股票代碼：5206

WORLD

坤悅開發股份有限公司

Kunyue Development Co.,LTD.

一〇五年度年報

(年報查詢網址公開資訊觀測站:http://mops.twse.com.tw)

中 華 民 國 一 〇 六 年 五 月 十 八 日 刊 印

一、本公司發言人：

(一)發言人

姓　名：祁興國

職　稱：總經理

電　話：(04) 2258-8809

電子郵件信箱：service@kunyue.com.tw

(二)代理發言人

姓　名：陳丕岳

職　稱：特助

電　話：(04) 2258-8809

電子郵件信箱：service@kunyue.com.tw

二、總公司、分公司、工廠之地址及電話：

公司地址：台中市西屯區文心路二段 201 號 15 樓之 1

電　　話：(04) 2258-8809

三、股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話：

名　　稱：台新國際商業銀行股份有限公司股務代理部

地　　址：104 台北市中山區建國北路一段 96 號地下一樓

網　　址：http:// www.taishinbank.com.tw

電　　話：(02) 2504-8125

傳　　真：(02) 2515-4900

四、財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

簽證會計師：黃祥穎會計師、曹永仁會計師

事務所名稱：建智聯合會計師事務所

地　　址：台中市太原北路 130 號 8 樓之 1

網　　址：http://www. enwise.com.tw

電　　話：(04)2296-6234

五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊之方式：無

六、公司網址：http：//www.kunyue.com.tw

目　　錄

頁次

壹、致股東報告書 1
一、105 年度營業結果 2
二、106 年度營業計畫概要 3
三、未來公司發展策略 4
四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響 4
貳、公司簡介 5
參、公司治理報告 7
一、組織系統 7
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料 9
三、公司治理運作情形 16
四、會計師公費資訊 31
五、更換會計師資訊 31
六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者 31
七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形 32
八、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人之資訊或配偶、二親等以內之親屬關係之資訊 33
九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例 33
肆、募資情形 34
一、公司資本及股份 34
二、公司債(含海外公司債)辦理情形 37
三、特別股辦理情形 38
四、海外存託憑證辦理情形 38
五、員工認股權憑證辦理情形 38
六、限制員工權利新股辦理情形 38
七、併購(包括合併、收購及分割)或受讓他公司股份發行新股辦理情形 38
八、資金運用計畫執行情形 38
伍、營運概況 39
一、業務內容 39
二、市場及產銷概況 45
三、從業員工 49
四、環保支出資訊 49
五、勞資關係 49
六、重要契約 52
陸、財務概況 53
一、最近年度簡明資產負債表及綜合損益表資料 53
二、最近五年度財務分析 57
三、最近年度財務報告之監察人查核報告書 62
四、最近年度財務報告 65

五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報表 104
六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，其對本公司財務狀況之影響 142
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項 143
一、財務狀況 143
二、財務績效 143
三、現金流量 144
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響 145
五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫 145
六、最近年度及截至年報刊印日止之風險事項及評估 145
七、其他重要事項 147
捌、特別記載事項 148
一、關係企業相關資料 148
二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形 150
三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形 150
四、其他必要補充說明事項 150
玖、最近年度及截至年報刊印日止，如發生證券交易法第三十六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項 150

壹、致股東報告書

各位股東女士、先生們大家好：

本公司 106 年股東常會，承蒙各位股東在百忙中到來，本人謹代表坤悅開發股份有限公司全體同仁感謝各位股東的蒞臨與支持。

台灣當前景氣外受全球經濟景氣影響之下，內部經濟持續低迷。內有政府持續不斷地執行房價調控政策、實價登錄政策實施、個人融資總歸戶、奢侈稅、房地合一稅改、大幅調高房屋現值及土地公告現值等影響及社會輿論不斷地批評房地產此一產業，致使市場上觀望氣氛仍濃厚，市場實際成交量亦出現遲緩之現象。對於整體房地產未來的景氣評估，本公司抱持審慎的心態，以貼近市場需求的態度積極且持續開發優質之個案。

105 年本公司以「靈活調配產品策略」之理念來面對外在環境嚴峻的變遷，調控推案量及現有土地庫存量，堅持穩建的營運節奏，以「不囤積、積極去化餘屋」為主要經營原則；採取有效率且合乎市場需求之方式，持續進行新建案之推出與去化。不論外在市場景氣如何，在業務執行面上始終以較為靈活的操作來回應外在市場的需求，且全體員工皆以同樣的思維來盡力地完成公司所訂定之預計營運的目標，相信本公司的營運體質會更加地成長、茁壯。

我們仍將努力、積極地評估市場、慎選建案所在之地段、經營適合之客群等客觀的看法來選擇最適宜的土地來進行後續之開發作業。本公司現階段仍將持續著重開發首購族群的消費市場且注重於去化餘屋這一區塊，目前推案地區仍以大台中地區為主要經營區域，在未來的經營層面上，持續保持積極、樂觀的態度來面對後續外在經營環境的挑戰。

全體同仁仍將用如履薄冰的審慎態度，以追求股東權益最大化為自身目標，期望以優異之經營成績來證明之，希望各位股東在新的一年能繼續給予我們最大的支持。

最後敬祝諸位股東女士先生們身體健康，萬事如意。謝謝！

坤悅開發股份有限公司

董事長：陳世坤　敬上

一、105 年度營業結果

(一)105 年營業計畫實施成果：

本集團 105 年度營業收入為 1,071,400 仟元，較 104 年度營業收入為 1,703,277 仟元，減少 631,877 仟元，減少比例 37.10%，主係本集團 105 年度僅有「君品」完工銷售，「君山」及「雅美」餘屋銷售認列營建收入，其餘建案陸續推案預售中。105 年度稅後淨利 141,506 仟元相較於 104 年度稅後淨利 411,133 仟元，減少 269,627 仟元。

單位：新台幣仟元

項目/年度	105 年度	104 年度	增減金額	增減%
營業收入	1,071,400	1,703,277	(631,877)	(37.10)
營業毛利	291,379	581,409	(290,030)	(49.88)
稅前淨利(損)	204,634	500,307	(295,673)	(59.10)
本期淨利(損)	141,506	411,133	(269,627)	(65.58)

(二)預算執行情形、財務收支及獲利能力分析：本集團無需公開 105 年度財務預測資訊，故無 105 年度預算執行資料；茲將 105 年度及 104 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	
		105 年度	104 年度
財務收支(仟元)	收入淨額	1,071,400	1,703,277
	毛利	291,379	581,409
	稅後淨利(損)	141,506	411,133
獲利能力(%)	資產報酬率	3.21	9.95
	股東權益報酬率	6.54	21.25
	純益率	13.21	24.14
	每股盈餘(元)	0.95	2.75

(三)研究發展狀況：

1. 業務面：掌握土地及房屋市場資訊並加以研討分析，以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。
2. 設計面：用心聆聽需求，配合推案之特性，審慎規劃設計，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，完善設計規劃與建築分工，構築百年幸福家園。
4. 客服面：以負責的態度，誠摯的服務，落實客戶售後服務。

二、106 年度營業計畫概要

(一)106 年度之經營方針：

公司持續堅持穩健踏實之經營作風，提供最佳建造品質，積極擴展營建事業群，多方延伸營建版圖之觸角，持續深耕建築之專業領域，提供給消費者一個最完善且全方位之購屋服務，公司未來仍將全力衝刺公司營收之規模，開創企業下一個新局。

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。

(二)預期銷售數量及其依據

(1)預期本年度完工之個案：

1. 位於南屯區寶山段「君臨」建案規劃 104 戶住家。地下 2 層、地上 14 層，工程方面於 103 年 5 月份開工。採用預售方式進行銷售，持續保持穩定之去化速度，預計於 106 年 2 月份完工並認列營收。
2. 位於大雅區民生段「君湛」建案規劃 55 戶住家。地下 2 層、地上 12 層，工程方面於 103 年 12 月份開工。採用預售方式進行銷售，已全數預售完畢，預計於 106 年 2 月份完工並認列營收。

(2)本年度持續進行之興建工程之個案：

1. 位於北屯區崇德段「泰若天成」建案規劃 187 戶住家。地下 4 層、地上 25 層，工程方面於 104 年 4 月份開工。採用預售方式進行銷售，現場銷售反應良好。預計於 108 年 6 月份完工並認列營收。
2. 位於潭子區華泰段「迎勝」建案規劃 70 戶住家。地下 3 層、地上 15 層，工程方面於 105 年 7 月份開工。採用預售方式進行銷售，持續保持穩定之去化速度。預計於 107 年 10 月份完工並認列營收。
3. 位於彰化縣員林市溝皂段「原鄰仁」建案規劃 76 戶住家。地下 2 層、地上 11 層，工程方面於 105 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 107 年 8 月份完工並認列營收。

(3)本年度新推出個案：

預計於 106 年初正式推出太平區永成段「迎透天」之新建案，該建案主要銷售對象以首次換屋與年輕購屋族群為主要銷售族群。

(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『使用者優先』的服務導向。
3. 提升自有品牌知名度；加強與客戶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. 深化潛在客戶族群需求產品之掌握度。
2. 提升自有品牌推出合理的產品，積極擴大同業間產品之差異性。

三、未來公司發展策略

(一)以不同之產品導向策略來積極迎接未知的景氣挑戰，配合良好的產品規劃與政府對於房地產相關政策之實施，採行適宜的行銷策略。未來並將視不動產整體市場狀況與公司財務資金調配狀況，彈性且積極地持續啟動新建案進場銷售。

(二)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，以持續健全公司整體財務結構。

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，實價登錄不動產實際交易價格資訊等制度；大台中部分區域大幅調整106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亦有相當程度之影響。但上述相關政策已漸漸顯現出相關的成效且相關法令政策也將漸漸地明朗化，雖然市場整體觀望氣氛仍有一定程度之不明朗化，但自住型客戶已開始進場挑選適合之產品進行購買之行為。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持續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。

面對眼前整體景氣多變的趨勢，與未來不明確的購屋環境，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，持續且穩建地成長。

董事長：　　經理人：　　會計主管：

貳、公司簡介

一、設立日期

民國 64 年 10 月 6 日

二、公司沿革

本公司設立於民國六十四年十月六日原名經緯電腦股份有限公司，主要以電腦設備、網路設備及相關軟體之設計、買賣、租賃、維護、技術諮詢及應用軟體開發、設計、修改安裝及維護為主要業務，登記資本額為100萬元。民國九十年十月八日掛牌上櫃，民國九十一年九月更名為「經緯科技股份有限公司」，民國一○○年六月更名「坤悅開發股份有限公司」，本公司最近之重大事項如下：

民國 90 年	四月份通過上櫃申請審議，並與證券櫃檯買賣中心簽訂「有價證券櫃檯買賣契約」並奉證期會核定准予備查 六月份召開股東會並增加選任二名外部董事 十月八日掛牌上櫃 十一月份辦理資本公積、盈餘及員工紅利轉增資，增資後實收資本額為陸億肆仟肆佰柒拾陸萬參仟壹佰壹拾元
民國 91 年	一月份代理 Concerto Software CRM 解決方案 六月份成立生化科技部門 九月份正式更名為「經緯科技股份有限公司」
民國 92 年	通過 ISO-9001:2000 版國際品質認證 六月份召開股東會並選任一名外部監察人 十一月份辦理減少資本消除普通股 11,176,300 股，減資後實收資本額為伍億參仟參佰萬壹佰壹拾元
民國 94 年	三月份辦理庫藏股註銷，消除普通股 515,034 股，減資後實收資本額為伍億貳仟柒佰捌拾肆萬玖仟柒佰柒拾元 六月份股東常會改選董事及監察人；推舉馬賓農先生續任董事長 十二月份辦理減少資本銷除普通股 14,357,514 股，減資後實收資本額為 384,274,630 元
民國 95 年	三月十五日股東臨時會通過私募案並改選董事及監察人；推舉嚴崇瑞先生擔任董事長，馬賓農先生為副董事長 三月份辦理私募繳款完成，增加股本 20,000,000 股，增資後實收資本額為 584,274,630 元 五月份辦理私募繳款完成，增加股本 8,334,000 股，增資後實收資本額為 667,614,630 元 六月份股東常會補選二席董事及一席監察人
民國 96 年	九月份辦理減少資本銷除普通股 21,083,169 股(含私募普通股 8,947,834 股)，減資後實收資本額為 456,782,940 元
民國 98 年	六月份股東常會改選董事(包括兩名獨立董事)及監察人，推舉嚴崇瑞先生續任董事長
民國 99 年	通過 ISO9001:2008 品質管理認證
民國 100 年	三月份辦理私募繳款完成，增加股本 54,321,706 股，增資後實收資本額為 10 億元 五月份與「坤悅建設股份有限公司」進行簡易合併，合併後本公司為存續公司「坤悅建設(股)公司」為消滅公司。 六月份股東常會通過公司更名為「坤悅開發股份有限公司」董事會

推舉陳世坤先生為董事長，祁興國先生為總經理。
七月份「豐盛」完工交屋
九月份辦理減資消除普通股 41,000,000 股(含私募普通股 30,220,227 股)減資後實收資本額為 5.9 億元。辦理私募繳款完成增加股本 17,600,000 股，增資後實收資本額為 766,000,000 元。

民國 101 年　二月份「02」完工交屋
五月份股東常會補選二席董事
九月本公司為控制營建品質投資「坤聯營造股份有限公司」資本額為新台幣 23,100,000 元整，已發行股份總數普通股 2,310,000 股。
十一月「君悅文心」榮獲第十四屆國家建築金質獎《規畫設計類》
十一月份辦理現金增資繳款完成，增加股本 15,000,000 股，增資後公司實收資本額為 916,000,000 元

民國 102 年　四月份「君悅文心」完工交屋
八月子公司「坤聯營造股份有限公司」辦理現金增資，本公司累計持有 10,000,000 股持股比例 100%。
九月份本公司辦理現金增資繳款完成，增加股本 30,000,000 股，增資後公司實收資本額為 1,216,000,000 元
十月份榮獲國家優良建商認證標章(標章號碼:H102005)
十月份「淳境」完工交屋
十月份「富春居」完工交屋

民國 103 年　三月份取得金融監督管理委員會現金增資發行普通股 30,000,000 股核准函
六月份辦理現金增資繳款完成增加股本 30,000,000 股，增資後公司實收資本額為 1,516,000,000 元
七月份「夢想城」完工交屋
八月份榮登 TOP5000 營收淨額排名:建築投資業第 51 名
十一月份補辦私募股票 43,487,645 股公開發行經金管證發字第 1030048468 號函核准

民國 104 年　一月份補辦私募股票 17,600,000 股公開發行經金管證發字第 1030053439 號函核准
一月份辦理庫藏股減資變更登記 1,600,000 股經 103 年 10 月 30 日金管證交字第 1030043796 號函核備，庫藏股減資後公司實收資本額為 1,500,000,000 元
六月份「君山」完工交屋
十月份「雅美」完工交屋

民國 105 年　二月份辦理庫藏股減資變更登記 1,500,000 股經 104 年 10 月 29 日金管證交字第 1040044321 號函核備，庫藏股減資後公司實收資本額為 1,485,000,000 元
九月份「君品」完工交屋

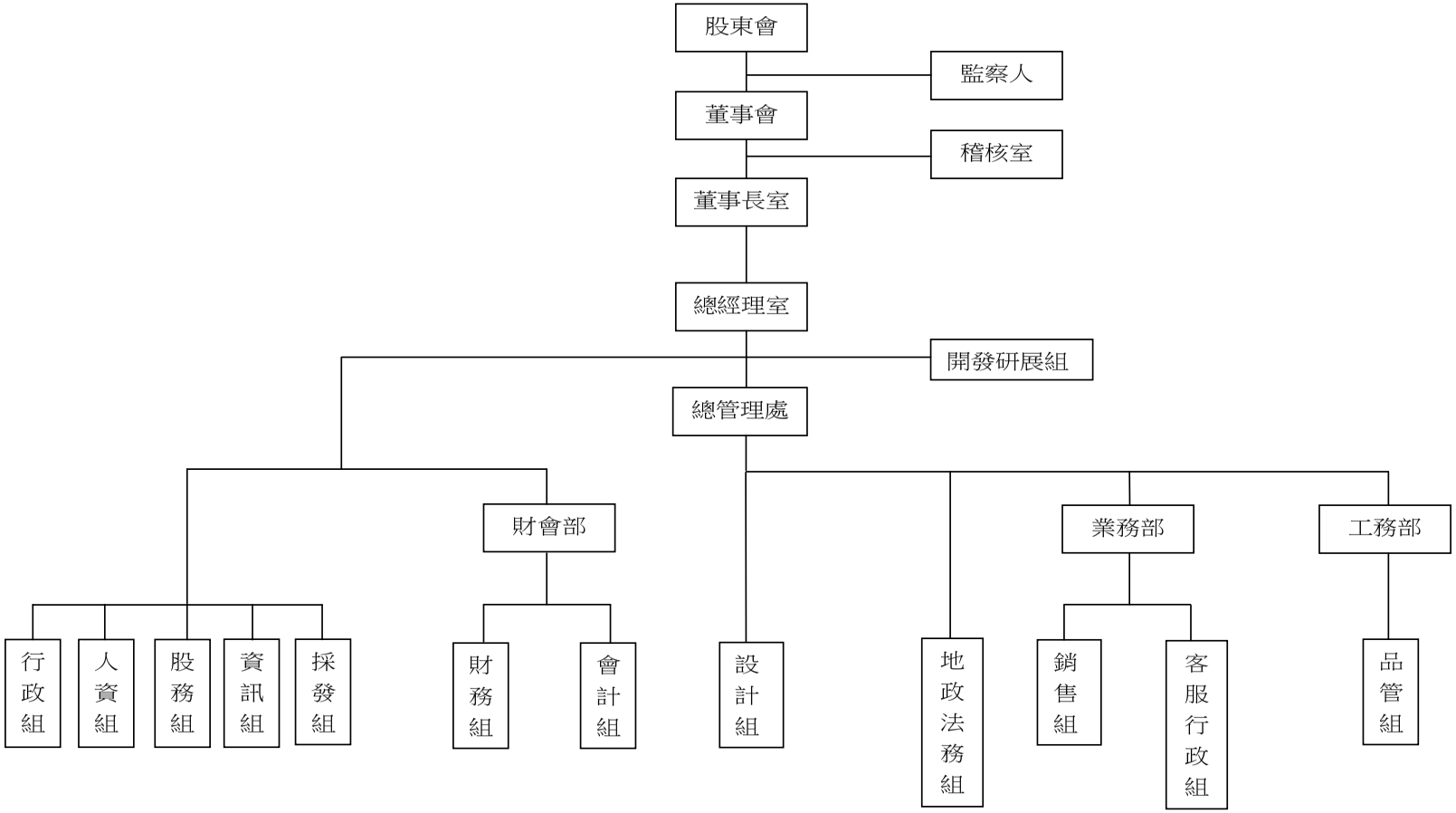
民國 106 年　二月份「君臨」、「君湛」完工交屋

參、公司治理報告

一、組織系統

(一)組織系統

(1)公司之組織結構



(2)公司主要部門所營業務

部　　門	主　　要　　職　　掌
董事長室	公司經營方針之擬定，協助董事會審核短、中、長期經營計劃。
總經理室	綜理公司全盤事宜，考核評估組織作業之執行績效，協助公司各部門人員善盡其責，並確認其工作之正確性，以提高組織之效能。
稽　核　室	負責內部控制制度之執行與稽核及各部門作業績效之評估、追蹤及改善建議。
開發研展組	負責土地資源之調查、分析、評估、開發等業務。
工　務　部	品管組：工程品質估驗、預算管制及結案成效檢討等業務。
業　務　部	銷售組：負責銷售及市場調查、產品定位、房屋銷售與訂價管理及廣告企劃、期款收取、產權移轉登記、交屋等相關業務。 客服行政組：負責處理客訴及售後服務等相關業務。
地政法務組	檢驗法律紀錄和相關文件、非訟案件如契約撰寫及審閱之處理、訴狀撰寫、辦理其他法務案件、法律諮詢。
財　會　部	會計組：成本分析與控制、會計之帳務處理、稅務處理及等相關業務。 財務組：負責配合公司資金調度與籌措、合約管理、貸款作業、出納之帳務處理。
採　發　組	辦理公司工程發包之請購及銷售材料採購及簽訂合約。
資　訊　組	全公司資訊體系之建立、電腦設備之管理與維護。
股　務　組	公司股務作業之辦理。
人　資　組	公司人事相關制度、辦法之訂定、推行及修訂。 辦理員工招募、保險、訓練、考核、薪資及離職等作業。 員工福利及教育訓練事項之辦理。
行　政　組	公司行政、總務相關制度辦法之訂定及修訂。公司財產管理。
設　計　組	產品設計規劃與建造執照、使用執照申請之控管

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一)董事及監察人資料

(1)董事及監察人資料

106 年 4 月 16 日

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別	選(就)任日期	任期(年)	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人		
							股數	持股比率(%)	股數	持股比率(%)	股數	持股比率(%)	股數	持股比率(%)			職稱	姓名	關係
董事長	中華民國	陳世坤	男	103.6.6	3年	100.6.22	26,769,413	22.01	13,544,405	9.12	0	0.00	0	0.00	國立中興大學管理學碩士	註1	董事兼特助	陳丕岳	父子
董事	中華民國	祁興國	男	103.6.6	3年	100.6.22	22,452,428	18.46	11,240,420	7.57	0	0.00	0	0.00	南亞工專土木工程科	註2	董事	祁悅生	父子
獨立董事	中華民國	麻高霖	男	103.6.6	3年	100.6.22	30,000	0.02	35,921	0.02	70,000	0.05	0	0.00	國立中興大學法學碩士	註3	無	無	無
獨立董事	中華民國	柯俊禎	男	103.6.6	3年	100.6.22	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	美國德拉瓦大學會計碩士	註4	無	無	無
董事	中華民國	陳淑陵	女	103.6.6	3年	100.6.22	37,860	0.03	195,332	0.13	123,328	0.08	0	0.00	台中商專空專會計科	註5	無	無	無
董事	中華民國	丕岳投資(股)公司		103.6.6	3年	101.5.18	7,051,673	5.80	9,321,673	6.28	0	0.00	0	0.00	無	無	無	無	無
	中華民國	法人代表人陳丕岳	男	103.6.6	3年	101.5.18	51,000	0.05	7,951,000	5.35	70,000	0.05	0	0.00	東海大學碩士	註6	董事長	陳世坤	父子
	中華民國	法人代表人祁悅生	男	103.6.6	3年	101.5.18	0	0.00	8,000,000	5.39	20,000	0.01	0	0.00	美國南新罕布夏大學企業管理研究所	悅弘盛投資(股)公司董事	董事兼總經理	祁興國	父子
監察人	中華民國	悅弘盛(股)公司		103.6.6	3年	100.6.22	11,298,658	9.29	11,298,658	7.61	0	0.00	0	0.00	無	無	無	無	無
	中華民國	法人代表人陳世煌	男	103.6.6	3年	100.6.22	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	台北工專土木工程科	無	董事長	陳世坤	兄弟
監察人	中華民國	陳豐榮	男	103.6.6	3年	100.6.22	100,000	0.08	119,736	0.08	0	0.00	0	0.00	新民商工國貿科	註7	無	無	無
監察人	中華民國	楊維如	女	104.6.10	3年	104.6.10	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	雲林科技大學財務金融博士	無	無	無	無

註1：聚合發建設(股)公司董事長、坤興營造(股)公司董事、坤聯營造(股)公司董事長及丕岳投資(股)公司董事長。註2：本公司總經理、聚合發建設(股)公司董事兼總經理、坤興營造(股)公司董事長兼總經理、坤聯營造(股)公司董事兼總經理及悅弘盛(股)公司董事長。註3 ：國立台中科技大學講師、嶺東科技大學講師、國立臺中技術學院講師、懋霖系統科技有限公司負責人。註4：香港味丹國際控股公司獨立董事、力士科技股份有限公司獨立董事及維揚聯合會計師事務所會計師。註5：聚合發建(股)公司總經理室特助、坤興營造(股)公司總經理室特助。註6：聚合發建設(股)公司董事長室特助、坤興營造(股)公司董事長室特助、坤聯營造(股)公司董事兼董事長室特助及丕岳投資(股)公司監察人。註7：德來企業有限公司負責人、坤聯營造(股)公司監察人。

表一：法人股東之主要股東

106 年 4 月 16 日

法人股東名稱	法人股東之主要股東及持股比率
丕岳投資股份有限公司	陳世坤(5%)、陳素娟(5%)、陳丕宗(30%)、陳丕育(30%)、陳丕岳(30%)
悅弘盛投資股份有限公司	祁興國(33.97%)、祁悅生(17.15%)、祁加弘(17.15%)、陳蓉茵(14.58%)、祁暐盛(17.15%)

(2)董事及監察人所具專業知識及獨立性之情形

姓名	條件	是否具有五年以上工作經驗			符合獨立性情形（註 1）										兼任其他公開發行公司獨立董事家數
		商務、法務、財務、會計或公司業務所須相關科系之公私立大專院校講師以上	法官.檢察官.律師.會計師或其他與公司業務所需之國家考試及格領有證書之專門職業及技術人員	商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
董事長	陳世坤			✓									✓	✓	無
獨立董事	麻高霖	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
獨立董事	柯俊禎	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	3(註 2)
董事	祁興國			✓									✓	✓	無
董事	陳淑陵			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
董事	丕岳投資股份有限公司代表人:陳丕岳			✓		✓					✓		✓		無
董事	丕岳投資股份有限公司代表人:祁悅生			✓	✓	✓				✓	✓		✓		無
監察人	悅弘盛投資股份有限公司代表人:陳世煌			✓	✓	✓				✓	✓		✓		無
監察人	陳豐榮			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
監察人	楊維如	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無

註 1： 各董事、監察人於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中“✓”。

（1）非為公司或其關係企業之受僱人。

（2）非公司之關係企業之董事、監察人(但如為公司或其母公司、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事，不在此限)。

（3）非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。

（4）非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。

（5）非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。

（6）非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股百分之五以上股東。

（7）非為公司或關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。但依股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第七條履行職權之薪資報酬委員會成員，不在此限。

（8）未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。

（9）未有公司法第 30 條各款情事之一。

（10）未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。

註 2：香港味丹國際控股公司獨立董事、力士科技股份有限公司獨立董事、佐登妮絲集團股份有限公司獨立董事。

(二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

單位:股; 106 年 4 月 16 日

職稱	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人		
					股數	持股比率(%)	股數	持股比率(%)	股數	持股比率(%)			職務	姓名	關係
總經理	中華民國	祁興國	男	100.5	11,240,420	7.57	0	0	0	0	南亞工專土木工程科	註 1	無	無	無
資訊事業處總經理	中華民國	吳文龍	男	96.11	0	0	0	0	0	0	美國東北大學電機工程學系	經緯智慧科技(股)公司董事	無	無	無
副總經理	中華民國	莊明斌	男	100.5	24,000	0.02	0	0	0	0	文化大學都市行政系	聚合發建設股份有限公司業務副總	無	無	無
特 助	中華民國	陳丕岳	男	100.5	7,951,000	5.35	70,000	0.05	0	0	東海大學碩士	註 2	無	無	無
協 理	中華民國	張心蓮	女	100.5	5,900	0.00	0	0	0	0	省立豐原高商綜合商科	聚合發建設股份有限公司業務協理	無	無	無
財務主管	中華民國	尤燕莉	女	100.5	130,000	0.09	106,000	0.07	0	0	僑光商專會統科	無	無	無	無
會計主管	中華民國	賴志龍	男	100.6	45,000	0.03	0	0	0	0	靜宜大學會計系	無	無	無	無

註 1：聚合發建設(股)公司董事兼總經理、坤興營造(股)公司董事長、坤聯營造(股)公司董事兼總經理、悅弘盛(股)公司董事長。

註 2：聚合發建設(股)公司董事長室特助、坤興營造(股)公司董事長室特助、坤聯營造(股)公司董事兼董事長室特助及丕岳投資(股)公司監察人。

(三)最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

(1)董事(含獨立董事)之酬金

單位：仟元　105 年 12 月 31 日

職稱	姓名(註 1)	董事酬金								A、B、C 及 D 等四項總額占稅後純益之比例		兼任員工領取相關酬金								A、B、C、D、E、F、G 等七項總額占稅後純益之比例		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		報酬(A)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)(註 2)		業務執行費用(D)				薪資、獎金及特支費等(E)		退職退休金(F)		員工酬勞(G)(註 2)						
																本公司		財務報告內所有公司				
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	現金金額	股票金額	現金金額	股票金額	本公司	財務報告內所有公司	
董事長	陳世坤	703	703	0	0	0	0	0	0	0.50%	0.50%	4,189	4,189	0	0	0	0	0	0	3.46%	3.46%	無
董事	祁興國																					
獨立董事	麻高霖																					
獨立董事	柯俊禎																					
董事	陳淑陵																					
董事	丕岳投資股份有限公司 代表人:陳丕岳(註 1)																					
董事	丕岳投資股份有限公司 代表人:祁悅生(註 1)																					

註 1：105 年度實際並無給付退職退休金。

註 2：本公司 105 年度經董事會擬議不分派董監酬勞。

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司
低於 2,000,000 元	麻高霖、柯俊禎	麻高霖、柯俊禎	陳世坤、祁興國、麻高霖、柯俊禎、陳淑陵、陳丕岳、祁悅生	陳世坤、祁興國、麻高霖、柯俊禎、陳淑陵、陳丕岳、祁悅生
2,000,000 元（含）～5,000,000 元（不含）	無	無	無	無
5,000,000 元（含）～10,000,000 元（不含）	無	無	無	無
10,000,000 元（含）～15,000,000 元（不含）	無	無	無	無
15,000,000 元（含）～30,000,000 元（不含）	無	無	無	無
30,000,000 元（含）～50,000,000 元（不含）	無	無	無	無
50,000,000 元（含）～100,000,000 元（不含）	無	無	無	無
100,000,000 元以上	無	無	無	無
總計	2 人	2 人	7 人	7 人

(2)監察人(含獨立監察人)報酬

單位：仟元　105 年 12 月 31 日

職稱	姓名	監察人酬金						A、B、C 及等三項總額占稅後純益之比例		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		報酬(A)		酬勞(B)(註)		業務執行費用(C)				
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	
監察人	悅弘盛投資股份有限公司 代表人:陳世煌	415	415	0	0	0	0	0.29%	0.29%	無
監察人	陳豐榮									
監察人	楊維如									

註：本公司 105 年度經董事會擬議不分派董監酬勞。

酬金級距表

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名	
	前三項酬金總額(A+B+C)	
	本公司	財務報告內所有公司
低於 2,000,000 元	陳世煌、陳豐榮、楊維如	陳世煌、陳豐榮、楊維如
2,000,000 元（含）～ 5,000,000 元（不含）	無	無
5,000,000 元（含）～10,000,000 元（不含）	無	無
10,000,000 元（含）～15,000,000 元（不含）	無	無
15,000,000 元（含）～30,000,000 元（不含）	無	無
30,000,000 元（含）～50,000,000 元（不含）	無	無
50,000,000 元（含）～100,000,000 元（不含）	無	無
100,000,000 元以上	無	無
總計	3 人	3 人

(3)總經理及副總經理之酬金

單位：仟元　105 年 12 月 31 日

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)(註 1)		獎金及特支費等(C)		員工酬勞金額 (D)（註 2）				A、B、 C 及 D 等四項總額占稅後純益之比（%）		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司		財務報告內所有公司		本公司	財務報告內所有公司	
								現金金額	股票金額	現金金額	股票金額			
總經理	祁興國	3,077	3,077	0	0	0	0	0	0	0	0	2.17%	2.17%	無
資訊事業處總經理	吳文龍													
副總經理	莊明斌													

註 1：105 年度實際並無給付退職退休金。
註 2；本公司 105 年度經董事會擬議不分派員工紅利。

酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司	財務報告內所有公司
低於 2,000,000 元	祁興國、吳文龍、莊明斌	祁興國、吳文龍、莊明斌
2,000,000 元（含）～5,000,000 元	無	無
5,000,000 元（含）～10,000,000 元	無	無
10,000,000 元（含）～15,000,000 元	無	無
15,000,000 元（含）～30,000,000 元	無	無
30,000,000 元（含）～50,000,000 元	無	無
50,000,000 元（含）～100,000,000 元	無	無
100,000,000 元以上	無	無
總計	3 人	3 人

(4)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形：

本公司經 106.3.7 董事會擬議分派 105 年度員工酬勞如下表

單位:仟元

職稱	姓名	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後純益之比例
協理	尤燕莉	0	202	202	0.14%
經理	賴志龍				
經理	周秀媛				
襄理	陳靜裕				

註：係填列最近年度經董事會通過分派經理人之員工酬勞金額（含股票及現金，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

(四)本公司及合併報表所有公司於最近二年度支付公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占個體或個別財務報告稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性：

(1)本公司最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占個體或個別財務報告稅後純益比例之分析：

職稱	105 度(註)		104 年度	
	本公司	合併報表內所有公司	本公司	合併報表內所有公司
	酬金總額占個體稅後純益比例%	酬金總額占個體稅後純益比例%	酬金總額占個體稅後純益比例%	酬金總額占個體稅後純益比例%
董事	0.50%	0.50%	0.52%	0.52%
監察人	0.29%	0.29%	0.66%	0.66%
總經理及副總經理	2.17%	2.17%	0.77%	0.77%

註：本公司經 106.3.7 董事會決議，不分派董監酬勞。

(2)給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序及與經營績效及未來風險之關聯性：

職稱 說明	董事、監察人酬金	總經理及副總經理酬金
酬金政策	本公司董事、監察人執行本公司職務時，報酬依本公司董事、監察人薪酬管理辦法參酌其對公司營運參與程度及貢獻價值，依同業通常水準支付議定。如有盈餘係依本公司章程規定辦理，由薪酬委員會提出建議，由董事會通過後分派，並提報股東會報告。	公司經理人依公司員工薪酬管理辦法給付酬金如有盈餘係依本公司章程規定辦理，由薪酬委員會提出建議，董事會通過後分派，並提報股東會報告。
標準與組合	依董監所負擔執行業務責任與保證責任之權重分配。	薪資、職務津貼、伙食津貼、考評獎勵、全勤獎金、各項補助，並依學歷、經歷、績效及工作年資而略有差異。
訂定酬金之程序	年度之董事酬勞依公司章程規定，由薪酬委員會建議，提董事會決議通過後分派，並提報股東會報告。	年度之員工酬勞依公司章程規定，由薪酬委員會提出建議，董事會決議通過後分派，並提報股東會報告。
酬金與經營績效及未來風險之關聯性	視董事對公司營運參與之程度及貢獻之價值並參酌同業通常水準議定之。並由本公司薪資報酬委員會定期審視酬金制度。	依本公司核薪辦法發放薪資並參考經營績效與獲利狀況發放相關薪酬，由薪資報酬委員會定期審視薪酬合理性。

三、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形：

(1)開會次數、董事出席率：

最近105年度董事會開會 7(A) 次，董事出席情形如下：

105.01.01-105.12.31

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率%【B/A】	備註
董事長	陳世坤	6	0	86%	連任,103.6.6改選
董事	祁興國	5	1	71%	連任,103.6.6改選
獨立董事	麻高霖	7	0	100%	連任,103.6.6改選
獨立董事	柯俊禎	6	1	86%	連任,103.6.6改選
董事	陳淑陵	6	0	86%	連任,103.6.6改選
董事	丕岳投資股份有限公司 代表人:陳丕岳	7	0	100%	連任,103.6.6改選
董事	丕岳投資股份有限公司 代表人:祁悅生	7	0	100%	連任,103.6.6改選

(2)其他應記載事項：

1. 董事會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：

(i)證交法第14條之3所列事項：無。

(ii)除前開事項外，其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項：無。

2. 董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：無。

(3)當年度及最近年度加強董事會職能之目標(例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等)與執行情形評估：

1. 加強董事會職能之目標：

(i)本公司於103年6月6日選任獨立董事2位，落實公司治理且獨立董事以其專業能力提供董事會良好之建議。

(ii)本公司董事會運作依「公開發行公司董事會議事辦法」相關規範召開董事會，執行情形良好。

(iii)本公司於100年12月22日依法經董事會通過設置薪酬委員會及聘任薪酬委員。

(iv)本公司於104年12月24日通過董事會及功能性委員會績效評估辦法。

(v)本公司於105年3月8日董事會由議事單位執行董事會績效評估，落實公司治理並提升本公司董事會及功能性委員會之功能，加強董事會及功能性委員會運作效率。

2.提升資訊透明度：

本公司依規定於董事會議後將重要資訊登載於公開資訊觀測站及本公司網站並定期申報公司各項財務業務資訊，提升資訊透明度，維護股東權益。

(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形：

(1)審計委員會運作情形：本公司未設置審計委員會故不適用。

(2)監察人參與董事會運作情形：

本公司最近105年度董事會開會 7(A)次，監察人列席情形如下：

105.01.01-105.12.31

職稱(註)	姓名	實際列席次數(B)	實際列席率%【B/A】	備註
監察人	悅弘盛投資股份有限公司代表人:陳世煌	7	100%	連任,103.6.6改選
監察人	陳豐榮	7	100%	連任,103.6.6改選
監察人	楊維如	7	100%	104.6.10股東會選任

(3)其他應記載事項 ：

1.監察人之組成及職責：

(i)監察人與公司員工及股東之溝通情形：本公司目前設置監察人三席，列席參加本公司董事會。本公司員工或股東、利害關係人、大股東皆可透過書信或電話的方式與本公司監察人聯繫。本公司請監察人列席股東會，股東得於股東會時就相關意見與監察人進行溝通，另本公司設置專責發言人作為對外溝通之管道，員工及股東如需與監察人進行溝通，可透過發言人轉知監察人。

(ii)監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形：本公司之稽核室於稽核項目完成之次月向監察人及獨立董事提供查核之稽核報告，於董事會報告稽核情形；本公司除董事會召開時，通知監察人列席，監察人得隨時查閱本公司之財務、業務執行狀況，行使監察權，若對本公司之作業有疑問，可與相關單位管溝通並進行檢討改進。與會計師溝通情形方面，若監察人對本公司財務、業務等有任何疑問，得與本公司會計師溝通，並指導本公司相關單位進行檢討改進。監察人審核經會計師查核簽證之財務報告。

2.監察人列席董事會如有陳述意見，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對監察人陳述意見之處理：無異議。

(三)公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因：

項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？		✓	本公司尚未建置公司治理實務守則，惟本公司實務上已依公司治理之精神執行其相關規範。	本公司實務已依公司治理之精神執行其相關規範。
二、公司股權結構及股東權益				
(一)公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	✓		公司作業訂定股務作業，並設置發言人、代理發言人、股務及電子郵件信箱，負責處理股東建議、疑義、糾紛等相關事宜，若涉法律問題，委請專業律師或法務人員處理。	符合守則規定
(二)公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	✓		本公司依股務代理於公司辦理停止過戶日時，提供之股東名冊掌握控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單。	符合守則規定
(三)公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	✓		本公司與關係企業營運及財務皆獨立運作，並訂有「集團企業、特定公司及關係人交易處理辦法」及「對子公司監理作業辦法」之相關管理作業辦法，並依規定程序執行。	符合守則規定
(四)公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	✓		本公司訂有「防範內線交易管理作業辦法」避免本公司或內部人誤觸或有意觸犯內線交易相關規定，造成公司或內部人訟案損及聲譽之情事，防範內線交易，保障投資人及維護本公司權益。	符合守則規定
三、董事會之組成及職責				
(一)董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？	✓		本公司董事成員組成注重性別平等及多元化(7席董事包含1席女性董事)，董監事具有豐富產業實務經驗，成員普遍具有執行職務所需之知識、經驗及素養，其中兩席獨立董事在公司經營、財務會計提供專業建議及督導。	符合守則規定
(二)公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？	✓		依本公司於100年12月22日設置薪酬委員會，運作情形良好，未來由董事會討論視實際需要規劃其他功能性之委員會。	本公司召開董事會均邀請監察人列席參加，由監察人代替審計委員會之功能。
(三)公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估？	✓		本公司訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，依辦法106.3.7董事會進行績效評估。	符合守則規定
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	✓		本公司104.12.24董事會對簽證會計師獨立性進行審查並取得會計師出具之「超然獨立聲明書」經本公司檢查除簽證及財稅案件之費用外，無其他財務利益及業務關係。	符合守則規定
四、上市上櫃公司是否設置公司治理專(兼)職單位或人員負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、	✓		與利害關係人均依照本公司「集團企業、特定公司及關係人交易管理辦」辦理。	符合守則規定

項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等）？				
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	✓		本公司與往來銀行及其他債權人、員工、客戶、協力廠商及股東均有暢通之管道，尊重維護應有之合法權益。公司網站設置利害關係人專區之溝通管道，有需要時可透過公司網路、電話、書信及傳真等方式溝通。	符合守則規定
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	✓		本公司委任台新銀行股務代理部代辦機構辦理股東會相關事務。	符合守則規定
七、資訊公開 (一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？ (二)公司是否採行其他資訊揭露之方式（如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等）？	 ✓ ✓		 公司網址為www.kunyue.com.tw揭露本公司財務、業務及公司治理等相關訊息，亦可藉由「公開資訊觀站」取得本公司相關財務、業務相關資訊。 本公司設有專人負責重大訊息揭露，落實發言人制度，藉由公司網站及公開資訊觀測站查詢本公司相關財務、業務資訊。	 符合守則規定 符合守則規定
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等）？	✓		本公司目前所建置各項規章辦法與制度依循「上市上櫃公司治理實務守則」辦理，符合公司治理守則運作(請詳下列附註)。	符合守則規定
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。 1.依據105 年度第三屆公司治理評鑑結果，已改善情形如下: (1)本公司公司治理守則內容已於公司網站完整揭露。 (2)本公司修訂後之股利政策已於 105 年度年報完整揭露。 2.依據 105 年度第三屆公司治理評鑑結果，尚未改善需優先加強事項與措施： (1)本公司就企業社會責任政策或制度，如有法令或實際必要之考量，則依「上市上櫃公司企業相關社會責任實務守則」及相關法令辦理，並持續實踐企業社會責任，未來會視情況訂定相關政策。				

附註：其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（如員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等）：

1. 員工權益、僱員關懷：本公司依據勞基法及內部相關管理辦法，提供員工健康、安全具人性化的工作環境，在任用、升遷、獎懲、福利、薪資、訓練等各方面皆依循原則，提供公平的機會行為規範。成立職工福利委員會保障員工的權利，提供年度健康檢查、員工旅遊、員工社團等員工的福利，及提供婚喪喜慶、獎助金及急難救助及團體意外險各項補助。對外鼓勵同仁積極參與社會公益活動回饋社會。
2. 投資者關係：本公司秉持公平公開原則，依公司法及相關法令之規定召集股東會，依規定公告通知股東出席股東會，辦理電子投票鼓勵股東參與股東會，將取得處分資產、背書保證等重大財務業務行為公告於公開資訊觀測站，並給予股東提案之機會，妥善保存股東會議事錄及於公開資訊觀測站上充分揭露相關資料。另本公司為確保股東對公司重大事項享有充分知悉、參與及決定等權利，設有發言人及代理發言人之職務，及股務單位處理股東建議事項。本著資訊公開原則，依對上櫃公司重大訊息之查證暨公開處理程序有關資訊揭露之規定辦理資訊公開事宜，設有專人負責公司資訊之蒐集及揭露工作辦理相關資訊公告申報事宜，及時提供各項可能影響投資人決策之資訊，子公司重大訊息由本公司代為申報公告。本公司並依法令規定定期公開公司財務及營運資訊，以保障投資人之基本權益，善盡企業對股東之責任。
3. 供應商關係：本公司與主要供應商之間保持良好的合作關係，並定期就廠商服務品質、交期、價格進行供應商評鑑，依據評鑑結果建立合格廠商資料庫，對優良廠商得予優先議價及承攬，與供應商合作簽訂相關合作契約，以保障雙方之權利與義務。
4. 利害關係人權利：本公司依據主管機關規定，定期公佈公司營運、財務等相關資訊，在重大政策方面透過董事會決議，作為公司政策實施依據。利害關係人得經由電話或本公司網路等管道與公司進行溝通、建言，以維護應有之合法權益。定期派同仁參加業務相關法令研習活動，藉以提升人員對法令的認知。
5. 董事及監察人進修之情形：本公司未強制要求董事及監察人進修專業知識課程，以積極態度鼓勵董事及監察人參與，並將進修情形依規定輸入公開資訊觀測站。本公司105年度董事進修情形如下：

職稱	姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數
法人董事代表人	陳丕岳	105.9.2	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	誠信經營與企業社會責任座談會	3
獨立董事	柯俊禎	105.3.10	中華民國會計師公會全國聯合會	營利事業所得稅法令更新及申報查核之應注意事項	3
獨立董事	柯俊禎	105.3.10	中華民國會計師公會全國聯合會	營業稅法令更新及申報查核之應注意事項	3

6. 風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：各項作業風險之管理依業務性質有相關管理單位負責，訂定各種內部規章制度，進行各種風險管理及評估，設置稽核單位，定期針對公司內控進行查核提出報告及依風險程度擬定年度稽核計畫。
7. 保護消費者或客戶政策之執行情形：本公司提供客戶最好的服務及產品，在人員、產品與服務、流程等層面不斷精益求精，帶給客戶最佳使用經驗，設有專任客服人員，針對客戶抱怨客訴均即時與客戶進行溝通，處理並回覆客訴問題，贏得顧客信任。
8. 公司為董事及監察人購買責任保險之情形：本公司每年為全體董事、監察人及經理人購買董監事及重要職員責任保險，以降低分散因董監或經理人誤觸法令造成公司損害之風險。

（四）薪酬委員會其組成、職責及運作情形：

為健全公司治理及強化董事會薪酬管理機能，協助執行與評估本公司整體薪酬及董事及經理人之報酬，本公司於 100 年 12 月 22 日董事會決議通過成立薪酬委員會，並訂定「薪酬委員會組織規程」，以執行下列事項為主要職掌，1.定期檢討本規程並提出修正建議。2.訂定並定期檢討本公司董事、監察人及經理人年度及長期之績效目標與薪資報酬之政策、制度、標準與結構。3.定期評估本公司董事、監察人及經理人之績效目標達成情形，並訂定其個別薪資報酬之內容及數額。本公司薪酬委員會之組成、職責及運作情形如下：

(1)薪資報酬委員會成員資料

身份別	條件 姓名	是否具有五年以上工作經驗及下列專業資格			符合獨立性情形（註 1）								兼任其他公開發行公司薪資報酬委員會成員家數	備註
		商務、法務、財務、會計或公司業務所需相關科系之公私立大專院校講師以上	法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務所需之國家考試及格領有證書之專門職業及技術人員	具有商務、法務、財務、會計或公司業務所需工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8		
獨立董事	麻高霖	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無	
獨立董事	柯俊禎	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	3	
其他	蔡國珍			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無	

註 1：各成員於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

（1）非為公司或其關係企業之受僱人。

（2）非公司或其關係企業之董事、監察人。但如為公司或其母公司、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，不在此限。

（3）非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。

（4）非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。

（5）非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。

（6）非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股百分之五以上股東。

（7）非為公司或其關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。

（8）未有公司法第 30 條各款情事之一。

(2)薪資報酬委員會運作情形資訊

一、本公司之薪資報酬委員會委員計 3 人。

二、本屆委員任期：103 年 6 月 16 日至 106 年 6 月 5 日，最近 105 年度薪資報酬委員會開 2 次(A)，委員資格及出席情形如下：

最近 105 年度董事會開會 2 (A) 次，列席情形如下：

職稱(註)	姓名	實際列席次數(B)	委託出席次數	實際列席率【B/A】	備註
召集人	麻高霖	2	0	100%	
委員	柯俊禎	2	0	100%	
委員	蔡國珍	1	0	100%	105.3.8 選任

其他應記載事項：

一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：本公司無董事會不採納或修正薪資報酬委員會之建議之情形。

二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：本公司無薪資報酬委員會之議決事項遭成員反對或保留意見之情形。

（五）履行社會責任情形：

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、落實公司治理 （一）公司是否訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效？		✓	尚未訂定企業社會責任政策或制度，惟公司仍遵循法令及章程之規定，並持續實踐企業社會責任，未來會視情況訂定相關政策。	如有法令或實際必要之考量，則依「上市上櫃公司企業相關社會責任實務守則」及相關法令辦理。
（二）公司是否定期舉辦社會責任教育訓練？	✓		本公司透過各項會議持續宣導企業經營理念及社會責任義務，定期安排教育訓練課程及宣導，建立員工溝通管道並訂定員工獎懲辦法與企業倫理結合。	無顯著差異。
（三）公司是否設置推動企業社會責任專（兼）職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？		✓	本公司尚未設置推動企業社會責任之專(兼)職單位。	未來視實際必要之考量設立專(兼)職單位。
（四）公司是否訂定合理薪資報酬政策，並將員工績效考核制度與企業社會責任政策結合，及設立明確有效之獎勵與懲戒制度？	✓		本公司訂定「董事、監察人薪酬管理辦法」、「員工薪酬管理辦法」、「員工考評作業辦法」合理之薪資報酬政策，鼓勵員工積極參與公益活動給予獎勵。員工如有行為違反規範時，視情節輕重提報懲處，並與績效考核制度做連結。	無顯著差異。
二、發展永續環境 （一）公司是否致力於提升各項資源之利			本公司持續改善環境管理，致力提	無顯著差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	✓		升各項資源利用之效率，利用網路電腦分享資訊降低辦公室紙張使用量，並將資源分類回收，垃圾分類達到廢棄物減量之目標。	
（二）公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	✓		本公司對建材及施工品質要求符合環境保護及節能減碳，本公司營造工程由營造廠委託承包商承辦工地環境之維護及廢棄物之處理，本公司各工地廢棄物全面委由專業、合法的環保公司回收與處理，本公司負責監督。	無顯著差異。
（三）公司是否注意氣候變遷對營運活動之影響，並執行溫室氣體盤查、制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略？	✓		氣候變遷為本公司重視之議題，注重節能減碳及溫室氣體減量策略，宣導員工降低用電，午休時間關電燈，鼓勵員工自備餐具，車輛待機時熄火，減少溫室氣體排放。	無顯著差異。
三、維護社會公益 （一）公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？	✓		本公司遵守勞動法規，建立適當之員工管理方法，雇用員工無性別種族年齡婚姻等差別待遇，有完善之績效考核制度為基礎，升遷機會平等並規劃薪酬獎勵激勵員工士氣。	無顯著差異。
（二）公司是否建置員工申訴機制及管道，並妥適處理？	✓		本公司內部設有「總經理信箱」作為經營層與員工反映意見及溝通管道。	無顯著差異。
（三）公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	✓		本公司除勞健保外，定期辦理員工健康檢查並為員工投保團體保險，定期舉辦安全衛生教育訓練重視員工身心健康。子公司營造廠有安衛技術人員、作業主管、施工安全評估人員，提供安全與健康之工作環境，並定期回訓。	無顯著差異。
（四）公司是否建立員工定期溝通之機制，並以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動？	✓		本公司每年兩次全體員工之擴大會議及定期勞資會議，宣布公司重要政策或活動，全體員工意見可書面表達或於會議中溝通，達到雙向面對面溝通機制。	無顯著差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
（五）公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	✓		本公司建立完善福利制度並規劃多元教育訓練課程，提供員工職能培訓。	無顯著差異。
（六）公司是否就研發、採購、生產、作業及服務流程等制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	✓		本公司建立客戶為導向之品質系統，設立客訴專線，有專責客服人員處理客訴相關問題，公司網站提供公司個案相關訊息，客戶可自行上網查詢個案作業進度，以優質服務達成客戶滿意之標準。	無顯著差異。
（七）對產品與服務之行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則？	✓		本公司建案依相關建築法規法令建造。房屋買賣契約書依內政部頒布之房屋買賣契約書範本辦理。	無顯著差異。
（八）公司與供應商來往前，是否評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄？	✓		本公司制訂供應商考核評鑑制度，鼓勵合作夥伴共同善盡企業社會責任。子公司營造廠並要求供應商提供合格之原材料證明及檢驗報告。	無顯著差異。
（九）公司與其主要供應商之契約是否包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款？	✓		本公司與供應商簽訂之合約訂有相關限制得解除契約或扣款之條款。	無顯著差異。
四、加強資訊揭露 （一）公司是否於其網站及公開資訊觀測站等處揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊？	✓		本公司將於公司網站、年報、公開說明書中揭露履行社會責任之資訊。	無顯著差異。

五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：本公司尚未訂定業社會責任實務守則，惟其運作與「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」間並無重大差異。

六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊：

1.環境保護：本公司為善盡保護地球環境，製程中未有使用汙染環境之物質，廢棄物委請專業之資源回收公司處理。

2.社區參與社會貢獻、社會服務、社會公益：於 105 年 1 月 24 日、7 月 24 日及 10 月 30 日協辦台中市政北七路惠來路口舉辦「舉手之勞，救人一命活動」捐血活動；於 105 年 10 月 22 日協辦台中大坑淨山活動；參與「君品」社區社區見證移交作業，建案區分所有權人大會，輔導管委會正常運作，本公司定期舉辦社區聯誼及參加社會公益相關活動。

3.消費者權益：為客戶之服務及保障，本公司針對客戶抱怨即時回覆客戶溝通，公司定期房屋健檢，檢討施工品質及工法。

4.人權及安全衛生：

(1)秉持誠信卓越、永續經營之經營理念，對員工福利極其重視，成立職工福利委員會，每月提撥福利金，由福利委員會安排活動，如各項旅遊活動及社團活動等福利事項。

(2)提供婚喪喜慶、獎助金及急難救助、年度健康檢查、團體壽險及意外險各項福利補助。

(3)依據勞工退休金條例，訂有確定提撥之退休辦法，並就員工選擇適用勞工退休金條例部分，每月按不低於薪資 6%提繳勞工退休金至勞保局員工個人帳戶，員工退休金之支付依員工個人之退休金專戶及累積收益之金額採月退休金或一次退休金方式領取。

(4)依勞資關係之一切規定措施，成立勞資委員會，定期舉行勞資會議，任何有關勞資關係之新增或修訂措

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
施，經勞資雙方充分協調溝通後才定案。 (5)定期派員參加安全衛生講習、進行員工教育訓練，每年亦安排員工進行健康檢查，期能提供員工舒適安全之工作環境。				
七、公司企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：不適用。				

（六）公司履行誠信經營情形及採行措施：

評　估　項　目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、訂定誠信經營政策及方案 （一）公司是否於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與管理階層積極落實經營政策之承諾？	✓		本公司訂有「誠信經營作業程序及行為指南」做為落實誠信經營之依循，並制定內部作業規範及內部控制制度，定期對各項作業檢核，向董事會報告。	本公司誠信經營之理念，符合上市上櫃公司誠信經營守則。
（二）公司是否訂定防範不誠信行為方案，並於各方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行？	✓		本公司訂有「董事、監察人及主管以上人員道德行為準則」、「員工行為準則」，於任用員工時要求員工遵守誠信原則簽立保證書，明確規範員工應遵守之行為準則，定期開會宣導及舉辦教育訓練，並納入員工績效考核，亦設有總經理信箱暢通申訴管道。	符合上市上櫃公司誠信經營守則。
（三）公司是否對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範措施？	✓		本公司董事、監察人、經理人、全體員工於執行業務時，不得要求或收受不正當利益，或透過其他途徑向其他利害關係人提供或收受不正當利益，如有異常情形立即向管理階層提報，定期稽核執行情形，如有重大事項向董事會報告。	符合上市上櫃公司誠信經營守則。
二、落實誠信經營 （一）公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？	✓		本公司商業往來前，對承包商、供應商審慎評估其誠信紀錄，客戶或其他交易對象之合法性及是否有不誠信之行為，適時進行徵信作業，對於雙方權利義務詳列於合約，積極履行合約承諾事項。	本公司誠信經營之理念，符合上市上櫃公司誠信經營守則

評　估　項　目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
（二）公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專（兼）職單位，並定期向董事會報告其執行情形？	✓		本公司目前設置總經理室為推動企業誠信經營專職單位，若有不誠信之情形由總經理室不定期向董事會報告。另董事或經理人盡善良管理人之注意義務，督促公司防止不誠信行為，隨時檢討其實施成效及持續改進，確保誠信經營政策之落實。	符合上市上櫃公司誠信經營守則。
（三）公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	✓		本公司訂有董事監察人經理人利益迴避制度，對與其自身或其代表之法人有利害關係者，應於當次董事會說明其利害關係之重要內容，如有害於公司利益不得加入討論及表決，且討論及表決時應予迴避，不得代理其他董事行使其表決權。對員工宣導道德觀念，如有發現違反法令或道德行為準則，以書面向監察人或經理人呈報。	符合上市上櫃公司誠信經營守則。
（四）公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位定期查核，或委託會計師執行查核？	✓		本公司就具高度行為風險之營業活動，建立會計及內部制度，隨時檢討，確保辦法制度之設計及執行有效，內部稽核人員及會計師定期查核上述制度遵循情形。	符合上市上櫃公司誠信經營守則。
（五）公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	✓		本公司建立誠信經營之企業文化，不定期舉辦誠信經營的內外部教育訓練及宣導。	符合上市上櫃公司誠信經營守則。
三、公司檢舉制度之運作情形 （一）公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	✓		公司同仁如發現本公司董事、監察人、經理人、員工於從事商業行為之過程中有出現違反誠信、不法或違背受託義務等不誠信行為，具體提出相關之人事地物等資料，向總經理室提出檢舉，總經理室對於檢舉人身分及檢舉內容確實保密，並於調查完畢後，向董事會提出調查報告，由董事會決定懲處並聽取被檢舉人申訴之意見。	符合上市上櫃公司誠信經營守則。

評　估　項　目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
（二）公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制？	✓		本公司網站上設有利害關係人專區，內部設有總經理信箱可提供檢舉人檢舉，承辦單位對檢舉人之身分及檢舉內容進行保密。	符合上市上櫃公司誠信經營守則。
（三）公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	✓		承辦單位對檢舉人之身分及檢舉內容除進行保密外，並確保檢舉人不因檢舉而遭受不當處置。	符合上市上櫃公司誠信經營守則。
四、加強資訊揭露 （一）公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？	✓		本公司訂定之誠信經營已揭露於公開資訊觀測站及本公司網站「投資人專區」下之「公司治理」項下(http://www.kunyue.com.tw/investors21.php)	符合上市上櫃公司誠信經營守則。
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：無。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：本公司訂定「誠信經營作業程序及行為指南」並考量現況與法令規定，以循序漸進方式修改相關管理辦法，加強資訊透明度與強化董事會職能等措施，持續誰動公司誠信經營之運作。				

(七)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：

進入本公司網站(網址http://www.kunyue.com.tw)投資人專區或公開資訊觀測站(網址http://mops.twse.com.tw/)點選「公司治理」選擇「訂定公司治理之相關規程規則」後點選「上櫃公司」，即可查詢本公司之公司治理相關規章。

(八)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊：

(1)本公司重要資訊即時揭露，訂有「防範內線交易管理作業程序」，內容中包括「內部重大資訊處理作業程序」作為本公司之董事、監察人、經理人及員工行為遵循準則。

(2)本公司維持二席之獨立董事。

(3)設立薪資報酬委員會，強化公司治理及健全公司董事及經理人薪資報酬制度。

(4)本公司重要本公司新任之董監事、經理人等內部人，於就任時均分發證券櫃檯買賣中心所編制最新版之「上(興)櫃公司內部人應注意事項說明」以利內部人遵循之。

(5)遵循道德行為準則，秉持誠信經營原則並落實內部稽核之機制。

(6)公開資訊觀測站：http：//newmops.tse.com.tw

(7)本公司網站：http：//www.kunyue.com.tw 投資人專區

(九)內部控制制度執行狀況應揭露下列事項：

(1) 內部控制制度聲明書：

坤悅開發股份有限公司

內部控制制度聲明書

日期：106年3月7日

本公司民國 105 年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。

二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。

三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估，3.控制作業，4.資訊與溝通，5.監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。

四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。

五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國 105 年 12 月 31 日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。

六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。

七、本聲明書業經本公司民國 106 年 3 月 7 日董事會通過，出席董事七人中，無人持反對意見，均同意本聲明書之內容，併此聲明。

坤悅開發股份有限公司

董事長：陳世坤

總經理：祁興國

(2)委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無。

(十)最近年度及截至年報刊印日止公司及其內部人員依法被處罰、公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形：無。

(十一)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

股東會重要決議：民國 105 年 6 月 3 日股東會之重要決議事項及執行情形

(1)重要決議事項

1.通過本公司公司章程修訂案。

2.承認本公司民國104年度營業報告書及財務報表案。

3.承認本公司民國104年度盈餘分配案。

(2)股東會執行情形

1.本公司公司章程修訂已於民國105年6月27日經經濟部經授商字第10501134180號核准。

2.本公司民國104年度盈餘發放現金股利已於105年8月8日完成。

(3)董事會之重要決議：

會議日期	重要議案摘要
105.3.8	1.本公司 104 年度合併財務報表及個別財務報表。 2.本公司 105 年股東常會召開日期及地點。 3.股東提案權之受理處所及受理期間。 4.本公司薪資報酬委員補行委任案。 5.本公司 104 年度董事會績效評估案。 6.本公司 104 年度「內部控制制度聲明書」。 7.本公司 104 年度員工及董監酬勞案。
105.4.12	本公司 104 年度盈餘分配案。
105.5.11	1.本公司 105 年度第一季合併財務報表。 2.本公司委託坤聯營造股份有限公司興建華泰段建物。 3.本公司委託坤聯營造股份有限公司興建「溝皂段」建物
105.7.4	1.修訂本公司內部控制制度。
105.8.12	1.本公司民國 105 年第二季合併財務報表編製完成。 2.申請員林市「溝皂段 802 地號」個案建築融資及建立授信往來相關事宜。 3.修訂本公司內部控制制度。
105.11.7	1.本公司 105 年第三季合併財務報表。 2.申請台中市潭子區「迎勝」土地融資借款期限展延相關事宜。 3.申請台中市潭子區「迎勝」建築融資建立授信往來相關事宜。 4.本公司委託坤聯營造興建台中市太平區「迎透天」建物。 5.本公司任命新任稽核主管。 6.修訂本公司內部控制制度。
105.12.20	1.本公司經理人年終獎金案。 2.申請台中市太平區「迎透天」建築融資及建立授信往來相關事宜。 3.申請員林市「溝皂段 802 地號」土地融資借款期限展延相關事宜。 4.申請台中市大雅區「四德段 2」土地融資借款期限展延相關事宜。 5.本公司「106 年度稽核計劃」。 6.本公司聘任簽證會計師之獨立性評估案。

會議日期	重要議案摘要
	7.修訂本公司內部控制制度。
106.3.7	1.本公司105年度「內部控制制度聲明書」。 2.本公司105年度董事會績效評估案。 3.本公司105年度員工及董監酬勞分派案。 4.本公司105年度營業報告書及財務報表案。 5.全面改選董事及監察人案。 6.提名董事及監察人案。 7.解除本公司新任董事及其代表人競業行為之限制案。 8.修訂本公司「取得或處分資產處理程序」部分條文案。 9.本公司106年股東常會召開日期及地點相關事宜。
106.4.25	1.本公司105年度盈餘分配案。 2.本公司擬以資本公積發放現金案。 3.建智聯合會計師事務所擬調整簽證會計師案。 4.本公司任命新任稽核主管。 5.本公司董事、監察人候選人資格案。 6.修訂本公司106年股東常會議程內容。
106.5.9	本公司106年第一季合併財務報表。

(十二)最近年度及截至年報刊印日止董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容：無此情形，不適用。

(十三)最近年度及截至年報刊印日止，公司有關人士（包括董事長、總經理、會計主管、財務主管及內部稽核主管及研發主管等）辭職解任情形之彙總：無此情形。

(十四)本公司與財務資訊透明有關人員，取得主管機關指明之相關證照情形： 無。

四、會計師公費資訊

(一)會計師資訊

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備 註
建智聯合會計師事務所	黃祥穎	曹永仁	1050101-1051231	無

(二)會計師公費資訊級距表

公費項目 金額級距		審計公費	非審計公費	合 計
1	低於 2,000 千元	1,570	24	1,594
2	2,000 千元（含）～4,000 千元	無	無	無
3	4,000 千元（含）～6,000 千元	無	無	無
4	6,000 千元（含）～8,000 千元	無	無	無
5	8,000 千元（含）～10,000 千元	無	無	無
6	10,000 千元（含）以上	無	無	無

(1)更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者，應揭露更換前後審計公費減少金額、比例及原因：無此情形。

(2)給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費為審計公費之比例達四分之一以上者，應揭露審計與非審計公費金額及非審計服務內容：本公司105年度支付簽證會計師及所屬事務所及其關係企業之非審計公費金額為24仟元，主要係為工商登記服務金額24仟元之公費所致。

單位:仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名	審計公費	非審計公費					會計之查核期間	備註
			工商登記	制度設計	人力資源	其他	小計		
建智聯合會計師事務所	黃祥穎 曹永仁	1,570	24	0	0	0	24	1050101~1051231	無

(3)更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者，應揭露更換前後審計公費減少金額、比例及原因：無此情形。

(4)審計公費較前一年度減少達百分之十五以上者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：無此情形。

五、更換會計師資訊

本公司於民國 106 年第一季因建智聯合會計師事務所內部組織變動調整而更換簽證會計師，由黃祥穎會計師及曹永仁會計師變更為黃祥穎會計師及廖年傑會計師。

六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者：無此情形。

七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形

(一)最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十股東股權移轉及股權質押變動情形

		105 年度		106 年截至 4 月 16 日止	
職　　稱	姓　　名	持有股數	質押股數	持有股數	質押股數
		增(減)數	增(減)數	增(減)數	增(減)數
董事長	陳 世 坤	(23,700,000)	0	0	0
董事、總經理兼 10%大股東	祁 興 國	(24,000,000)	0	0	0
獨立董事	麻 高 霖	0	0	0	0
獨立董事	柯 俊 禎	0	0	0	0
董事	陳 淑 陵	0	0	0	0
董事	丕岳投資股份有限公司	0	0	0	0
	代表人:祁悅生	8,000,000	0	0	0
	代表人:陳丕岳	7,900,000	0	0	0
監察人兼 10%大股東	悅弘盛投資股份有限公司	0	0	0	0
	代表人:陳世煌	0	0	0	0
監察人	陳 豐 榮	0	0	0	0
資訊事業部總經理	吳 文 龍	0	0	0	0
副總經理	莊 明 斌	0	0	0	0
協理	張 心 蓮	0	0	0	0
協理兼財務主管	尤 燕 莉	0	0	0	0
會計主管	賴 志 龍	0	0	0	0

(二)董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十股東股權移轉或股權質押之相對人為關係人者，應揭露該相對人之姓名、與公司、董事、監察人、持股比例超過百分之十股東之關係及所取得或質押股數：不適用。

八、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人之資訊或配偶、二親等以內之親屬關係之資訊

106 年 4 月 16 日

姓名（註 1）	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者其名稱或姓名及關係		備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	名稱（或姓名）	關係	
陳世坤	13,544,405	9.12 %	0	0	0	0	丕岳投資(股)公司	丕岳投資(股)公司董事長	
悅弘盛投資股份有限公司 代表人:祁興國	11,298,658	7.61%	0	0	0	0	祁興國	悅弘盛投資(股)公司董事長	
祁興國	11,240,420	7.57%	0	0	0	0	悅弘盛投資(股)公司	悅弘盛投資(股)公司董事長	
丕岳投資股份有限公司 代表人:陳世坤	9,321,673	6.28%	0	0	0	0	陳世坤	丕岳投資(股)公司董事長	
陳丕宗	8,109,805	5.46%	0	0	0	0	陳世坤	董事長一親等	
台新國際商業銀行受託保管威運集團有限公司投資專戶	8,073,982	5.44%	0	0	0	0	無	無	
祁加弘	8,005,000	5.39%	0	0	0	0	祁興國	總經理一親等	
祁暐盛	8,000,000	5.39%	0	0	0	0	祁興國	總經理一親等	
祁悅生	8,000,000	5.39%	20,000	0.01%	0	0	祁興國	總經理一親等	
陳丕岳	7,951,000	5.35%	70,000	0.05%	0	0	陳世坤	董事長一親等	

註 1：股東姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)
註 2：持股比例之計算係分別以自己名義、配偶、未成年子女或利用他人名義計算持股比率。
註 3：將前揭所列示之股東包括法人及自然人，應依發行人財務報告編製準則規定揭露彼此間之關係。

九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例

105 年 12 月 31 日

轉投資事業	本公司投資		董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業		綜合投資	
	股數(股)	持股比例%	股數(股)	持股比例%	股數(股)	持股比例%
坤聯營造股份有限公司	15,000,000	100 %	0	0	15,000,000	100 %

肆、募資情形

一、公司資本及股份

(一)公司股本

(1)股本種類：

105 年 12 月 31 日

股份種類	核定股本			備註
	流通在外股份(註)	未發行股份	合計	
普通股	148,500,000 股	151,500,000 股	300,000,000 股	上櫃公司股票

註:本公司 105 年 2 月 3 日辦理經濟部庫藏股減資新台幣 15,000,000 元。

(2)股本形成經過：

年 月	發行價格	核定股本		實收股本		備註		
		股數	金額	股數	金額	股本來源	以現金以外之財產抵充股款者	其他
64.07	10	100,000	1,000,000	100,000	1,000,000	註 1	無	無
74.01	10	2,000,000	20,000,000	2,000,000	20,000,000	註 2	無	無
75.04	10	2,500,000	25,000,000	2,500,000	25,000,000	註 3	無	無
75.09	10	6,000,000	60,000,000	6,000,000	60,000,000	註 4	無	無
79.10	10	15,000,000	150,000,000	15,000,000	150,000,000	註 5	無	無
81.01	10	19,000,000	190,000,000	19,000,000	190,000,000	註 6	無	無
86.10	10	40,000,000	400,000,000	40,000,000	400,000,000	註 7	無	無
87.12	10	100,000,000	1,000,000,000	43,500,000	435,000,000	註 8	無	無
88.10	10	100,000,000	1,000,000,000	50,172,990	501,729,900	註 9	無	無
89.10	10	100,000,000	1,000,000,000	58,443,440	584,434,400	註 10	無	無
90.11	10	100,000,000	1,000,000,000	64,476,311	644,763,110	註 11	無	無
92.10	10	100,000,000	1,000,000,000	53,300,011	533,000,110	註 12	無	無
93.04	10	100,000,000	1,000,000,000	52,784,977	527,849,770	註 13	無	無
94.11	10	100,000,000	1,000,000,000	38,427,463	384,274,630	註 14	無	無
95.03	10	100,000,000	1,000,000,000	58,427,463	584,274,630	註 15	無	無
95.05	10	100,000,000	1,000,000,000	66,761,463	667,614,630	註 16	無	無
96.08	10	100,000,000	1,000,000,000	45,678,294	456,782,940	註 17	無	無
100.04	10	100,000,000	1,000,000,000	100,000,000	1,000,000,000	註 18	無	無
100.09	10	100,000,000	1,000,000,000	59,000,000	590,000,000	註 19	無	無
100.09	10	100,000,000	1,000,000,000	76,600,000	766,000,000	註 20	無	無
101.12	10	100,000,000	1,000,000,000	91,600,000	916,000,000	註 21	無	無
102.09	10	300,000,000	3,000,000,000	121,600,000	1,216,000,000	註 22	無	無
103.06	10	300,000,000	3,000,000,000	151,600,000	1,516,000,000	註 23	無	無
104.01	10	300,000,000	3,000,000,000	150,000,000	1,500,000,000	註 24	無	無
105.01	10	300,000,000	3,000,000,000	148,500,000	1,4850,000,000	註 25	無	無

註 1：64.07 設立股本新台幣 1,000 仟元。
註 2：74.01 辦理現金增資新台幣 19,000 仟元。
註 3：75.04 辦理現金增資新台幣 5,000 仟元。
註 4：75.09 辦理現金增資新台幣 35,000 仟元。
註 5：79.10 辦理合併增資新台幣 90,000 仟元。
註 6：81.01 辦理資本公積轉增資新台幣 40,000 仟元。
註 7：86.10 辦理資本公積轉增資 210,000 仟元，財政部證期會核准文號：(86)台財證(一)字第 77554 號函。
註 8：87.12 辦理現金增資 35,000 仟元，財政部證期會核准文號：(87)台財證(一)字第 75154 號函。
註 9：88.10 辦理盈餘轉增資新台幣 47,850 仟元，資本公積轉增資新台幣 17,400 仟元，員工紅利轉增資 1,479.9 仟元，財政部證期會核准文號：(88)台財證(一)字第 63737 號函。
註 10：89.10 辦理盈餘轉增資新台幣 45,156 仟元，資本公積轉增資新台幣 35,121 仟元，員工紅利轉增資 2,427.7 仟元，財政部證期會核准文號：(89)台財證(一)字第 83614 號函。
註 11：90.11 辦理盈餘轉增資新台幣 35,066 仟元，資本公積轉增資新台幣 23,377 仟元，員工紅利轉增資 1,885 仟元，財政部證期會核准文號：(90)台財證(一)字第 170459 號函。
註 12：92.10 辦理減資新台幣 111,763 仟元，財政部證期會核准文號：(92)台財證(一)字第 0920139208 號函。
註 13：93.04 辦理庫藏股減資新台幣 5,150 仟元，財政部證期會核准文號：(91)台財證(三)字第 115252 號函。
註 14：94.11 辦理減資新台幣 143,575,140 元，行政院金融監督管理委員會核准文號：金管證一字第 0940141754 號函。
註 15：95.03 辦理私募增資股本新台幣 200,000 仟元。
註 16：95.05 辦理私募增資股本新台幣 83,340 仟元。
註 17：96.08 辦理減資新台幣 210,831,690 元，行政院金融監督管理委員會核准文號：96 年 8 月 31 日金管證一字第 0960040327 號函。
註 18：100.03 辦理私募增資股本新台幣 543,217,060 元。
註 19：100.09 辦理減資新台幣 410,000,000 元，行政院金融監督管理委員會核准文號：100 年 9 月 9 日金管證發字第 1000040927 號函。
註 20：100.9 辦理私募增資股本新台幣 176,000,000 元。
註 21：101 年 9 月 6 日辦理現增金管證發字第 101007127 號函辦理現增新台幣 300,000,000 元
註 22：102 年 8 月 8 日辦理現增金管證發字第 10200236271 號函辦理現增新台幣 300,000,000 元
註 23：103 年 3 月 27 日辦理現增金管證發字第 1030008222 號函及 103 年 5 月 9 日金管證發字第 1030017327 號函辦理現增新台幣 300,000,000 元

註 24：103 年 10 月 30 日金管證交字第 1030043796 號函庫藏股減資新台幣 16,000,000 元
註 25：104 年 10 月 30 日金管證交字第 1040044321 號函庫藏股減資新台幣 15,000,000 元

(3)總括申報制度相關資訊：不適用

(二)股東結構

106 年 4 月 16 日(註)

股東結構 / 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構及外人	合計
人　　數	0	0	16	3,507	6	3,529
持有股數	0	0	20,969,586	112,079,016	15,451,398	148,500,000
持股比例	0.00%	0.00%	14.12%	75.47%	10.40%	100.00%
陸資持股比例：無。						

註：係股務代理公司提供最近期之資料。

(三)股權分散情形(普通股)

106 年 4 月 16 日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	1,570	433,625	0.29%
1,000 至 5,000	1,438	2,462,808	1.66%
5,001 至 10,000	162	1,291,762	0.87%
10,001 至 15,000	53	671,750	0.45%
15,001 至 20,000	52	972,213	0.65%
20,001 至 30,000	49	1,259,820	0.85%
30,001 至 40,000	27	959,343	0.65%
40,001 至 50,000	29	1,341,724	0.90%
50,001 至 100,000	61	4,677,653	3.15%
100,001 至 200,000	36	5,098,854	3.43%
200,001 至 400,000	19	5,295,926	3.57%
400,001 至 600,000	9	4,434,999	2.99%
600,001 至 800,000	3	1,958,025	1.32%
800,001 至 1,000,000	3	2,734,355	1.84%
1,000,001 以上	18	114,907,143	77.38%
合　　計	3,529	148,500,000	100.000%

註：本公司無發行特別股。

(四)主要股東名單 ：

106 年 4 月 16 日

股份 / 主要股東名稱	持有股數	持股比例
陳世坤	13,544,405	9.12%
悅弘盛投資股份有限公司	11,298,658	7.61%
祁興國	11,240,420	7.57%
丕岳投資股份有限公司	9,321,673	6.28%
陳丕宗	8,109,805	5.46%
台新國際商業銀行受託保管威運集團有限公司投資專戶	8,073,982	5.44%
祁加弘	8,005,000	5.39%
祁暐盛	8,000,000	5.39%
祈悅生	8,000,000	5.39%
陳丕岳	7,951,000	5.35%

(五)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

單位:新台幣元

項目 \ 年度			105 年	104 年	106 年 03 月 31 日止(註 8)
每股市價(註 1)	最高		11.75	13.45	9.65
	最低		7.85	8.53	7.95
	平均		9.13	11.91	8.78
每股淨值(註 2)	分配前		14.81	14.21	15.82
	分配後		尚未決議分配	13.71	尚未決議分配
每股盈餘	加權平均股數		148,500,000	150,000,000	148,500,000
	每股盈餘	調整前	0.95	2.75	1.02
		調整後(註 3)	0.95	2.75	1.02
每股股利	現金股利		0.5	0.5	0
	無償配股	盈餘配股	0	0	0
		資本公積配股	0	0	0
	累積未付股利(註 4)		0	0	0
投資報酬分析	本益比(註 5)		9.61	4.33	不適用
	本利比(註 6)		18.26	23.82	不適用
	現金股利殖利率(註 7)		5.48	4.20	不適用

註 1：列示各年度普通股最高及最低市價，並按各年度成交值與成交量計算各年度平均市價。

註 2：以年底已發行之股數為準並依據次年度股東會決議分配之情形填列。

註 3：如有因無償配股等情形而須追溯調整者，應列示調整前及調整後之每股盈餘。

註 4：權益證券發行條件如有規定當年度未發放之股利得累積至有盈餘年度發放者，應分別揭露截至當年度止累積未付之股利。

註 5：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註 6：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註 7：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

註 8：每股淨值、每股盈餘應填列截至年報刊印日止最近一季經會計師核閱之資料(以採用國際財務報導準則)；其餘欄位應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

註 9: 本公司 105 年度盈餘分配案業尚未經股東會決議。

(六)公司股利政策及執行狀況：

(1)本公司公司章程所訂之股利政策:

本公司之股利政策：本公司股利政策，係配合目前及未來之發展計畫、考量投資環境及資金需求並兼顧股東利益等因素，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，並考量平衡股利以不低於當年度稅後淨利之 10%分配，但董事會得考量公司實際資金狀況後，擬具盈餘分派議案提請股東會決議之；分配股東股息紅利時，得以現金或股票方式為之，其中現金股利不低於股利總額之 25%。

本公司當年度如有獲利，應依稅前淨利提撥 0.1%為員工酬勞，由董事會決議以股票或現金分派發放，其發放對象包含符合一定條件之從屬公司員工；另由董事會決議依稅前淨利提撥不高 1%為董監酬勞。員工酬勞及董監酬勞分派案應提股東會報告。

公司如有以往年度累積虧損，於當年度有獲利須提撥員工酬勞及董監酬勞前，應先彌補虧損，其餘再依前項比例提撥。

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)本次股東會擬議股利分配情形：

本公司 105 年度盈餘分配案業經民國一〇六年四月二十五日董事會決議通過由 105 年度未分配盈餘中提撥新台幣 29,700,000 元發放股東現金紅利，暫定每股配發 0.2 元，俟股東常會通過後董事會另訂配息基準日，按基準日股東名簿記載之股東其持有比例，每股配發現金股利 0.2 元。

本公司民國一〇六年四月二十五日董事會決議通過將超過票面金額發行股票所得溢額之資本公積新台幣 213,809,317 元中，提撥新台幣 44,550,000 元配發現金予股東，暫定每股配發 0.3 元，俟股東常會通過後董事會另訂配息基準日，按基準日股東名簿記載之股東其持有比例，每股配發現金股利 0.3 元。

(3)預期股利政策將有重大變動之說明：本公司股利政策將配合公司法第 235 條之 1 及第 240 條修訂本公司章程，提報 106 年股東會決議通過，詳細內容請參閱議事手冊。

(七)本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：

本公司 106 年度未公開財務預測，因此本項不適用。

(八)員工、董事及監察人酬勞：

1. 公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍：詳(六)公司股利政策及執行狀況說明。
2. 本期估列員工、董事及監察人酬勞金額之估列基礎、以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎及實際分派金額若與估列數有差異時之會計處理：
   (1)員工、董事及監察人酬勞金額之估列基礎係根據本公司新修訂之公司章程第25條規定章程所載成數範圍內估列。
   (2)以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎:本公司104 年度未以股票分派員工酬勞。
   (3)董事會決議與實際分派金額與估列數無差異。
3. 董事會通過分派酬勞情形：
   (1)以現金或股票分派之員工酬勞及董事、監察人酬勞金額;若與認列費用年度估列金額有差異者，應揭露差異數、原因及處理情形。

   本公司 106 年 3 月 7 日董事會決議通過配發 105 年度員工酬勞新台幣為 202,325 元，監察人酬勞新台幣為 0 元，與 105 年度財務報告認列之員工酬勞新台幣為 202,325 元及監察人酬勞新台幣為 0 元無差異。

   (2)以股票分派之員工酬勞金額及占本期個體或個別財務報告稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例:本次董事會無分配員工股票之情事，故不適用。
4. 前一年度員工、董事及監察人酬勞之實際分派情形(包括分派股數、金額及股價)、其與認列員工、董事及監察人酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形：本公司 104 年度未分派員工、董事及監察人酬勞。

(九)公司買回本公司股份情形等資訊：不適用，公司目前並無買回本公司股份。

二、公司債(含海外公司債)辦理情形

不適用，公司目前並無發行公司債。

三、特別股辦理情形

不適用，公司目前並無發行特別股。

四、海外存託憑證辦理情形

不適用，公司目前並無發行海外存託憑證。

五、員工認股權憑證辦理情形

不適用，公司目前並無發行員工認股權憑證。

六、限制員工權利新股辦理情形

不適用，公司目前並無發行限制員工權利新股。

七、併購(包括合併、收購及分割)或受讓他公司股份發行新股辦理情形

不適用，公司目前並無併購或受讓他公司股份發行新股情形。

八、資金運用計畫執行情形

無此情形。

伍、營運概況

一、業務內容

(一)業務範圍：

(1)(i)坤悅所營業務之主要內容：

1.H701010 住宅及大樓開發租售業。
2.H701020 工業廠房開發租售業。
3.H701040 特定專業區開發業。
4.H701050 投資興建公共建設業。
5.H701060 新市鎮、新社區開發業。
6.H701070 區段徵收及市地重劃代辦業。
7.H701080 都市更新重建業。
8.H701090 都市更新整建維護業。
9.H702010 建築經理業。
10.H703090 不動產買賣。
11.H703100 不動產租賃業。
12.H703110 老人住宅業。
13.E801010 室內裝璜業。
14.F211010 建材零售業
15.JE01010 租賃業。
16.I401010 一般廣告服務業。
17.I503010 景觀、室內設計業。
18.F111090 建材批發業。
19.EZ99990 其他工程業。
20.F401010 國際貿易業。
21.I103060 管理顧問業。
22.I199990 其他顧問服務業。
23.F113990 其他機械器具批發業。
24.E605010 電腦設備安裝業。
25.F113070 電信器材批發業。
26.F118010 資訊軟體批發業。
27.F218010 資訊軟體零售業。
28.F601010 智慧財產權業。
29.I301010 資訊軟體服務業。
30.I301020 資料處理服務業。
31.I301030 電子資訊供應服務業。
32.ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

(ii) 坤聯營造所營業務之主要內容：

1.E101011 綜合營造業。
2.A102080 園藝服務業。
3.E801010 室內裝潢業。
4.F111090 建材批發業。
5.E601010 電器承裝業。
6.E604010 機械安裝業。

7.EZ02010 起重工程業。
8.EZ07010 鑽孔工程業。
9.JE01010 租賃業。
10.B601010 土石採取業。
11.IZ12010 人力派遣業。
12.H701010 住宅及大樓開發租售業。
13.H703090 不動產買賣業。
14.H703100 不動產租賃業。
15.I401010 一般廣告服務業。
16.I503010 景觀、室內設計業。
17.F211010 建材零售業。
18.F401010 國際貿易業。
19.H701060 新市鎮、新社區開發業。
20.H701080 都市更新重建業。
21.ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

(2)公司營業比重：

單位：新台幣仟元

項目＼年度	105 年度		104 年度	
	銷售值	%	銷售值	%
建設事業	1,012,734	94.52	1,488,137	87.37
營造事業	58,666	5.48	215,140	12.63
合計	1,071,400	100.00	1,703,277	100.00

(3)公司目前之商品(服務)項目及計劃開發之新商品(服務)：

1.本公司目前服務項目如下：

・房地產整合開發　　・營建工程

2.本公司目前之產品：

(1)目前產品：

.君山　　.君臨
.泰若天成　　.原鄰仁
.迎勝　　.迎透天

(2)計畫開發：

.本公司預計於台中地區進行「華泰段」推案。

(二)產業概況：

1.產業現況及特性

房屋建築業係提供資金及土地委託營造廠興建住宅或辦公大樓，完工後再將其出售或出租給一般大眾、消費者或公司行號。在整個營建工程過程中，營建廠商需投注大量之人力、財力及物力，且需經過相當長時間始能完成，再加上其牽涉之上、下游產業眾多，如營造廠、建材、代書、水電工程、建築師、金融機構及相關不動產服務等等，故房屋建築業為一綜合性之製造業，在性質上亦是一種民生服務產業。

政府在政策上為抑制房價短線不合理之漲幅，以落實民眾居住正義，於100

年6月實施特種貨物及勞務稅條例(即所謂奢侈稅)，非自用住宅1年內轉讓課徵15%稅率，2年內遞減至10%稅率，而央行陸續祭出土地建融限制與降低買方購買第2間房融資成數，以緊縮建商與投資客之金援；101年實施「不動產實價登錄」政策，藉由建立交易資訊公開作業制度，推動國內不動產交易價格透明化，擬仿效美國、日本、韓國等強制登錄不動產真實交易價格資訊之制度。103年提出「房地合一稅」稅改方案，寄予提高交易稅率抑制短期投資炒作，短期內造成房市出現觀望氣氛，104年政府調降各區段內容積上限，導致建築執照累積了相當可觀的數量，未來整體市場勢必會在超額供給愈來愈明顯的情況下，面臨價格競爭的另一新考驗。另於105年1月大台中地區則針對個別區域調高該區之土地公告現值，調幅幅度創下17年來新高，力圖土地公告現值更貼近市場現值，而稅務單位更鎖定房市投資客嚴查逃漏稅之行為，展現政府打擊不動產市場短期炒作之決心，但也導致長期房市呈現下化的趨勢。

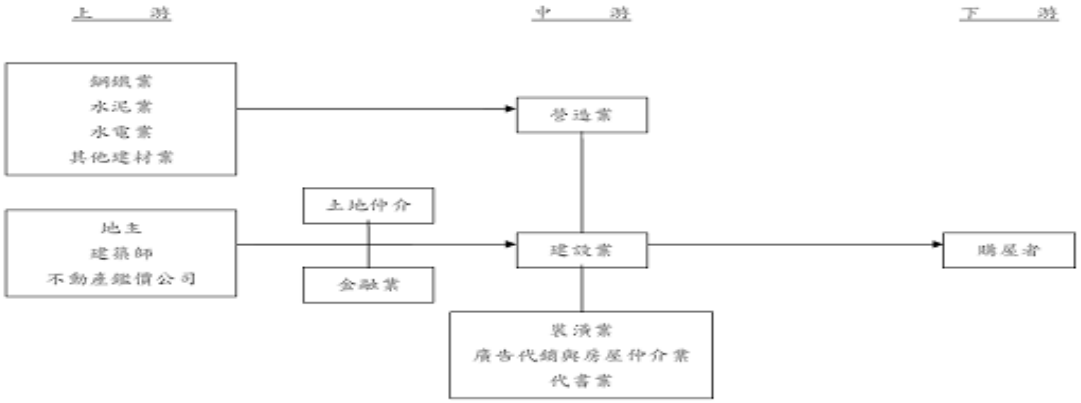
外在環境受到歐美金融市場短期波動影響與國內經濟前景不明等不確定因素紛擾，導致購屋市場買方觀望氣氛濃厚。「居住正義」仍將是未來政府對於房地產產業施政之方向。在政府針對投資客查稅，及對於豪宅、特定地區與擁有兩套房產以上之屋主於銀行貸款時進行貸款額度之限制，並積極透過興建合宜住宅、活用閒置空間與利用基礎建設延伸居住地等增加房屋供給量等措施，預期將可適度抑制市場短期炒作行為。預期自住型之購屋需求未來將成為房市之購屋主力，中長期發展則可因房價交易資訊透明化促使房市發展更為健全，故擁有良好的地段條件及具備穩定投資報酬之產品，仍將獲得市場之認同與青睞。對於具備企業品牌之長期經營業者，必須更加精進地精選開發之地點、產品型態之規劃與建案品質之掌控，以創造更為優異之營運表現，具備未來業績成長之動能。

2.產業上、中、下游之關聯性

本公司所屬之建築開發業，係為房地產建築產業之一員，建築產業鏈上游主要原料為土地，土地供給來源包含私有地主透過出售或合建釋出，與國有非公用土地透過標售方式處分外，近年亦透過都市更新程序重新開發老舊地區之土地，主要建材如鋼鐵與水泥等則多購自專業供應商。

建設公司與受委託承造之營造公司居於建築產業鏈中最為關鍵之中游地位，負有協調整合之作用，提供建築規劃、產品定位、施工與工程管理等相關服務。建設公司自土地所有者處取得土地後，便可向相關金融機構辦理後續興建開發所需之貸款，並委託建築師規劃及營造公司施工興建。有關中游之銷售與售後服務單位，主要經濟活動為下游購屋者與建商之間的媒合關係。此一關係包括代銷、仲介商與建設公司業務部門等，在上線銷售期間提供廣告與銷售等專業服務；後端關係主要為物業管理、裝潢業者與建設公司客服部門等單位，提供維護施工、

保全、物業管理、及建案保固等相關服務。茲將建築產業鏈之上下游產業關聯圖列示如下：



3.產業之發展趨勢及競爭情形

(A)建物評估認證制度加強住宅品質

隨台灣經濟之成長，國人對於住宅品質之要求亦與日俱增，個案產品規劃已成為購屋者在選擇房屋時之重要考量，而施工品質更是建立品牌口碑之關鍵，客戶滿意度亦成為衡量公司競爭力之重要指標，精緻化人性之設計、機能實用之多元化與環保建築將是未來房屋產品的發展趨勢。內政部建築研究所近年來陸續推出各項標章制度，如：公共場所防火標章、綠建築標章、綠建材標章、智慧建築標章及耐震建築標章等，以鼓勵建築品質之提升。

內政部建築研究業已建置「住宅性能評估制度」，針對住宅建築不易由外觀察覺之實質性能可客觀評估部份，經由專業之第三者客觀評估後，依呈現之性能水準清楚標示其等級，使消費者可在不同住宅間做比較，並依個人需求選擇購買合適之住宅，同時藉此標示制度使得性能優良的住宅可得到較高之評價，帶動建築物去蕪存菁之風潮，促進房地產建設產業轉型，達到保障消費者權益，健全房地產市場及促進住宅品質之提昇之目標。

(B)綠建築蔚為風潮

隨著現代人對環境破壞之憂慮，環保意識在21世紀將更為提升且落實到各個生活層面，因此在土地開發、建築物之規劃及施工階段，都需注意環保之落實。近年來綠建築思維隨環保議題、生態理念與政府政策推動在建築界蔚為風潮，其理念之實踐亦逐漸走向法治化。行政院經建會將「綠建築」納入「城鄉永續發展政策」之執行重點，內政部營建署亦透過「營建白皮書」正式宣示將推動永續綠建築納入未來推行之計畫，鼓勵公私部門興建節省能源、資源、低污染，以「舒適」、「自然調和健康」及「環保」作為主要三大設計理念的建築，「綠建築標章制度」評定指標包括「基地綠化」、「基

地保水」、「水資源」、「日常節能」、「二氧化碳減量」、「廢棄物減量」「污水垃圾改善」、「生物多樣性」及「室內環境」等九大評估指標。為落實這項政策，地方政府所新建之公有建築物，其工程總造價在新臺幣5仟萬元以上者，應先行取得「候選綠建築證書」，始得核發建造執照，期在政府機構推廣下，以帶動風潮，配合鼓勵民間企業跟進，自然形成綠建築產業之市場機制及環境，使社會大眾共同實踐綠建築，以達到有效利用資源、節約能源減少二氧化碳排放之目標。綠建築意義在於強調人與自然環境之共存，而非一味之惡性開發，由於綠建築符合節能、節水、生態與環保概念，在21世紀環保意識日漸提升的背景下，綠建築將是未來之居住趨勢。

(C)重大交通建設完成帶動郊區住宅興建

由於都會區在建商積極開發下，都會地區可供開發之土地資源有限，土地價格相對偏高，開發將日趨困難，不利營建業者個案的推出。政府為平衡地區發展，近年來持續規劃新市鎮與重劃區，以紓解大都會地區之居住壓力，在政府推動各項重大交通建設，如北中南三個科學園區的持續開發以及國道三號、西部走廊十二條東西向快速道路、高速鐵路陸續新設立停靠站，促使交通網路延伸至都會區邊緣地帶及郊區，使得郊區與市區聯絡將更加便利。城鄉距離大幅拉近且縮短，間接帶動相關生活圈之擴大。加以消費者越來越嚮往舒適、安靜之生活環境，相對於都市擁擠且高房價之影響，預期追求舒適、安靜居住品質需求者將會選擇容積率低、人口密度低但綠化率高之郊區住宅。所以建商紛紛由市區朝向交通便捷，並具有成長潛力之郊區發展。以大台中地區來看，在縣市合併後，如烏日區、太平區與大里區推案狀況亦有增溫趨勢。隨著郊區住宅週邊之商、住、娛樂、休閒、綠化及服務等相關功能完整後，大城市居住人口，有朝著上述區域轉移之趨勢。

(D)重視交易糾紛之防止

為免除交易過程之糾紛，隨著承購戶專業知識與消費者保護意識抬頭，內政部已頒佈不動產買賣定型化契約範本，明訂預售屋買賣或土地開發之權利及義務，同時需符合消費者保護法及公平交易法。此外，加強施工管理、保障工程品質、掌控完工進度與交屋策略之運用，亦為防制交易糾紛之必要措施。

(E)都會地區朝向小坪數住宅與大坪數豪宅兩極化發展

近年來由於經濟壓力及觀念改變，台灣出現少子化、單身化及單親化等社會結構變遷，再加上貧富差距拉大等因素影響，近年來建商推出之建案朝向小坪數住宅與豪宅兩極發展趨勢。根據調查數據顯示，隨家庭單戶人口數持續降低且每坪房價大幅上揚，致首購族欲購屋時，多半只能朝向兩房或套

房產品方向思考，而多數購屋者於選屋時均首推交通及生活機能俱佳之區域。以大台北經驗而言其中以捷運站週邊最受購屋者歡迎，預期在中部捷運完工後也將帶動此一現象出現。另外，建商為滿足金字塔頂端客群對於豪宅的需求與投資置產用途，亦持續推出換屋類的建案，此類產品除室內面積較大外，亦須位處精華地段，始有保值之價值，且於規劃建案時須著重採光與室內通風，除須選用高級建材外，更需門禁森嚴、強調隱私維護與防震防災之安全防護，在前述針對頂級客層規劃設計下，使得具市場區隔性之大坪數換屋產品仍保有一定的需求量。

(F)產品競爭情形

市場規模龐大、地區分佈廣，且產品因所在地段、區位不同而有區域性之特色。因此市場競爭型態不似其他產業有公司與公司間之敵對競爭情形，而以各推案區域內個案與個案間之競爭較為明顯。加以建設業具有公司家數眾多之產業特性，主要競爭對手與市場佔有率變化對公司未來營運之攸關性，實不如其所推個案銷售情形之影響來得重要。

公司目前所推出之個案以大台中地區為主，由於本公司於建築開發領域之經營團隊，於大台中地區業已深耕許久，將其建案視為對品質之堅持與誠懇穩健之品牌精神延續，透過專業規劃與設計，藉由銷售經驗法則、施工品質掌控及嚴謹管理政策，以滿足客戶對於品質、成本、工期、安全與服務之要求，並認真面對客戶之想法與需求，堅持品牌價值，於102年度銷售之個案如台中西屯區「君山」、大雅區「雅美」等個案及103年度上線銷售之個案如台中豐原區「君品」與大雅區「君湛」與104年度推出之個案如台中南屯區「君臨」及105年度首度推出之透天個案「迎透天」均於銷售期間穩定地去化的情形看來，顯現出本公司規劃之產品定位於大台中房地產市場具一定之競爭力及固定之消費族群。

(三)技術及研發概況：

本公司建築開發事業主要從事房屋興建與銷售業務，按建築法規規定，建設業不得從事營造業務，故本公司之相關營造工程須發包予子公司營造廠商承攬，本身並不從事營造工程之建造，故於組織架構中並未設有建設業之研發部門。

(四)長短期業務發展計畫：

本公司業務發展目標將以建設事業為主軸，故僅就建築開發業務之長短期業務發展計劃評估如下：

(1)短期業務發展計劃

本公司經營本著正派穩健、專業用心、永續經營的理念，持續提供高品質的建築產品以滿足市場消費者需求。在短期內將再強化預售期間之銷售、在建

房屋銷售及成屋餘屋去化等三大銷售方向，力圖充實公司可運用之資金以利後續新案開發所需。未來推案計劃仍以大台中地區為主，加強市場調查、慎選個案所在之區段，以交通便捷及貼近市場需求為優先考量因素。

產品規劃以區域性市場為產品規劃之指標，大型社區開發、透天住宅產品，秉持以客戶為導向、堅持品質、合理價位及市場區隔的銷售理念。培養專業售後管理及維修服務能力，提供客戶滿意的產品，進而提高房屋價值及保障居住品質，建立良好的品牌口碑以增加未來銷售機會。加強市場調查功能及區域客戶資訊之取得，建立完整準確之市場資料，作為產品定位及開發之依據，同時滿足消費者需求及公司營運政策之目標。

(2)長期業務發展計劃

目前推案集中於大台中區域，皆有良好之銷售成績，未來將配合國家各項建設、城鄉均衡發展計劃與交通建設計劃，並基於土地取得策略的彈性考量，逐步往其他區域擴展。計畫參與都市更新或政府主辦開發案，拓展開發能力與範圍是公司未來幾年需儘速建立的基礎。為確實掌握工程品質、有效控制工程進度，未來將觸角伸及其他產業，以分散經營風險。產品發展方向除仍致力於國民住宅之規劃開發外，未來更計劃開發商務套房、複合式社區、休閒式高級住宅社區等符合市場需求之多樣化產品，朝生產高品質、專業化、精緻化及人性化之實用建築商品為目標，並提供多元化週邊服務項目。

二、市場及產銷概況

(一)市場分析：

(1)公司主要商品(服務)之銷售(提供)地區：

1. 本公司最近年度之業務以興建住宅大樓為主，主要分佈於大台中地區，其土地開發以選擇交通便捷，生活機能完整及未來具發展潛力地段為主，銷售狀況良好，年度推案情形及地區如下表所列：

年度	商	品	主要銷售地區	備　註
100	君悅文心	15 樓住宅大樓	台中市北屯區	已交屋
	淳境	14 樓住宅大樓	台中市太平區	已交屋
101	O2	12 樓住宅大樓	台中市北屯區	已交屋
	富春居	14 樓住宅大樓	台中市豐原區	已交屋
	夢想城	12 樓住宅大樓	台中市烏日區	已交屋
102	君山	19 樓住宅大樓	台中市西屯區	已交屋
	雅美	14 樓住宅大樓	台中市大雅區	已交屋
103	君臨	14 樓住宅大樓	台中市南屯區	已交屋
	君品	11 樓住宅大樓	台中市豐原區	已交屋

	君湛	12 樓住宅大樓	台中市大雅區	已交屋
104	泰若天成	25 樓住宅大樓	台中市北屯區	興建中
105	原鄰仁	11 樓住宅大樓	彰化縣員林鎮	興建中
	迎勝	15 樓住宅大樓	台中市潭子區	興建中
106	迎透天	4 樓透天	台中市潭子區	興建中
	四德段 II	規劃中	台中市潭子區	籌備中
	華泰段 II	規劃中	台中市潭子區	籌備中

2.最近三年來營收金額及比例(依銷售地區別)詳如下表：

單位：新台幣仟元

年度銷售額	103 年度		104 年度		105 年度	
銷售地區	金額	%	金額	%	金額	%
內銷	731,556	100.00	1,703,277	100.00	1,071,400	100.00
外銷	0	0		0		0
總計	731,556	100.00	1,703,277	00.00	1,071,400	00.00

(2)市場占有率

本公司秉持著正派穩健、永續經營的理念，提供合理價位、高品質的建築產品於市場，近年來推出個案皆能締造穩定銷售的佳績。

本公司 103~105 推出「夢想城」、「君山」、「雅美」、「君品」、「君臨」與「君湛」以台中地區推案為計算基礎，計算公司推案量之市場佔有率如下：

單位：新台幣億元

項目/年度	103 年度	104 年度	105 年度
坤悅開發(A)	5.7	20	25
台中地區推案量(B)	2,227	1,576	905
市場占有率(A/B)	0.26%	1.27%	2.76%

資料來源：國泰建設公司/政治大學房地產研究中心 2014 年及 2015 年新推個案市場回顧。

(3)市場未來之供需狀況與成長性

近一年來政府積極落實實價登錄，使得市場供給趨向和緩；加以購屋民眾多伴隨較為理性的購屋行為；民眾對於居住品質的要求也更趨於嚴格。為因應不同消費階層的需求，產品將趨向多元化、精緻化發展。房屋市場的需求可分為自住型及投資型，其中自住型客戶為目前房屋市場的主要消費族群，影響此部份之客戶需求之主要因素為價格，戶數的增減情形及所得水準之高低原則上較不受景氣之影響，且政府積極推動低利率之優惠購屋貸款更提高自住型客戶購屋意願。投資型需求方面則較易受房地產景氣波動、政治穩定、政策寬嚴、心理預期、通貨膨脹等因素影響。

(4)競爭利基

本公司在策略管理、組織架構調整、作業流程合理化、行銷策略、施工管

理流程改造及商品規劃設計研發上，均全心投入以蓄積實力，以因應房屋市場激烈而良性的演化競爭。

(5)發展遠景之有利因素與不利因素與因應對策

1.有利因素：

近年來利率持續走低且台幣持續走強加以各國積極稽查個人稅制之影響下，刺激消費者購置不動產意願使得不動產投資價值浮現。另一方面，主管機關積極修訂相關建築法規嚴審建商推案，對減緩市場供給有正面效應。

2.不利因素：

全球產業供應鏈日趨緊密，任一地區政治經濟的不穩定，都使得國內經濟環境受影響，歐美經濟前景不明朗化，過多的不確定性，也將影響民眾購屋意願。加上物價水準皆上揚，造成建築成本持續升高，對房地產發展亦產生不良之影響。

3.因應對策：

(A)產品多樣化、客層區隔化。

(B)配合法條內容對契約及廣告內容審慎修正，以確保消費者權益。

(C)加強員工訓練，熟悉相關法規及 ISO 作業程式，防止作業疏失。

(D)本著誠信原則，加強房屋設計與施工品質的控管。

(E)嚴格要求施工品質並控制交屋進度，避免購屋糾紛。

(F)強化財務結構，審慎評估開發案件，提出合理之投報分析與定價。

(G) 加強內部管理及縮短工期，降低原物料成本上揚對獲利的侵蝕。

(二)主要產品之重要用途及產製過程

本公司主要產品提供的類型小至獨立低層住宅，大至高層高級公寓。商業建築其功能為提供人們從事商業行為使用，本公司生產的產品含括店舖公寓及高層住宅大樓，主要係採委託營造廠方式興建。其產製過程如下：

土地開發 → 市場調查 → 規劃設計 → 廣告企劃 → 產品銷售 → 營建施工 → 完工交屋 → 售後服務

(三)主要原料之供應狀況：

本公司產品之主要原料為土地及營建工程。在土地方面，積極開發尋求適當地區計劃朝台中市郊鄰近地區開發土地，並視實際需要與地主以合建方式合作，在供給方面應不會出現匱乏現象。在營建方面本公司 101 年度購入坤聯營造股份有限公司，期更能掌握並了解工程的進度與品質，並訂有嚴謹的施工標準規範，故

本公司完工交屋的個案品質均能維持在水準之上。

(四)最近二年度任一年度中進(銷)貨總額百分之十以上之客戶名稱及其進(銷)貨金額與比例，並說明其增減變動原因。

1.最近二年度主要銷貨客戶之資料：

單位：新台幣仟元

項目	105 年度				104 年度			
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係
1	聚合發建設	58,666	5.48	有	聚合發建設	215,140	12.63	有
2					陳淑陵	19,914	1.17	有
	其他	1,012,734	94.52	無	其他	1,468,223	86.20	無
	銷貨淨額	1,071,400	100.00		銷貨淨額	1,703,277	100.00	

營建：本公司以對社會大眾銷售房屋及承攬建案之營造工程為主，最近二年度除上表所列客戶外，並無占銷售額百分之十以上之客戶。

增減變動原因:因承攬關係人聚合發建設建案之營造工程，依工程投入進度認列營造收入，因 105 年度承攬工程均已完工，故使認列營造收入減少。

2.最近二年度主要供應商資料：

單位：新台幣仟元

項目	105 年度				104 年度			
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人之關係
1	孫君	108,819	10.21	無	孫君	108,819	10.21	無
	其他	957,114	89.79	無	其他	957,114	89.79	無
	進貨淨額	1,065,933	100.00		進貨淨額	1,065,933	100.00	

註 1：交易對象為個人且非關係人，基於個人資料保護法故以代號揭露。

註 2：最近二年度除上表所列供應商外，並無其他占本集團進貨總額百分之十以上之供應商。

增減變動原因：本集團主要進貨原料以土地及各式發包工程為主，在土地取得部分，104 年度主要係為因應台中市太平區永成段(孫君為永成段地主)與潭子區華泰段等建案需要所進行之購地，工程發包方面，將建案主要發包給持股 100%子公司坤聯營造承作(編制合併財務報告業已消除)，再由坤聯營造購買材料及發包工程予供應商。

(五)最近二年度生產量值：

單位：新台幣仟元

年度 / 生產量值 / 主要商品	105 年度			104 年度		
	產能	產量(註)	產值(註)	產能	產量(註)	產值(註)
房屋	-	110	557,767	-	136	1,267,077

註：產量係指當年度完工之戶數，產值係指當年度完工個案之實際成本。

(六)最近二年度銷售量值：

本集團房屋銷售與營造收入非屬製造業，僅以銷售金額表達，表列如下：

單位：新台幣仟元

年度 貨品名稱	105 年度		104 年度	
	銷售量	金額	銷售量	金額
內銷				
房屋	120	1,012,734	122	1,488,137
營造	-	58,666	-	215,140
合計	120	1,071,400	122	1,703,277

註:銷售量係依當年度交屋戶數。

三、從業員工

最近二年度從業員工人數，平均服務年資、平均年齡及學歷分布比率

年度		104 年	105 年	106 年(註)
員工人數	職員	27	29	29
	合計	27	29	29
平均服務年資		9.04	8.41	8.41
平均年齡		39.75	38.10	38.10
學歷分布比率	博士	0	0	0
	碩士	2	2	2
	大專	23	24	24
	高中	2	3	3
	高中以下	0	0	0

註：106 度資料列示至 3 月 31 日止。

四、環保支出資訊

(一)本集團資訊業務為電腦及其附屬設備之買賣及維護等，由於業務性質並無環境污染情形，故不適用環境保護情形揭露之規定。

(二)本集團建設開發事業部之業務係委託營造廠商承包，有關個案工地環境之維護及廢棄物之處理均由承包商承辦，本公司負監督之責。

(三)最近年度及截至年報刊印日止，因污染環境所受損失(包括賠償)及處分之總額：無此情事。

(四)未來因應對策及可能之支出：本集團目前無重大之污染，故尚無因環境保護所需之重大支出。

五、勞資關係

(一)列示公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施情形，以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形：

(1)員工福利措施與實施情形

1. 辦理勞工保險、全民健康保險及團體保險，讓員工得以安心工作，進而提昇公司之生產力，以凝聚員工之向心力，激發高度之團隊精神。
2. 成立「職工福利委員會」辦理下列各項員工福利措施：
   1)員工節慶禮金。
   2)員工國外旅遊活動及健行活動。
   3)員工結婚、生育、住院及喪葬補助與慰問金。
   4)員工社團活動及社團補助。
   5)定期辦理員工聚餐旅遊活動。

6)為員工投保團體傷害保險。

3.公司參酌年度營運狀況提撥年度獎金，並依據發放作業標準，針對個人工作績效、出勤情形及年資等項目核發獎金。

(2)員工進修與訓練情形

1.本公司為增進全體職工工作技能、知識，提供完善的人才培育計畫，激發員工潛能，使其能於工作中不斷學習與成長，提昇工作品質績效暨培訓組織所需人力以配合公司之長遠發展，每年均提撥相當額度實施教育訓練。

2.包括專業技術、專業認證、管理技能與自我成長等各領域，持續促進同仁各方面專業能力發展，提昇公司整體水平。

3.內部訓練：本集團定期提供內部訓練予新進同仁，對於企業文化及相關基礎課程訓練，協助新進同仁縮短適應期，提早跨越摸索階段，增加同仁工作效率。

4.外部訓練：同仁在專業領域中，吸收市場新知，瞭解法令規章及適時掌握世界趨勢的脈動，提升個人職場專業技能與確保公司對客戶的深化服務。

單位:新台幣元

項目	班/次數	總人次	總時數	總費用
1.新進人員訓練	0	0	0	0
2.專業職能訓練	24	51	70.92	15,260
3.主管才能訓練	12	19	52.67	23,000
4.通識訓練	12	298	23	19,390
總計	48	368	146.59	57,650

(3)退休制度與實施情形

1.本公司退休制度係依「勞工退休金條例」與「勞動基準法」規定辦理。

2.「勞工退休金條例」(新制)，自九十四年七月一日起施行，適用「勞工退休金條例」之退休制度。適用「勞工退休金條例」(新制)的同仁，每月由公司提撥員工薪資6%於勞保局設立之勞工退休金個人專戶。

(4)勞資間之協議與各員工權益維護措施情形

本公司有關勞資關係各項措施，均依相關法令辦理，召開勞資會議提供勞方與資方間一個良性溝通協調的管道，促進公司內部勞資關係和諧。

(5)其他各項員工權益維護措施情形

1.工作環境與員工人身安全之保護措施

1)為保護維護辦公室安全，設有門禁管理系統，所有同仁進出大樓均需佩帶識別證，訪客需辦理會客並提供證件才能進入辦公室。

2)落實菸害防治、維護辦公環境衛生及淨化空氣品質，拒絕二手菸害造成健康危害，本集團所屬辦公室、會議室、洗手間，除開放性空間外一律禁菸。

3)本集團設有完整的消防安全設施，包含警報器、滅火器、緊急照明燈、逃生指示燈、逃生門等，並有定期檢測更換各項設備。

4) 本集團實施垃圾分類，同仁執行節能減碳政策。

5) 本公司興建個案工程主要採議價發大包的方式，分別對承攬的廠商嚴格要求其從業人員除依法具備相關證照資格及通過專業訓練測試外，於承攬合約上明確規範廠商須依規定投保相關勞工安全責任保險，領有『安全衛生工作手冊』確保充分瞭解遵循施工安全守則及違法懲處責任歸屬。

6) 本公司 100%轉投資子公司-坤聯營造(股)公司，除了符合綜合甲級營造廠商資格外，坤聯公司內部並設有勞安人員不定期自動檢查每個建案工地是否遵循建築法規及勞工安全衛生法規，並於工案現場駐有安衛工程師，隨時檢查輔導、適時協助處理工區現場安衛執行之各項作業。同時子公司管理部門不定期提供各項專業認證課程，加強從業人員專業訓練。

7) 本公司已為所有員工投保團體保險（壽險、意外險、意外醫療險），對於工作場所及設備投保商業火險、產品責任險及保全防護，確保提供員工安全無虞的工作環境。

2. 本公司人員甄選及雇用，不受種族、社會等級、國籍、宗教、身體殘疾、性別、性取向、工會會員、政治歸屬或年齡等因素而歧視對待。禁止雇用被強迫的員工及童工。

3. 提供暢通溝通管道，讓員工得隨時對公司廣提建設性之意見；為維護員工工作權益，提供免於性騷擾之工作環境，採取適當之防預、糾正及懲處措施。

(6)列明最近年度及截至年報刊印日止，因勞資糾紛所遭受之損失，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：

本公司最近年度無重大勞資糾紛。本公司秉持照顧員工、利益共享之信念、與員工充分協調，定期召開勞資會議、福利委員會並設有員工意見箱，維護良好之勞資關係。

(7)本公司財務資訊透明有關人員，取得主管機關指定之相關證照情形：

會計主管：每年參加指定專業訓練機構所舉辦之財務會計、財經法令、職業道德及法律責任等相關專業訓練課程並取得合格證明。

六、重要契約

截至年報刊印日止仍有效存續及最近年度到期之供銷契約、技術合作契約、工程契約、長期借款契約及其他足以影響股東權益之重要契約之當事人、主要內容、限制條款及契約起訖日期。

項次	契約性質	當　事　人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
1.	借款合約	土地銀行台中分行	102.9.12-107.9.12	「泰若天成」營建用地	無
2.	借款合約	合庫銀行豐原分行	103.4.14-106.10.14	「日新段」營建用地	無
3.	借款合約	陽信銀行彰化分行	103.2.26-108.2.26	「原鄰仁」營建用地	無
4.	借款合約	陽信銀行龍井分行	104.1.12-109.1.12	「迎勝」營建用地	無
5.	借款合約	陽信銀行龍井分行	104.1.12-107.1.12	「華泰段 II」營建用地	無
6.	借款合約	陽信銀行彰化分行	104.7.29-107.7.29	「迎透天」808 地號營建用地	無
7.	借款合約	陽信銀行彰化分行	105.2.26-108.2.26	「迎透天」809 地號營建用地	無
8.	借款合約	大中票券	106.2.13-107.2.12	「四德段 II」營建用地	無
9.	借款合約	土地銀行台中分行	104.7.3-109.7.3	「泰若天成」營建工程	無
10.	借款合約	陽信銀行龍井分行	106.3.23-109.3.23	「迎勝」營建工程	無
11.	借款合約	陽信銀行彰化分行	106.4.19-109.4.19	「原鄰仁」營建工程	無
12.	借款合約	土地銀行中港分行	102.1.17-107.1.17	「君臨」待售土地	無
13.	借款合約	土地銀行中港分行	104.3.6-109.3.6	「君臨」待售房屋	無
14.	工程合約	坤聯營造(股)公司	104 年 4 月~完工交屋	承建「泰若天成」營建工程	無
15.	工程合約	坤聯營造(股)公司	105 年 5 月~完工交屋	承建「迎勝」營建工程	無
16.	工程合約	坤聯營造(股)公司	105 年 7 月~完工交屋	承建「原鄰仁」營建工程	無
17.	工程合約	坤聯營造(股)公司	106 年 1 月~完工交屋	承建「迎透天」營建工程	無

陸、財務概況

一、最近年度簡明資產負債表及綜合損益表資料

（一）簡明資產負債表及綜合損益表資料

(1)簡明資產負債表

1.國際財務報導準則(合併)

項目＼年度		最近五年度財務資料（註1）					當年度截至106年03月31日財務資料（註2）
		101年	102年	103年	104年	105年	
流動資產		1,714,701	2,849,621	3,813,546	4,433,937	4,367,750	4,327,672
以成本衡量之金融資產		3	3	3	3	3	3
不動產、廠房及設備		2,144	2,665	1,308	10,994	9,732	9,514
無形資產		3,000	2,700	2,400	2,100	1,800	1,725
其他資產		10,586	1,542	705	698	706	706
資產總額		1,730,434	2,856,531	3,817,962	4,447,732	4,379,991	4,339,620
流動負債	分配前	1,109,170	1,536,163	2,079,790	2,316,441	2,181,444	1,989,901
	分配後	1,109,170	1,536,163	2,079,790	2,316,441	2,181,444	1,989,901
非流動負債		43	360	0	0	0	0
負債總額	分配前	1,109,213	1,536,523	2,079,790	2,316,441	2,181,444	1,989,901
	分配後	1,109,213	1,536,523	2,079,790	2,316,441	2,181,444	1,989,901
歸屬於母公司業主之權益		621,221	1,320,008	1,738,172	2,131,291	2,198,547	2,349,719
股本		916,000	1,216,000	1,516,000	1,500,000	1,485,000	1,485,000
資本公積		133,704	103,704	223,704	216,824	213,810	213,810
保留盈餘	分配前	(428,483)	304	21,348	432,481	499,737	650,909
	分配後	(428,483)	304	21,348	432,481	499,737	650,909
其他權益		0	0	0	0	0	0
庫藏股票		0	0	(22,880)	(18,014)	0	0
非控制權益		0	0	0	0	0	0
權益總額	分配前	621,221	1,320,008	1,738,172	2,131,291	2,198,547	2,349,719
	分配後	621,221	1,320,008	1,738,172	2,131,291	2,198,547	2,349,719

註1：105年度之財務資料經會計師查核簽證，另101年度財務數字係102 年度財報依IFRSs 調節後之數字達。
註2：民國105年度之盈餘分派議案尚未經股東常會決議。

2.我國財務會計準則(合併)

單位：新台幣仟元

項目＼年度		最近年度財務資料（註1）	
		100年	101年
流動資產		739,752	1,779,200
基金及投資長期投資		4,709	3
固定資產		11,412	2,144
無形資產		0	3,000
其他資產		16,612	10,586
資產總額		772,485	1,794,933
流動負債	分配前	370,353	1,109,170
	分配後	370,353	1,109,170
長期負債		1,106	0
其他負債		13	43
負債總額	分配前	371,472	1,109,213
	分配後	371,472	1,109,213

股本		766,000	916,000
資本公積		90,166	133,704
保留盈餘	分配前	(455,153)	(363,984)
	分配後	(455,153)	(363,984)
金融商品未實現損益		0	0
累積換算調整數		0	0
未認列為退休金成本之淨損失		0	0
股東權益總額	分配前	401,013	685,720
	分配後	401,013	685,720

註 1：上開年度之財務資料，未採用國際財務報導準則。
註 2：上開最近年度之財務資料，均經會計師查核簽證。

3. 國際財務報導準則(個體)

單位：新台幣仟元

項目＼年度		最近五年度財務資料				
		101 年	102 年	103 年	104 年	105 年
流動資產		1,670,235	2,719,503	3,820,434	4,414,837	4,629,903
以成本衡量之金融資產		3	3	3	3	3
採權益法之投資		21,084	86,164	104,116	137,476	116,478
不動產、廠房及設備（註1）		2,144	1,120	417	5,454	4,866
無形資產		3,000	2,700	2,400	2,100	1,800
其他資產（註1）		10,586	901	365	335	338
資產總額		1,707,052	2,810,391	3,927,735	4,560,205	4,753,388
流動負債	分配前	1,085,788	1,490,023	2,189,563	2,428,914	2,554,841
流動負債	分配後	1,085,788	1,490,023	2,189,563	2,428,914	2,554,841
非流動負債		43	360	0	0	0
負債總額	分配前	1,085,831	1,490,383	2,189,563	2,428,914	2,554,841
負債總額	分配後	1,085,831	1,490,383	2,189,563	2,428,914	2,554,841
歸屬於母公司業主之權益		621,221	1,320,008	1,738,172	2,131,291	2,198,547
股本		916,000	1,216,000	1,516,000	1,516,000	1,485,000
資本公積		133,704	103,704	223,704	216,824	213,810
保留盈餘	分配前	(428,483)	304	21,348	432,481	499,737
保留盈餘	分配後	(428,483)	304	21,348	432,481	499,737
其他權益		0	0	0	0	0
庫藏股票		0	0	(22,880)	(18,014)	0
非控制權益		0	0	0	0	0
權益總額	分配前	621,221	1,320,008	1,738,172	2,131,291	2,198,547
權益總額	分配後	621,221	1,320,008	1,738,172	2,131,291	2,198,547

註：105 年度之財務資料經會計師查核簽證，另 101 年度財務數字係 102 年度財報依 IFRSs 調節後之數字表達。

4.我國財務會計準則(個體)

單位：新台幣仟元

年度 項目		最近年度財務資料(註1)	
		100 年	101 年
流動資產		739,752	1,734,734
基金及投資長期投資		4,709	21,087
固定資產		11,412	2,144
無形資產		0	3,000
其他資產		16,612	10,586
資產總額		772,485	1,771,551
流動負債	分配前	370,353	1,085,788
	分配後	370,353	1,085,788
長期負債		1,106	0
其他負債		13	43
負債總額	分配前	371,472	1,085,831
	分配後	371,472	1,085,831
股本		766,000	916,000
資本公積		90,166	133,704
保留盈餘	分配前	(455,153)	(363,984)
	分配後	(455,153)	(363,984)
金融商品未實現損益		0	0
累積換算調整數		0	0
未認列為退休金成本之淨損失		0	0
股東權益總額	分配前	401,013	685,720
	分配後	401,013	685,720

註1：上開最近年度之財務資料，均經會計師查核簽證。

(2)簡明綜合損益表

1.國際財務報導準則(合併)

單位：新台幣仟元(除每股盈餘以元表示外)

年度 項目	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至106年3月31日財務資料(註2)
	101 年	102 年	103 年	104 年	105 年	
營業收入	489,501	1,277,185	731,556	1,703,277	1,071,400	716,704
營業毛利	140,271	327,866	136,824	581,409	291,379	196,156
營業(損)益	54,877	211,592	8,152	473,954	182,259	157,261
營業外收入及支出	6,518	14,679	19,488	26,353	22,375	90
稅前淨利	61,395	226,271	27,640	500,307	204,634	157,351
繼續營業單位本期淨利	61,395	218,787	21,044	411,133	141,506	151,172
停業單位損失	0	0	0	0	0	0
本期淨利(損)	61,395	218,787	21,044	411,133	141,506	151,172
本期其他綜合損益(稅後淨額)	0	0	0	0	0	0
本期綜合損益總額	61,395	218,787	21,044	411,133	141,506	151,172

淨利歸屬於母公司業主	61,395	218,787	21,044	411,133	141,506	151,172
淨利歸屬於非控制權益	0	0	0	0	0	0
綜合損益總額歸屬於母公司業主	61,395	218,787	21,044	411,133	141,506	151,172
綜合損益總額歸屬於非控制權益	0	0	0	411,133	141,506	151,172
每股盈餘(虧損)	0.79	2.21	0.15	2.75	0.95	1.02

註：105 年度財務資料業經會計師查核簽證另 101 年度財務數字係依 102 年度財報依 IFRSs 調節後數字表達。

2. 我國財務會計準則(合併)

單位：新台幣仟元(除每股盈餘以元表示外)

項目＼年度	最近年度財務資料(註1)	
	100 年	101 年
營業收入	395,723	484,507
營業毛利	106,332	140,271
營業損益	(12,468)	85,307
營業外收入	46,612	8,230
營業外支出	10,978	1,712
繼續營業單位稅前(損)益	23,166	91,825
繼續營業單位稅後(損)益	23,589	91,169
停業單位損益	0	0
本期淨利(損)	23,589	91,169
每股盈餘(虧損)	0.30	1.17

註 1：上開最近年度之財務資料，均經會計師查核簽證。

3. 國際財務報導準則(個體)

單位：新台幣仟元(除每股盈餘以元表示外)

項目＼年度	最近五年度財務資料(註1)				
	101 年	102 年	103 年	104 年	105 年
營業收入	456,186	1,250,911	567,861	1,488,137	1,012,734
營業毛利	140,549	327,235	120,466	548,538	271,399
營業(損)益	58,288	223,669	11,662	462,971	184,996
營業外收入及支出	3,107	2,602	15,261	33,235	17,127
稅前淨利	61,395	226,271	26,923	496,206	202,123
繼續營業單位本期淨利	61,395	218,787	21,044	411,133	141,506
停業單位損失	0	0	0	0	0
本期淨利(損)	61,395	218,787	21,044	411,133	141,506
本期其他綜合損益(稅後淨額)	0	0	0	0	0
本期綜合損益總額	61,395	218,787	21,044	411,133	141,506
淨利歸屬於母公司業主	61,395	218,787	21,044	411,133	141,506
淨利歸屬於非控制權益	0	0	0	0	0
綜合損益總額歸屬於母公司業主	61,395	218,787	21,044	411,133	141,506
綜合損益總額歸屬於非控制權益	0	0	0	0	0
每股盈餘	0.79	2.21	0.15	2.75	0.95

註：105 年度財務資料業經會計師查核簽證另 101 年度財務數字係依 102 年度財報依 IFRSs 調節後數字表達。

4.我國財務會計準則(個體)

單位：新台幣仟元(除每股盈餘以元表示外)

項目＼年度	最近年度財務資料(註1)	
	100年	101年
營業收入	367,150	456,186
營業毛利	80,372	140,549
營業損益	(9,757)	88,718
營業外收入	43,870	8,223
營業外支出	10,947	5,116
繼續營業單位稅前(損)益	23,166	91,825
繼續營業單位稅後(損)益	23,589	91,169
停業單位損益	0	0
本期淨利（損）	23,589	91,169
每股盈餘（虧損）	0.30	1.17

註1：上開最近年度之財務資料，均經會計師查核簽證。

(3)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

1.最近五年度簽證會計師姓名及查核意見：

簽證年度	會計師事務所名稱	簽證會計師姓名	意見
一〇一年度	建智聯合會計師事務所	黃祥穎、曹永仁	無保留意見
一〇二年度	建智聯合會計師事務所	黃祥穎、曹永仁	無保留意見
一〇三年度	建智聯合會計師事務所	黃祥穎、曹永仁	無保留意見
一〇四年度	建智聯合會計師事務所	黃祥穎、曹永仁	無保留意見
一〇五年度	建智聯合會計師事務所	黃祥穎、曹永仁	無保留意見

二、最近五年度財務分析

(一)財務分析

(1)國際財務報導準則(合併)

分析項目（註2）＼年度（註1）		最近五年度財務分析					當年度截至106年3月31日
		101年	102年	103年	104年	105年	
財務結構(%)	負債占資產比率	64.10	53.79	54.47	52.08	49.80	45.85
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	28,976.87	49,544.77	132,887.77	19,385.95	22,590.91	24,697.49
償債能力(%)	流動比率	154.59	185.50	183.36	191.41	200.22	217.48
	速動比率	27.92	37.94	27.82	37.53	34.75	54.85
	利息保障倍數	4.78	9.40	0.68	9.59	4.45	16.66
經營能力	應收款項週轉率（次）	23.98	54.44	26.07	26.43	21.88	193.03
	平均收現日數	16	7	14	14	17	2
	存貨週轉率（次）	0.36	0.52	0.22	0.33	0.22	0.15
	應付款項週轉率（次）	2.41	6.74	3.88	5.77	3.41	2.44
	平均銷貨日數	1,014	702	1,659	1,106	1,660	2,433
	不動產、廠房及設備週轉率（次）	228.31	531.16	368.26	276.91	103.39	74.48
	總資產週轉率（次）	0.40	0.56	0.22	0.41	0.24	0.16
獲利	資產報酬率（%）	5.00	9.55	0.63	9.95	3.21	3.47

能力	權益報酬率（%）		12.43	22.54	1.38	21.25	6.54	6.65
	稅前純益占實收資本比率（%）	營業利益	5.99	17.40	0.54	31.60	12.27	10.59
		稅前純益	6.70	18.61	1.82	33.35	13.78	10.60
	純益率（%）		12.54	17.13	2.88	24.14	13.21	21.09
	每股盈餘（元）		0.79	2.21	0.15	2.75	0.95	1.02
現金流量	現金流量比率（%）		-	-	-	1.48	11.88	18.77
	現金流量允當比率（%）		-	-	-	-	-	-
	現金再投資比率（%）		-	-	-	1.61	8.42	15.91
槓桿度	營運槓桿度		1.07	1.07	3.31	1.04	1.09	1.03
	財務槓桿度		1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

請說明最近二年度各項財務比率變動原因。（若增減變動未達20%者可免分析）

1. 利息保障倍數：因 105 年度僅有「君品」完工與銷售「君山」及「雅美」餘屋，而使 105 年度稅前損益較 104 年度大幅減少，致使利息保障倍數隨之減少。
2. 平均收現日數：因 105 年度僅有「君品」完工與銷售「君山」及「雅美」餘屋，而使 105 年度銷貨淨額較 104 年度大幅減少，致使應收款項週轉率減少並使平均收現日數隨之增加。
3. 存貨週轉率及平均售貨日數：因 105 年度僅有「君品」完工與銷售「君山」及「雅美」餘屋而銷貨成本較 104 年度減少，致使存貨週轉率隨之減少，平均銷貨日數增加。
4. 應付款項週轉率：因 105 年度僅有「君品」完工與銷售「君山」及「雅美」餘屋而銷貨成本較 104 年度減少，致使 105 年度應付款項週轉率較 104 年度為減少。
5. 不動產、廠房及設備週轉率、總資產週轉率：因 105 年度僅有「君品」完工與銷售「君山」及「雅美」餘屋而銷貨收入較 104 年度減少，致使不動產、廠房及設備週轉率及總資產週轉率減少。
6. 資產報酬率、權益報酬率、稅前純益占實收資本比率、純益率、每股盈餘：係因 105 年度僅有「君品」完工與銷售「君山」及「雅美」餘屋，而使 105 年度稅前利益及稅後利益較 104 年度大幅減少，致使相關比率均大幅減少。
7. 現金流量比率及現金再投資比率：因 105 年度受房地產市場景氣影響而未有購地支出，使得營業活動產生淨現金流入，致使現金流量比率及現金再投資比率增加。

註1：本公司99~100 年並未有依國際財務報導準則編製之財務資料，105年度支財務報告係經會計師查核簽證；另101年度財務比率係以102 年度財報依IFRSs 調節後之數字計算。

註 2：年報本表末端，應列示如下之計算公式：

1.財務結構

(1)負債占資產比率＝負債總額／資產總額。

(2)長期資金占不動產、廠房及設備比率＝（權益總額＋非流動負債）／ 不動產、廠房及設備淨額。

2.償債能力

(1)流動比率＝流動資產／流動負債。(2)速動比率＝（流動資產－存貨－預付費用）／流動負債。

(3)利息保障倍數＝所得稅及利息費用前純益／本期利息支出。

3.經營能力

(1)應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率＝ 銷貨淨額／各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。

(2)平均收現日數＝365／應收款項週轉率。(3)存貨週轉率＝銷貨成本／平均存貨額。

(4)應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率＝ 銷貨成本／各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。

(5)平均銷貨日數＝365／存貨週轉率。

(6)不動產、廠房及設備週轉率＝銷貨淨額／平均不動產、廠房及設備淨額。

(7)總資產週轉率＝銷貨淨額／平均資產總額。

4.獲利能力

(1)資產報酬率＝〔稅後損益＋利息費用×（１－稅率）〕／ 平均資產總額。

(2)權益報酬率＝稅後損益／平均權益總額。(3)純益率＝稅後損益／銷貨淨額。

(4)每股盈餘＝（歸屬於母公司業主之損益－特別股股利）／加權平均已發行股數。（註 4）

5.現金流量

(1)現金流量比率＝營業活動淨現金流量／流動負債。

(2)淨現金流量允當比率＝最近五年度營業活動淨現金流量／最近五年度(資本支出＋存貨增加額＋現金股利)。

(3)現金再投資比率＝(營業活動淨現金流量－現金股利)／(不動產、廠房及設備毛額＋長期投資＋其他非流動資產＋營運資金)。(註 5)

6.槓桿度：

(1)營運槓桿度＝(營業收入淨額－變動營業成本及費用) ／ 營業利益(註 6)。

(2)財務槓桿度＝營業利益 ／ (營業利益－利息費用)。

(2)財務分析-國際財務報導準則(個體)

分析項目＼年度（註1）			最近五年度財務分析				
			101 年	102 年	103 年	104 年	105 年
財務結構(%)	負債占資產比率		63.61	53.03	55.75	53.26	53.75
	長期資金占不動產、廠房及設備比率		28,976.87	117,890.00	416,827.82	39,077.58	45,181.81
償債能力%	流動比率		153.83	182.51	174.48	181.76	181.22
	速動比率		23.28	23.15	19.18	23.00	28.16
	利息保障倍數		4.80	9.40	0.66	9.51	4.39
經營能力	應收款項週轉率（次）		37.21	238.70	61.30	144.70	388.02
	平均收現日數		10	2	6	3	1
	存貨週轉率（次）		0.32	0.49	0.16	0.26	0.19
	應付款項週轉率（次）		2.35	8.10	2.22	2.86	1.55
	平均銷貨日數		1,141	745	2,281	1,404	1,921
	不動產、廠房及設備週轉率（次）		67.30	766.49	738.92	506.94	196.27
	總資產週轉率（次）		0.37	0.55	0.17	0.35	0.22
獲利能力	資產報酬率（%）		5.04	9.70	0.62	9.69	3.04
	權益報酬率（%）		12.43	22.54	1.38	21.25	6.54
	占實收資本比率（%）	營業利益	6.36	18.39	0.77	30.86	12.46
		稅前純益	6.70	18.61	1.78	33.08	13.61
	純益率（%）		13.46	17.49	3.71	27.63	13.97
	每股盈餘（元）		0.79	2.21	0.15	2.75	0.95
現金流量	現金流量比率（%）		-	-	-	-	15.90
	現金流量允當比率（%）		-	-	-	-	-
	現金再投資比率（%）		-	-	-	-	15.11
槓桿度	營運槓桿度		1.07	1.05	2.20	1.02	1.06
	財務槓桿度		1.01	1.00	1.00	1.00	1.00

說明最近二年度各項財務比率變動原因。（若增減變動未達 20%者可免分析）

1. 速動比率：因 105 年度受房地產市場景氣影響而未有購地支出，保留較多銀行存款，致使速動比率增加。
2. 利息保障倍數：因 105 年度僅有「君品」完工與銷售「君山」及「雅美」餘屋，而使 105 年度稅前損益較 104 年度大幅減少，致使利息保障倍數隨之減少。
3. 應收款項週轉率及平均收現日數：因房地產市場影響而使應收款項減少，致使應收款項週轉率增加且平均收現日數減少。
4. 存貨週轉率及售貨天數：因 105 年度僅有「君品」完工與銷售「君山」及「雅美」餘屋而銷貨成本較 104 年度減少，致使存貨週轉率隨之減少，平均銷貨日數增加。
5. 應付款項週轉率：因 105 年度僅有「君品」完工與銷售「君山」及「雅美」餘屋而銷貨成本較 104 年度減少，致使 105 年度應付款項週轉率較 104 年度為減少。
6. 不動產、廠房及設備週轉率、總資產週轉率：因 105 年度僅有「君品」完工與銷售「君山」及「雅美」餘屋而銷貨收入較 104 年度減少，致使不動產、廠房及設備週轉率及總資產週轉率減少。
7. 資產報酬率、權益報酬率、稅前純益占實收資本比率、純益率、每股盈餘：係因 105 年度僅有「君品」完工與銷售「君山」及「雅美」餘屋，而使 105 年度稅前利益及稅後利益較 104 年度大幅減少，致使相關比率均大幅減少。
8. 現金流量比率及現金再投資比率：因 105 年度受房地產市場景氣影響而未有購地支出，使得營業活動產生淨現金流入，致使現金流量比率及現金再投資比率增加。

註 1：本公司 100 年並未有依國際財務報導準則編製之財務資料，105 年度之財務報告係經會計師查核簽證；另 101 年度財務比率係以 102 年度財報依 IFRSs 調節後之數字計算。

註 2：財務分析公式請詳上表註 2 之說明。

(3)財務分析-我國財務會計準則(合併)

項目 \ 年度			最近年度資料	
			100 年度	101 年度
財務結構(%)	負債占資產比率		48.09	61.80
	長期資金占不動產、廠房及設備比率		3,523.76	31,985.21
償債	流動比率(%)		199.74	160.41
	速動比率(%)		38.26	33.40
能力	利息保障倍數(倍)		4.42	7.36
	應收款項週轉率(次)		14.22	22.27
經營	應收款項收現日數		26	16
	存貨週轉率(次)		0.98	0.35
	應付款項週轉率（次）		3.67	2.30
	平均售貨日數		372	1,043
能力	不動產、廠房及設備週轉率(次)		3.81	71.48
	總資產週轉率(次)		0.69	0.38
	資產報酬率(%)		4.50	7.13
獲利	權益報酬率(%)		10.55	16.78
	占實收資本比率（%）	營業利益	(1.63)	9.31
		稅前純益	3.02	10.02
能力	純益率(%)		5.96	18.82
	每股盈餘(元)－追溯調整		0.30	1.17
現金流量(%)	現金流量比率		註 2	註 2
	現金流量允當比率		註 2	註 2
	現金流量再投資比率		註 2	註 2
槓桿度	營運槓桿度		-	1.05
	財務槓桿度		0.82	1.00
最近二年度各項財務比率變動達20%者說明如下:詳如前表之說明。				

註 1：各年度之財務資料均經會計師查核簽證。　　註 2：因營業活動之淨現金流量為負，故不予表達。

(4)財務分析-我國財務會計準則(個體)

項目	年度	最近年度資料	
		100 年度	101 年度
財務結構 (%)	負債占資產比率	48.09	61.29
	長期資金占固定資產比率	3,523.62	31,992.31
償債能力	流動比率(%)	197.40	159.77
	速動比率(%)	35.92	29.22
	利息保障倍數(倍)	9.41	7.72
經營能力	應收款項週轉率(次)	13.35	37.21
	應收款項收現日數	27	10
	存貨週轉率(次)	0.93	0.32
	應付款項週轉率（次）	3.64	2.26
	平均售貨日數	392	1,141
	固定資產週轉率(次)	32.17	212.83
	總資產週轉率(次)	0.64	0.36
獲利能力	資產報酬率(%)	4.50	7.19
	股東權益報酬率(%)	10.55	16.78
	占實收資本比率(%) 營業利益	(1.27)	9.69
	占實收資本比率(%) 稅前純益	3.02	10.02
	純益率(%)	6.42	19.99
	每股盈餘(元)－追溯調整	0.30	1.17
現金流量(%)	現金流量比率	註 2	註 2
	現金流量允當比率	註 2	註 2
	現金流量再投資比率	註 2	註 2
槓桿度	營運槓桿度	(0.03)	1.04
	財務槓桿度	0.78	1.00
最近二年度各項財務比率變動達20%者說明如下:詳如前表之說明。			

註 1：各年度之財務資料均經會計師查核簽證。

註 2：因營業活動之淨現金流量為負，故不予表達。

三、最近年度財務報告之監察人查核報告書

坤悅開發股份有限公司
監察人查核報告書

董事會造送本公司一〇五年度營業報告書、合併財務報告暨個體財務報告議案及盈餘分派議案等，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

本公司一〇六年股東常會

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　6　年　4　月　2　5　日

坤悅開發股份有限公司
監察人查核報告書

董事會造送本公司一〇五年度營業報告書、合併財務報告暨個體財務報告議案及盈餘分派議案等，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

本公司一〇六年股東常會

坤悅開發股份有限公司

監察人：陳豐榮

中　華　民　國　1　0　6　年　4　月　2　5　日

坤悅開發股份有限公司
監察人查核報告書

董事會造送本公司一〇五年度營業報告書、合併財務報告暨個體財務報告議案及盈餘分派議案等，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

本公司一〇六年股東常會

坤悅開發股份有限公司

監察人：楊維如

中　華　民　國　1　0　6　年　4　月　2　5　日

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

會計師查核報告

坤悅開發股份有限公司　　公鑒：

查核意見

坤悅開發股份有限公司及其子公司(坤悅開發集團)民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇五年及一〇四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，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總）業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開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暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達坤悅開發集團民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇五年及一〇四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。

查核意見之基礎

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。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師執業道德規範，與坤悅開發集團保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對坤悅開發集團民國一〇五年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對坤悅開發集團一〇五年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

<u>存貨續後衡量</u>

關鍵查核事項說明

坤悅開發集團之存貨主要為營建用地、在建房地及待售房地。由於產業之景氣常受市場環境及政府政策等因素影響而大幅波動，如近來受政府法令之變動，不動產交易及持有加重課稅之影響，現階段買方呈現觀望狀態，在產業景氣趨勢較不明朗之情況下，銷售價格可能有下修的狀況，致產生存貨之成本可能高於淨變現價值之風險，故存貨後續衡量是為關鍵查核事項之一。

因應之查核程序

本會計師之主要查核程序包括評估存貨後續衡量會計政策之合理性；檢視存貨產銷存表及在建工程明細表，分析其變化情形，並對管理階層之假設（如未來各期間之各案銷售率）進行評估；亦檢視坤悅開發集團過去存貨備抵提列之準確度，並與本期估列之存貨備抵作比較，以評估本期之估列方法及假設是否允當；瞭解坤悅開發集團之管理階層所採用之銷售價及期後存貨市價變動情形，以評估存貨淨變現價值之合理性；對於根據專家出具之獨立評估報告估計之可回收金額，本會計師檢視相關假設之合理性，並評估該鑑價師之資格及獨立性；本會計師亦考量坤悅開發集團對存貨備抵相關資訊之揭露是否適切。

<u>收入認列</u>

關鍵查核事項

營業收入係投資人及管理階層評估坤悅開發集團財務或業務績效之主要指標，營業收入認列時點是否正確及其是否具完整性，對於財務報表之影響實屬重大，因此收入認列是為關鍵查核事項之一。

因應之查核程序

本會計師主要查核程序包括測試坤悅開發集團銷貨及收款循環內部控制設計及執行之有效性，亦針對坤悅開發集團之產銷存表進行抽樣程序，檢視是否依銷貨合約、法令規定及買賣雙方約定之交易條件認列銷貨收入及核對建造合約收入依財務報導日已發生合約成本佔估計合約總成本之比例認列收入情形；另對前十大銷售客戶變動進行分析，將最近一期及去年同期之客戶變動情形進行比較，了解及確認是否有重大變動及異常交易；選擇財務報表截止日前後一段期間之銷售交易樣本，核對相關憑證，以評估收入認列期間之正確性，以及是否有異常之收入傳票，並了解期後是否有重大退換貨情形；瞭解坤悅開發集團政策與會計準則，以評估所採用政策之適當性；本會計師亦考量坤悅開發集團營業收入認列政策之揭露及其他揭露資訊之適當性。

<u>負債準備</u>

關鍵查核事項

坤悅開發集團主要營運項目係興建房屋出售及承攬工程，因此，保固責任由公司依合約約定負擔，管理階層必須於工程完工時評估保固支出是否很有可能流出，且保固準備之金額係依歷史經驗及假設估計，或依管理階層主觀判斷評估，因此負債準備是為關鍵查核事項之一。

因應之查核程序

本會計師主要查核程序包括向財務單位及業務部門詢問並了解與客戶間的保固修繕處理模式、產生保固修繕支出的原因及檢視相關文件，檢視管理階層複核估列保固準備是否符合會計原則；並檢視管理階層定期檢討實際發生之保固修繕支出與估計金額是否有重大差異；本會計師亦考量坤悅開發集團負債準備認列政策之揭露及其他揭露資訊之適當性。

其他事項

坤悅開發股份有限公司業已編製民國一〇五年度及一〇四年度之個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編制準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報表，且維持與合併財務報表編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報表時，管理階層之責任亦包括評估坤悅開發集團繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算坤悅開發集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

坤悅開發集團之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

本會計師查核財務報表之目的，係對個體財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報表存有重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估合併財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對坤悅開發集團內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用之會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使坤悅開發集團繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存有重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存有重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報表使用者注意合併財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導因坤悅開發集團不再具有繼續經營之能力。
5. 評估合併財務報表(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。

6. 對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事件，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現(包括查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失)。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師執業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項(包括相關防護措施)。

本會計師與治理單位溝通事件中，決定對坤悅開發集團一〇五年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

建智聯合會計師事務所

會　計　師　：　黃　祥　穎

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

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 0980018119 號

中　華　民　國　一　〇　六　年　三　月　七　日

坤悅開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	一〇五年十二月三十一日 金額	%	一〇四年十二月三十一日 金額	%
11XX	流動資產				
1100	現金及約當現金(附註四及六)	$ 743,986	17.0	$ 652,980	14.8
1150	應收票據淨額(附註六)	-	-	4,020	0.1
1170	應收帳款淨額(附註六)	1,390	-	505	-
1180	應收帳款-關係人淨額(附註七)	-	-	92,010	2.1
1195	應收建造合約款-關係人(附註七)	-	-	13,734	0.3
1210	其他應收款-關係人淨額(附註七)	-	-	1,041	-
1220	本期所得稅資產(附註四)	146	-	36	-
130X	存貨(附註四、五、六、七及八)	3,587,949	81.9	3,545,574	79.7
1410	預付款項	21,722	0.5	18,972	0.4
1470	其他流動資產(附註六及八)	12,557	0.3	105,065	2.4
11XX	流動資產合計	4,367,750	99.7	4,433,937	99.8
15XX	非流動資產				
1543	以成本衡量之金融資產(附註四)	3	-	3	-
1600	不動產、廠房及設備(附註四及六)	9,732	0.2	10,994	0.2
1780	無形資產(附註四)	1,800	0.1	2,100	-
1900	其他非流動資產	706	-	698	-
15XX	非流動資產淨額	12,241	0.3	13,795	0.2
	資產總額	$ 4,379,991	100.0	$ 4,447,732	100.0

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

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

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	負債及權益	一〇五年十二月三十一日 金額	%	一〇四年十二月三十一日 金額	%
21XX	流動負債				
2100	短期借款(附註四及六)	$ 1,500,551	34.3	$ 1,688,217	38.0
2110	應付短期票券(附註六及八)	93,800	2.1	-	-
2150	應付票據	79,591	1.8	84,786	1.9
2170	應付帳款	152,268	3.5	140,693	3.2
2181	應付帳款-關係人(附註七)	-	-	83	-
2200	其他應付款	27,392	0.6	26,137	0.6
2230	本期所得稅負債(附註四)	47,463	1.1	61,278	1.4
2250	負債準備-流動(附註四)	483	-	532	-
2310	預收款項(附註四、六及七)	271,751	6.2	309,996	6.9
2399	其他流動負債-其他(附註七)	8,145	0.2	4,719	0.1
21XX	流動負債合計	2,181,444	49.8	2,316,441	52.1
	負債總額	2,181,444	49.8	2,316,441	52.1
	權益				
31XX	歸屬於母公司業主之權益				
3100	股本（附註四及六）	1,485,000	33.9	1,500,000	33.7
3200	資本公積（附註六）				
3210	資本公積-發行溢價	213,810	4.9	216,824	4.9
3300	保留盈餘（附註六）				
3310	法定盈餘公積	43,248	1.0	2,134	-
3350	未分配盈餘	456,489	10.4	430,347	9.7
3500	庫藏股票(附註四、六及十一)	—	—	(18,014)	(0.4)
	權益總額	2,198,547	50.2	2,131,291	47.9
	負債及權益總額	$ 4,379,991	100.0	$ 4,447,732	100.0

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

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

民國一〇五年度及一〇四年度

單位：新台幣仟元，惟每股盈餘為元

代碼	項目	一〇五年度 金額	一〇五年度 %	一〇四年度 金額	一〇四年度 %
4000	營業收入(附註四、六及七)	$ 1,071,400	100.0	$ 1,703,277	100.0
5000	營業成本(附註四、六及七)	(780,021)	(72.8)	(1,121,868)	(65.9)
5900	營業毛利	291,379	27.2	581,409	34.1
6000	營業費用(附註四及七)				
6100	推銷費用	(41,272)	(3.9)	(45,315)	(2.7)
6200	管理費用	(67,848)	(6.3)	(62,140)	(3.6)
6000	合計	(109,120)	(10.2)	(107,455)	(6.3)
6900	營業淨利	182,259	17.0	473,954	27.8
7000	營業外收入及支出(附註七)				
7100	利息收入	588	0.1	841	-
7110	租金收入	270	-	66	-
7190	其他收入-其他	21,518	2.0	25,543	1.5
7510	利息費用	(1)	-	(97)	-
7000	合計	22,375	2.1	26,353	1.5
7900	稅前淨利	204,634	19.1	500,307	29.3
7950	所得稅費用(附註四及六)	63,128	5.9	89,174	5.2
8200	本期淨利	$ 141,506	13.2	$ 411,133	24.1
8500	本期綜合損益總額	$ 141,506	13.2	$ 411,133	24.1
	每股盈餘(附註六)				
9750	基本每股盈餘	$ 0.95		$ 2.75	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

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

民國一〇五年度及一〇四年度

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	股本溢價	法定公積	未分配盈餘	庫藏股票	合計
一〇四年度						
一〇四年一月一日餘額	$ 1,516,000	$ 223,704	$ 30	$ 21,318	($ 22,880)	$ 1,738,172
一〇三年度盈餘指撥及分配：						
法定盈餘公積	-	-	2,104	(2,104)	-	-
一〇四年度合併總損益	-	-	-	411,133	-	411,133
庫藏股票買回	-	-	-	-	(18,014)	(18,014)
註銷庫藏股	(16,000)	(6,880)	-	-	22,880	-
一〇五年度						
一〇五年一月一日餘額	$ 1,500,000	$ 216,824	$ 2,134	$ 430,347	($ 18,014)	$ 2,131,291
一〇四年度盈餘指撥及分配：						
法定盈餘公積	-	-	41,114	(41,114)	-	-
現金股利	-	-	-	(74,250)		(74,250)
一〇五年度合併總損益	-	-	-	141,506	-	141,506
庫藏股票買回	-	-	-	-	-	-
註銷庫藏股	(15,000)	(3,014)	-	-	18,014	-
一〇五年十二月三十一日餘額	$ 1,485,000	$ 213,810	$ 43,248	$ 456,489	$ -	$ 2,198,547

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

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

民國一〇五年度及一〇四年度

單位：新台幣仟元

	一〇五年度	一〇四年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	$ 204,634	$ 500,307
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
租金支出	6	-
折舊費用	1,262	1,354
攤銷費用	300	300
利息收入	(588)	(841)
利息費用	46,017	52,191
與營業活動相關之流動資產/負債變動數：		
應收票據	4,020	12,529
應收帳款	91,125	(76,687)
應收建造合約款-關係人	13,734	(13,734)
其他應收款	1,041	1,530
存貨	(42,375)	(325,980)
預付款項	(2,750)	(3,672)
其他流動資產	92,508	59,093
應付票據	(5,195)	16,682
應付帳款	11,492	31,363
應付建造合約款	-	(11,939)
負債準備-流動	(49)	141
其他應付款項	1,830	1,629
預收款項	(38,245)	(135,180)
其他流動負債	3,426	4,562
營運產生之現金流入	382,193	113,648
收取之利息	582	841
支付之利息	(46,592)	(51,546)
支付所得稅	(77,053)	(28,593)
營業活動之淨現金流入	259,130	34,350
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	-	(11,040)
存出保證金(增加)減少	(8)	7
投資活動之淨現金流出	(8)	(11,033)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加(減少)	(187,666)	268,167
應付短期票券增加	93,800	-
發放現金股利	(74,250)	-
購買庫藏股票	-	(18,014)
籌資活動之淨現金流入(出)	(168,116)	250,153
本期現金及約當現金增加	91,006	273,470
期初現金及約當現金餘額	652,980	379,510
期末現金及約當現金餘額	$ 743,986	$ 652,980

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

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105年度及104年度

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3月7日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)尚未採用金融監督管理委員會認可國際財務報導準則之影響

依據金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)民國105年7月18日金管證審字第1050026834號令，公開發行以上公司應自民國106年起全面採用經金管會認可並發布生效之國際會計準則理事會(以下稱理事會)於民國105年1月1日前發布，並於民國106年1月1日生效之國際財務報導準則編製財務報告。前述將於民國106年1月1日生效，但本公司尚未採用之理事會相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布/修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第10號、國際財務報導準則第12號及國際會計準則第28號之修正「投資個體：合併報表例外規定之適用」	2016年1月1日
國際財務報導準則第11號之修正「聯合營運權益之取得」	2016年1月1日
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	2016年1月1日
國際會計準則第1號之修正「揭露倡議」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及第38號之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及第41號之修正「農業：生產性植物」	2016年1月1日
國際會計準則第19號之修正「確定福利計畫：員工提撥」	2014年7月1日
國際會計準則第27號之修正「單獨財務報表之權益法」	2016年1月1日
國際會計準則第36號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014年1月1日
國際會計準則第39號之修正「衍生工具之合約更替及避險會計之繼續」	2014年1月1日
國際財務報導解釋第21號「公課」	2014年1月1日
2010-2012年對國際財務報導準則之改善	2014年7月1日
2011-2013年對國際財務報導準則之改善	2014年7月1日
2012-2014年對國際財務報導準則之改善	2016年1月1日

適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對合併財務報告造成重大變動。

(二)國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則及解釋：

下表彙列國際會計準則理事會已發布，但尚未經金管會認可之國際報導準則。截至本合併財務報告通過發布日止，除國際財務報導準則第9號及第15號業經金管會通過自107年1月1日生效外，金管會尚未發布其他準則生效日。

新發布/修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第2號「股份基礎給付交易之分類與衡量」	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
國際財務報導準則第9號及第7號之修正「強制性生效日及過渡揭露」	2018年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	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「國際財務報導準則第15號之闡釋」	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

對本集團可能攸關者如下：

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容
2014.5.28 2016.4.12	國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	新準則以單一分析模型按五個步驟決定企業認列收入之方法、時點及金額，將取代現行國際會計準則第18號「收入」及國際會計準則第11號「建造合約」以及其他收入相關的解釋。 2016.4.12發布修正規定闡明下列項目：辨認履約義務、主理人及代理人之考量、智慧財產之授權及過渡處理。

本集團現正持續評估上述準則及解釋對本公司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

本合併財務報告所採用之重大會計政策彙整說明如下。除另有說明外，下述會計政策已一致適用於本合併財務報告之所有表達期間。

(一)遵循聲明

本合併財務報表係依據證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則編製。

(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國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告（以下簡稱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

本合併財務報告之編製主體包含本公司及由本公司所控制個體(即子公司）之財務報告。控制係指本公司可主導某一個體之財務及營運政策之權力，以從其相關營運活動中獲取利益。

合併綜合損益表已適當納入被收購或被處分子公司於當年度自收購生效日起或至處分生效日止之營運損益。子公司之綜合損益總額係歸屬至本公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額。

子公司之財務報告業已適當調整，俾使其會計政策與本集團所使用之會計政策一致。

本公司合併個體間之重大交易、餘額、收益及費損業已於合併時全數消除。

當對子公司所有權權益之變動未導致本公司喪失對子公司之控制時，此變動係以權益交易處理。為反映本公司及非控制權益對子公司相對權益之變動，已予調整其帳面金額。非控制權益之調整數與所支付或收取對價公允價值間之差額，係直接認列於權益，並歸屬於本公司業主。

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	
			105年12月31日	104年12月31日
本公司	坤聯公司	綜合營造	100%	100%

(四)功能性貨幣及表達貨幣

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣仟元為單位。

(五)資產與負債區分流動與非流動之標準

本集團從事委託營造廠商興建大樓或廠房出售業務，暨承攬營建工程業務，其營業週期

通常長於一年，與營建工程有關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之基準；其餘項目劃分流動與非流動之標準如下：

1.資產符合下列條件之一者列為流動資產，非屬流動資產者列為非流動資產：

(1)企業因營業所產生之資產，預期將於企業之正常營運週期中變現、消耗或意圖出售者。
(2)主要為交易目的而持有者。
(3)預期於資產負債表日後十二個月內將變現者。
(4)現金或約當現金，但於資產負債表日後逾十二個月用以交換、清償負債或受有其他限者除外。

2.負債符合下列條件之一者列為流動負債，非屬流動負債者列為非流動負債：

(1)企業因營業而發生之債務，預期將於企業之正常營運週期中清償者。
(2)主要為交易目的而發生者。
(3)須於資產負債表日後十二個月內清償之負債。
(4)合併公司不能無條件延期至資產負債表日後逾十二個月清償之負債。

(六)約當現金

約當現金包括高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之定期存款及投資，係用於滿足短期現金承諾。

(七)金融工具

金融資產與金融負債於合併公司成為該工具合約條款之一方時認列於合併資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，若金融資產或金融負債非屬透過損益按公允價值衡量者，係按公允價值加計直接可歸屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。直接可歸屬於取得或發行透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

1.金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。慣例交易係指金融資產之購買或出售，其交付期間係在因法規或市場慣例所訂之期間內者。

(1)衡量種類

放款及應收款，其係指於活絡市場無報價，且具固定或可決定付款金額之非衍生金融資產。放款及應收款（包括現金及約當現金、應收帳款及無活絡市場之債券投資）係採用有效利息法按攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量，惟短期應收帳款之利息認列不具重大性之情況除外。

有效利息法係指計算債務工具之攤銷後成本並將利息收入分攤於相關期間之方法。有效利率係指於債務工具預期存續期間或適當之較短期間，將估計未來現金收取金額折現後，恰等於原始認列時淨帳面金額之利率。

備供出售金融資產係非衍生金融資產被指定為備供出售，或未被分類為放款及應收款、持有至到期日投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。

備供出售金融資產帳面金額之變動係認列於其他綜合損益，於投資處分或確定減損時重分類為損益。

備供出售權益投資之股利於合併公司收款之權利確立時認列。

備供出售金融資產若屬無活絡市場市場報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，後續係以成本減除減損損失後之金額衡量，並單獨列為「以成本衡量之金融資產」。

(2)金融資產之減損

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，合併公司係於每一資產負債表日評估其他金融資產是否有減損客觀證據，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

按攤銷後成本列報之金融資產，如應收款項及其他應收款，該資產經個別評估未有減損後，另再集體評估減損。應收款集體存在之客觀減損證據可能包含合併公司過去收款經驗、集體超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

按攤銷後成本列報之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

按攤銷後成本列報之金融資產於後續期間減損損失金額減少，且該減少客觀地與認列減損後發生之事項相連結，則先前認列之減損損失直接或藉由調整備抵帳戶予以迴轉認列於損益，惟該迴轉不得使金融資產帳面金額超過若未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收款項藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收款項無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

以成本衡量之金融資產之減損損失金額，係該資產帳面金額與估計未來現金流量按類似金融資產之現時市場報酬率折現值間之差額。此種減損損失於後續期間不得迴轉。

(3)金融資產之除列

合併公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

於一金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。

2.金融負債

(1)後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2)金融負債之除列

合併公司僅於義務解除、取消或到期時，始將金融負債除列。除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

(八)存貨/營建會計

1.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：

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」，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。

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。

2.商品存貨係以成本與淨變現價值孰低計價，比較成本與淨變現價值時除同類別存貨外係以個別項目為基礎。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用後之餘額。存貨成本之計算採用加權平均法。

(九)建造合約

建造合約之結果若能可靠估計，於資產負債表日係參照合約活動之完成程度分別認列收入及成本，並以累計已發生合約成本占估計總合約成本之比例衡量完成程度。若遇有合約工作之變更、求償及獎勵金之情形，僅於金額能可靠衡量且很有可能收現之範圍內，始將其納入合約收入。

總合約成本若很有可能超過總合約收入，所有預期損失則立即認列為費用。

若一項合約包括數項資產，且每一資產均有單獨之方案提出、均單獨議定以及其成本及收入均可予以辨認，則每一資產之建造係以單項建造合約處理。若同時或接續進行之一組合約以單一包裹方式議定，且該組合約密切相關，致每項合約實際上為具有整體利潤率之單一計畫之一部分，則該組合約係以單項建造合約處理。

當建造合約累計已發生成本加計已認列利潤並減除已認列損失超過工程進度請款金額時，該差額係列示為應收建造合約款。當建造合約之工程進度請款金額超過累計已發生成本加計已認列利潤並減除已認列損失時，該差額係列示為應付建造合約款。相關工作進行前所收到之款項帳列預收工程款。依照已完成工作開立帳單而客戶尚未付款之金額帳列應收帳款。

(十)不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以取得成本為認列基礎，並以成本減累計折舊及累計減損後金額列示。不動產、廠房及設備之成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。自建資產成本包含原料及直接人工，任何其他使資產達預計用途之可使用狀態之直接可歸屬成本、拆卸與遷移及原址復原成本。前述成本包含替換部份廠房及設備之更新成本及因建造合約所產生之必要利息支出。

當不動產、廠房及設備之重大項目須被定期重置時，本公司將該科目視為個別資產，並以特定耐用年限及折舊方法認列折舊。重大檢修成本若符合認列條件，則被視為替換成本而認列為不動產、廠房及設備帳面金額之一部份。其他修理及維護支出則認列於損益中。資產使用後預期除役成本之現值，若符合負債準備之認列條件，則包含於相關資產之成本中。

不動產、廠房及設備每一部分之成本相對於該項目之總成本若屬重大，則每一部份單獨提列折舊及視為不動產、廠房及設備之單獨項目(重大組成部份)處理。

不動產、廠房及設備之項目或任一重要組成部分於原始認列後，若予處分或預期未來不會因使用或處分而有經濟效益之流入，則予以除列並認列損益。折舊係按直線法不動產、廠房及設備項目各個部分之估計耐用年限計提並認列於損益中，因其最能貼切反映資產未來經濟效應之預期耗用模式。土地無須攤提折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限計提如下：

運輸設備	10年
辦公設備	5年
租賃改良	3年

折舊方法、耐用年限及殘值係於每一財務報導期間結束日評估，並於必要時做適當調整。

(十一)租 賃

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人，則將其分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為營業租賃。

營業租賃下， 租賃收益或租金給付係按直線基礎於租賃期間分別認列為收益或費用。

(十二)無形資產

合併公司之無形資產係取得電腦軟體以取得成本，自達可供使用狀態起，依估計三年耐用年限採直線法攤銷，攤銷數認列於損益。

每年至少於財務年度結束日時檢視無形資產之殘值，攤銷期間及攤銷方法，若有變動，視為會計估計變動。

(十三)非金融資產減損

針對存貨、建造合約產生之資產、遞延所得稅資產、員工福利產生之資產、分類為待出售之非流動資產及生物資產以外之非金融資產，合併公司於每一報導期間結束日評估是否發生減損，並就有減損跡象之資產估計其可回收金額。若無法估計個別資產之可回收金額，則合併公司估計該項資產所屬現金產生單位之可回收金額以評估減損。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減出售成本與其使用價值孰高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則將該個別資產或現金產生單位之帳面金額調整減少至可回收金額，並認列減損損失。減損損失係立即認列於當期損益。

合併公司於每一報導期間結束日重新評估是否有跡象顯示，商譽以外之非金融資產於以前年度所認列之減損損失可能已不存在或減少。若用以決定可回收金額之估計有任何改變，則迴轉減損損失，以增加個別資產或現金產生單位之帳面金額至其可回收金額，惟不超過以前年度該個別資產或現金產生單位未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

商譽、非確定耐用年限無形資產及尚未可供使用之無形資產，每年定期進行減損測試，並就可回收金額低於帳面金額之部分，認列減損損失。

為減損測試之目的，企業合併取得之商譽應分攤至合併公司預期可自合併綜效受益之各現金產生單位(或現金產生單位群組)。若現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先就已分攤至該現金產生單位之商譽，減少其帳面金額，次就該單位內容各資產之帳面金額等比例分攤至各資產。已認列之商譽減損損失，不得後續期間迴轉。

(十四)借　款

1. 借款於原始認列時按公允價值扣除交易成本後之金額衡量，後續就價款(扣除交易成本)與贖回價值之任何差額採有效利息法按攤銷後成本於借款期間內衡量。

2. 設立借款額度時支付之費用，當很有可能提取部分或全部額度，則該費用認列為借款之交易成本，予以遞延至動支發生時認列為有效利率之調整；當不太可能提取部分或全部額度，則認列該費用為預付款項，並在額度相關之期間內攤銷。

(十五)負債準備

本公司因過去事件而負有現時義務(法定或推定義務)，很有可能需要流出具經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計時認列。負債準備之衡量係以資產負債表日清償該義務所需支出之最佳估計現值衡量，折現率採用反映目前市場對貨幣時間價值及負債特定風險之評估之稅前折現率，折現之攤銷認列為利息費用。未來營運損失不認列負債準備。

(十六)收入認列

1.建案之銷售

收入係按已收或應收對價之公允價值衡量，並扣除估計之客戶退貨、折扣及其他類似之折讓。

銷售商品係於下列條件完全滿足時認列收入：

(1)本公司已經將商品所有權之重大風險及報酬移轉予買方；
(2)本公司對於已經出售之商品既不持續參與管理，亦未維持有效控制；
(3)收入金額能可靠衡量；
(4)與交易有關之經濟效益很有可能流入本公司；
(5)與交易有關之已發生或將發生之成本能可靠衡量。

具體而言，銷售商品收入係於商品交付且法定所有權移轉時認列。不動產銷售所產生之收入係以工程已達可交屋狀態且已實際交付房地及移轉所有權時認列。符合前述收入認列前所收取之保證金及分期款項係帳列預收房地款。

2.股利收入及利息收入

投資所產生之股利收入係於股東收款之權利確立時認列，惟前提係與交易有關之經濟效益很有可能流入本公司，且收入金額能可靠衡量。

金融資產之利息收入係於經濟效益很有可能流入本公司，且收入金額能可靠衡量時認列。利息收入係依時間之經過按流通在外本金與所適用之有效利率採應計基礎認列。

(十七)員工福利

1.確定提撥福利

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供勞務期間內認列為損益項下之員工福利費用。

2.短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

3.員工紅利及董監酬勞

本集團員工紅利及董監酬勞係為當年度估計之費用並依其性質列為營業成本或營業費用項下之適當會計項目。嗣後股東會決議與財務報表估列數如有差異，視為估計變動，列為當期損益。

(十八)庫藏股票

本公司收回已發行之股票，依買回時所支付之對價(包括可直接歸屬成本)，以稅後淨額認列為「庫藏股票」，作為權益之減項。處分庫藏股票之處分價格高於帳面金額，其差額列為資本公積－庫藏股票交易；處分價格低於帳面金額，其差額則沖抵同種類庫藏股票之交易所產生之資本公積，如有不足，則借記保留盈餘。庫藏股票之帳面金額採加權平均並依收回原因分別計算。

庫藏股票註銷時，按股權比例借記資本公積－股票發行溢價與股本，其帳面金額如高於面值與股票發行溢價之合計數時，其差額則沖抵同種類庫藏股票所產生之資本公積，如有不足，則沖抵保留盈餘；其帳面金額低於面值與股票發行溢價之合計數者，則貸記同種類庫藏股票交易所產生之資本公積。

(十九)所得稅

所得稅費用係當年度所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當年度所得稅

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。

以前年度應付所得稅之調整， 列入當年度所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算予以認列。遞延所得稅負債一般係就所有未來應課稅暫時性差異予以認列；遞延所得稅資產則係於未來很有可能有課稅所得供可減除暫時性差異、虧損扣抵或購置機器設備、研究發展及人才培訓等支出所產生之所得稅抵減使用時認列。

與投資子公司、關聯企業及合資權益相關之應課稅暫時性差異皆認列遞延所得稅負債，惟本公司若可控制暫時性差異迴轉之時點，且該暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者除外。與此類投資及權益有關之可減除暫時性差異所產生之遞延所得稅資產，僅於其很有可能有足夠課稅所得用以實現暫時性差異之利益，且於可預見之未來預期將迴轉的範圍內，予以認列。

遞延所得稅資產之帳面金額於報導期間結束日予以重新檢視，並針對已不再很有可能有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者予以調整減少。原未認列為遞延所得

稅資產者，亦於報導期間結束日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者予以調整認列。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當年度之稅率衡量，該稅率係以報導期間結束日已立法或已實質性立法之稅率（及稅法）為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映企業於報導期間結束日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅效果。

3.當年度及遞延所得稅

當年度及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當年度及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

(二十)股本

本公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本每股盈餘。本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。

(二十一)部門資訊

合併公司營運部門資訊與提供給主要營運決策者之內部管理報告採一致之方式報導。主要營運決策者負責分配資源與營運部門並評估其績效。

(二十二)比較資訊

除國際財務報導準則允許或規定外，揭露所有當期財務報表報導金額之前期比較。當發生會計政策變動或重分類之情事時，比較資訊業已調整，俾與本年度財務資訊相比較。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依「證券發行人財務報告編製準則」編製本合併財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

管理當局持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於未來次一年度造成重大調整之相關資訊，請詳下列附註：

(一)附註六(三)，存貨之評價。

本集團之會計政策及揭露包含採用公允價值衡量其金融、非金融資產及負債。本公司之財務部門負責進行公允價值驗證，藉獨立、可靠、且能代表可執行價格之資料使評價結果貼近市場狀態，並定期校準評價模型、進行回溯測試、更新評價模型所需輸入值及資料及其他任何必要之公允價值調整，以確保評價結果係屬合理。

本集團在衡量其資產和負債時，盡可能使用市場可觀察之輸入值。公允價值之等級係以評價技術使用之輸入值為依據，歸類如下：

第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。
第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接(即價格)或間接(即由價格推導而得)可觀察。
第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資產(非可觀察參數)。

若發生公允價值各等級間之移轉事項或情況，本公司係於報導日認列該移轉。衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳附註十二：金融工具。

六、重要會計項目之說明

（一）現金及約當現金

	105年12月31日	104年12月31日
現金及零用金	$ 125	$ 67
銀行存款	743,861	652,913
	$ 743,986	$ 652,980

（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

	105年12月31日	104年12月31日
待售房地	$ 171,328	$ 319,235
營建用地	65,216	69,598
在建房地	3,351,405	3,156,741
減：備抵存貨跌價及呆滯損失	-	-
	$ 3,587,949	$ 3,545,574

1. 本集團截至民國105年及104年12月31日止，在建工程投保金額分別為2,612,800仟元及2,534,800仟元。

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：

	105年度	104年度
已出售存貨成本	$ 780,021	$ 1,121,868
存貨跌價(損失)回升利益	-	-
	$ 780,021	$ 1,121,868

4.待售房地明細如下：

	105年12月31日	104年12月31日
君山	$ 102,615	$ 268,366
雅美	44,072	50,869
四德段323-4、15地號	24,641	-
	$ 171,328	$ 319,235

5.營建用地明細如下：

	105年12月31日	104年12月31日
容移用地	$ 65,216	$ 69,598

6.在建房地明細如下：

	105年12月31日	104年12月31日
君品	$ -	$ 395,164
泰若天成	856,125	671,864
君臨	791,836	613,806
君湛	323,356	211,726
四德段II	211,688	202,724
原鄰仁(溝皂段)	167,577	112,837
日新段	357,032	356,441
迎勝(華泰段)(65、77、88地號)	285,157	240,129
華泰段(16、17、18等地號)	149,135	151,762
迎透天(永成段)	209,499	200,288
	$ 3,351,405	$ 3,156,741

利息資本化相關資訊如下：

	105年度	104年度
利息資本化金額	$ 46,016	$ 52,094
利息資本化利率	1.612%~3.17%	2.58%~3.43%

（四）其他流動資產

	105年12月31日	104年12月31日
暫付款	$ 53	$ 5,383
代付款	6,500	6,902
其他金融資產-受限制銀行存款	2,150	90,779
工程存出保證金	3,854	2,001
	$ 12,557	$ 105,065

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
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
104年1月1日餘額	$ -	$ 4,239	$ 1,320	$ 5,559
增添	11,040	-	-	11,040
處分	-	-	-	-
104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
104年1月1日餘額	$ -	$ 3,348	$ 903	$ 4,251
折舊費用	436	653	265	1,354
減損損失	-	-	-	-
104年12月31日餘額	$ 436	$ 4,001	$ 1,168	$ 5,605
104年12月31日淨額	$ 10,604	$ 238	$ 152	$ 10,994

1. 本集團截至民國105年及104年12月31日止，不動產、廠房及設備投保金額分別為9,787仟元及11,620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	105年12月31日	104年12月31日
擔保銀行借款	$ 1,500,551	$ 1,688,217
利率區間	2.37%~3.17%	2.58%-3.17%

提供擔保情形請參閱附註八。

（七）應付短期票券

	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

	105年12月31日	104年12月31日
預收房地款	$ 271,751	$ 309,996

（九）員工福利

確定提撥計畫

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 105 年度及104年度認列之退休金成本分別為2,593仟元及2,547仟元。

（十）股本

	105年12月31日	104年12月31日
額定股數(仟股)	300,000	300,000
額定股本	$ 3,000,000	$ 3,000,000
已發行且已收足股款之股數(仟股)	148,500	150,000
已發行股本	$ 1,485,000	$ 1,500,000

本公司於105年1月辦理註銷庫藏股1,500仟股，故本公司105年12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

	105年12月31日	104年12月31日
發行股票溢價	$ 213,810	$ 216,824

1. 依公司法規定，資本公積除用以彌補公司虧損及撥充資本外，不得使用。公司非於盈餘公積填補資本虧損，仍有不足時，不得以資本公積補充之。

2. 依公司法規定超過面額發行股票所得溢價及受領贈與之所得之資本公積，除得用於彌補虧損外，於公司無累積虧損時，按股東原有股份之比例發給新股或現金，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。此外，認列對子公司所有權權益變動數得用以彌補虧損。

（十二）保留盈餘及股利政策

1. 依104年5月公司法之修正，股息及紅利之分派現於股東，員工非屬盈餘分派之對象。本公司已於 105 年 6 月 3 日股東常會決議通過修正章程之盈餘分派政策，並於章程中另外訂定員工酬勞之分派政策。

2. 修正後章程之盈餘分派政策規定，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。修正前後章程之員工及董監酬勞分派政策，請參閱附註六(十五)員工及董監酬勞。

3. 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。

4. 本公司於105年6月3日及104年6月10日舉行股東會，分別決議通過104年度及103年度盈餘分配案如下：

	盈餘分配案		每股股利(元)	
	104年度	103年度	104年度	103年度
法定盈餘公積	$ 41,114	$ 2,104	$ -	$ -
現金股利	74,250	-	0.5	-

5. 本公司105年度之盈餘分配案尚待董事會擬議及股東會決議。有關決議盈餘分派資訊，請至臺灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

（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。

本公司104年8月26日經董事會決議於104年8月27日至10月26日，以每股6.89元～15.42元之價格，執行買回公司股份3,000仟股，且當市場價格低於原議定區間價格下限時，將繼續執行買回公司股份；截至該執行期間結束，累計買回1,500仟股，總成本18,014仟元。

本公司於民國103年12月25日經董事會通過註銷庫藏股票1,600仟股，並以民國104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12月31日
維護公司信用及股東權益	1,500	-	1,500	-

收回原因	104年1月1日	本期增加	本期減少	104年12月31日
維護公司信用及股東權益	1,600	1,500	1,600	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百分之十，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

	105年度		
	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	$ 18,843	$ 36,486	$ 55,329
勞健保費用	-	4,888	4,888
退休金費用	-	2,593	2,593
其他員工福利費用	792	1,855	2,647
折舊費用	-	1,262	1,262
攤銷費用	-	300	300

	104年度		
	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	$ 24,515	$ 35,007	$ 59,522
勞健保費用	-	4,661	4,661
退休金費用	-	2,547	2,547
其他員工福利費用	645	1,889	2,534
折舊費用	-	1,354	1,354
攤銷費用	-	300	300

（十五）員工及董監酬勞

依104年5月修正後公司法及105年6月經股東會決議之修正章程，本公司係以當年度扣除員工及董監酬勞前之稅前淨利分別以0.1%及不超過0.1%提撥員工及董監酬勞。105及104年度分別依前述稅前淨利按比例估列員工及董監酬勞。

106年3月7日及105年3月8日董事會決議配發105及104年度員工及董監酬勞如下，前述配發情形與年度財務報告認列之差異金額分別於106及105年度進行調整。

	105年度		104年度	
	員工現金酬勞	董監酬勞	員工現金酬勞	董監酬勞
董事會決議配發數	$ 202	$ -	$ 497	$ -
財務報告認列數	$ 202	$ -	$ 497	$ -

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。

104年度董事會決議配發之員工及董監酬勞已於105年6月3日召開之股東常會決議修正章程後，報告股東會。

有關本公司員工酬勞及董監酬勞相關資訊，請至臺灣證券交易所「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：

	105年度	104年度
當期所得稅		
當期產生者	$ 23,362	$ 54,432
土地增值稅計入當期所得稅	8,988	25,590
未分配盈餘加徵所得稅	29,577	1,894
以前年度之所得稅費用調整	1,201	7,258
認列於損益之所得稅費用	$ 63,128	$ 89,174

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	105年度	104年度
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用	$ 34,788	$ 85,052
未分配盈餘加徵所得稅	29,577	1,894
土地增值稅計入當期所得稅	8,988	25,590
永久性差異調整	889	3,869
免稅所得	(12,324)	(33,564)
暫時性差異調整	(1,393)	(2,983)
以前年度之所得稅費用調整	1,201	7,258
其他	1,402	2,058
認列於損益之所得稅費用	$ 63,128	$ 89,174

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. 本公司未分配盈餘加徵依分配與否適用不同稅率，本公司係以不分配盈餘之稅率估計當期所得稅及遞延所得稅，唯如本公司年度盈餘於次年度分配，將減少本公司之所得稅費用，唯實際盈餘分配議案需待董事會提議並經股東會通過方能確定。

4. 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	103年度
坤聯營造公司	103年度

5. 未分配盈餘情形如下：

	105年12月31日	104年12月31日
99年度以後	$ 456,489	$ 430,347

6. 兩稅合一相關資訊：

	105年12月31日	104年12月31日
股東可扣抵稅額帳戶餘額-本公司	$ 64,644	$ 22,271

本公司無86年度以前之未分配盈餘。

本公司民國105年度預計及104年度實際盈餘分配適用之稅額扣抵比率分別為24.56%及19.20%。自104年1月1日起，中華民國境內居住之個人股東獲配之股利淨額或盈餘，其可扣抵稅額修正為原扣抵稅額之半數。

依所得稅法規定，本公司分配屬於87年度(含)以後盈餘時，本國股東可按股利分配日之稅額扣抵比率計算可獲配之股東可扣抵稅額。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，因此本公司預計105年度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。

	105 年 度		
	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	$ 141,506	148,500	$ 0.95

	104 年 度		
	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	$ 411,133	149,542	$ 2.75

（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：

	105 年 度	104 年 度
不超過1年	$ 1,225	$ 2,099
超過1年但不超過3年	-	1,225
總計	$ 1,225	$ 3,324

本集團以營業租賃承租辦公室，租賃期間介於民國104年至106年。民國105及104年度分別認列2,101仟元及 2,099 仟元之租金費用。

七、關係人交易

(一)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：

工 程 名 稱	合約總價（未稅）	工程收入	完工比例
105年度			
寶 慶 21	$ 229,000	$ 58,666	100.00%
104年度			
寶 慶 21	$ 180,000	$ 97,920	94.63%
愛 美	221,190	117,220	100.00%
	$ 401,190	$ 215,140	

2.銷貨

	105 年 度	104 年 度
其他關係人-個人	$ -	$ 19,914

本集團對關係人之銷貨，係由雙方依市場行情及條件辦理，與非關係人交易並無重大差異。

3.應收票據及帳款

	105年12月31日	104年12月31日
受主要管理階層控制之公司	$ -	$ 92,010

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。

4.應收(付)建造合約款

	104年12月31日			
工　程　名　稱	在建工程	工程進度請款金額	應收建造合約款	應付建造合約款
寶慶21	$ 170,334	$ 156,600	$ 13,734	$ -

5.其他應收款

	105年12月31日	104年12月31日
其他關係人-個人	$ -	$ 1,041

6.應付票據及帳款

	105年12月31日	104年12月31日
受主要管理階層控制之公司	$ -	$ 83

應付關係人票據及帳款主要來自進貨交易，該應付款項並無附息。

7.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，其明細如下：

		代收土地款	
建　案　名　稱	合建型態	105年12月31日	104年12月31日
泰　若　天　成	合建分售	$ 40	$ 360

8.修繕及勞務支出

	105年度	104年度
受主要管理階層控制之公司	$ 738	$ 2,069

9.租金支出

出　租　人	承租標的	租賃保證金	105年度	104年度
受主要管理階層控制之公司	台中市西屯區文心路二段201號15樓之2	$ -	$ 200	$ 200

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。

10.其他收入

	105年度	104年度
受主要管理階層控制之公司	$ 2,389	$ 1,329

11.本公司「雅美」工程案，係由受主要管理階層控制之公司擔任「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。已於民國 104 年 8 月取得使用執造，同時解除保證。

（二）主要管理階層薪酬資訊

105年度及104年度對董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	105年度	104年度
短期員工福利	$ 3,896	$ 3,941
退職後福利	96	148
	$ 3,992	$ 4,089

八、質押之資產

本公司資產提供擔保明細如下：

資產名稱	105年12月31日	104年12月31日	擔保用途
存貨(在建房地)	$ 3,351,405	$ 3,156,741	銀行借款
存貨(待售房地)	102,615	268,366	銀行借款
其他金融資產-受限制銀行存款	2,150	90,779	信託戶
	$ 3,456,170	$ 3,515,886	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾：

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。

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：

	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(帳列其他流動資產)	2,150	-	-	-	-
存出保證金(帳列其他流動資產及非流動資產)	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(帳列其他流動負債)	50	-	-	-	-
	$1,853,652	$ -	$ -	$ -	$ -

	104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	$ 652,980	$ -	$ -	$ -	$ -
應收票據及帳款(含關係人)	96,535	-	-	-	-
其他應收款項(含關係人)	1,041	-	-	-	-
其他金融資產-流動(帳列其他流動資產)	90,779	-	-	-	-
存出保證金(帳列其他流動資產及非流動資產)	2,699	-	-	-	-
	$ 844,034	$ -	$ -	$ -	$ -

按攤銷後成本衡量之					
金融負債					
短期借款	$1,688,217	$ -	$ -	$ -	$ -
應付票據及帳款淨額（含關係人）	225,562	-	-	-	-
其他應付款項（含關係人）	26,137	-	-	-	-
存入保證金（帳列其他流動負債）	50	-	-	-	-
	$1,939,966	$ -	$ -	$ -	$ -

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存款及借款。

有關利率風險之敏感度分析，係以財務報導期間結束日固定收益投資之公允價值變動為計算基礎，並假設持有一個年度。假若市場利率上升1%，本公司於民國105及104年度之淨利將分別減少15,944仟元及16,882仟元。

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，本公司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。

本公司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：

	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

	104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	$ 225,562	$ -	$ -	$ 225,562
浮動利率負債	-	1,555,692	132,525	1,688,217
	$ 225,562	$ 1,555,692	$ 132,525	$ 1,913,779

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(不含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：附表一。

4.累積買進或賣出同一有價證券金額達新台幣三億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：

本公司(建設部門)及其子公司(營造部門)民國一〇五年及一〇四年度有關部門資訊列示如下：

	105 年 度			
	建設部門	營造部門	調整及沖銷	合　計
來自外部客戶收入	$ 1,012,734	$ -	$ -	$ 1,012,734
部門間之收入(註1)	-	719,904	(661,238)	58,666
收入合計	$ 1,012,734	$ 719,904	($ 661,238)	$ 1,071,400
部門損益	$ 184,996	$ 8,851	($ 11,588)	$ 182,259
部門資產	$ 4,753,388	$ 670,602	($ 1,043,999)	$ 4,379,991

	104 年 度			
	建設部門	營造部門	調整及沖銷	合　計
來自外部客戶收入	$ 1,488,137	$ -	$ -	$ 1,488,137
部門間之收入	-	956,756	(741,616)	215,140
收入合計	$ 1,488,137	$ 956,756	($ 741,616)	$ 1,703,277
部門損益	$ 462,971	$ 23,089	($ 12,106)	$ 473,954
部門資產	$ 4,560,205	$ 673,823	($ 786,296)	$ 4,447,732

註1：編製本合併財務報告時業已銷除。

本集團有二個應報導部門：建設部門及營造部門，建設部門係委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓之出租出售。營造部門係從事土木建築工程承攬。

本集團之應報導部門係策略性事業單位，以提供不同產品及勞務。由於每一策略性事業單位需要不同技術及行銷策略，故須分別管理。

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

營運部門之會計政策皆與附註四所述之重要會計政策彙總相同。本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。

坤悅開發股份有限公司及其子公司

期末持有有價證券情形(不含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)

民國一〇五年十二月三十一日

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	0.03	$ 3	—	$ 3	

坤悅開發股份有限公司及其子公司

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

民國一〇五年十二月三十一日

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)	$ 656,467	120.4%	依合約規定。	—	—	($ 596,390)	257.2%	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

民國一〇五年十二月三十一日

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					
				項目	金額		交易條件	佔合併總營收或總資產之比率%	
					105年度	104年度		105年度	104年度
0	本公司	坤聯營造股份有限公司	1	在建工程(進貨)	$ 656,467	$ 858,038	依合約規定	61.3	50.4
				應付帳款	596,390	346,004	依合約規定	13.6	7.8
1	坤聯營造股份有限公司	本公司	2	應付建造合約款	285,409	268,715	依合約規定	6.5	6.0
				應收建造合約款	22,440	884	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；若屬損益科目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。

坤悅開發股份有限公司及子公司

被投資公司名稱、所在地區…等相關資訊

民國一〇五年十二月三十一日

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%	$ 116,478	$ 8,250	($ 3,338)	$ －	$17,660	子公司(註1)

註1：編製本合併財務報告時業已消除。

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

會計師查核報告

坤悅開發股份有限公司　　公鑒：

查核意見

坤悅開發股份有限公司民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日之個體資產負債表，暨民國一〇五年及一〇四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，以及個體財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開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暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達坤悅開發股份有限公司民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日之個體財務狀況，暨民國一〇五年及一〇四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。

查核意見之基礎

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。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師執業道德規範，與坤悅開發股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對坤悅開發股份有限公司民國一〇五年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對坤悅開發股份有限公司一〇五年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

<u>存貨續後衡量</u>

關鍵查核事項說明

坤悅開發股份有限公司之存貨主要為營建用地、在建房地及待售房地。由於產業之景氣常受市場環境及政府政策等因素影響而大幅波動，如近來受政府法令之變動，不動產交易及持有加重課稅之影響，現階段買方呈現觀望狀態，在產業景氣趨勢較不明朗之

情況下，銷售價格可能有下修的狀況，致產生存貨之成本可能高於淨變現價值之風險，故存貨後續衡量是為關鍵查核事項之一。

因應之查核程序

本會計師之主要查核程序包括評估存貨後續衡量會計政策之合理性；檢視存貨產銷存表及在建工程明細表，分析其變化情形，並對管理階層之假設（如未來各期間之各案銷售價格）進行評估；亦檢視坤悅開發股份有限公司過去存貨備抵提列之準確度，並與本期估列之存貨備抵作比較，以評估本期之估列方法及假設是否允當；瞭解坤悅開發股份有限公司之管理階層所採用之銷售價及期後存貨市價變動情形，或根據專家出具之獨立評估報告估計之可回收金額，本會計師檢視相關假設之合理性，並評估該鑑價師之資格及獨立性以評估存貨淨變現價值之合理性；本會計師亦考量坤悅開發股份有限公司對存貨備抵相關資訊之揭露是否適切。

<u>收入認列</u>

關鍵查核事項

營業收入係投資人及管理階層評估坤悅開發股份有限公司財務或業務績效之主要指標，營業收入認列時點是否正確及其是否具完整性，對於財務報表之影響實屬重大，因此，收入認列是為關鍵查核事項之一。

因應之查核程序

本會計師主要查核程序包括測試坤悅開發股份有限公司銷貨及收款循環內部控制設計及執行之有效性，亦針對坤悅開發股份有限公司之產銷存表進行抽樣程序，檢視是否依銷貨合約、法令規定及買賣雙方約定之交易條件認列銷貨收入；另對前十大銷售客戶變動進行分析，將最近一期及去年同期之客戶變動情形進行比較，了解及確認是否有重大變動及異常交易；選擇財務報表截止日前後一段期間之銷售交易樣本，核對相關憑證，以評估收入認列期間之正確性，以及是否有異常之收入傳票，並了解期後是否有重大退換貨情形；瞭解坤悅開發股份有限公司政策與會計準則，以評估所採用政策之適當性；本會計師亦考量坤悅開發股份有限公司營業收入認列政策之揭露及其他揭露資訊之適當性。

<u>負債準備</u>

關鍵查核事項

坤悅開發股份有限公司主要營運項目係興建房屋出售，因此，保固責任由公司依合約約定負擔，管理階層必須於工程完工時評估保固支出是否很有可能流出，且保固準備之金額係依歷史經驗及假設估計，或依管理階層主觀判斷評估，因此負債準備是為關鍵查核事項之一。

因應之查核程序

本會計師主要查核程序包括向財務單位及業務部門詢問並了解與客戶間的保固修繕處理模式、產生保固修繕支出的原因及檢視相關文件，檢視管理階層複核估列保固準備是否符合會計原則；並檢視管理階層定期檢討實際發生之保固修繕支出與估計金額是否

有重大差異；本會計師亦考量坤悅開發股份有限公司負債準備認列政策之揭露及其他揭露資訊之適當性。

管理階層與治理單位對財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編制準則編製允當表達之個體財務報表，且維持與個體財務報表編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報表時，管理階層之責任亦包括評估坤悅開發股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算坤悅開發股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

坤悅開發股份有限公司之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核財務報表之目的，係對個體財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報表存有重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估個體財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對坤悅開發股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用之會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使坤悅開發股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存有重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存有重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報表使用者注意個體財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導因坤悅開發股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估個體財務報表(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。

6. 對於坤悅開發股份有限公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成坤悅開發股份有限公司查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事件，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現(包括查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失)。

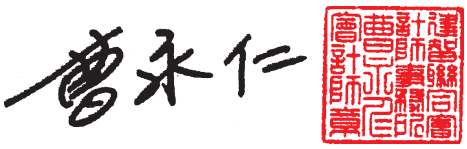
本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師執業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項(包括相關防護措施)。

本會計師與治理單位溝通事件中，決定對坤悅開發股份有限公司一〇五年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

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　六　年　三　月　七　日

坤悅開發股份有限公司

個體資產負債表

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	一〇五年十二月三十一日 金額	%	一〇四年十二月三十一日 金額	%
11XX	流動資產				
1100	現金及約當現金(附註四及六)	$ 705,811	14.8	$ 450,047	9.9
1150	應收票據淨額(附註四及六)	-	-	4,020	0.1
1170	應收帳款淨額(附註四及六)	1,200	-	-	-
1210	其他應收款-關係人淨額(附註七)	33	-	1,041	-
1220	本期所得稅資產(附註四)	-	-	36	-
130X	存貨(附註四、五、六、七及八)	3,896,607	82.0	3,847,506	84.4
1410	預付款項	13,793	0.3	8,627	0.2
1470	其他流動資產(附註六及八)	12,459	0.3	103,560	2.3
11XX	流動資產合計	4,629,903	97.4	4,414,837	96.9
15XX	非流動資產				
1543	以成本衡量之金融資產(附註四)	3	-	3	-
1550	採用權益法之投資(附註四及六)	116,478	2.5	137,476	3.0
1600	不動產、廠房及設備(附註四及六)	4,866	0.1	5,454	0.1
1780	無形資產(附註四)	1,800	-	2,100	-
1990	其他非流動資產	338	-	335	-
15XX	非流動資產淨額	123,485	2.6	145,368	3.1
	資產總額	$ 4,753,388	100.0	$ 4,560,205	100.0

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

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

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	負債及權益	一〇五年十二月三十一日 金額	%	一〇四年十二月三十一日 金額	%
21XX	流動負債				
2100	短期借款(附註六及八)	$ 1,500,551	31.6	$ 1,688,217	37.0
2110	應付短期票券(附註六及八)	93,800	2.0	-	-
2150	應付票據	13,779	0.3	3,094	0.1
2180	應付帳款-關係人(附註四及七)	596,390	12.5	346,004	7.6
2200	其他應付款	22,830	0.5	19,231	0.4
2230	本期所得稅負債(附註四及六)	47,463	1.0	57,553	1.3
2250	負債準備-流動(附註四)	253	-	197	-
2310	預收款項(附註四、六及七)	271,751	5.7	309,996	6.8
2399	其他流動負債(附註七)	8,024	0.2	4,622	0.1
21XX	流動負債合計	2,554,841	53.8	2,428,914	53.3
	負債總額	2,554,841	53.8	2,428,914	53.3
	權益				
3110	普通股股本（附註四及六）	1,485,000	31.2	1,500,000	32.9
3200	資本公積（附註六）				
3210	資本公積-發行溢價	213,810	4.5	216,824	4.8
3300	保留盈餘（附註六）				
3310	法定盈餘公積	43,248	0.9	2,134	-
3350	未分配盈餘	456,489	9.6	430,347	9.4
3500	庫藏股票(附註四、六及十一)	-	-	(18,014)	(0.4)
	權益總額	2,198,547	46.2	2,131,291	46.7
	負債及權益總額	$ 4,753,388	100.0	$ 4,560,205	100.0

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

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

民國一〇五年度及一〇四年度

單位：新台幣仟元，惟每股盈餘為元

代碼	項目	一〇五年度 金額	一〇五年度 %	一〇四年度 金額	一〇四年度 %
4000	營業收入(附註四及七)	$ 1,012,734	100.0	$ 1,488,137	100.0
5000	營業成本(附註四、六及七)	(741,335)	(73.2)	(939,599)	(63.1)
5900	營業毛利	271,399	26.8	548,538	36.9
6000	營業費用(附註四及七)				
6100	推銷費用	(41,272)	(4.1)	(45,315)	(3.1)
6200	管理費用	(45,131)	(4.5)	(40,252)	(2.7)
6000	合計	(86,403)	(8.6)	(85,567)	(5.8)
6900	營業淨利	184,996	18.2	462,971	31.1
7000	營業外收入及支出				
7100	利息收入	473	-	672	-
7110	租金收入	270	-	66	-
7190	其他收入-其他(附註七)	19,723	1.9	25,078	1.7
7510	利息費用	(1)	-	(97)	-
7775	採權益法認列子公司、關聯企業及合資損益之份額	(3,338)	(0.3)	7,516	0.5
7000	合計	17,127	1.6	33,235	2.2
7900	稅前淨利	202,123	19.8	496,206	33.3
7950	所得稅費用(附註四及六)	60,617	6.0	85,073	5.7
8200	本期淨利	$ 141,506	13.8	$ 411,133	27.6
8500	本期綜合損益總額	$ 141,506	13.8	$ 411,133	27.6
	每股盈餘(附註六)				
9750	基本每股盈餘	$	0.95	$	2.75

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

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

民國一〇五年度及一〇四年度

單位：新台幣仟元

	普通股股本	資本公積	保留盈餘 法定公積	保留盈餘 未分配盈餘	庫藏股票	合計
一〇四年度						
一〇四年一月一日餘額	$ 1,516,000	$ 223,704	$ 30	$ 21,318	($ 22,880)	$ 1,738,172
一〇三年度盈餘指撥及分配：						
法定盈餘公積	-	-	2,104	(2,104)	-	-
一〇四年度淨利	-	-	-	411,133	-	411,133
庫藏股票買回	-	-	-		(18,014)	(18,014)
註銷庫藏股票	(16,000)	(6,880)	-	-	22,880	-
一〇五年度						
一〇五年一月一日餘額	$ 1,500,000	$ 216,824	$ 2,134	$ 430,347	($ 18,014)	$ 2,131,291
一〇四年度盈餘指撥及分配：						
法定盈餘公積	-	-	41,114	(41,114)	-	-
現金股利	-	-	-	(74,250)	-	(74,250)
一〇五年度淨利	-	-	-	141,506	-	141,506
註銷庫藏股票	(15,000)	(3,014)	-	-	18,014	-
一〇五年十二月三十一日餘額	$ 1,485,000	$ 213,810	$ 43,248	$ 456,489	$ -	$ 2,198,547

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

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

民國一〇五年度及一〇四年度

單位：新台幣仟元

	一〇五年度	一〇四年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	$ 202,123	$ 496,206
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
租金支出	2	-
折舊費用	588	483
攤銷費用	300	300
利息收入	(473)	(672)
利息費用	46,017	52,191
採權益法認列子公司、關聯企業及合資損益之份額	3,338	(7,516)
與營業活動相關之流動資產/負債變動數：		
應收票據	4,020	12,529
應收帳款	(1,200)	-
其他應收款	1,008	1,523
存貨	(49,101)	(454,521)
預付款項	(5,166)	(1,212)
其他流動資產	91,101	60,078
應付票據	10,685	(8,270)
應付帳款	250,386	49,302
負債準備-流動	56	49
其他應付款項	4,174	2,463
預收款項	(38,245)	(135,180)
其他流動負債	3,402	4,622
營運產生之現金流入	523,015	72,375
收取之利息	471	672
支付之利息	(46,592)	(51,546)
支付之所得稅	(70,671)	(27,520)
營業活動之淨現金流入(出)	406,223	(6,019)
投資活動之現金流量：		
購買不動產、廠房及設備	-	(5,520)
取得採權益法之投資	-	(30,000)
存出保證金(增加)減少	(3)	30
收取之股利	17,660	4,156
投資活動之淨現金流入(出)	17,657	(31,334)

接次頁

承上頁

	一〇五年度	一〇四年度
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加(減少)	(187,666)	268,167
應付短期票券增加	93,800	-
發放現金股利	(74,250)	-
購買庫藏股票	-	(18,014)
籌資活動之淨現金流入(出)	(168,116)	250,153
本期現金及約當現金增加	255,764	212,800
期初現金及約當現金餘額	450,047	237,247
期末現金及約當現金餘額	$ 705,811	$ 450,047

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

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
個體財務報告附註
民國105及104年度

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。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告業已於民國106年3月7日經本公司董事會核准並通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)尚未採用金融監督管理委員會認可國際財務報導準則之影響

依據金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)民國105年7月18日金管證審字第1050026834號令，公開發行以上公司應自民國106年起全面採用經金管會認可並發布生效之國際會計準則理事會(以下稱理事會)於民國105年1月1日前發布，並於民國106年1月1日生效之國際財務報導準則編製財務報告。前述將於民國106年1月1日生效，但本公司尚未採用之理事會相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布/修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第10號、國際財務報導準則第12號及國際會計準則第28號之修正「投資個體：合併報表例外規定之適用」	2016年1月1日
國際財務報導準則第11號之修正「聯合營運權益之取得」	2016年1月1日
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	2016年1月1日
國際會計準則第1號之修正「揭露倡議」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及第38號之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及第41號之修正「農業：生產性植物」	2016年1月1日
國際會計準則第19號之修正「確定福利計畫：員工提撥」	2014年7月1日
國際會計準則第27號之修正「單獨財務報表之權益法」	2016年1月1日
國際會計準則第36號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014年1月1日
國際會計準則第39號之修正「衍生工具之合約更替及避險會計之繼續」	2014年1月1日
國際財務報導解釋第21號「公課」	2014年1月1日
2010-2012年對國際財務報導準則之改善	2014年7月1日
2011-2013年對國際財務報導準則之改善	2014年7月1日
2012-2014年對國際財務報導準則之改善	2016年1月1日

適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對個體財務報告造成重大變動。

(二)國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則及解釋：

下表彙列國際會計準則理事會已發布，但尚未經金管會認可之國際報導準則。截至本個體財務報告通過發布日止，除國際財務報導準則第9號及第15號業經金管會通過自107年1月1日生效外，金管會尚未發布其他準則生效日。

新發布/修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第2號「股份基礎給付交易之分類與衡量」	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
國際財務報導準則第9號及第7號之修正「強制性生效日及過渡揭露」	2018年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	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「國際財務報導準則第15號之闡釋」	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

對本公司可能攸關者如下：

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容
2014.5.28 2016.4.12	國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	新準則以單一分析模型按五個步驟決定企業認列收入之方法、時點及金額，將取代現行國際會計準則第18號「收入」及國際會計準則第11號「建造合約」以及其他收入相關的解釋。 2016.4.12發布修正規定闡明下列項目：辨認履約義務、主理人及代理人之考量、智慧財產之授權及過渡處理。

本公司現正持續評估上述準則及解釋對本公司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

本個體財務報告所採用之重大會計政策彙整說明如下。除另有說明外，下述會計政策已一致適用於本個體財務報告之所有表達期間。

(一)遵循聲明

本個體財務報表係依據證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則編製。

(二)編製基礎

1. 除按公允價值衡量之金融工具外，本個體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國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告（以下簡稱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，或涉及個體財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

(三)功能性貨幣及表達貨幣

本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣仟元為單位。

(四)資產與負債區分流動與非流動之標準

本公司從事委託營造廠商興建大樓或廠房出售業務，暨承攬營建工程業務，其營業週期通常長於一年，與營建工程有關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之基準；其餘項目劃分流動與非流動之標準如下：

1. 資產符合下列條件之一者列為流動資產，非屬流動資產者列為非流動資產：

(1)企業因營業所產生之資產，預期將於企業之正常營運週期中變現、消耗或意圖出售者。
(2)主要為交易目的而持有者。
(3)預期於資產負債表日後十二個月內將變現者。
(4)現金或約當現金，但於資產負債表日後逾十二個月用以交換、清償負債或受有其他限者除外。

2. 負債符合下列條件之一者列為流動負債，非屬流動負債者列為非流動負債：

(1)企業因營業而發生之債務，預期將於企業之正常營運週期中清償者。
(2)主要為交易目的而發生者。
(3)須於資產負債表日後十二個月內清償之負債。
(4)合併公司不能無條件延期至資產負債表日後逾十二個月清償之負債。

(五)約當現金

約當現金包括高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之定期存款及投資，係用於滿足短期現金承諾。

(六)金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，若金融資產或金融負債非屬透過損益按公允價值衡量者，係按公允價值加計直接可歸屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。直接可歸屬於取得或發行透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。慣例交易係指金融資產之購買或出售，其交付期間係在因法規或市場慣例所訂之期間內者。

(1)衡量種類

放款及應收款，其係指於活絡市場無報價，且具固定或可決定付款金額之非衍生金融資產。放款及應收款（包括現金及約當現金、應收帳款及無活絡市場之債券投資）係採用有效利息法按攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量，惟短期應收帳款之利息認列不具重大性之情況除外。

有效利息法係指計算債務工具之攤銷後成本並將利息收入分攤於相關期間之方法。有效利率係指於債務工具預期存續期間或適當之較短期間，將估計未來現金收取金額折現後，恰等於原始認列時淨帳面金額之利率。

備供出售金融資產係非衍生金融資產被指定為備供出售，或未被分類為放款及應收款、持有至到期日投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。

備供出售金融資產帳面金額之變動係認列於其他綜合損益，於投資處分或確定減損時重分類為損益。

備供出售權益投資之股利於本公司收款之權利確立時認列。

備供出售金融資產若屬無活絡市場市場報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，後續係以成本減除減損損失後之金額衡量，並單獨列為「以成本衡量之金融資產」。

(2)金融資產之減損

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，本公司係於每一資產負債表日評估其他金融資產是否有減損客觀證據，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

按攤銷後成本列報之金融資產，如應收款項及其他應收款，該資產經個別評估未有減損後，另再集體評估減損。應收款集體存在之客觀減損證據可能包含本公司過去收款經驗、集體超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

按攤銷後成本列報之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

按攤銷後成本列報之金融資產於後續期間減損損失金額減少，且該減少客觀地與認列減損後發生之事項相連結，則先前認列之減損損失直接或藉由調整備抵帳戶予以迴轉認列於損益，惟該迴轉不得使金融資產帳面金額超過若未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收款項藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收款項無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

以成本衡量之金融資產之減損損失金額，係該資產帳面金額與估計未來現金流量按類似金融資產之現時市場報酬率折現值間之差額。此種減損損失於後續期間不得迴轉。

(3)金融資產之除列

本公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

於一金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。

2.金融負債

(1)後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2)金融負債之除列

本公司僅於義務解除、取消或到期時，始將金融負債除列。除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

(七)存貨/營建會計

1.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：

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」，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。

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。

2. 商品存貨係以成本與淨變現價值孰低計價，比較成本與淨變現價值時除同類別存貨外係以個別項目為基礎。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用後之餘額。存貨成本之計算採用加權平均法。

(八)不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以取得成本為認列基礎，並以成本減累計折舊及累計減損後金額衡量。不動產、廠房及設備之成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。自建資產成本包含原料及直接人工，任何其他使資產達預計用途之可使用狀態之直接可歸屬成本、拆卸與遷移及原址復原成本。前述成本包含替換部份廠房及設備之更新成本及因建造合約所產生之必要利息支出。

當不動產、廠房及設備之重大項目須被定期重置時，本公司將該科目視為個別資產，並以特定耐用年限及折舊方法認列折舊。重大檢修成本若符合認列條件，則被視為替換成本而認列為不動產、廠房及設備帳面金額之一部份。其他修理及維護支出則認列於損益中。資產使用後預期除役成本之現值，若符合負債準備之認列條件，則包含於相關資產之成本中。

不動產、廠房及設備每一部分之成本相對於該項目之總成本若屬重大，則每一部份單獨提列折舊及視為不動產、廠房及設備之單獨項目(重大組成部份)處理。

不動產、廠房及設備之項目或任一重要組成部分於原始認列後，若予處分或預期未來不會因使用或處分而有經濟效益之流入，則予以除列並認列損益。折舊係按直線法不動產、廠房及設備項目各個部分之估計耐用年限計提並認列於損益中，因其最能貼切反映資產未來經濟效應之預期耗用模式。土地無須攤提折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限計提如下：

運輸設備	10年
辦公設備	5年
租賃改良	3年

折舊方法、耐用年限及殘值係於每一財務報導期間結束日評估，並於必要時做適當調整。

(九)租 賃

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人，則將其分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為營業租賃。

營業租賃下， 租賃收益或租金給付係按直線基礎於租賃期間分別認列為收益或費用。

(十)無形資產

本公司之無形資產係取得電腦軟體以取得成本，自達可供使用狀態起，依估計三年耐用年限採直線法攤銷，攤銷數認列於損益。

每年至少於財務年度結束日時檢視無形資產之殘值，攤銷期間及攤銷方法，若有變動，視為會計估計變動。

(十一)非金融資產減損

針對存貨、建造合約產生之資產、遞延所得稅資產、員工福利產生之資產、分類為待出售之非流動資產及生物資產以外之非金融資產，本公司於每一報導期間結束日評估是否發生減損，並就有減損跡象之資產估計其可回收金額。若無法估計個別資產之可回收金額，則本公司估計該項資產所屬現金產生單位之可回收金額以評估減損。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減出售成本與其使用價值孰高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則將該個別資產或現金產生單位之帳面金額調整減少至可回收金額，並認列減損損失。減損損失係立即認列於當期損益。

本公司於每一報導期間結束日重新評估是否有跡象顯示，商譽以外之非金融資產於以前年度所認列之減損損失可能已不存在或減少。若用以決定可回收金額之估計有任何改變，則迴轉減損損失，以增加個別資產或現金產生單位之帳面金額至其可回收金額，惟不超過以前年度該個別資產或現金產生單位未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

商譽、非確定耐用年限無形資產及尚未可供使用之無形資產，每年定期進行減損測試，並就可回收金額低於帳面金額之部分，認列減損損失。

為減損測試之目的，企業合併取得之商譽應分攤至本公司預期可自綜效受益之各現金產生單位(或現金產生單位群組)。若現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先就已分攤至該現金產生單位之商譽，減少其帳面金額，次就該單位內容各資產之帳面金額等比例分攤至各資產。已認列之商譽減損損失，不得後續期間迴轉。

(十二)借 款

1. 借款於原始認列時按公允價值扣除交易成本後之金額衡量，後續就價款(扣除交易成本)與贖回價值之任何差額採有效利息法按攤銷後成本於借款期間內衡量。

2.設立借款額度時支付之費用，當很有可能提取部分或全部額度，則該費用認列為借款之交易成本，予以遞延至動支發生時認列為有效利率之調整；當不太可能提取部分或全部額度，則認列該費用為預付款項，並在額度相關之期間內攤銷。

(十三)負債準備

本公司因過去事件而負有現時義務(法定或推定義務)，很有可能需要流出具經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計時認列。負債準備之衡量係以資產負債表日清償該義務所需支出之最佳估計現值衡量，折現率採用反映目前市場對貨幣時間價值及負債特定風險之評估之稅前折現率，折現之攤銷認列為利息費用。未來營運損失不認列負債準備。

(十四)收入認列

1.建案之銷售

收入係按已收或應收對價之公允價值衡量，並扣除估計之客戶退貨、折扣及其他類似之折讓。

銷售商品係於下列條件完全滿足時認列收入：

(1)本公司已經將商品所有權之重大風險及報酬移轉予買方；
(2)本公司對於已經出售之商品既不持續參與管理，亦未維持有效控制；
(3)收入金額能可靠衡量；
(4)與交易有關之經濟效益很有可能流入本公司；
(5)與交易有關之已發生或將發生之成本能可靠衡量。

具體而言，銷售商品收入係於商品交付且法定所有權移轉時認列。不動產銷售所產生之收入係以工程已達可交屋狀態且已實際交付房地及移轉所有權時認列。符合前述收入認列前所收取之保證金及分期款項係帳列預收房地款。

2.股利收入及利息收入

投資所產生之股利收入係於股東收款之權利確立時認列，惟前提係與交易有關之經濟效益很有可能流入本公司，且收入金額能可靠衡量。

金融資產之利息收入係於經濟效益很有可能流入本公司，且收入金額能可靠衡量時認列。利息收入係依時間之經過按流通在外本金與所適用之有效利率採應計基礎認列。

(十五)員工福利

1.確定提撥福利

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供勞務期間內認列為損益項下之員工福利費用。

2.短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

3.員工紅利及董監酬勞

本公司員工紅利及董監酬勞係為當年度估計之費用並依其性質列為營業成本或營業費用項下之適當會計項目。嗣後股東會決議與財務報表估列數如有差異，視為估計變動，列為當期損益。

(十六)庫藏股票

本公司收回已發行之股票，依買回時所支付之對價(包括可直接歸屬成本)，以稅後淨額認列為「庫藏股票」，作為權益之減項。處分庫藏股票之處分價格高於帳面金額，其差額列為資本公積－庫藏股票交易；處分價格低於帳面金額，其差額則沖抵同種類庫藏股票之交易所產生之資本公積，如有不足，則借記保留盈餘。庫藏股票之帳面金額採加權平均並依收回原因分別計算。

庫藏股票註銷時，按股權比例借記資本公積－股票發行溢價與股本，其帳面金額如高於面值與股票發行溢價之合計數時，其差額則沖抵同種類庫藏股票所產生之資本公積，如有不足，則沖抵保留盈餘；其帳面金額低於面值與股票發行溢價之合計數者，則貸記同種類庫藏股票交易所產生之資本公積。

(十七)所得稅

所得稅費用係當年度所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當年度所得稅

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。

以前年度應付所得稅之調整， 列入當年度所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算予以認列。遞延所得稅負債一般係就所有未來應課稅暫時性差異予以認列；遞延所得稅資產則係於未來很有可能有課稅所得供可減除暫時性差異、虧損扣抵或購置機器設備、研究發展及人才培訓等支出所產生之所得稅抵減使用時認列。

與投資子公司及關聯企業權益之應課稅暫時性差異皆認列遞延所得稅負債，惟本公司若可控制暫時性差異迴轉之時點，且該暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者除外。與此類投資及權益有關之可減除暫時性差異所產生之遞延所得稅資產，僅於其

很有可能有足夠課稅所得用以實現暫時性差異之利益，且於可預見之未來預期將迴轉的範圍內，予以認列。

遞延所得稅資產之帳面金額於報導期間結束日予以重新檢視，並針對已不再很有可能有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者予以調整減少。原未認列為遞延所得稅資產者，亦於報導期間結束日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者予以調整認列。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當年度之稅率衡量，該稅率係以報導期間結束日已立法或已實質性立法之稅率（及稅法）為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映企業於報導期間結束日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅效果。

3.當年度及遞延所得稅

當年度及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當年度及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。
產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。

(十八)每股盈餘

本公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本每股盈餘。本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。

(十九)部門資訊

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

(二十)比較資訊

除國際財務報導準則允許或規定外，揭露所有當期財務報表報導金額之前期比較。當發生會計政策變動或重分類之情事時，比較資訊業已調整，俾與本年度財務資訊相比較。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依「證券發行人財務報告編製準則」編製本個體財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

管理當局持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於未來次一年度造成重大調整之相關資訊，請詳下列附註：

(一)附註六(三)，存貨之評價。

本公司之會計政策及揭露包含採用公允價值衡量其金融、非金融資產及負債。本公司之財務部門負責進行公允價值驗證，藉獨立、可靠、且能代表可執行價格之資料使評價結果貼近市場狀態，並定期校準評價模型、進行回溯測試、更新評價模型所需輸入值及資料及其他任何必要之公允價值調整，以確保評價結果係屬合理。

本公司在衡量其資產和負債時，盡可能使用市場可觀察之輸入值。公允價值之等級係以評價技術使用之輸入值為依據，歸類如下：

第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接(即價格)或間接(即由價格推導而得)可觀察。

第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資產(非可觀察參數)。

若發生公允價值各等級間之移轉事項或情況，本公司係於報導日認列該移轉。衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳附註十二：金融工具。

六、重要會計項目之說明

（一）現金及約當現金

	105年12月31日	104年12月31日
現金及零用金	$ 55	$ 22
銀行存款	705,756	450,025
	$ 705,811	$ 450,047

（二）應收票據及帳款

本公司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，本公司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。

本公司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

	105年12月31日	104年12月31日
待售房地	$ 175,413	$ 327,478
營建用地	65,216	69,598
在建房地	3,655,978	3,450,430
減：備抵存貨跌價及呆滯損失	-	-
	$ 3,896,607	$ 3,847,506

1. 本公司截至民國105年及104年12月31日止，存貨投保金額分別為40,900仟元及170,990仟元。

2. 本公司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：

	105年度	104年度
已出售存貨成本	$ 741,335	$ 939,599
存貨跌價(損失)回升利益	-	-
	$ 741,335	$ 939,599

4.待售房地明細如下：

	105年12月31日	104年12月31日
君山	$ 105,763	$ 275,529
雅美	45,009	51,949
四德段323-4、15地號	24,641	-
	$ 175,413	$ 327,478

5.營建用地明細如下：

	105年12月31日	104年12月31日
容移用地	$ 65,216	$ 69,598

6.在建房地明細如下：

	105年12月31日	104年12月31日
君臨	$ 849,256	$ 724,079
泰若天成	1,112,516	746,938
君品	-	463,939
君湛	329,156	252,177
四德段II	211,627	202,699
原鄰仁(溝皂段)	154,243	112,837
日新段	356,232	355,653
迎勝(華泰段)(65、77、88地號)	284,428	240,058
華泰段(16、17、18等地號)	149,135	151,762
迎透天(永成段)	209,385	200,288
	$ 3,655,978	$ 3,450,430

利息資本化相關資訊如下：

	105年度	104年度
利息資本化金額	$ 46,016	$ 52,094
利息資本化利率	1.612%~3.17%	2.58%~3.43%

（四）其他流動資產

	105年12月31日	104年12月31日
暫付款	$ 53	$ 5,382
代付款	6,500	6,902
其他金融資產-受限制銀行存款	2,150	90,779
工程存出保證金	3,756	497
	$ 12,459	$ 103,560

提供擔保情形請參閱附註八。

（五）採用權益法之投資

被投資公司名稱	105年12月31日 金額	105年12月31日 股權%	104年12月31日 金額	104年12月31日 股權%
非上市櫃公司				
坤聯營造股份有限公司	$ 116,478	100	$ 137,476	100

請參閱105年度合併財務報告。

（六）不動產、廠房及設備

成本	運輸設備	租賃改良	其他設備	合計
105年1月1日餘額	$ 5,520	$ 2,279	$ 1,320	$ 9,119
增添	-	-	-	-
處分	-	-	-	-
105年12月31日餘額	$ 5,520	$ 2,279	$ 1,320	$ 9,119

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	$ 218	$ 2,279	$ 1,168	$ 3,665
折舊費用	436	-	152	588
減損損失	-	-	-	-
105年12月31日餘額	$ 654	$ 2,279	$ 1,320	$ 4,253
105年12月31日淨額	$ 4,866	$ -	$ -	$ 4,866

成本	運輸設備	租賃改良	其他設備	合計
104年1月1日餘額	$ -	$ 2,279	$ 1,320	$ 3,599
增添	5,520	-	-	5,520
處分	-	-	-	-
104年12月31日餘額	$ 5,520	$ 2,279	$ 1,320	$ 9,119

累計折舊及減損	運輸設備	租賃改良	其他設備	合計
104年1月1日餘額	$ -	$ 2,279	$ 903	$ 3,182
折舊費用	218	-	265	483
減損損失	-	-	-	-
104年12月31日餘額	$ 218	$ 2,279	$ 1,168	$ 3,665
104年12月31日淨額	$ 5,302	$ -	$ 152	$ 5,454

1. 本公司截至民國105年及104年12月31日止，不動產、廠房及設備投保金額分別為4,849仟元及5,810仟元。

2. 上列不動產、廠房及設備無提供作為擔保之情形。

（七）短期借款

借　款　性　質	105年12月31日	104年12月31日
擔保銀行借款	$ 1,500,551	$ 1,688,217
利率區間	2.37%~3.17%	2.58%~3.17%

提供擔保情形請參閱附註八。

（八）應付短期票券

	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。

（九）預收款項

	105年12月31日	104年12月31日
預收房地款	$ 271,751	$ 309,996

（十）員工福利

確定提撥計畫

本公司依「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，本公司於民國105年度及104年度認列之退休金成本分別為1,027仟元及996仟元。

（十一）股本

	105年12月31日	104年12月31日
額定股數(仟股)	300,000	300,000
額定股本	$ 3,000,000	$ 3,000,000
已發行且已收足股款之股數(仟股)	148,500	150,000
已發行股本	$ 1,485,000	$ 1,500,000

本公司於105年1月辦理註銷庫藏股1,500仟股，故本公司105年12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。

（十二）資本公積

	105年12月31日	104年12月31日
發行股票溢價	$ 213,810	$ 216,824

1. 依公司法規定，資本公積除用以彌補公司虧損及撥充資本外，不得使用。公司非於盈餘公積填補資本虧損，仍有不足時，不得以資本公積補充之。

2. 依公司法規定超過面額發行股票所得溢價及受領贈與之所得之資本公積，除得用於彌補虧損外，於公司無累積虧損時，按股東原有股份之比例發給新股或現金，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。此外，認列對子公司所有權權益變動數得用以彌補虧損。

（十三）保留盈餘及股利政策

1. 依104年5月公司法之修正，股息及紅利之分派現於股東，員工非屬盈餘分派之對象。本公司已於105年6月3日股東常會決議通過修正章程之盈餘分派政策，並於章程中另外訂定員工酬勞之分派政策。

2. 修正後章程之盈餘分派政策規定，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。修正前後章程之員工及董監酬勞分派政策，請參閱附註六(十六)員工及董事監察人酬勞。

3. 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。

4. 本公司於105年6月3日及104年6月10日舉行股東會，分別決議通過104年度及103年度盈餘分配案如下：

	盈餘分配案		每股股利(元)	
	104年度	103年度	104年度	103年度
法定盈餘公積	$ 41,114	$ 2,104	$ -	$ -
現金股利	74,250	-	0.5	-

5.本公司105年度之盈餘分配案尚待董事會擬議及股東會決議。有關決議盈餘分派資訊，請至臺灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

（十四）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。

本公司104年8月26日經董事會決議於104年8月27日至10月26日，以每股6.89元～15.42元之價格，執行買回公司股份3,000仟股，且當市場價格低於原議定區間價格下限時，將繼續執行買回公司股份；截至該執行期間結束，累計買回1,500仟股，總成本18,014仟元。

本公司於民國103年12月25日經董事會通過註銷庫藏股票1,600仟股，並以民國104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12月31日
維護公司信用及股東權益	1,500	-	1,500	-

收回原因	104年1月1日	本期增加	本期減少	104年12月31日
維護公司信用及股東權益	1,600	1,500	1,600	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百分之十，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。

（十五）本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用

	105年度		
	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	$ -	$ 23,855	$ 23,855
勞健保費用	-	1,968	1,968
退休金費用	-	1,027	1,027
其他員工福利費用	-	1,354	1,354
折舊費用	-	588	588
攤銷費用	-	300	300

	104年度		
	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	$ -	$ 23,570	$ 23,570
勞健保費用	-	1,779	1,779
退休金費用	-	996	996
其他員工福利費用	-	1,424	1,424
折舊費用	-	483	483
攤銷費用	-	300	300

截至民國105年及104年12月31日止，員工人數分別為38人及35人。

（十六）員工及董監酬勞

依104年5月修正後公司法及105年6月經股東會決議之修正章程，本公司係以當年度扣除員工及董監酬勞前之稅前淨利分別以0.1%及不超過0.1%提撥員工及董監事酬勞。105及年度分別依前述稅前淨利按比例估列員工及董監酬勞。

106年3月7日及105年3月8日董事會決議配發105及104年度員工及董事酬勞如下，前述配發情形與年度財務報告認列之差異金額分別於106及105年度進行調整。

	105年度		104年度	
	員工現金酬勞	董監酬勞	員工現金酬勞	董監酬勞
董事會決議配發數	$ 202	$ -	$ 497	$ -
財務報告認列數	$ 202	$ -	$ 497	$ -

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。

104年度董事會決議配發之員工及董監酬勞已於105年6月3日召開之股東常會決議修正章程後，報告股東會。

有關本公司員工酬勞及董監酬勞相關資訊，請至臺灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

（十七）所得稅

1.認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	105年度	104年度
當期所得稅		
當期產生者	$ 21,446	$ 50,331
土地增值稅計入當期所得稅	8,988	25,590
未分配盈餘加徵所得稅	29,577	1,894
以前年度之所得稅費用調整	606	7,258
認列於損益之所得稅費用	$ 60,617	$ 85,073

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	105年度	104年度
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用	$ 34,361	$ 84,355
土地增值稅計入當期所得稅	8,988	25,590
未分配盈餘加徵所得稅	29,577	1,894
永久性差異調整	802	2,523
免稅所得	(12,324)	(33,564)
暫時性差異調整	(1,393)	(2,983)
以前年度之所得稅費用調整	606	7,258
認列於損益之所得稅費用	$ 60,617	$ 85,073

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. 本公司未分配盈餘加徵依分配與否適用不同稅率，本公司係以不分配盈餘之稅率估計當期所得稅及遞延所得稅，唯如本公司年度盈餘於次年度分配，將減少本公司之所得稅費用，唯實際盈餘分配議案需待董事會提議並經股東會通過方能確定。

4. 本公司截至民國105年12月31日止，營利事業所得稅申報案件，業經稅捐稽徵機關核定至103年度。

5. 未分配盈餘情形如下：

	105年12月31日	104年12月31日
99年度以後	$ 456,489	$ 430,347

6. 兩稅合一相關資訊：

	105年12月31日	104年12月31日
股東可扣抵稅額帳戶餘額	$ 64,644	$ 22,271

本公司無86年度以前之未分配盈餘。

本公司民國105年度預計及104年度實際盈餘分配適用之稅額扣抵比率分別為24.56%及19.20%。自104年1月1日起，中華民國境內居住之個人股東獲配之股利淨額或盈餘，其可扣抵稅額修正為原扣抵稅額之半數。

依所得稅法規定，本公司分配屬於87年度(含)以後盈餘時，本國股東可按股利分配日之稅額扣抵比率計算可獲配之股東可扣抵稅額。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，因此本公司預計105年度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。

（十八）每股盈餘

基本每股盈餘係以本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。

	105年度		
	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	$ 141,506	148,500	$ 0.95

	104年度		
	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	$ 411,133	149,542	$ 2.75

（十九）營業租賃

本公司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：

	105年度	104年度
不超過1年	$ 392	$ 671
超過1年但不超過3年	-	392
總計	$ 392	$ 1,063

本公司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105及104年度均為674仟元之租金費用。

七、關係人交易

（一）關係人之名稱及關係

本公司為本公司及本公司之子公司之最終控制者。

（二）與關係人間之重大交易事項

1.銷貨

	105年度	104年度
其他關係人-個人	$ -	$ 19,914

本公司對關係人之銷貨，係由雙方依市場行情及條件辦理，與非關係人交易並無重大差異。

2.進貨及發包工程

	105年度		
	合約總價(未稅)	本期進貨	累積計價金額
受主要管理階層控制之公司	$ 2,629,276	$ 656,467	$ 1,459,543

	104年度		
	合約總價(未稅)	本期進貨	累積計價金額
受主要管理階層控制之公司	$ 2,774,038	$ 858,038	$ 1,464,029

本公司向關係人進貨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；一般供應商之付款條件為月結30天至90天。

3.其他應收款

	105年12月31日	104年12月31日
受主要管理階層控制之公司	$ 33	$ -
其他關係人-個人	-	1,041
	$ 33	$ 1,041

4.應付款項

	105年12月31日	104年12月31日
應付關係人票據及帳款		
受主要管理階層控制之公司	$ 596,390	$ 346,004

應付關係人票據及帳款主要來自進貨交易，該應付款項並無附息。

5.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，其明細如下：

		代收土地款	
建案名稱	合建型態	105年12月31日	104年12月31日
泰若天成	合建分售	$ 40	$ 360

6.修繕及勞務支出

	105年度	104年度
受主要管理階層控制之公司	$ 188	$ 267

7.其他收入

	105年度	104年度
受主要管理階層控制之公司	$ 1,797	$ 1,326

8.本公司「雅美」工程案，係由受主要管理階層控制之公司擔任「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。已於民國104年8月取得使用執造，同時解除保證。

（三）主要管理階層薪酬資訊

105年度及104年度對董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	105年度	104年度
短期員工福利	$ 3,896	$ 3,941
退職後福利	96	148
	$ 3,992	$ 4,089

八、質抵押之資產

本公司資產提供擔保明細如下：

資產名稱	105年12月31日	104年12月31日	擔保用途
存貨(在建房地)	$ 3,655,978	$ 3,450,430	銀行借款
存貨(待售房地)	105,763	275,529	銀行借款
其他金融資產-受限制銀行存款	2,150	90,779	信託戶
	$ 3,763,891	$ 3,816,738	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾：

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。

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：

	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	$ 705,811	$ -	$ -	$ -	$ -
應收票據及帳款(含關係人)	1,200	-	-	-	-
其他應收款項(含關係人)	33	-	-	-	-
其他金融資產-流動(帳列其他流動資產)	2,150	-	-	-	-
存出保證金(帳列其他流動資產及非流動資產)	4,094	-	-	-	-
	$ 713,288	$ -	$ -	$ -	$ -
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)	610,169	-	-	-	-
其他應付款項(含關係人)	22,830	-	-	-	-
存入保證金(帳列其他流動負債)	50	-	-	-	-
	$2,227,400	$ -	$ -	$ -	$ -

	104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	$ 450,047	$ -	$ -	$ -	$ -
應收票據及帳款（含關係人）	4,020	-	-	-	-
其他應收款項（含關係人）	1,041	-	-	-	-
其他金融資產-流動（帳列其他流動資產）	90,779	-	-	-	-
存出保證金（帳列其他流動資產及非流動資產）	832	-	-	-	-
	$ 546,719	$ -	$ -	$ -	$ -
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	$1,688,217	$ -	$ -	$ -	$ -
應付票據及帳款淨額（含關係人）	349,098	-	-	-	-
其他應付款項（含關係人）	19,231	-	-	-	-
存入保證金（帳列其他流動負債）	50	-	-	-	-
	$2,056,596	$ -	$ -	$ -	$ -

2.財務風險管理目的

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，主要係來自於固定收益投資與浮動利率借款。

有關利率風險之敏感度分析，係以財務報導期間結束日固定收益投資之公允價值變動為計算基礎，並假設持有一個年度。假若市場利率上升1%，本公司於民國105及104年度之淨利將分別減少15,944仟元及16,882仟元。

4.信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成公司財務損失之風險。截至資產負債表日止，本公司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資產負債表所認列之金融資產帳面金額。

本公司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

本公司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。

本公司已約定還款期間之非衍生金融負債預定到期如下：

	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	$ 610,169	$ -	$ -	$ 610,169
浮動利率負債	449,450	1,144,901	-	1,594,351
	$ 1,059,619	$ 1,144,901	$ -	$ 2,204,520

	104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	$ 349,098	$ -	$ -	$ 349,098
浮動利率負債	-	1,555,692	132,525	1,688,217
	$ 349,098	$ 1,555,692	$ 132,525	$ 2,037,315

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(不含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：附表一。

4.累積買進或賣出同一有價證券金額達新台幣三億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。

（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：附表三。

（三）大陸投資資訊：無。

十四、營運部門財務資訊：

本公司已於105及104年度之合併財務報表附註中揭露營運部門財務資訊在案，備供參考。

坤悅開發股份有限公司

期末持有有價證券情形(不含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)

民國一〇五年十二月三十一日

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	0.03	$ 3	—	$ 3	

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

民國一〇五年十二月三十一日

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)	$ 656,467	93.1%	依合約規定。	—	—	($ 596,390)	97.7%	註1

註1：編製合併財務報告時業已消除。

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

民國一〇五年十二月三十一日

附表三

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%	$ 116,478	$ 8,250	($ 3,338)	$ －	$17,660	子公司(註1)

註1：編製合併財務報告時業已消除。

六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，其對本公司財務狀況之影響：不適用。

柒、 財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況

單位：新台幣仟元;%

項目＼年度	105 年度	104 年度	重大變動	
			金額	%
流動資產	4,367,750	4,433,937	(66,187)	(1.49)
以成本衡量之金融資產	3	3	0	0.00
不動產、廠房及設備	9,732	10,994	(1,262)	(11.48)
無形資產	1,800	2,100	(300)	(14.29)
其他資產	706	698	8	1.15
資產總額	4,379,991	4,447,732	(67,741)	(1.52)
流動負債	2,181,444	2,316,441	(134,997)	(5.83)
非流動負債	0	0	0	0.00
負債總額	2,181,444	2,316,441	(134,997)	(5.83)
股本	1,485,000	1,500,000	(15,000)	(1.00)
資本公積-發行溢價	213,810	216,824	(3,014)	(1.39)
法定盈餘公積	43,248	2,134	41,114	1,926.62
未分配盈餘	456,489	430,347	26,142	6.07
庫藏股票	0	(18,014)	18,014	(100.00)
權益總額	2,198,547	2,131,291	67,256	3.16

說明：
流動負債：主要係因「君品」完工交屋而陸續清償土建融借款，造成短期借款減少所致。
股本、資本公積-發行溢價：主要係因 105 年度辦理庫藏股票註銷所致。
未分配盈餘：主要係因 105 年度完工建案銷售而認收入，致未分配盈餘增加所致。
庫藏股票：主要係因 105 年度辦理庫藏股票註銷所致。

二、財務績效

(一)最近二年度營業收入、營業純益及稅前純益重大變動之主要原因

單位：新台幣仟元;%

項目＼年度	105 年度	104 年度	重大變動	
			金額	%
營業收入	1,071,400	1,703,277	(631,877)	(37.10)
營業成本	780,021	1,121,868	(341,847)	(30.47)
營業毛利	291,379	581,409	(290,030)	(49.88)
營業費用	109,120	107,455	1,665	1.55
營業淨利(損)	182,259	473,954	(291,695)	(61.55)
營業外收入及支出	22,375	26,353	(3,978)	(15.10)

稅前淨利(損)	204,634	500,307	(295,673)	(59.10)
本期淨利(損)	141,506	411,133	(269,627)	(65.58)
本期綜合損益總額	141,506	411,133	(269,627)	(65.58)
說明： 營業收入、營業成本、營業毛利及本期淨利：主要係因 105 年度僅有「君品」完工與銷售「君山」及「雅美」餘屋認列收入，造成營業收入、營業成本及營業毛利減少。				

(二)營業毛利變動分析：

	105 年度	104 年度	變動率
營業毛利率	27.20%	34.13%	(20.30%)
毛利率變動分析：主要係因 105 年度僅有「君品」完工交屋及「雅美」、「君山」餘屋出售，產品及銷售客群不同，且每坪售價明顯下降，故使 105 年度毛利率較 104 年度毛利率減少。			

三、現金流量

(一)最近二年度現金流動變動分析說明

單位：新台幣仟元

年　度 項　目	105 年度	104 年度	增(減)
營業活動之淨現金流入(出)	259,130	34,350	224,780
投資活動之淨現金流入(出)	(8)	(11,033)	11,025
融資活動之淨現金流入(出)	(168,116)	250,153	(418,269)
增減變動分析說明： (1)營業活動：因 105 年度受房地產市場景氣影響而未有購地支出，使得營業活動產生淨現金流入所致。 (2)投資活動：主係 104 年度增購運輸設備，105 年度未有增購設備情形所致。 (3)籌資活動：籌資活動淨現金流出，主係 105 年度「君品」完工交屋而陸續清償土建融借款，造成短期借款減少，及發放現金股利所致。			

單位：新台幣仟元

年　度 項　目	105 年度	104 年度	增(減)比率%
現金流量比率(%)	11.88	1.48	-
現金流量允當比率(%)	-	-	-
現金再投資比率(%)	8.42	1.61	-
註：因 105 年度受房地產市場景氣影響而未有購地支出，使得營業活動產生淨現金流入，致使現金流量比率及現金再投資比率增加。			

(二)未來一年現金流動性分析

單位：新台幣仟元

期初現金餘額	預計全年來自營業活動淨現金流量	預計全年現金流出量	預計現金剩餘(不足)數額	現金不足額之補救措施	
				投資計畫	融資計畫
705,811	305,600	112,686	898,725	-	-
未來一年現金流動性分析：營業活動淨現金流入，係為建案完工銷售交屋獲利所致。預計全年現金流出量，係現金股利及償還短期借款等，本公司自有資金即可支應。					

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：

(一)重大資本支出之運用情形及資金來源：無。

(二)預期可能產生效益：無。

五、最近年度轉投資政策及獲利或虧損之主要原因與其改善計畫及未來一年投資計畫：

(一)最近年度轉投資政策：公司為控制營建品質及工期及確保產品口碑，於101年8月投資坤聯營造股份有限公司取得其100%股權，104年8月因應子公司充實營運資金需求，本公司認購坤聯營造現金增資30,000仟元。

(二)轉投資獲利或虧損分析：

105.12.31;單位：新台幣仟元

轉投資公司	投資金額	持股比例	政策	投資(損)益	獲利原因
坤聯營造股份有限公司	151,473	100%	配合營建業務需求	(3,338)	業務為承攬母公司及關係企業住宅大樓為主，目前承攬案量主要是母公司建案所致。

(1)本公司將持續進行轉投資改善計劃：未來將陸續增加對外承攬工程案量，以增加營業收入。

(2)未來一年投資計畫：本公司目前無其他轉投資相關計畫。

六、最近年度及截至年報刊印日止之風險事項及評估

(一) 利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施

(1) 利率變動方面：

單位:新台幣仟元

項目	105 年度	104 年度
利息收入	588	841
利息支出	46,017	52,191
營業收入淨額	1,071,400	1,703,277
利息收入佔營收淨額比率	0.05%	0.05%
利息支出佔營收淨額比率	4.30%	3.06%
105 年度本公司利息收入為 588 仟元，約佔營收淨額 0.05%，利息支出為 46,017 仟元(包含利息本化金額)，佔營收淨額 4.30%。本公司與往來銀行保有良好之授信往來關係，並積極與金融機構密切聯繫以取得較優惠之借款利率，以減緩利率對於本公司之影響。		

(2) 匯率變動方面：

單位:新台幣仟元

項目	105 年度	104 年度
兌換(損)益	0	0
營業收入淨額	1,071,400	1,703,277
兌換損益佔營收淨額比率	0.00%	0.00%
本公司主要營業收支、長短期負債及資本支出均以新台幣計價，目前僅於本國興建銷售，合作廠商大多為本國廠商，故匯率變動對本公司並無重大影響。		

(3)通貨膨脹情形：公司隨時注意相關經濟變化及市場情勢變動，持續爭取優惠利率以降低成本，在因應利率變動措施方面，本公司及子公司財務人員與銀行保持密切互動，雖目前各項建築材料價格波動較大，仍與供應商保持密切且良好之互動關係，取得合理之價格，控管採購成本並隨市場波動而因應調整，以降低通貨膨脹變動對本公司之影響。

(二)從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施：

(1)高風險、高槓桿投資：本公司財務政策係以穩健保守為原則，審慎控管財務風險，截至年報刊印日止，未從事高風險、高槓桿之投資。

(2)資金貸與他人：截至年報刊印日止資金貸與他人餘額為 0 仟元，依「資金貸與他人及背書保證作業程序」控管流程及資金貸與狀況並遵循法令規定。

(3)背書保證：最近年度及截至年報刊印日止並無背書保證之情事。

(4)從事衍生性商品交易：無從事衍生性金融商品交易之行為。

(三)未來研發計畫及預計投入之研發費用：

本公司為建設業，主要從事投資興建住宅業務，並未設置研發部門，建設業與一般製造業或高科技產業有新產品之研發與設計不同，故無相關之研發費用及具體成果，惟以本公司所推出之個案均能創銷售佳績，開發與設計之成效應屬良好。本公司為建設開發公司，截至年報刊印日止無設立研究發展部門，

(四)國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：

本公司營運政策遵循法令規定辦理，隨時注意整體房地產相關資訊，對於國內外重要經產政策及法律變動除營建法令與政府政策包括土地、財稅、金融、交通等政策與計劃，配合相關政令及法令變動，徵詢相關法務及會計師等專業單位之意見，研擬必要因應措施以符合公司營運需要，加強產品規劃的彈性空間，隨時觀察市場變化，推出適當的產品，應尚無對公司財務業務產生重大影響，截至年報刊印日止，並未受到國內外重要政策及法律變動而有影響財務業務之重大情事。

(五)科技改變及產業變化對公司財務之影響及因應措施：

科技改變及產業變化有助公司業務的發展，本公司利用網路讓客戶可以持續追蹤建案之進度並與客戶溝通，亦利用網際網路來宣傳建案之資訊及特色，投入 ERP 系統軟體及設備，讓內控管理與會計系統作業更有效率，持續企業穩健經營。

(六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：

本公司秉持穩健踏實之原則，企業形象良好，注重資訊透明度，遵循法令規定，並建立務實與善盡社會責任之企業形象。

(七)進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：

本公司最近年度及截至年報刊印日止，無進行併購之計畫，故不適用。

(八)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：

本公司最近年度及截至年報刊印日止，無擴充廠房之計畫。

(九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：

(1)進貨方面：本公司因營業特性，進貨廠商主要為地主或工程發包廠商，土地採購非向同一人購買，另基於產業特性，為控制新建個案品質水準，本公司之建築工程部份委由子公司坤聯營造承攬，其施工技術水準及財務狀況良好，故僅需透過加強對營造之營建品質控管，進貨雖集中但風險低。

(2)銷貨方面：本公司銷售對象為一般社會大眾並無特定對象，無銷貨集中之風險。

(十)董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：

截至公開說明書刊印日止，本公司董事、監察人或持股超過百分之十之大股東並無股權大量移轉或更換之情事。

(十一) 經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：

本公司於 103 年 6 月 6 日股東常會因董事會任期屆滿全面改選,選任七席董事包括兩席獨立董事及二席監察人，104 年 6 月 10 日增選一席監察人，本公司在陳世坤董事長及祁興國總經理帶領下，擴展房地產開發業務之營運，逐步提升公司營收與獲利。

(十二)訴訟或非訴訟事件，列明公司及公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形：無此情形。

(十三) 其他重要風險及因應措施：無。

七、其他重要事項:無。

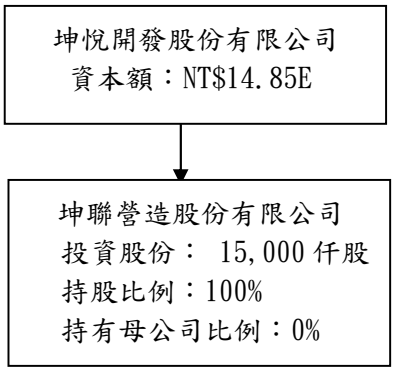
捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料：

(一)關係企業合併營業報告書

(1)關係企業組織圖

105.12.31



(2)各關係企業基本資料

105.12.31

企業名稱	設立日期	地　　址	實收資本額	主要營業或生產項目
坤聯營造股份有限公司	76.10.22	臺中市西屯區文心路二段201號15樓之8	NT$150,000 仟元	綜合營造業等

註:101 年 8 月本公司取得坤聯營造 100%股權。102 年 8 月、103 年 11 月及 104 年 8 月坤聯辦理現金增資由本公司全數認購。

(3)推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：無此情形。

(4)整體關係企業經營業務所涵蓋之行業，各關係企業間所經營業務互有關連者，應說明其往來分工之情形。

行業別	關係企業名稱	與其他關係企業經營業務之關聯
營造業	坤聯營造股份有限公司	本公司之營建工程委託坤聯營造股份有限公司興建

(5)各關係企業董事、監察人之資料：

單位：股；%:105.12.31

企業名稱	職稱	姓名或代表人(註1)	持有股份	
			股數	持股比例
坤悅開發股份有限公司	董事長	陳世坤	13,544,405	9.12%
	獨立董事	麻高霖	35,921	0.02%
	獨立董事	柯俊禎	0	0
	董　事	祁興國	11,240,420	7.57%
	董　事	陳淑陵	195,332	0.13%
	董　事	丕岳投資股份有限公司	9,321,673	6.27%
		代表人:陳丕岳	7,951,000	5.35%
		代表人:祁悅生	8,000,000	5.39%
	監察人	悅弘盛投資股份有限公司	11,298,658	7.61%
		代表人:陳世煌	0	0
	監察人	陳豐榮	119,736	0.08%
	監察人	楊維如(註2)	0	0
坤聯營造股份有限公司(註3)	董事長	坤悅開發股份有限公司 代表人: 陳世坤	15,000,000	100%

企業名稱	職稱	姓名或代表人（註1）	持有股份	
			股數	持股比例
	董事	坤悅開發股份有限公司 代表人：祁興國	15,000,000	100%
	董事	坤悅開發股份有限公司 代表人：陳丕岳	15,000,000	100%
	監察人	坤悅開發股份有限公司 代表人:陳豐榮	15,000,000	100%

註1：103.6.6.股東會全面改選。
註2：104.6.10股東會增選一席監察人。
註3：104.12.24本公司指派代表人當選坤聯董監事並推舉陳世坤先生為董事長。

(6)各關係企業營運概況：

單位：新台幣仟元；105.12.31

企業名稱	資本額	資產總值	負債總值	淨值	營業收入	本期損益（稅後）	每股淨值
坤聯營造股份有限公司	150,000	670,602	508,435	162,167	719,904	8,250	10.81

(二)關係企業合併財務報表：請參閱本年報第65頁至103頁。
(三)關係報告書：本公司非他公司之從屬公司，故不適用。

關係企業合併財務報表聲明書

本公司民國一〇五年度（自民國一〇五年一月一日至十二月三十一日止）依「關係企業合併營業報告書、關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報告之公司與依金融監督管理委員會認可之國際會計準則第十號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報告所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報告。

特此聲明

公司名稱：坤悅開發股份有限公司

董 事 長：陳世坤

日　　期：民國一〇六年三月七日

二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形：

(一)本公司 95 年及 99 年私募普通股股票 43,487,645 股，每股面額 10 元，總額新台幣 434,876,450 元補辦公開發行，業經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心 103 年 11 月 12 日證櫃監字第 1030201022 號函同意在案及經金融監督管理委員會 103 年 11 月 28 日金管證發字第 1030048468 號函申報生效並經財團法人證券櫃檯買賣中心 103 年 12 月 5 日證櫃監字第 10300334391 號函同意於 103 年 12 月 9 日起正式上櫃買賣。

(二)本公司 100 年私募普通股股票 17,600,000 股，每股面額 10 元，總額新 176,000,000 元補辦公開發行，經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心 103 年 12 月 24 日證櫃監字第 1030201132 號函同意在案及經金融監督管理委員會 104 年 1 月 8 日金管證發字第 1030053439 號函申報生效並經財團法人證券櫃檯買賣中心 104 年 1 月 14 日證櫃監字第 10400009361 號函同意於 104 年 1 月 20 日起正式上櫃買賣。

(三)96 年、97 年、98 年、101 年、102 年度私募有價證券：本公司經股東常會決議辦理私募普通股，期限屆滿一年未辦理未執行。

三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形：無。

四、其他必要補充說明事項：無。

玖、最近年度及截至年報刊印日止，如發生證券交易法第三十六條第三第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項（包括符合本中心上櫃公司重大訊息之查證暨公開處理程序第 11 條第 1 項重大訊息說明記者會各款情事）：無。

坤悅開發股份有限公司

董事長：陳 世 坤

承印
RU FON (02) 2225-1430