人取得不動產，如依本條第三項第(一)至(五)款規定評估結果均較交易價格為低者，應辦理下列事項：

1.應就不動產交易價格與評估成本間之差額，依證交法第四十一條第一項規定提列特別盈餘公積，不得予以分派或轉增資配股。對公司之投資採權益法評價之投資者如為公開發行公司，亦應就該提列數額按持股比例提列特別盈餘公積。

2.監察人應依公司法第二百十八條規定辦理。

3.應將本款第一、二目處理情形提報股東會，並將交易詳細內容揭露於年報及公開說明書。

(七)本公司經依規定提列特別盈餘公積者，應俟高價購入之資產已認列跌價損失或處分或為適當補償或恢復原狀，或有其他證據確定無不合理者，並經行政院金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)同意後，始得動用該特別盈餘公積。

(八)本公司向關係人取得不動產，若有其他證據顯示交易有不合營業常規之情事者，亦應依本條第三項第(六)款規定辦理。

第十一條 從事衍生性商品交易之處理程序

一、交易原則與方針

(一)交易種類：

本公司從事衍生性金融商品係指其價值由資產、利率、匯率、指數或其他利益等商品所衍生之交易契約(如遠期契約、選擇權、期貨、利率或匯率交換，暨上述商品組合而成之複合式契約等)。所稱之遠期契約、並不包含保險契約、履約契約、售後服務契約、長期租賃契約及長期進(銷)貨合約。

(二)經營或避險策略：

本公司從事衍生性金融商品交易，應以避險為主要目的，應選擇使用規避公司業務經營所產生之風險及公司持有外幣資產之匯兌風險為主，持有之幣別必須與公司實際進出口交易之需求及外幣資產部位相符，藉以降低公司整體之外匯風險，並節省外匯操作成本。

本公司亦得從事有關固定收益類型之衍生性金融商品交易。但須謹慎評估，且以國際債信良好之公司或商品為主要投資標的。

(三)權責劃分：

1.財務部門

(1) 按本程序之規定，負責蒐集市場資訊，進行趨勢判斷及風險評估，擬定操作策略。

(2) 依權責主管之指示及授權部位執行交易。

(3) 定期評估，並提供足夠即時之資訊予管理階層。

2.會計部門

(1)審核交易是否依據授權權限進行。

(2)每月進行評價，評價報告呈核至總經理。

(3)依據一般公認之會計原則從事帳務處理及編製財務報表。

(4)定期公告及申報。

(四)績效評估：

充分掌握及表達交易之評價風險，本公司採月結評價方式評估損益，每月定期檢討之。

(五)交易額度：

以不超過本公司營運所產生利率或匯率風險部位為限。

(六)損失上限金額：

全部契約損失上限金額為全部契約百分之五。

個別契約損失上限金額為個別契約百分之十。

(七)授權額度及層級：

財務部門擬定操作策略，呈董事長核准後，在授權額度內進行相關避險操作。其他特定用途交易，提報董事會核准後方可進行。

二、風險管理措施

(一)信用風險管理：

1. 交易對象：以國內外信譽良好之金融機構為主。

2. 交易商品：以國內外信譽良好之金融機構提供之商品為主。

3. 交易金額：同一交易對象之未沖銷交易金額，以不超過授權總額百分之十為限。

(二)市場風險管理：

以銀行提供之公開外匯市場為主，暫不考慮期貨市場。

(三)流動性風險管理：

為確保市場流動性，在選擇金融商品時以流動性較高為主，交易對象必須有充足之資訊及隨時可在任何市場進行交易之能力。

(四)現金流量風險管理：

為確保本公司營運資金週轉穩定性，本公司從事衍生性商品交易之資金來源以自有資金為限，且其操作金額應考量未來三個月現金收支預測之資金需求。

(五)作業風險管理：

1. 從事衍生性商品之交易人員及確認、交割等作業人員不得互相兼任。

2. 交易人員須注意交易是否超過授權額度、交易金額及損失上限金額。

3. 確認人員須定期與交易相對人核對交易明細及總額。

4. 有關風險之衡量、監督與控制應由不同部門人員負責並向不負交易或部位決策責任之高階主管人員報告。

5. 從事衍生性商品交易規定授權相關人員辦理者，事後應提報董事會。

(六)法律風險管理：

與金融機構簽署之文件，應經法務或法律顧問之專門人員檢視後，始得簽署。

(七)商品風險管理：

交易人員對金融商品應具備完整而正確的專業知識，並要求金融機構充分揭露風險，以避免誤用金融商品風險。

三、內部稽核制度

本公司內部稽核人員應定期瞭解衍生性商品交易內部控制之允當性，並按月稽核交易部門對從事衍生性商品交易處理程序之遵循情形，作成報告書，如發現重大違規情事，應以書面通知各監察人。

四、定期評估方式

(一)財務部門對衍生性商品交易所持有之部位至少每週應評估一次，惟若為業務需要辦理之避險性交易至少每月應評估二次，其評估報告應呈送董事會授權之高階主管人員。

(二)董事會應授權高階主管人員定期監督與評估從事衍生性商品交易是否適當並確實依公司所訂之從事衍生性商品交易處理程序辦理，又承擔之風險超出公司容許承受之範圍內，或市價評估報告有異常情形時(如持有部位已逾損失上限)，應立即向董事會報告，並採取因應措施。

五、董事會監督與管理

(一)由董事會指定高階主管人員依下列原則管理，隨時注意衍生性商品交易風險之監督與控制，其管理原則如下：

1. 定期評估目前使用之風險管理措施是否適當，並確實依本處理程序及公司所訂之從事衍生性商品交易處理程序辦理。

2. 監督交易及損益情形，發現有異常情事時，應採取必要之因應措施，並立即向董事會報告，已設置獨立董事者，董事會應有獨立董事出席並表示意見。

(二) 定期評估從事衍生性商品交易之績效是否符合既定之經營策略及承擔之風險是否在公司容許承受之範圍。

(三)本公司從事衍生性商品交易，依所訂從事衍生性商品交易處理程序規定授權相關人員辦理者，事後應提報董事會。

六、本公司從事衍生性商品交易時，應建立「從事衍生性商品交易備查簿」，就從事衍生性商品交易之種類、金額、董事會通過日期及依本條第四項第(一)款、第五項第(一)、(二)款應審慎評估之事項，詳予登載備查。

第十二條 企業合併、分割、收購及股份受讓之處理程序

一、評估及作業程序

(一)本公司辦理合併、分割、收購或股份受讓，應於召開董事會決議前，委請會計師、律師或證券承銷商就換股比例、收購價格或配發股東之現金或其他財產之合理性表示意見，提報董事會討論通過。

(二)本公司應將合併、分割或收購重要約定內容及相關事項，於股東會開會前製作致股東之公開文件，併同第(一)款之專家意見及股東會之開會通知一併交付股東，以作為是否同意該合併、分割或收購案之參考。但依其他法律規定得免召開股東會決議合併、分割或收購事項者，不在此限。

(三)本公司與參與合併、分割或收購之公司，任一方之股東會，因出席人數、表決權不足或其他法律限制，致無法召開、決議，或議案遭股東會否決，本公司應立即對外公開說明發生原因、後續處理作業及預計召開股東會之日期。

二、董事會日期

本公司參與合併、分割或收購時，除其他法律另有規定或有特殊因素事先報經金管會同意者外，應於同一天召開董事會及股東會，決議合併、分割或收購相關事項。

本公司參與股份受讓時，除其他法律另有規定或有特殊因素事先報經金管會同意者外，應於同一天召開董事會。

三、書面紀錄保存及申報

(一)本公司參與合併、分割、收購或股份受讓之上市或股票在證券商營業處所買賣之公司，應將下列資料作成完整書面紀錄，並保存五年，備供查核：

1. 人員基本資料：包括消息公開前所有參與合併、分割、收購或股份受讓計畫或計畫執行之人，其職稱、姓名、身分證字號（如為外國人則為護照號碼）。

2. 重要事項日期：包括簽訂意向書或備忘錄、委託財務或法律顧問、簽訂契約及董事會等日期。

3. 重要書件及議事錄：包括合併、分割、收購或股份受讓計畫、意向書或備忘錄、重要契約及董事會議事錄等書件。

(二)參與合併、分割、收購或股份受讓之上市或股票在證券商營業處所買賣之公司，應於董事會決議通過之即日起算二日內，將第(一)款1、2目資料，依規定格式以網際網路資訊系統申報金管會備查。

(三)參與合併、分割、收購或股份受讓之公司有非屬上市或股票在證券商營業處所買賣之公司者，本公司應與其簽訂協議，並依第(一)、(二)款規定辦理。

四、事前保密承諾

本公司與所有參與或知悉公司合併、分割、收購或股份受讓計畫之人，應出具書面保密承諾，在訊息公開前，不得將計畫之內容對外洩露，亦不得自行或利用他人名義買賣與合併、分割、收購或股份受讓案相關之所有公司之股票及其他具有股權性質之有價證券。

五、換股比例或收購價格之訂定與變更原則

本公司參與合併、分割、收購或股份受讓，換股比例或收購價格除下列情形外，不得任意變更，且應於合併、分割、收購或股份受讓契約中訂定得變更條件之情況：

(一)辦理現金增資、發行轉換公司債、無償配股、發行附認股權公司債、附認股權特別股、認股權憑證及其他具有股權性質之有價證券。

(二)處分公司重大資產等影響公司財務業務之行為。

(三)發生重大災害、技術重大變革等影響公司股東權益或證券價格情事。

(四)參與合併、分割、收購或股份受讓之公司任一方依法買回庫藏股之調整。

(五)參與合併、分割、收購或股份受讓之主體或家數發生增減變動。

(六)已於契約中訂定得變更之其他條件，並已對外公開揭露者。

六、契約應載內容

本公司參與合併、分割、收購或股份受讓，契約應載明參與合併、分割、收購或股份受讓公司之權利義務，並應載明下列事項：

(一)違約之處理。

(二)因合併而消滅或被分割之公司前已發行具有股權性質有價證券或已買回之庫藏股之處理原則。

(三)參與公司於計算換股比例基準日後，得依法買回庫藏股之數量及其處理原則。

(四)參與主體或家數發生增減變動之處理方式。

(五)預計計畫執行進度、預計完成日程。

(六)計畫逾期未完成時，依法令應召開股東會之預定召開日期等相關處理程序。

七、參與合併、分割、收購或股份受讓之公司家數異動時

參與合併、分割、收購或股份受讓之公司任何一方於資訊對外公開後，本公司如擬再與其他公司進行合併、分割、收購或股份受讓，除參與家數減少，且股東會已決議並授權董事會得變更權限者，得免召開股東會重行決議外，原合併、分割、收購或股份受讓案中，已進行完成之程序或法律行為，本公司應與所有參與公司重行為之。

八、參與合併、分割、收購或股份受讓之公司有非屬公開發行公司者，本公司應與其簽訂協議，並依本條第二項、第三項、第四項及第七項規定辦理。

第十三條 資訊公開

一、本公司取得或處分資產，有下列情形者，應按性質依規定格式，於事實發生之即日起算二日內，將相關資訊於金管會指定網站辦理公告申報：

（一）向關係人取得或處分不動產，或與關係人為取得或處分不動產外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新台幣三億元以上。但買賣公債或附買回、賣回條件之債券，不在此限。

（二）進行合併、分割、收購或股份受讓。

（三）從事衍生性商品交易損失達所訂處理程序規定之全部或個別契約損失上限金額。

（四）除前三款以外之資產交易、金融機構處分債權或從事大陸地區投資，其交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者。但下列情形不在此限：

1.買賣公債。

2.以投資為專業者,於海內外證券交易所或證券商營業處所所為之有價證券買賣。

3.買賣附買回、賣回條件之債券。

4.取得或處分之資產種類屬供營業使用之機器設備且其交易對象非為關係人，交易金額未達新臺幣五億元以上。

5.經營營建業務之公開發行公司取得或處分供營建使用之不動產且其交易對象非為關係人，交易金額未達新臺幣五億元以上。

6.以自地委建、租地委建、合建分屋、合建分成、合建分售方式取得不動產，公司預計投入之交易金額未達新臺幣五億元以上。

(五)前款交易金額依下列方式計算之,其中所稱一年內係以本次交易事實發生之日為基準，往前追溯推算一年，已依規定公告部分免再計入：

1.每筆交易金額。

2.一年內累積與同一相對人取得或處分同一性質標的交易之金額。

3.一年內累積取得或處分（取得、處分分別累積）同一開發計畫不動產之金額。

4.一年內累積取得或處分（取得、處分分別累積）同一有價證券之金額。

(六)本公司應按月將本公司及其非屬國內公開發行公司之子公司截至上月底止從事衍生性商品交易之情形依規定格式，於每月十日前輸入金管會指定之資訊申報網站。

(七)本公司依規定應公告項目，如於公告時有錯誤或缺漏而應予補正時，應將全部項目重行公告申報。

(八)本公司取得或處分資產，應將相關契約、議事錄、備查簿、估價報告、會計師、律師或證券承銷商之意見書備置於本公司，除其他法律另有規定者外，至少保存五年。

二、本公司依前項規定公告申報之交易後，有下列情形之一者，應於事實發生之即日起算二日內將相關資訊於金管會指定網站公告申報：

（一） 原交易簽訂之相關契約有變更、終止或解除情事。

（二） 合併、分割、收購或股份受讓未依契約預定日程完成。

（三） 原公告申報內容有變更。

第十四條 本公司之子公司應依下列規定辦理

一、本公司之子公司亦應按前揭規定訂定並執行「取得或處分資產處理程序」，經子公司董事會通過，並提報子公司股東會，修正時亦同。

二、子公司非屬國內公開發行公司者，取得或處分資產達金管會「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第三十條及第三十一條規定應公告申報情事者，母公司應代該子公司辦理公告申報事宜。

三、子公司之公告申報標準中，所稱「達公司時收資本額百分之二十或總資產百分之十」係以母公司之實收資本額或總資產為準。

第十五條 罰則

相關人員違反本處理程序時，將依照本公司「員工獎懲辦法」，視情節輕重辦理處罰。

第十六條 附則

一、本公司訂定「取得或處分資產處理程序」，經董事會通過後，送各監察人並提報股東會同意，修正時亦同。如有董事表示異議且有紀錄或書面聲明者，本公司並應將董事異議資料送各監察人。

本公司已設置獨立董事者，將「取得或處分資產處理程序」提報董事會討論時，應充分考量各獨立董事之意見，獨立董事如有反對意見或保留意見，應於董事會議事錄載明。

二、本公司取得或處分資產依所訂處理程序或其他法律規定應經董事會通過者，如有董事表示異議且有紀錄或書面聲明，本公司並應將董事異議資料送各監察人。本公司已設置獨立董事者，依前項規定將取得或處分資產交易提報董事會討論時，應充分考量各獨立董事之意見，獨立董事如有反對意見或保留意見，應於董事會議事錄載明。

附錄四

坤悅開發股份有限公司董事及監察人選舉辦法

一、依照公司法及本公司章程之規定，訂定本辦法。凡本公司董事及監察人之選舉，悉依本辦法為之。

二、本公司董事及監察人之選舉，均採記名單記投票法，選舉人之記名得以出席證號碼代之。

三、本公司董事及監察人之選舉，每一股份依其表決權，有與應選出董事或監察人人數相同之選舉權，可集中選舉一人或分配選舉數人。

四、董事會製備與應選出董事或監察人人數相同之選票，分發各股東；並按出席證號碼編號，且加填其權數。

五、本公司董事及監察人，由股東會就有行為能力之人選任之，並依本公司章程所定之名額，由所得選票代表選舉權較多者依次分別當選，如有二人以上得權相同，而超過規定名額時，由得權相同者抽籤決定；未出席者，由主席代為抽籤。

六、若同時當選為董事與監察人者，應自行決定充任董事或監察人，或當選之董事、監察人經查核確認其個人資料不符或依相關規定不適任者，其缺額由原選票次多數之被選人遞充。

七、選舉開始時，由主席指定監票員、唱票員及計票員各二人辦理監票、唱票及計票事宜。

八、投票櫃由董事會製備之，於投票前由監票員當眾開驗。

九、被選舉人如為股東身份者，選舉人須在選舉票「被選舉人」欄填明被選舉人戶名及股東戶號；如非股東身份者，應填明被選舉人姓名及身份證統一編號。惟政府或法人股東為被選舉人時，選舉票之被選舉人戶名欄應填列該政府或法人名稱，亦得填列該政府或法人名稱及其代表人姓名；代表人有數人時，應分別加填代表人姓名。

十、選舉票有下列情事之一者無效：

1. 不用本辦法所規定由董事會製發之選票者。
2. 以空白之選票投入投票櫃者。
3. 字跡模糊無法辨認或經塗改者。
4. 所填被選舉人如為股東身份者，其戶名、股東戶號與股東名簿不符者；所填被選舉人如非股東身份者，其姓名、身份證統一編號經核對不符者。
5. 所填被選舉人人數超過規定名額者。
6. 除填被選舉人之戶名(姓名)或股東戶號(身份證統一編號)及分配選舉權數外，夾寫其他文字者。
7. 未填被選舉人之戶名(姓名)或股東戶號(身份證統一編號)者。

十一、董事及監察人之選舉分別設置票櫃，經分別投票後，由監票員、唱票員會同拆啟票櫃。

十二、唱票及計票由監票員在旁監視，開票結果，由主席當場宣佈。

十三、本辦法未規定事項悉依公司法及有關法令規定辦法。

十四、本辦法由股東會通過後施行，修改時同。

附錄五

坤悅開發股份有限公司
全體董事、監察人持股情形

一、全體董事及監察人法定最低應持有股數暨股東名簿記載持有股數明細表

職 稱	法定最低應持有股數	停止過戶日股東名簿記載之持有股數
董 事	8,000,000 股	56,341,374 股
監察人	800,000 股	11,398,658 股

註 1:本公司實收資本額 1,216,000,000 元，發行股份總額 121,600,000 股。
註 2：停止過戶日：103 年 4 月 8 日。

二、全體董事、監察人持有股數情形如下：

職稱	姓名	選任日期	任期	停止過戶持有股份	
				持有股數	持股比率
董事長	陳世坤	100.6.22	三年	26,769,413	22.01%
董事	祁興國	100.6.22	三年	22,452,428	18.46%
獨立董事	麻高霖	100.6.22	三年	30,000	0.02%
獨立董事	柯俊禎	100.6.22	三年	0	0%
董 事	陳淑陵	100.6.22	三年	37,860	0.03%
董 事	丕岳投資(股) 代表人陳丕岳	101.5.18	三年	7,051,673	5.80%
董 事	丕岳投資(股) 代表人祁悅生	101.5.18	三年	7,051,673	5.80%
全體董事合計				56,341,374	46.33%
監察人	悅弘盛投資(股) 代表人 陳世煌	100.6.22	三年	11,298,658	9.29%
監察人	陳豐榮	100.6.22	三年	100,000	0.08%
全體監察人合計				11,398,658	9.37%
全體董事及監察				67,740,032	55.71%

附錄六

股東提案處理相關資訊

本公司一〇二年度股東常會股東提案，受理期間為 103 年 3 月 31 日至 103 年 4 月 9 日止，本公司受理期間無接獲股東提案。

附錄七

員工分紅及董事、監察人酬勞相關資訊

本公司 102 年度甫彌補以前年度虧損轉虧為盈，故本年度擬暫不發股利，故無員工分紅及董監事酬勞相關資訊。

承印
RU FON (02) 2225-1430