股票代碼：5206

WORLD

# 坤悅開發股份有限公司

Kunyue Development Co.,LTD.

# 一〇七年度年報

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

中 華 民 國 一 〇 八 年 五 月 二 十 二 日 刊 印

一、本公司發言人：

(一)發言人

姓　名：賴志龍

職　稱：協理

電　話：(04) 2258-8809

電子郵件信箱：service@kunyue.com.tw

(二)代理發言人

姓　名：尤燕莉

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：台中市西屯區市政路 402 號 19 樓之 2

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：廖年傑會計師、易昌運會計師

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、107 年度營業結果 ..... 2
二、108 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
一、設立日期 ..... 6
二、公司沿革 ..... 6
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、最近年度支付董事、監察人及總經理之酬金 ..... 12
四、公司治理運作情形 ..... 16
五、會計師公費資訊 ..... 37
六、更換會計師資訊 ..... 37
七、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 ..... 37
八、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 ..... 38
九、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 ..... 39
十、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 ..... 39
肆、募資情形 ..... 40
一、資本及股份 ..... 43
二、公司債辦理情形 ..... 43
三、特別股辦理情形 ..... 43
四、海外存託憑證辦理情形 ..... 43
五、員工認股權憑證辦理情形 ..... 43
六、限制員工權利新股辦理情形 ..... 43
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形 ..... 43
八、資金運用計畫執行情形 ..... 43
伍、營運概況 ..... 44
一、業務內容 ..... 44
二、市場及產銷概況 ..... 50
三、從業員工 ..... 54
四、環保支出資訊 ..... 54
五、勞資關係 ..... 54
六、重要契約 ..... 57
陸、財務概況 ..... 58
一、最近年度簡明資產負債表及綜合損益表資料 ..... 58

二、最近五年度財務分析 ..... 61
三、最近年度財務報告之監察人查核報告書 ..... 64
四、最近年度財務報告 ..... 67
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報表 ..... 114
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 ..... 161
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項 ..... 162
一、財務狀況 ..... 162
二、財務績效 ..... 162
三、現金流量 ..... 163
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響 ..... 164
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 ..... 164
六、最近年度及截至年報刊印日止之風險事項及評估 ..... 164
七、其他重要事項 ..... 166
捌、特別記載事項 ..... 167
一、關係企業相關資料 ..... 167
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形 ..... 169
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 ..... 169
四、其他必要補充說明事項 ..... 169
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 ..... 169

## 壹、致股東報告書

各位股東女士、先生們大家好：

本公司 108 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。

107 年度國內房地產市場雖然仍有土地成本居高不下，營建原材料成本上漲與國內勞動成本不斷提高的隱憂，但因賣方採取讓利策略，且金融機構借款利率維持低利率的影響下，使得過去一整年的景氣呈現「價穩量增」的現象。大台中地區在未來「軌道經濟」等大型公共設施持續推行，以及各個大型 OUTLET 商場陸續進駐，加以本公司對於土地開發的精準度與市場需求的敏銳度，將陸續推出具有價格優勢與細膩建案設計之產品，吸引獲得消費者的青睞。

過去一年本公司以「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，堅持穩健的營運節奏，以「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將會更加地成長、茁壯。

展望未來雖受到中美貿易大戰使得總體經濟環境不穩定，以及國內將進行總統大選造成對於未來經濟發展的不確定之影響，加以消費者對於建案品質要求不斷地提高的情況下，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，選擇最適宜的土地進行後續之開發作業，持續穩健擴展房地產開發業務之營運、強化經營團隊的專業能力、健全公司整體財務結構、提升建案良好的售後服務，以加強市場的競爭力與品牌效益的影響力，推出符合消費者需求之產品，進而持續且穩健地使公司營運成長，締造出優秀之營運成績，以創造最大的企業績效。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。

本公司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裡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：陳丕岳　敬上

## 一、107 年度營業結果

(一)107 年營業計畫實施成果：

本集團 107 年度營業收入為 1,455,235 仟元，相較於 106 年度營業收入為 1,355,159 仟元，增加 100,076 仟元，增加比例 7.38%，主係本公司 107 年度有「原鄰仁」及「迎透天」完工銷售，「君臨」餘屋銷售認列營建收入，其餘建案陸續推案預售中。107 年度稅後淨利 224,692 仟元，相較於 106 年度稅後淨利 177,293 仟元，增加 47,399 仟元。

單位：新台幣仟元

| 項目/年度 | 107 年度 | 106 年度 | 增減金額 | 增減% |
|---|---|---|---|---|
| 營業收入 | 1,455,235 | 1,355,159 | 100,076 | 7.38 |
| 營業毛利 | 376,516 | 354,890 | 21,626 | 6.09 |
| 稅前淨利(損) | 239,946 | 202,375 | 37,571 | 18.57 |
| 本期淨利(損) | 224,692 | 177,293 | 47,399 | 26.73 |

(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 107 年度財務預測資訊，故無 107 年度預算執行資料；茲將 107 年度及 106 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 | |
|---|---|---|---|
| | | 107 年度 | 106 年度 |
| 財務收支(仟元) | 收入淨額 | 1,455,235 | 1,355,159 |
| | 毛利 | 376,516 | 354,890 |
| | 稅後淨利(損) | 224,926 | 177,293 |
| 獲利能力(%) | 資產報酬率 | 4.47 | 3.96 |
| | 權益報酬率 | 9.49 | 7.88 |
| | 純益率 | 15.44 | 13.08 |
| | 每股盈餘(元) | 1.51 | 1.19 |

(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，貼近市場需求。
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、108 年度營業計畫概要

(一)108 年度之經營方針：

公司持續堅持穩健踏實之經營作風，提供最佳建造居住品質，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，力求穩健中帶有衝勁來追求業績的成長。

並朝向多角化經營，以拓展經營觸角並分散經營風險，本公司將朝向土地及房地產開發業務，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，已於 108 年 1 月份完工並認列營收。
2. 位於潭子區華泰段「華泰金店」建案規劃 5 戶住家。地上 3 層透天店面，工程方面於 106 年 10 月份開工。採用預售方式進行銷售，已於 108 年 3 月份完工並認列營收。
3. 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，預計於 108 年 6 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. 位於大雅區四德段「爾雅」建案規劃 74 戶住家。地下 2 層、地上 14 層，工程方面於 106 年 11 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 109 年 4 月份完工並認列營收。
2. 位於大里區日新段「坤悅 JIA」建案規劃 104 戶住家。地下 3 層、地上 14 層，工程方面於 107 年 9 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 110 年 4 月份完工並認列營收。
3. 位於潭子區華泰段二期「悅‧勝利」建案規劃 44 戶住家。地下 2 層、地上 14 層，工程方面於 108 年 1 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 110 年 6 月份完工並認列營收。

(3)本年度新推出個案：

1. 108 年初正式推出太平區學億段「迎新墅」之新建案，該建案規劃地上 4 層透天之 59 戶住家，銷售對象以年輕首次購屋族群與換屋族群為主要銷售族群，已於 108 年 1 月開工，採用預售方式進行銷售。
2. 108 年初正式推出豐原區三陽段「坤悅心世代」之新建案，該建案規劃地下 1 層，地上 9 層之 66 戶住家，已於 108 年 3 月開工，採用預售方式進行銷售。

(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)因應近年霾害嚴重而使客戶增加對於空汙防治需求，設計規劃建案時，增設相關設備以提升居住空氣品質，維護住戶健康與生活品質。以加強公司產品與市場上其他產品之差異化，持續推出優質建案商品，藉此創造更佳的營運績效。

(3)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**

107年度國內房地產市場已擺脫之前幾年持續低迷的陰霾，雖然仍有土地成本居高不下，營建原材料上漲與國內勞動成本不斷提高的隱憂，但因賣方採取讓利策略，且金融機構借款利率維持低利率的影響下，使得過去一整年的景氣呈現「價穩量增」的現象。大台中地區在未來「軌道經濟」等大型公共設施推行，加以本公司對於土地開發的精準度與市場需求的敏銳度，以推出具有價格優勢與細膩建案設計之產品，吸引獲得消費者的青睞。

本公司在落實誠信經營與善盡社會責任的方面，為了保障投資者與降低管理階層風險，不斷加強精進內部稽核管理，減少內部舞弊之風險，依照相關法令增修相關資訊揭露規定或重大財務業務管理辦法，以提升公司各項資訊的透明度及即時性。政府為了加速都更的政策下推出施行相關法令及獎勵措施，本公司將積極研究並與專業人士合作，爭取符合法規取得相關獎勵優惠，以增進公司之獲利。

展望未來雖受到中美貿易大戰使得總體經濟環境不穩定，以及國內將進行總統大選造成對於未來經濟發展的不確定之影響，加以消費者對於建案品質要求不斷地提高的情況下，本公司仍將持續穩健擴展房地產開發業務之營運、強化經營團隊的專業能力、健全公司整體財務結構、提升建案良好的售後服務，以加強市場的競爭力與品牌效益的影響力，推出符合消費者需求之產品，進而持續且穩健地使公司營運成長，締造出優秀之營運成績，以創造最大的企業績效。

董事長：陳丕岳　　經理人：陳丕岳　　會計主管：賴志龍

## 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」，民國一〇〇年六月更名為「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<br>六月份召開股東會並增加選任二名外部董事<br>十月八日掛牌上櫃<br>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<br>六月份成立生化科技部門<br>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<br>六月份召開股東會並選任一名外部監察人<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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。<br>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。<br>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
八月份榮登TOP5000大型企業營收排名：建築投資業第45名
九月份「君品」完工交屋
十月份榮獲台灣誠信品牌認證《台灣誠信建商》

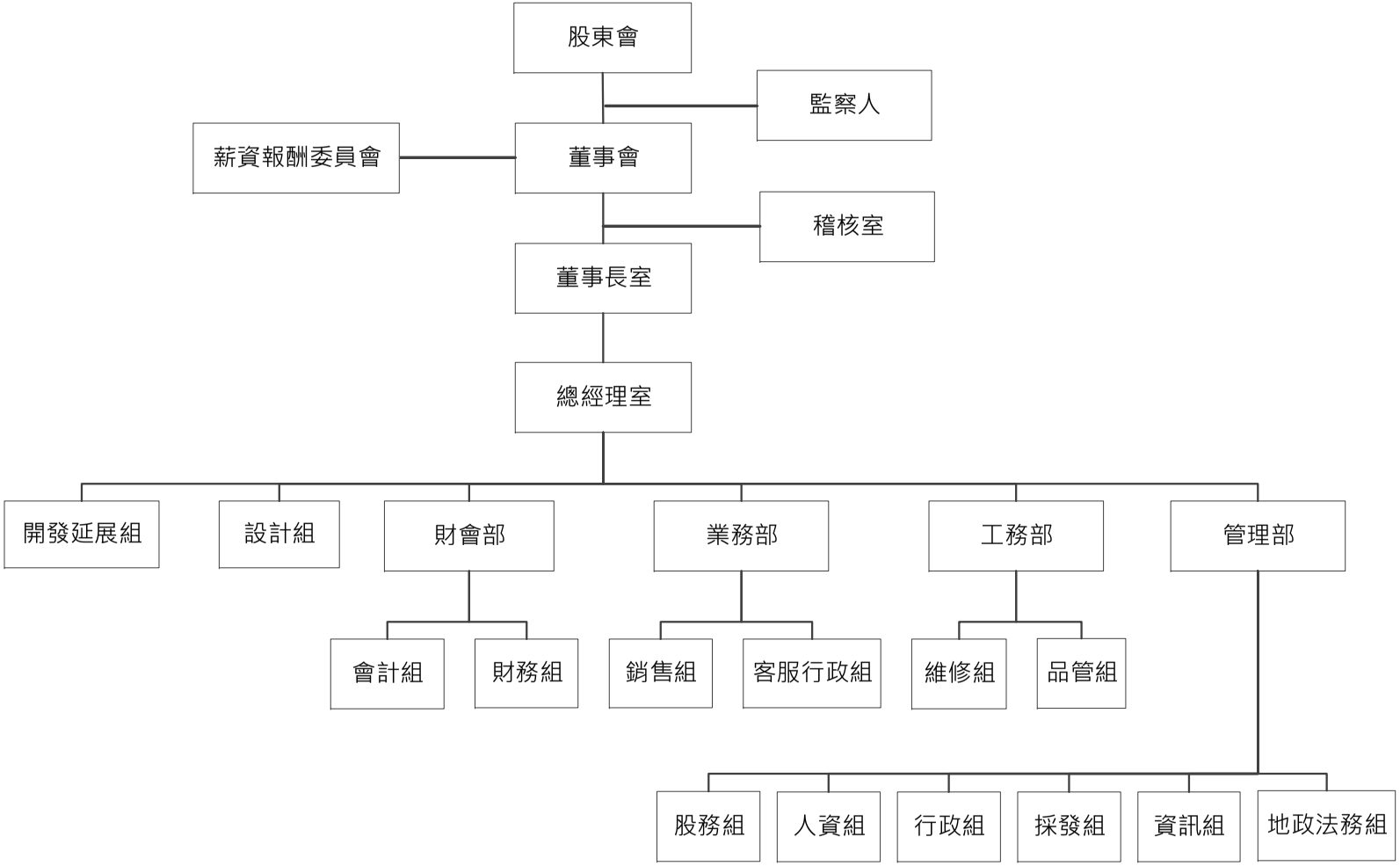
民國 106 年　二月份「君臨」、「君湛」完工交屋
六月份股東常會改選董事(包括兩名獨立董事)及監察人，董事會推舉陳丕岳先生為董事長，並兼任總經理；公司營業地址遷移至台中市西屯區市政路402號19樓之2
八月份榮登TOP5000大型企業營收排名:建築投資業第48名
十一月份榮獲「國家優良建商認證標章」(標章號碼：L10602)

民國 107 年　八月份「原鄰仁」完工交屋
八月份榮登 2018 TOP5000 大型企業營收排名：建築投資業第 44 名
十月份「迎透天」完工交屋
十二月份榮獲 107 年度《台灣誠信建商》品牌認證

# 參、公司治理報告

## 一、組織系統

(一)公司之組織結構



(二)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。 |
| 設計組 | 產品設計規劃與建造執照、使用執照申請之控管。 |
| 財會部 | 1.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。<br>2.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。 |
| 業務部 | 1.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。<br>2.客服行政組：負責處理客訴及售後服務等相關業務。 |
| 工務部 | 1.維修組：客戶房屋修繕相關事宜。<br>2.品管組：工程品質估驗、預算管制及結案成效檢討等業務。 |
| 管理部 | 1.股務組：公司股務作業之辦理。<br>2.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。<br>3.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。<br>4.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。<br>5.資訊組：全公司資訊體系之建立、電腦設備之管理與維護。<br>6.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。 |

## 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

108 年 4 月 15 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 | 丕岳投資(股)公司 | | 106.6.14 | 3 年 | 101.5.18 | 9,321,673 | 6.28 | 9,321,673 | 6.28 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | | 無 | 無 | 無 | 無 |
| | 中華民國 | 法人代表人陳丕岳 | 男 | 106.6.14 | 3 年 | 106.6.14 | 0 | 0 | 8,020,000 | 5.40 | 70,000 | 0.05 | 0 | 0.00 | 東海大學碩士 | 註 1 | 董事 | 陳世坤 | 父子 |
| 董事 | 中華民國 | 丕岳投資(股)公司 | | 106.6.14 | 3 年 | 101.5.18 | 9,321,673 | 6.28 | 9,321,673 | 6.28 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | | 無 | 無 | 無 | 無 |
| | 中華民國 | 法人代表人陳世坤 | 男 | 106.6.14 | 3 年 | 106.6.14 | 0 | 0 | 13,544,405 | 9.12 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 國立中興大學管理學碩士 | 註 2 | 董事長 | 陳丕岳 | 父子 |
| 董事 | 中華民國 | 祁興國 | 男 | 106.6.14 | 3 年 | 100.6.22 | 11,240,420 | 7.57 | 11,240,420 | 7.57 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 南亞工專土木工程科 | 註 3 | 董事監察人 | 祁悅生祁加弘 | 父子 |
| 董事 | 中華民國 | 張居德 | 男 | 106.6.14 | 3 年 | 106.6.14 | 142,000 | 0.10 | 43,000 | 0.03 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 國防大學政治作戰學院法律學系學士 | 衛理聯合律師事務所負責人 | 無 | 無 | 無 |
| 董事 | 中華民國 | 祁悅生 | 男 | 106.6.14 | 3 年 | 101.5.18 | 8,000,000 | 5.39 | 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 | 董事監察人 | 祁興國祁加弘 | 父子兄弟 |
| 獨立董事 | 中華民國 | 麻高霖 | 男 | 106.6.14 | 3 年 | 100.6.22 | 35,921 | 0.02 | 35,921 | 0.02 | 70,000 | 0.05 | 0 | 0.00 | 國立中興大學國際政治研究所法學碩士 | 註 4 | 無 | 無 | 無 |
| 獨立董事 | 中華民國 | 柯俊禎 | 男 | 106.6.14 | 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 5 | 無 | 無 | 無 |
| 監察人 | 中華民國 | 悅弘盛投資(股)公司 | | 106.6.14 | 3 年 | 100.6.22 | 11,298,658 | 7.61 | 11,298,658 | 7.61 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | | 無 | 無 | 無 | 無 |
| | 中華民國 | 法人代表人祁加弘 | 男 | 106.6.14 | 3 年 | 106.6.14 | 0 | 0.00 | 8,005,000 | 5.39 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 澳洲昆士蘭格里菲斯大學商學士 | 註 6 | 董事 | 祁興國祁悅生 | 父子兄弟 |
| 監察人 | 中華民國 | 陳豐榮 | 男 | 106.6.14 | 3 年 | 100.6.22 | 119,736 | 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 | 106.6.14 | 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 | 朝陽科技大學會計系副教授 | 無 | 無 | 無 |

註 1：本公司總經理、坤聯營造(股)公司董事長兼總經理及丕岳投資(股)公司監察人。 註 2：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)公司董事及丕岳投資(股)公司董事長。 註 3：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(107.11.8 卸任)及悅弘盛投資(股)公司董事長。 註 4：本公司薪酬委員、國立臺中科技大學附設進修學院暨進專兼任講師、嶺東科技大學兼任講師及懋霖系統科技有限公司負責人。 註 5：本公司薪酬委員、香港味丹國際(控股)有限公司獨立董事、維揚聯合會計師事務所會計師及朝陽科技大學財務金融系專任講師。 註 6：聚合發建(股)公司總經理室特助、坤聯營造(股)公司董事(107.11.8 選任)及悅弘盛投資(股)公司董事。註 7：德來企業有限公司負責人及坤聯營造(股)公司監察人。

## 表一：法人股東之主要股東

108 年 4 月 15 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 | 丕岳投資(股)公司<br>代表人:陳丕岳 | | | ✓ | | ✓ | | | | | | | ✓ | | 無 |
| 董事 | 丕岳投資(股)公司<br>代表人:陳世坤 | | | ✓ | ✓ | ✓ | | | | | | | ✓ | | 無 |
| 董事 | 祁興國 | | | ✓ | ✓ | | | | | | | | ✓ | ✓ | 無 |
| 董事 | 張居德 | | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | 無 |
| 董事 | 祁悅生 | | | ✓ | ✓ | ✓ | | | | | ✓ | | ✓ | ✓ | 無 |
| 獨立董事 | 麻高霖 | ✓ | | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | 無 |
| 獨立董事 | 柯俊禎 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | 1<br>(註2) |
| 監察人 | 悅弘盛投資(股)公司<br>代表人:祁加弘 | | | ✓ | ✓ | ✓ | | | | | ✓ | | ✓ | | 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)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；108 年 4 月 15 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 | 目前兼任本公司及其他公司之職務 | 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 | 陳丕岳 | 男 | 106.6 | 8,020,000 | 5.40 | 70,000 | 0.05 | 0 | 0 | 東海大學碩士 | 本公司董事長兼總經理<br>坤聯營造(股)公司董事長兼總經理<br>丕岳投資(股)公司監察人 | 無 | 無 | 無 |
| 總經理室特別助理 | 中華民國 | 尤燕莉 | 女 | 106.12 | 130,000 | 0.09 | 106,000 | 0.07 | 0 | 0 | 僑光商專會統科 | 無 | 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 | 無 | 無 | 無 | 無 |
| 協 理 | 中華民國 | 賴志龍 | 男 | 106.12 | 45,000 | 0.03 | 0 | 0 | 0 | 0 | 靜宜大學會計系 | 本公司財務主管及會計主管 | 無 | 無 | 無 |

## 三、最近年度支付董事、監察人及總經理之酬金

(一)董事(含獨立董事)之酬金

單位：仟元　107 年 12 月 31 日

| 職稱 | 姓名(註 3) | 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 1) | | 業務執行費用(D) | | | | 薪資、獎金及特支費等(E) | | 退職退休金(F)(註 2) | | 員工酬勞(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 | 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 | 丕岳投資股份有限公司<br>代表人:陳丕岳 | 2,520 | 2,520 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.12% | 1.12% | 1,107 | 1,710 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.61% | 1.61% | 無 |
| 董事 | 丕岳投資股份有限公司<br>代表人:陳世坤 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 董事 | 祁興國 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 董事 | 張居德 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 董事 | 祁悅生 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 獨立董事 | 麻高霖 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 獨立董事 | 柯俊禎 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

註 1：本公司 107 年度經董事會擬議不分派董監酬勞。

註 2：107 年度實際並無給付退職退休金。

## 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 | 陳丕岳、陳世坤、祁興國、祁悅生、張居德、麻高霖、柯俊禎 | 陳丕岳、陳世坤、祁興國、祁悅生、張居德、麻高霖、柯俊禎 | 陳丕岳、陳世坤、祁興國、祁悅生、張居德、麻高霖、柯俊禎 | 陳丕岳、陳世坤、祁興國、祁悅生、張居德、麻高霖、柯俊禎 |
| 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 | 7 人 | 7 人 | 7 人 | 7 人 |

## (二)監察人(含獨立監察人)報酬

單位：仟元　107 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)公司<br>代表人:祁加弘 | 1,080 | 1,080 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.48% | 0.48% | 無 |
| 監察人 | 陳豐榮 | | | | | | | | | |
| 監察人 | 楊維如 | | | | | | | | | |

註：本公司 107 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 | 祁加弘、陳豐榮、楊維如 | 祁加弘、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 |

(三)總經理及副總經理之酬金

單位：仟元　107 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) | | | | 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 | 陳丕岳 | 1,107 | 1,710 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.49% | 0.76% | 無 |
| 資訊事業處總經理 | 吳文龍（註 2） | | | | | | | | | | | | | |

註 1：107 年度實際並無給付退職退休金。
註 2：台北資訊事業處總經理吳文龍先生因個人生涯規劃於 107.3.14 辭任，並因公司經營方針修正而取消資訊事業處編制。

酬金級距表

| 給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距 | 總經理姓名 | |
|---|---|---|
| | 本公司 | 財務報告內所有公司 |
| 低於 2,000,000 元 | 陳丕岳、吳文龍 | 陳丕岳、吳文龍 |
| 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 | 2 人 | 2 人 |

(四)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形：

本公司經 108.3.13 董事會擬議分派 107 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 |
|---|---|---|---|---|---|
| 特助 | 尤燕莉 | 0 | 235 | 235 | 0.10% |
| 協理 | 賴志龍 | | | | |
| 經理 | 周秀媛 | | | | |
| 經理 | 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。

(五)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 | 107 年度(註) | | 106 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 | 1.12% | 1.12% | 0.95% | 0.95% |
| 監察人 | 0.48% | 0.48% | 0.45% | 0.45% |
| 總經理 | 0.49% | 0.76% | 1.05% | 1.05% |

註：本公司經 108.3.13 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<br>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。 |

## 四、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：

(i)最近 107 年度董事會開會 7(A) 次，董事出席情形如下：

107.01.01-107.12.31

| 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 | 丕岳投資股份有限公司<br>代表人:陳丕岳 | 7 | 0 | 100% | |
| 董事 | 丕岳投資股份有限公司<br>代表人:陳世坤 | 7 | 0 | 100% | |
| 董事 | 祁興國 | 4 | 3 | 57% | |
| 董事 | 祁悅生 | 5 | 2 | 71% | |
| 董事 | 張居德 | 6 | 1 | 86% | |
| 獨立董事 | 麻高霖 | 6 | 1 | 86% | |
| 獨立董事 | 柯俊禎 | 7 | 0 | 100% | |

(ii)最近 107 年度獨立董事出席各次董事會情形如下：

107.01.01-107.12.31

| 107 年<br>屆次 | 董事會日期 | 獨立董事<br>麻高霖 | 獨立董事<br>柯俊禎 | 備註 |
|---|---|---|---|---|
| 第 1 次 | 107.03.14 | 親自出席 | 親自出席 | |
| 第 2 次 | 107.04.18 | 親自出席 | 親自出席 | |
| 第 3 次 | 107.05.09 | 親自出席 | 親自出席 | |
| 第 4 次 | 107.06.20 | 親自出席 | 親自出席 | |
| 第 5 次 | 107.08.07 | 委託出席 | 親自出席 | 註1 |
| 第 6 次 | 107.11.08 | 親自出席 | 親自出席 | |
| 第 7 次 | 107.12.26 | 親自出席 | 親自出席 | |
| 合計 | 實際出席率 | 86% | 100% | |

註1：獨立董事麻高霖先生委託獨立董事柯俊禎先生出席。

(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：

| 董事會 | 議案內容及後續處理 | 證交法§14-3所列事項 | 獨董持反對或保留意見 |
|---|---|---|---|
| 107年第一次 107.03.14 | 1.本公司106年度「內部控制制度聲明書」 | ✓ | 無 |
| | 2.本公司 106 年度員工及董監酬勞分派案 | ✓ | 無 |
| | 獨立董事意見：無異議 | | |
| | 公司對獨立董事意見之處理：無 | | |
| | 決議結果：經主席徵詢出席董事無異議照案通過 | | |
| 107年第二次 107.04.18 | 1.建智聯合會計師事務所擬調整簽證會計師案 | ✓ | 無 |
| | 2.本公司內部控制制度修訂案 | ✓ | 無 |
| | 獨立董事意見：無異議 | | |
| | 公司對獨立董事意見之處理：無 | | |
| | 決議結果：經主席徵詢出席董事無異議照案通過 | | |
| 107年第三次 107.05.09 | 1.本公司委託坤聯營造(股)公司興建台中市大里區「坤悅JIA」建物 | ✓ | 無 |
| | 2.本公司委託坤聯營造(股)公司興建台中市潭子區華泰段II期建物 | ✓ | 無 |
| | 獨立董事意見：無異議 | | |
| | 公司對獨立董事意見之處理：無 | | |
| | 決議結果：經主席徵詢出席董事無異議照案通過 | | |
| 107年第六次 107.11.08 | 1.修訂本公司內部控制制度及相關表單 | ✓ | 無 |
| | 2.本公司委託坤聯營造(股)公司興建台中市太平區「迎新墅」建物 | ✓ | 無 |
| | 獨立董事意見：無異議 | | |
| | 公司對獨立董事意見之處理：無 | | |
| | 決議結果：經主席徵詢出席董事無異議照案通過 | | |
| 107年第七次 107.12.26 | 1.修訂本公司內部控制制度及相關表單 | ✓ | 無 |
| | 2.本公司聘任簽證會計師之獨立性評估案 | ✓ | 無 |
| | 3.本公司委託坤聯營造股份有限公司興建台中市豐原區「坤悅心世代」建物 | ✓ | 無 |
| | 4.修訂本公司「取得或處分資產處理程序」部分條文案 | ✓ | 無 |
| | 獨立董事意見：無異議 | | |
| | 公司對獨立董事意見之處理：無 | | |
| | 決議結果：經主席徵詢出席董事無異議照案通過 | | |

| 董事會 | 議案內容及後續處理 | 證交法§14-3所列事項 | 獨董持反對或保留意見 |
|---|---|---|---|
| 108年第一次 108.03.13 | 1.本公司107年度「內部控制制度聲明書」 | ✓ | 無 |
| | 2.本公司 107 年度員工及董監酬勞分派案 | ✓ | 無 |
| | 獨立董事意見：無異議 | | |
| | 公司對獨立董事意見之處理：無 | | |
| | 決議結果：經主席徵詢出席董事無異議照案通過 | | |
| 108年第二次 108.04.17 | 本公司「泰若天成」工程追減案 | ✓ | 無 |
| | 獨立董事意見：無異議 | | |
| | 公司對獨立董事意見之處理：無 | | |
| | 決議結果：經主席徵詢出席董事無異議照案通過 | | |

(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：

(i)107年12月26日第七次董事會討論事項第一案「本公司經理人年終獎金案」

| 董事會日期 | 議案 | 議案說明 | 應利益迴避原因 | 參與表決情形 |
|---|---|---|---|---|
| 107年第七次 107.12.26 | 本公司經理人年終獎金案 | 依據薪酬委員會議提議之107年經理人年終獎金發放 | 本議案依本公司董事會議事規範第十五條利益迴避原則 | 陳丕岳董事長未加入討論及表決，其餘出席董事(6席)無異議照案通過 |

(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106年6月14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106年6月22日依法經董事會通過重新聘任薪酬委員。

(vi)本公司於108年3月13日通過修訂董事會及功能性委員會績效評估辦法部分條文。

(vii)本公司於108年3月13日董事會由議事單位執行董事會績效評估，落實公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公告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：不適用(本公司尚未設置審計委員會)。

(2)監察人參與董事會運作情形：

本公司最近107年度董事會開會 7 (A)次，監察人列席情形如下：

107.01.01-107.12.31

| 職稱 | 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<br>代表人:祁加弘 | 5 | 71% | |
| 監察人 | 陳豐榮 | 7 | 100% | |
| 監察人 | 楊維如 | 7 | 100% | |

(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，可與相關單位主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。

(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：

| 評估項目 | 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，惟本公司實務運作已依「上市上櫃公司治理實務守則」之原則，及配合證券主管機關相關法令規定之訂定或修正，執行其相關規範。 | 本公司尚未訂定公司治理實務守則，但其規範之治理原則已制定於本公司相關管理辦法並執行其相關規 |

| 評估項目 | 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 | |
| | | | | 範，未來將依法規及實務需求訂立公司治理實務守則。 |
| 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？ | ✓ | | (一)本公司作業訂定股務作業，並設置發言人、代理發言人、股務人員及電子郵件信箱，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？ | ✓ | | (二)本公司依股務代理機構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持股情形。 | 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？ | ✓ | | (三)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？ | ✓ | | (四)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？ | ✓ | | (一)本公司董監事成員組成注重性別平等及多元化，本公司董監事(現任七席董事，三席監察人，包含1席女性監察人)分別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。董事會多元化情形，請詳註1。 | 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？ | | ✓ | (二)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？ | ✓ | | (三)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」，訂定董事會每年應至少一次針對董事會及董事成員之績效評估。董事會內部評估期間應於每年年度結束時，依本辦法進行當年度績效評估。<br>本公司於108年3月完成董事會及董事成員評估，並於108年3月13日召開之董事會將評鑑結果提報董事會。本公司董事會績效評估之衡量項目，函括下列五大面向：<br>(1)對公司營運之參與程度。<br>(2)提升董事會決策品質。<br>(3)董事會組成與結構。<br>(4)董事的選任及持續進修。<br>(5)內部控制。<br>董事成員自我績效評估之衡量項目函括下 | 符合守則規定 |

| 評估項目 | 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 | |
| (四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？ | ✓ | | 列事項：<br>(1)公司目標與任務之掌握。<br>(2)董事職責認知。<br>(3)對公司營運之參與程度。<br>(4)內部關係經營與溝通。<br>(5)董事之專業及持續進修。<br>(6)內部控制。<br>本次評估採用內部問卷方式進行，依董事會運作、董事參與度等二部份，採董事長對董事會運作評估及董事對自身參與評估。依據107年董事會績效評估結果，本董事會整體運作尚屬良好。<br>(四)本公司依「公司治理實務守則」第29條規定，每年一次由本公司議事單位評估簽證會計師之獨立性及適任性，已於107.12.26第7次董事會提請討論通過，並由簽證會計師出具「超然獨立性聲明書」，會計師之輪替亦遵守相關規定辦理。會計師獨立性評估表請詳註2。 | 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、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)？ | ✓ | | 本公司由總經理室及財會部兼任公司治理單位，負責辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等公司治理相關事務。 | 符合守則規定，未來將依法規及實務需求設置公司治理專職單位或人員。 |
| 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，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題。 | 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？ | ✓ | | 本公司委任台新國際商業銀行股務代理部為代辦機構，辦理股東會相關事務。 | 符合守則規定 |
| 七、資訊公開<br>(一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？<br>(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）？ | ✓<br>✓ | | (一)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。<br>(二)本公司設有專人負責重大訊息之揭露，由發言人及代理發言人代表公司對外發言，落實發言人制度，並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<br>符合守則規定 |
| 八、公司是否有其他有助於瞭解公 | ✓ | | 本公司目前所建置各項規章辦法與制度依循 | 符合守則規定 |

| 評估項目 | 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 | |
| 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）？ | | | 「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)。 | |

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107年度第五屆公司治理評鑑結果，已改善情形如下:

| 題號 | 指標 | 改善情形 |
|---|---|---|
| 3.16 | 公司年報及網站是否揭露主要股東名單，包含股權比例達百分之五以上之股東或股權比例佔前十名之股東名稱、持股數額及比例? | 本公司已於107年4月份委請網頁設計公司新增架設左列相關網頁 。 |
| 4.3 | 公司是否將企業社會責任之具體推動計畫與實施成效定期揭露於年報及公司網站? | 本公司於107年8月7日第5次董事會提請討論通過訂定「企業社會責任實務守則」，且每年將具體推動計畫與實施成效揭露於年報及公司網站。 |
| 4.8 | 公司是否制訂政策，將經營績效或成果，適當反映在員工薪酬，並揭露於年報或公司網站? | 本公司訂定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，員工如有行為違反公司相關規範時，視情節輕重提報懲處，並與績效考核制度做連結，相關政策揭露於年報及新增架設於公司網站中。 |
| 4.9 | 公司年報及網站是否揭露各項員工福利措施、退休制度與其實施情形? | 本公司於107年4月份委請網頁設計公司新增架設左列相關網頁。 |
| 4.10 | 公司年報及網站是否揭露員工工作環境與人身安全的保護措施? | 本公司於107年4月份委請網頁設計公司新增架設左列相關網頁。 |

2.依據107年度第五屆公司治理評鑑結果，尚未改善需優先加強事項與措施：

(1)本公司將優先改善設置審計委員會，108 年底前將依金管證發字第 10703452331 號令及相關法令增設本公司審計委員會，以強化董事會監督功能。

**註1：董事會多元化情形**

| 多元化核心項目<br>董事姓名 | 性別 | 經營管理 | 領導決策 | 產業知識 | 財務會計 | 法律 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 丕岳投資(股)公司<br>法人代表人 陳丕岳 | 男 | V | V | V | | |
| 丕岳投資(股)公司<br>法人代表人 陳世坤 | 男 | V | V | V | | |
| 祁興國 | 男 | V | V | V | | |
| 張居德 | 男 | V | | V | | V |
| 祁悅生 | 男 | V | | V | | |
| 麻高霖 | 男 | V | | V | | V |
| 柯俊禎 | 男 | V | | V | V | |

**註2：會計師獨立性評估表**

| 項目 | 指標 | 評估結果 | 備註 |
|---|---|---|---|
| 1. | 會計師是否兼任本公司之經常工作，支領固定薪? | ■否 | 經查簽證會計師無此情形。 |
| 2. | 會計師是否曾任本公司之董事、監察人、經理人或對簽證案件有重大影響之職員，離職未滿二年? | ■否 | 經查簽證會計師無此情形。 |
| 3. | 會計師是否與本公司之負責人或經理人員有配偶、直系血親、直系姻親或二親等內旁系血親之關係 | ■否 | 經查簽證會計師無此情形。 |
| 4. | 會計師本人或其配偶、未成年子女與本公司是否有投資或分享財務利益之關係? | ■否 | 經查簽證會計師無此情形。 |
| 5. | 會計師本人或其配偶、未成年子女與本公司是否有資金借貸? | ■否 | 經查簽證會計師無此情形。 |
| 6. | 會計師是否執行足以影響獨立性之管理諮詢或其他非簽證業務? | ■否 | 經查簽證會計師無此情形。 |
| 7. | 會計師是否有不符業務事件主管機關對會計師輪調? | ■否 | 經查簽證會計師無此情形。 |
| 8. | 會計師是否有同意他人使用本人名義執行業務或其他足以影響獨立性之規範? | ■否 | 經查簽證會計師無此情形。 |
| 9. | 會計師是否兼營可能喪失獨立性之其他事業? | ■否 | 經查簽證會計師無此情形。 |
| 10. | 會計師是否收受本公司價值重大之餽贈或禮物? | ■否 | 經查簽證會計師無此情形。 |

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、「內部管理規則」及內部相關管理辦法等，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。本公司設置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、員工社團等員工福利活動，及提供婚喪喜慶、獎助學金、急難救助及團體意外險等各項補助，充分保障員工生活條件，並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：與供應商依本公司「供應商管理程序」及內部控制制度等相關作業規定辦理，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107年度董事及監察人進修情形如下：

| 職稱 | 姓名 | 進修日期 | 主辦單位 | 課程名稱 | 進修時數 |
|---|---|---|---|---|---|
| 獨立董事 | 柯俊禎 | 107.07.13 | 中華民國會計師公會全國聯合會 | 因應洗錢防制評鑑實務 | 3 |
| 獨立董事 | 柯俊禎 | 107.09.07 | 中華民國會計師公會全國聯合會 | 公司法最新修正趨勢 | 3 |
| 獨立董事 | 柯俊禎 | 107.10.11 | 中華民國會計師公會全國聯合會 | 公司法修正重點菁華一 | 3 |
| 獨立董事 | 柯俊禎 | 107.10.12 | 中華民國會計師公會全國聯合會 | 公司法修正重點菁華二 | 3 |
| 獨立董事 | 柯俊禎 | 107.10.15 | 中華民國會計師公會全國聯合會 | 影響台商經營稅務政策 | 3 |
| 獨立董事 | 柯俊禎 | 107.11.09 | 社團法人中華公司治理協會 | 新公司法修正解析(講授) | 1 |
| 獨立董事 | 柯俊禎 | 107.11.09 | 社團法人中華公司治理協會 | 企業內控與風險管理(講授) | 1 |
| 監察人 | 楊維如 | 107.12.06 | 財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會 | 最新公司法修正重點與實務探討 | 3 |
| 監察人 | 楊維如 | 107.12.06 | 財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會 | 董監事背信與特殊背信罪之成立實務案例分析 | 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，帶給客戶最佳品質，設有專任客服人員及建置LINE@坤悅開發生活圈，針對客戶抱怨客訴均能即時與客戶進行溝通，耐心回覆客訴問題並妥善處理，贏得顧客信任，提昇公司誠信度。

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。本公司於107年6月4日已為董事及監察人續保責任保險，並於107年6月20日第4次董事會報告。

投保情形如下：

| 投保對象 | 保險公司 | 投保金額 | 投保期間 | 投保狀況 |
|---|---|---|---|---|
| 全體董監事與重要職員 | 國泰世紀產物保險股份有限公司 | NTD9,786 萬元 | 107.6.4-108.6.4 | 在保中 |

（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料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之工作經驗 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | | |
| 獨立董事 | 麻高霖 | ✓ | | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | 無 | |
| 獨立董事 | 柯俊禎 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | 1(註2) | |
| 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。

註2：香港味丹國際(控股)有限公司獨立董事。

(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：106 年 6 月 22 日至 109 年 6 月 13 日，最近 107 年度薪資報酬委員會開次(A)，委員資格及出席情形如下：

最近 107 年度薪資報酬委員會開會 2 (A) 次，列席情形如下：

107.01.01-107.12.31

| 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 | 2 | 0 | 100% | |

107年度薪資報酬委員會召開情形如下：

| 薪資報酬委員會 | 議案內容及後續處理 | 決議結果 | 公司對薪資報酬委員會意見之處理 |
|---|---|---|---|
| 107年<br>第一次<br>107.03.14 | 1.審查本公司106年度董事、監察人、經理人各項薪酬給付金額。<br>2.本公司106年度員工及董監酬勞。 | 委員會全體成員同意通過 | 提董事會由全體出席董事同意通過 |
| 107年<br>第二次<br>107.12.26 | 1.本公司經理人107年度年終獎金案。<br>2.討論本公司薪酬委員會108年工作計畫案。<br>3.修訂本公司「員工薪酬管理辦法」之「敘薪標準表」。 | 委員會全體成員同意通過 | 提董事會由全體出席董事同意通過 |

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<br>（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？ | | ✓ | (一)已於 107 年 8 月 7 日經董事會決議通過增訂本公司「企業社會責任實務守則」，以持續實踐企業社會責任。 | 無顯著差異。 |
| （二）公司是否定期舉辦社會責任教育訓練？ | ✓ | | (二)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。 |

| 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 | |
| （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？ | | ✓ | (三)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？ | ✓ | | (四)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<br>（一）公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？ | ✓ | | (一)本公司持續改善環境管理，致力提升各項資源利用之效率，利用網路電腦分享文件資料(無紙化)，提倡紙張重複利用，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。 | 無顯著差異。 |
| （二）公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？ | ✓ | | (二)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公司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。每季進行辦公環境整體地毯清潔消毒；空調設備每年定期清洗保養，維護機器效能避免能源浪費。 | 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？ | ✓ | | (三)氣候變遷為本公司重視之議題：1.辦公室裝置全熱交換機降低空調設備的負擔，減少溫室氣體排放而達到節能省電；2.辦公室各區設置循環扇提高空氣循環，達到節能減碳的效果；3.宣導員工隨手關閉電源以降低用電，下班關閉用水設備，降低漏水率；4.午休時間關閉音響電燈；5.提倡無紙化，非重要機密文件使用廢紙回收列印，重覆再利用降低用紙量；6.鼓勵員工自備餐具；7.車輛待機時熄火。8.建築個案除車道照明外，停車位更設置自動感應照明，自動感應人車，於車輛進出車位後自動熄 | 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 | |
| | | | 燈，以達節省公用電費支出。 | |
| 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？ | ✓ | | (一)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？ | ✓ | | (二)本公司內部設有「總經理信箱」作為經營層與員工反應意見與溝通之管道。 | 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？ | ✓ | | (三)本公司訂有「安全衛生工作守則」保障員工工作安全，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。子公司營造公司具備安全衛生技術人員及其作業主管、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？ | ✓ | | (四)本公司每年一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直接溝通，達到雙向面對面溝通機制。 | 無顯著差異。 |
| （五）公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？ | ✓ | | (五)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？ | ✓ | | (六)本公司遵循政府法令規定，秉持誠信服務客戶之精神，建立客戶為導向之品質系統，設立0800 客戶服務專線，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？ | ✓ | | (七)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？ | ✓ | | (八)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。 |
| | ✓ | | | 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 | |
| （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款？ | | | (九)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。 | |
| 四、加強資訊揭露<br>（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？ | ✓ | | (一)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：本公司已於107年8月7日經董事會決議通過增訂本公司「企業社會責任實務守則」，以持續實踐企業社會責任 | | | | |
| 六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊：<br>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。<br>2.社區參與、社會貢獻、社會服務、社會公益：本公司不定期協助社區舉辦聯誼活動，107 年 1 月贊助「君臨」社區 107 年新年活動布置、107 年 12 月贊助「原鄰仁」社區 108 年新年活動布置，聯繫與住戶間的情誼；社區區分所有權人大會：107 年 10 月「迎透天」及「原鄰仁」社區，輔導管委會正常運作；本公司不定期舉辦社區聯誼活動及參加社會公益相關活動，107 年 8 月贊助「2018 台中城市半程馬拉松」活動 2 萬元、107 年 10 月贊助「2018 臺中世界花卉博覽會」活動竹跡館 5 萬元。<br>3.消費者權益：本公司設有客戶服務專線，為客戶之服務及保障，針對客戶抱怨秉持耐心聆聽且即時回覆的處理態度；建置 LINE@坤悅開發生活圈，透過一對一即時聊天回覆客戶保持良好溝通；並不定期安排房屋健檢售後服務，定期檢討施工品質及工法。<br>4.人權及安全衛生：<br>(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。<br>(2)提供婚喪喜慶、獎助金及急難救助、年度健康檢查、團體壽險及意外險等各項福利補助。<br>(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。<br>(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施，經勞資雙方充分協調溝通後才定案。<br>(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<br>（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？ | ✓ | | (一)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 | ✓ | | (二)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」， | 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 | |
| 執行？ | | | 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。 | |
| （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？ | ✓ | | (三)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？ | ✓ | | (一)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 |
| （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？ | ✓ | | (二)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？ | ✓ | | (三)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 | ✓ | | (四)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 | 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 | |
| 由內部稽核單位定期查核，或委託會計師執行查核？ | | | 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。 | |
| （五）公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？ | ✓ | | (五)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<br>（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？ | ✓ | | (一)公司同仁如發現本公司董事、監察人、經理人、員工從事商業行為之過程中出現違反誠信、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。 |
| （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？ | ✓ | | (二)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？ | ✓ | | (三)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<br>（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」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：108年3月13日

本公司民國 107 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 107 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 108 年 3 月 13 日董事會通過，出席董事六人中，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：陳丕岳

總經理：陳丕岳

(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：

(1)106年3月7日金融監督管理委員會因董事會違反公開發行公司董事會議事辦法，未於議事錄記載並說明涉及利害之董事迴避情形，裁罰公司負責人陳世坤先生新台幣24萬元。

改善情形:已加強注意公開發行公司董事會議事辦法規定涉及利害之董事迴避情形，如有相同情況已於議事錄中記載說明。

(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：

(1)股東會之重要決議：

| 會議名稱及日期 | 重要決議 |
|---|---|
| 民國一〇七年度<br>股東常會<br>6月8日上午9:00 | 1.承認本公司民國106年度營業報告書暨財務報表案。<br>2.承認本公司民國106年度盈餘分配案。<br>執行情形：訂定107年7月13日為除息基準日，107年8月3日為發放日。(每股分配現金股利0.7元) |

(2)董事會之重要決議：

| 會議日期 | 重要議案摘要 |
|---|---|
| 民國一〇七年度<br>第一次董事會<br>107.3.14 | 1.通過本公司106年度「內部控制制度聲明書」。<br>2.通過本公司106年度董事會績效評估案。<br>3.通過本公司106年度員工及董監酬勞分派案。<br>4.通過本公司106年度營業報告書及財務報表案。<br>5.通過本公司107年股東常會召開日期及地點。<br>6.通過股東提案權之受理處所及受理期間。<br>7.通過台北資訊事業處總經理辭任案。<br>8.通過本公司購置台中市太平區學億段土地案。 |
| 民國一〇七年度<br>第二次董事會<br>107.4.18 | 1.通過本公司106年度盈餘分配案。<br>2.通過建智聯合會計師事務所擬調整簽證會計師案。<br>3.通過本公司內部控制制度修訂案。<br>4.通過本公司本公司申請台中市太平區學億段土地融資及建立授信往來相關事宜。<br>5.通過本公司申請台中市東區旱新段土地融資及建立授信往來相關事宜。<br>6.通過本公司申請台中市大里區日新段個案建築融資及土地融資借款期限展延相關事宜。 |
| 民國一〇七年度<br>第三次董事會<br>107.5.9 | 1.通過本公司107年度第一季合併財務報表。<br>2.通過本公司申請台中市北屯區「泰若天成」土地融資及建築融資借款期限展延相關事宜。<br>3.通過本公司委託坤聯營造股份有限公司興建台中市大里區「坤悅JIA」建物。<br>4.通過本公司委託坤聯營造股份有限公司興建台中市潭子區華泰段II期 |

| 會議日期 | 重要議案摘要 |
| --- | --- |
| | 建物。 |
| 民國一〇七年度第四次董事會 107.6.20 | 1.訂定 106 年度現金股利除息基準日及發放日相關事宜。<br>2.通過本公司申請台中市大里區「坤悅 JIA」個案建築融資及土地融資借款之金融機構更換相關事宜。<br>3.通過本公司申請台中市太平區永成段 808 地號土地融資借款期限展延相關事宜。 |
| 民國一〇七年度第五次董事會 107.8.7 | 1.通過本公司 107 年第二季合併財務報表。<br>2.通過本公司申請台中市東區旱平段土地融資及建立授信往來相關事宜。<br>3.通過本公司申請台中市豐原區三陽段土地融資及建立授信往來相關事宜。<br>4.通過增訂本公司「企業社會責任實務守則」案。<br>5.通過本公司申請台中市潭子區「華泰段二期」個案建築融資及建立授信往來相關事宜。 |
| 民國一〇七年度第六次董事會 107.11.8 | 1.通過本公司 107 年第三季合併財務報表。<br>2.通過本公司申請台中市大雅區四德段二期「爾雅」個案土地融資及建築融資借款期限展延相關事宜。<br>3.通過本公司申請台中市南區下橋子頭段土地融資及建立授信往來相關事宜。<br>4.通過本公司申請台中市太平區「迎新墅」個案建築融資及建立授信往來相關事宜 。<br>5.通過修訂本公司內部控制制度及相關表單。<br>6.通過本公司子公司董監事指派案。<br>7.通過本公司委託坤聯營造股份有限公司興建台中市太平區「迎新墅」建物。 |
| 民國一〇七年度第七次董事會 107.12.26 | 1.通過本公司經理人年終獎金案。<br>2.通過本公司「108 年度稽核計劃」。<br>3.通過修訂本公司內部控制制度及相關表單。<br>4.通過本公司申請台中市豐原區「坤悅心世代」個案建築融資及建立授信往來相關事宜。<br>5.通過本公司申請台中市東區旱平段 239 地號土地融資及建立授信往來相關事宜。<br>6.通過本公司申請台中市大雅區永興段 366、367、368、375、375-1 及 375-2 地號土地等 6 筆土地融資及建立授信往來相關事宜。<br>7.通過本公司申請台中市東勢區新盛段 537、548、550、551、553、554、560-1、1077 及 1079 地號土地等 9 筆土地融資及建立授信往來相關事宜。<br>8.通過本公司申請台中市南區樹子腳段 1645-3、1645-6、1647、1647-5、1647-8 及 1647-9 地號土地等 6 筆土地融資及建立授信往來相關事宜。<br>9.通過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 |
| --- | --- |
| | 10.通過本公司委託坤聯營造股份有限公司興建台中市豐原區「坤悅心世代」建物。<br>11.通過修訂本公司「取得或處分資產處理程序」部分條文案。 |
| 民國一〇八年度第一次董事會 108.3.13 | 1.通過本公司 107 年度「內部控制制度聲明書」。<br>2.修訂本公司「董事會及功能性委員會績效評估辦法」部分條文案。<br>3.通過本公司 107 度董事會績效評估案。<br>4.通過本公司 107 年度員工及董監事酬勞分派案。<br>5.通過本公司 107 年度營業報告書及財務報表案。<br>6.通過本公司 108 年股東常會召開日期及地點。<br>7.通過股東提案權之受理處所及受理期間。 |
| 民國一〇八年度第二次董事會 108.4.17 | 1.通過本公司 107 年度盈餘分配案。<br>2.通過本公司「泰若天成」工程追減案。<br>3.通過增訂本公司「處理董事要求之標準作業程序」案。<br>4.通過本公司子公司董事指派案。<br>5.通過本公司申請台中市北屯區崇德段「泰若天成」餘屋貸款相關事宜。<br>6.通過本公司申請台中市南區樹子腳段 1647-5 地號土地融資及建立授信往來相關事宜。 |
| 民國一〇八年度第三次董事會 108.5.8 | 1.通過本公司 108 年度第一季合併財務報表。<br>2.通過本公司申請台中市大雅區永興段 372 地號土地融資及建立授信往來相關事宜。 |

(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：

公司有關人士辭職解任情形彙總表

| 職稱 | 姓名 | 到任日期 | 解任日期 | 辭職或解任原因 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 資訊事業處總經理 | 吳文龍 | 96.11.7 | 107.3.14 | 個人生涯規劃 |

(十四)本公司與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： 無。

## 五、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 | 廖年傑 | 易昌運 | 1070101-1071231 | 無 |

(二)會計師公費資訊級距表

| 公費項目<br>金額級距 | | 審計公費 | 非審計公費 | 合 計 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 低於 2,000 千元 | 1,470 | 20 | 1,490 |
| 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107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20仟元，主要係為「爾雅」案件協議程序執行報告之服務金額20仟元之所致。

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 | 廖年傑<br>易昌運 | 1,470 | 0 | 0 | 0 | 20 | 20 | 1070101~1071231 | 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。

## 六、更換會計師資訊

本公司於民國 107 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，由黃祥穎會計師及廖年傑會計師變更為廖年傑會計師及易昌運會計師。

## 七、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。

## 八、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

| 職　　稱 | 姓　　名 | 107 年度 | | 108 年截至 4 月 15 日止 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 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 | 丕岳投資股份有限公司 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 代表人:陳丕岳 | 10,000 | 0 | 0 | 0 |
| 董事 | 丕岳投資股份有限公司 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 代表人:陳世坤 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 董事 | 祁 興 國 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 董事 | 張 居 德 | 0 | 0 | (99,000) | 0 |
| 董事 | 祁 悅 生 | 0 | 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 |
| 監察人 | 悅弘盛投資股份有限公司 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 代表人:祁加弘 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 監察人 | 陳 豐 榮 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 監察人 | 楊 維 如 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 總經理 | 陳 丕 岳 | 10,000 | 0 | 0 | 0 |
| 資訊事業部總經理 | 吳 文 龍（解職日 1070314） | 0 | 0 | 不適用 | 不適用 |
| 總經理室特助 | 尤 燕 莉 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 協理 | 張 心 蓮 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 協理暨財務主管.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。

## 九、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

108 年 4 月 15 日

| 姓名<br>(註 1) | 本人<br>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<br>(或姓名) | 關係 | |
| 陳世坤 | 13,544,405 | 9.12% | 0 | 0 | 0 | 0 | 丕岳投資(股)公司<br>陳丕岳<br>陳丕宗 | 董事長<br>父子<br>父子 | |
| 悅弘盛投資股份有限公司<br>代表人:祁興國 | 11,298,658 | 7.61% | 0 | 0 | 0 | 0 | 祁興國<br>祁加弘<br>祁悅生 | 董事長<br>董事<br>董事 | |
| 祁興國 | 11,240,420 | 7.57% | 0 | 0 | 0 | 0 | 悅弘盛投資(股)公司<br>祁加弘<br>祁悅生<br>祁暐盛 | 董事長<br>父子<br>父子<br>父子 | |
| 丕岳投資股份有限公司<br>代表人:陳世坤 | 9,321,673 | 6.28% | 0 | 0 | 0 | 0 | 陳世坤<br>陳丕岳<br>陳丕宗 | 董事長<br>監察人<br>董事 | |
| 陳丕宗 | 8,392,805 | 5.65% | 0 | 0 | 0 | 0 | 丕岳投資(股)公司<br>陳世坤<br>陳丕岳 | 董事<br>父子<br>兄弟 | |
| 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 | |
| 陳丕岳 | 8,020,000 | 5.40% | 70,000 | 0.05% | 0 | 0 | 丕岳投資(股)公司<br>陳世坤<br>陳丕宗 | 監察人<br>父子<br>兄弟 | |
| 祁加弘 | 8,005,000 | 5.39% | 0 | 0 | 0 | 0 | 悅弘盛投資(股)公司<br>祁興國<br>祁悅生<br>祁暐盛 | 董事<br>父子<br>兄弟<br>兄弟 | |
| 祁悅生 | 8,000,000 | 5.39% | 20,000 | 0.01% | 0 | 0 | 悅弘盛投資(股)公司<br>祁興國<br>祁加弘<br>祁暐盛 | 董事<br>父子<br>兄弟<br>兄弟 | |
| 祁暐盛 | 8,000,000 | 5.39% | 0 | 0 | 0 | 0 | 祁興國<br>祁加弘<br>祁悅生 | 父子<br>兄弟<br>兄弟 | |

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。

## 十、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

107 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、資本及股份

### (一)公司股本

#### (1)股本種類：

107 年 12 月 31 日

| 股份種類 | 核定股本 | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|
| | 流通在外股份 | 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 |

#### (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

108 年 4 月 15 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 | 10 | 3,981 | 9 | 4,000 |
| 持有股數 | 0 | 0 | 20,752,989 | 111,787,613 | 15,959,398 | 148,500,000 |
| 持股比例 | 0.00% | 0.00% | 13.97% | 75.28% | 10.75% | 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)

108 年 4 月 15 日

| 持股分級 | 股東人數 | 持有股數 | 持股比例 |
|---|---|---|---|
| 1 至 999 | 1,472 | 401,775 | 0.27% |
| 1,000 至 5,000 | 1,812 | 3,563,448 | 2.40% |
| 5,001 至 10,000 | 274 | 2,227,423 | 1.50% |
| 10,001 至 15,000 | 86 | 1,120,960 | 0.76% |
| 15,001 至 20,000 | 67 | 1,251,837 | 0.84% |
| 20,001 至 30,000 | 76 | 1,948,802 | 1.31% |
| 30,001 至 40,000 | 32 | 1,153,212 | 0.78% |
| 40,001 至 50,000 | 31 | 1,432,303 | 0.96% |
| 50,001 至 100,000 | 73 | 5,365,146 | 3.61% |
| 100,001 至 200,000 | 32 | 4,345,147 | 2.93% |
| 200,001 至 400,000 | 15 | 4,309,358 | 2.90% |
| 400,001 至 600,000 | 10 | 5,049,052 | 3.40% |
| 600,001 至 800,000 | 2 | 1,315,394 | 0.89% |
| 800,001 至 1,000,000 | 2 | 1,931,000 | 1.30% |
| 1,000,001 以上 | 16 | 113,085,143 | 76.15% |
| 合　　計 | 4,000 | 148,500,000 | 100.000% |

註：本公司無發行特別股。

## (四)主要股東名單 ：

108 年 4 月 15 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 | 8,392,805 | 5.65% |
| 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% |
| 陳丕岳 | 8,020,000 | 5.40% |
| 祁加弘 | 8,005,000 | 5.39% |
| 祈悅生 | 8,000,000 | 5.39% |
| 祁暐盛 | 8,000,000 | 5.39% |

(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 | | | 106 年 | 107 年 | 108 年 03 月 31 日止(註 8) |
|---|---|---|---|---|---|
| 每股市價(註 1) | 最高 | | 10.45 | 14.15 | 16.15 |
| | 最低 | | 7.91 | 9.65 | 14.20 |
| | 平均 | | 9.50 | 12.25 | 14.91 |
| 每股淨值(註 2) | 分配前 | | 15.50 | 16.38 | 17.33 |
| | 分配後 | | 14.80 | 尚未決議分配 | 尚未決議分配 |
| 每股盈餘 | 加權平均股數 | | 148,500,000 | 148,500,000 | 148,500,000 |
| | 每股盈餘 | 調整前 | 1.19 | 1.51 | 0.95 |
| | | 調整後(註 3) | 1.19 | 1.51 | 0.95 |
| 每股股利 | 現金股利 | | 0.7 | 0.7(註 9) | 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) | | 7.98 | 8.11 | 不適用 |
| | 本利比(註 6) | | 13.57 | 17.50 | 不適用 |
| | 現金股利殖利率(註 7) | | 7.37 | 5.71 | 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 107 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 107 年度盈餘分配案業經民國 108 年 4 月 17 日董事會決議通過由 107 年度未分配盈餘中提撥新台幣 103,950,000 元發放股東現金紅利，暫定每股配發 0.7 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 0.7 元。

(3)預期股利政策將有重大變動之說明：本公司股利政策並無重大變動。

(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 108 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107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 108 年 3 月 13 日董事會決議通過配發 107 年度員工酬勞新台幣為 235,480 元，監察人酬勞新台幣為 0 元，與 107 年度財務報告認列之員工酬勞新台幣為 235,480 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 106 年度擬分派員工酬勞 197,004 元及不分派董事及監察人酬勞，與實際分派情形並無差異。

(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 | 107 年度 | | 106 年度 | |
|---|---|---|---|---|
| | 銷售值 | % | 銷售值 | % |
| 建設事業 | 1,455,235 | 100.00 | 1,355,159 | 100.00 |
| 營造事業 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 |
| 合計 | 1,455,235 | 100.00 | 1,355,159 | 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：

.泰若天成　　.爾雅
.坤悅心世代　　.坤悅 JIA
.迎新墅　　.悅・勝利

(2)計畫開發：

.本公司預計於台中地區進行「南屯段」、「旱新段 2」推案。

(二)產業概況：

1.產業現況與發展

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。

近年來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，造成買方明顯趨向觀望態度，進場意願偏低，使得成交量持續下跌，然整體建設

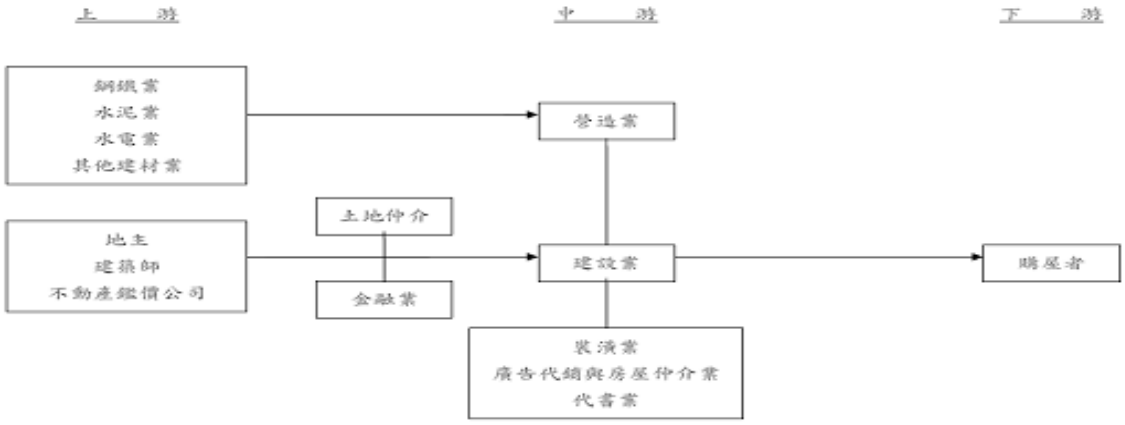
產業因稅賦帶動營運成本上揚及土地成本之影響，開發成本反應於價格上，市場買賣雙方對於價格認知難趨向一致，使得成交量難以突破，雖然中央銀行放寬房貸管制，並調降利率，加上財政部提高優惠購屋貸款額度，但因預期房地合一稅上路的疑慮，致使各地區交易清淡，導致長期房市呈現下滑的趨勢。

國際經濟金融情勢為全球經濟同步成長，展望2018年亦將持穩，然各主要國家貨幣政策動向不一，其未來前景仍具不確定性。國內景氣復甦步調溫和，基本工資及軍公教薪資調升，可能帶動民間調薪。目前通膨壓力及未來通膨預期均溫和，2017年12月央行持續維持利率不變政策。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」及106年推出之個案如台中大雅區「爾雅」、潭子區「華泰金店」均於銷售期間穩定地去化情形看來，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 | 彰化縣員林市 | 已交屋 |
| | 迎勝 | 15 樓住宅大樓 | 台中市潭子區 | 已交屋 |
| 106 | 迎透天 | 4 樓透天 | 台中市太平區 | 已交屋 |
| | 華泰金店 | 3 樓透天 | 台中市潭子區 | 已交屋 |
| | 爾雅 | 14 樓住宅大樓 | 台中市大雅區 | 興建中 |
| 107 | 坤悅 JIA | 14 樓住宅大樓 | 台中市大里區 | 興建中 |
| | 悅·勝利 | 14 樓住宅大樓 | 台中市潭子區 | 興建中 |
| 108 | 迎新墅 | 4 樓透天 | 台中市太平區 | 興建中 |
| | 坤悅心世代 | 9 樓住宅大樓 | 台中市豐原區 | 興建中 |

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 | 105 年度 | | 106 年度 | | 107 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 銷售地區 | 金額 | % | 金額 | % | 金額 | % |
| 內銷 | 1,071,400 | 100.00 | 1,355,159 | 100.00 | 1,455,235 | 100.00 |
| 外銷 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 |
| 總計 | 1,071,400 | 100.00 | 1,355,159 | 100.00 | 1,455,235 | 100.00 |

(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 105~107 年「泰若天成」、「君湛」、「原鄰仁」、「迎勝」、「迎透天」、「華泰金店」、「爾雅」、「坤悅 JIA」與「悅·勝利」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 | 105 年度 | 106 年度 | 107 年度 |
|---|---|---|---|
| 坤悅開發(A) | 25 | 18 | 21 |
| 台中地區推案量(B) | 905 | 1,023 | 1,510 |
| 市場占有率(A/B) | 2.76% | 1.76% | 1.39% |

資料來源：國泰建設公司/政治大學房地產研究中心 2016、2017 年及 2018 年房地產指數。

(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 | 107 年度 | | | | 106 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 |
| | 其他 | 1,455,235 | 100.00 | 無 | 其他 | 1,355,159 | 100.00 | 無 |
| | 銷貨淨額 | 1,455,235 | 100.00 | | 銷貨淨額 | 1,355,159 | 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 107 年度銷售情形較佳，故使認列收入增加。

2.最近二年度主要供應商資料：

單位：新台幣仟元

| 項目 | 107 年度 | | | | 106 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 | | | | | 肯一 | 100,588 | 19.18 | 無 |
| 2 | | | | | 捷翔 | 70,463 | 13.43 | 無 |
| | 其他 | 1,730,192 | 100.00 | 無 | 其他 | 353,478 | 67.39 | 無 |
| | 進貨淨額 | 1,730,192 | 100.00 | | 進貨淨額 | 524,529 | 100.00 | |

註 1：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，107 年度主要係為因應台中市南區下橋子頭段與東區旱新段、旱平段、太平區學億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(如肯一等)。

(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 | 107 年度 | | | 106 年度 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 產能 | 產能 | 產能 | 產能 | 產量(註) | 產值(註) |
| 房屋 | - | 131 | 807,241 | - | 159 | 1,199,564 |

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 | 107 年度 | | 106 年度 | |
|---|---|---|---|---|
| | 銷售量 | 金額 | 銷售量 | 金額 |
| 內銷 | | | | |
| 房屋 | 167 | 1,455,235 | 126 | 1,355,159 |
| 營造 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 合計 | 167 | 1,455,235 | 126 | 1,355,159 |

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 | | 106 年 | 107 年 | 108 年(註) |
|---|---|---|---|---|
| 員工人數 | 職員 | 29 | 22 | 22 |
| | 合計 | 29 | 22 | 22 |
| 平均服務年資 | | 8.41 | 9.48 | 9.73 |
| 平 均 年 齡 | | 38.10 | 38.23 | 38.41 |
| 學歷分布比率 | 博士 | 0% | 0% | 0% |
| | 碩士 | 7% | 5% | 5% |
| | 大專 | 83% | 86% | 86% |
| | 高中 | 10% | 9% | 9% |
| | 高中以下 | 0% | 0% | 0% |

註：108 年度資料列示至 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：本集團定期舉辦新進人員訓練，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 | 27 | 59 | 133.75 | 63,500 |
| 3.主管才能訓練 | 1 | 2 | 3 | 0 |
| 4.通識訓練 | 3 | 22 | 4 | 0 |
| 總計 | 31 | 83 | 140.75 | 63,500 |

(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，所有同仁進出大樓電梯及辦公室均需佩帶識別證，訪客需通報公司准許發行臨時識別證方能進入辦公大樓。
   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及提倡無紙化，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、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，設置職工福利委員會並設有員工意見信箱，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 | 102.9.12-110.6.25 | 「泰若天成」營建用地 | 無 |
| 2. | 借款合約 | 土地銀行中清分行 | 107.7.19-112.7.19 | 「坤悅 JIA」營建用地 | 無 |
| 3. | 借款合約 | 陽信銀行龍井分行 | 107.1.15-110.1.15 | 「悅·勝利」營建用地 | 無 |
| 4. | 借款合約 | 大中票券 | 107.11.22-108.11.21 | 「爾雅」營建用地 | 無 |
| 5. | 借款合約 | 土地銀行中清分行 | 107.2.26-112.2.26 | 「下橋子頭段」營建用地 | 無 |
| 6. | 借款合約 | 台中第二信用合作社中興分社 | 107.1.19-110.1.19 | 「南屯段」營建用地 | 無 |
| 7. | 借款合約 | 台中第二信用合作社東南分社 | 107.6.1-110.6.1 | 「旱新段」營建用地 | 無 |
| 8. | 借款合約 | 土地銀行太平分行 | 107.6.15-112.6.15 | 「迎新墅」營建用地 | 無 |
| 9. | 借款合約 | 土地銀行中港分行 | 107.8.16-112.8.16 | 「旱平段」營建用地 | 無 |
| 10. | 借款合約 | 土地銀行豐原分行 | 107.10.17-112.10.17 | 「坤悅心世代」營建用地 | 無 |
| 11. | 借款合約 | 土地銀行台中分行 | 104.7.3-110.6.25 | 「泰若天成」營建工程 | 無 |
| 12. | 借款合約 | 大中票券 | 107.11.22-108.11.21 | 「爾雅」營建工程 | 無 |
| 13. | 借款合約 | 台中第二信用合作社中興分社 | 107.1.12-110.1.12 | 中清路待售房地 | 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 | 106 年 10 月~完工交屋 | 承建「爾雅」營建工程 | 無 |
| 16. | 工程合約 | 坤聯營造(股)公司 | 107 年 5 月~完工交屋 | 承建「坤悅 JIA」營建工程 | 無 |
| 17. | 工程合約 | 坤聯營造(股)公司 | 107 年 5 月~完工交屋 | 承建「悅·勝利」營建工程 | 無 |
| 18. | 工程合約 | 坤聯營造(股)公司 | 107 年 11 月~完工交屋 | 承建「迎新墅」營建工程 | 無 |
| 19. | 工程合約 | 坤聯營造(股)公司 | 108 年 1 月~完工交屋 | 承建「坤悅心世代」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108年3月31日財務資料（註2） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 103年 | 104年 | 105年 | 106年 | 107年 | |
| 流動資產 | | 3,813,546 | 4,433,937 | 4,367,750 | 4,566,340 | 5,471,711 | 5,859,115 |
| 以成本衡量之金融資產 | | 3 | 3 | 3 | 3 | 0 | 0 |
| 透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 3 |
| 不動產、廠房及設備 | | 1,308 | 10,994 | 9,732 | 14,954 | 4,863 | 4,521 |
| 使用權資產 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 14,795 |
| 無形資產 | | 2,400 | 2,100 | 1,800 | 1,500 | 1,200 | 1,125 |
| 其他資產 | | 705 | 698 | 706 | 1,233 | 1,560 | 5,394 |
| 資產總額 | | 3,817,962 | 4,447,732 | 4,379,991 | 4,584,030 | 5,479,337 | 5,884,953 |
| 流動負債 | 分配前 | 2,079,790 | 2,316,441 | 2,181,444 | 2,281,274 | 3,045,459 | 3,299,985 |
| | 分配後 | 2,079,790 | 2,316,441 | 2,181,444 | 2,281,274 | 3,045,459 | 3,299,985 |
| 非流動負債 | | 0 | 0 | 0 | 1,166 | 1,276 | 11,351 |
| 負債總額 | 分配前 | 2,079,790 | 2,316,441 | 2,181,444 | 2,282,440 | 3,046,735 | 3,311,336 |
| | 分配後 | 2,079,790 | 2,316,441 | 2,181,444 | 2,282,440 | 3,046,735 | 3,311,336 |
| 歸屬於母公司業主之權益 | | 1,738,172 | 2,131,291 | 2,198,547 | 2,301,590 | 2,432,602 | 2,573,617 |
| 股本 | | 1,516,000 | 1,500,000 | 1,485,000 | 1,485,000 | 1,485,000 | 1,485,000 |
| 資本公積 | | 223,704 | 216,824 | 213,810 | 169,260 | 169,260 | 169,260 |
| 保留盈餘 | 分配前 | 21,348 | 432,481 | 499,737 | 647,330 | 778,342 | 919,357 |
| | 分配後 | 21,348 | 432,481 | 499,737 | 647,330 | 778,342 | 919,357 |
| 其他權益 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 庫藏股票 | | (22,880) | (18,014) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 非控制權益 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 權益總額 | 分配前 | 1,738,172 | 2,131,291 | 2,198,547 | 2,301,590 | 2,432,602 | 2,573,617 |
| | 分配後 | 1,738,172 | 2,131,291 | 2,198,547 | 2,301,590 | 2,432,602 | 2,573,617 |

註1：107年度之財務資料經會計師查核簽證。

註2：民國107年度之盈餘分派議案尚未經股東常會決議。

2.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 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 年度 | | 103年 | 104年 | 105年 | 106年 | 107年 |
| 流動資產 | | 3,820,434 | 4,414,837 | 4,629,903 | 4,892,143 | 5,764,585 |
| 以成本衡量之金融資產 | | 3 | 3 | 3 | 3 | 0 |
| 透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 |
| 採權益法之投資 | | 104,116 | 137,476 | 116,478 | 120,724 | 116,829 |
| 不動產、廠房及設備（註1） | | 417 | 5,454 | 4,866 | 9,123 | 3,770 |
| 無形資產 | | 2,400 | 2,100 | 1,800 | 1,500 | 1,200 |
| 其他資產（註1） | | 365 | 335 | 338 | 997 | 997 |
| 資產總額 | | 3,927,735 | 4,560,205 | 4,753,388 | 5,024,490 | 5,887,384 |
| 流動負債 | 分配前 | 2,189,563 | 2,428,914 | 2,554,841 | 2,722,098 | 3,453,880 |
| 流動負債 | 分配後 | 2,189,563 | 2,428,914 | 2,554,841 | 2,722,098 | 3,453,880 |
| 非流動負債 | | 0 | 0 | 0 | 802 | 902 |
| 負債總額 | 分配前 | 2,189,563 | 2,428,914 | 2,554,841 | 2,722,900 | 3,454,782 |
| 負債總額 | 分配後 | 2,189,563 | 2,428,914 | 2,554,841 | 2,722,900 | 3,454,782 |
| 歸屬於母公司業主之權益 | | 1,738,172 | 2,131,291 | 2,198,547 | 2,301,590 | 2,432,602 |
| 股本 | | 1,516,000 | 1,516,000 | 1,485,000 | 1,485,000 | 1,485,000 |
| 資本公積 | | 223,704 | 216,824 | 213,810 | 169,260 | 169,260 |
| 保留盈餘 | 分配前 | 21,348 | 432,481 | 499,737 | 647,330 | 778,342 |
| 保留盈餘 | 分配後 | 21,348 | 432,481 | 499,737 | 647,330 | 778,342 |
| 其他權益 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 庫藏股票 | | (22,880) | (18,014) | 0 | 0 | 0 |
| 非控制權益 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 權益總額 | 分配前 | 1,738,172 | 2,131,291 | 2,198,547 | 2,301,590 | 2,432,602 |
| 權益總額 | 分配後 | 1,738,172 | 2,131,291 | 2,198,547 | 2,301,590 | 2,432,602 |

註：107年度之財務資料經會計師查核簽證。

(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108年3月31日財務資料(註2) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 103年 | 104年 | 105年 | 106年 | 107年 | |
| 營業收入 | 731,556 | 1,703,277 | 1,071,400 | 1,355,159 | 1,455,235 | 620,016 |
| 營業毛利 | 136,824 | 581,409 | 291,379 | 354,890 | 376,516 | 169,872 |
| 營業(損)益 | 8,152 | 473,954 | 182,259 | 188,105 | 220,928 | 142,021 |
| 營業外收入及支出 | 19,488 | 26,353 | 22,375 | 14,270 | 19,018 | 1,558 |
| 稅前淨利 | 27,640 | 500,307 | 204,634 | 202,375 | 239,946 | 143,579 |
| 繼續營業單位本期淨利 | 21,044 | 411,133 | 141,506 | 177,293 | 224,692 | 141,015 |
| 停業單位損失 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 本期淨利(損) | 21,044 | 411,133 | 141,506 | 177,293 | 224,692 | 141,015 |
| 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 | 21,044 | 411,133 | 141,506 | 177,293 | 224,692 | 141,015 |
| 淨利歸屬於母公司業主 | 21,044 | 411,133 | 141,506 | 177,293 | 224,692 | 141,015 |
| 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 | 21,044 | 411,133 | 141,506 | 177,293 | 224,692 | 141,015 |
| 綜合損益總額歸屬於非控制權益 | 0 | 411,133 | 141,506 | 177,293 | 224,692 | 141,015 |
| 每股盈餘(虧損) | 0.15 | 2.75 | 0.95 | 1.19 | 1.51 | 0.95 |

註：107年度財務資料業經會計師查核簽證。

2.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)

| 年度 / 項目 | 最近五年度財務資料(註1) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 103年 | 104年 | 105年 | 106年 | 107年 |
| 營業收入 | 567,861 | 1,488,137 | 1,012,734 | 1,355,159 | 1,455,235 |
| 營業毛利 | 120,466 | 548,538 | 271,399 | 319,459 | 342,429 |
| 營業(損)益 | 11,662 | 462,971 | 184,996 | 178,371 | 212,517 |
| 營業外收入及支出 | 15,261 | 33,235 | 17,127 | 18,436 | 22,728 |
| 稅前淨利 | 26,923 | 496,206 | 202,123 | 196,807 | 235,245 |
| 繼續營業單位本期淨利 | 21,044 | 411,133 | 141,506 | 177,293 | 224,692 |
| 停業單位損失 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 本期淨利(損) | 21,044 | 411,133 | 141,506 | 177,293 | 224,692 |
| 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 | 21,044 | 411,133 | 141,506 | 177,293 | 224,692 |
| 淨利歸屬於母公司業主 | 21,044 | 411,133 | 141,506 | 177,293 | 224,692 |
| 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 | 21,044 | 411,133 | 141,506 | 177,293 | 224,692 |
| 綜合損益總額歸屬於非控制權益 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 每股盈餘 | 0.15 | 2.75 | 0.95 | 1.19 | 1.51 |

註：107年度財務資料業經會計師查核簽證。

(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 |
| 一〇六年度 | 建智聯合會計師事務所 | 黃祥穎、廖年傑 | 無保留意見 |
| 一〇七年度 | 建智聯合會計師事務所 | 廖年傑、易昌運 | 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)

| 年度（註1）／分析項目（註2） | | | 最近五年度財務分析 | | | | | 當年度截至108年3月31日 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 103年 | 104年 | 105年 | 106年 | 107年 | |
| 財務結構(%) | 負債占資產比率 | | 54.47 | 52.08 | 49.80 | 49.79 | 55.60 | 56.27 |
| | 長期資金占不動產、廠房及設備比率 | | 132,887.77 | 19,385.95 | 22,590.91 | 15,391.13 | 50,022.66 | 56,925.83 |
| 償債能力(%) | 流動比率 | | 183.36 | 191.41 | 200.22 | 200.06 | 179.67 | 177.55 |
| | 速動比率 | | 27.82 | 37.53 | 34.75 | 50.11 | 36.63 | 30.08 |
| | 利息保障倍數 | | 0.68 | 9.59 | 4.45 | 5.44 | 4.45 | 11.04 |
| 經營能力 | 應收款項週轉率（次） | | 26.07 | 26.43 | 21.88 | 59.52 | 54.63 | 37.38 |
| | 平均收現日數 | | 14 | 14 | 17 | 6 | 7 | 10 |
| | 存貨週轉率（次） | | 0.22 | 0.33 | 0.22 | 0.29 | 0.28 | 0.10 |
| | 應付款項週轉率（次） | | 3.88 | 5.77 | 3.41 | 4.46 | 4.71 | 1.11 |
| | 平均銷貨日數 | | 1,659 | 1,106 | 1,660 | 1,259 | 1,304 | 3,650 |
| | 不動產、廠房及設備週轉率（次） | | 368.26 | 276.91 | 103.39 | 109.79 | 146.87 | 132.14 |
| | 總資產週轉率（次） | | 0.22 | 0.41 | 0.24 | 0.30 | 0.29 | 0.11 |
| 獲利能力 | 資產報酬率（%） | | 0.63 | 9.95 | 3.21 | 3.96 | 4.47 | 2.48 |
| | 權益報酬率（%） | | 1.38 | 21.25 | 6.54 | 7.88 | 9.49 | 5.63 |
| | 稅前純益占實收資本比率（%） | 營業利益 | 0.54 | 31.60 | 12.27 | 12.67 | 14.88 | 9.56 |
| | | 稅前純益 | 1.82 | 33.35 | 13.78 | 13.63 | 16.16 | 9.67 |
| | 純益率（%） | | 2.88 | 24.14 | 13.21 | 13.08 | 15.44 | 22.74 |
| | 每股盈餘（元） | | 0.15 | 2.75 | 0.95 | 1.19 | 1.51 | 0.95 |
| 現金流量 | 現金流量比率（%） | | 0 | 1.48 | 11.88 | 12.31 | 0 | 0 |
| | 現金流量允當比率（%） | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 現金再投資比率（%） | | 0 | 1.61 | 8.42 | 8.99 | 0 | 0 |
| 槓桿度 | 營運槓桿度 | | 3.31 | 1.04 | 1.09 | 1.11 | 1.11 | 1.05 |
| | 財務槓桿度 | | 1.00 | 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. 長期資金佔不動產、廠房及設備比率：因 107 年度處份出售運輸設備，致使長期資金佔不動產、廠房及設備比率隨之增加。
2. 速動比率：因 107 年度陸續購入營建用地而增加土融借款，而使短期借款增加，致使速動比率隨之減少。
3. 不動產、廠房及設備週轉率：主要係因 107 年度處份出售運輸設備，致使不動產、廠房及設備週轉率隨之增加。
4. 權益報酬率及每股盈餘：主要係因 107 年度「原鄰仁」、「迎透天」建案完工交屋及「君臨」餘屋出售，而使 107 年度稅後利益較 106 年度增加，致使權益報酬率及每股盈餘隨之增加。
5. 現金流量比率、現金流量允當比率及現金再投資比率：主要受持續購置土地及投入興建工程而使營業活動產生淨現金流出，致使相關比率為負數，不擬分析。

註1：本公司107年度財務報告係經會計師查核簽證。

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 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 103 年 | 104 年 | 105 年 | 106 年 | 107 年 |
| 財務結構(%) | 負債占資產比率 | | 55.75 | 53.26 | 53.75 | 54.19 | 58.68 |
| | 長期資金占不動產、廠房及設備比率 | | 416,827.82 | 39,077.58 | 45,181.81 | 25,228.43 | 64,525.25 |
| 償債能力% | 流動比率 | | 174.48 | 181.76 | 181.22 | 179.67 | 166.90 |
| | 速動比率 | | 19.18 | 23.00 | 28.16 | 39.74 | 31.66 |
| | 利息保障倍數 | | 0.66 | 9.51 | 4.39 | 5.29 | 4.37 |
| 經營能力 | 應收款項週轉率（次） | | 61.30 | 144.70 | 388.02 | 59.78 | 54.66 |
| | 平均收現日數 | | 6 | 3 | 1 | 6 | 7 |
| | 存貨週轉率（次） | | 0.16 | 0.26 | 0.19 | 0.27 | 0.26 |
| | 應付款項週轉率（次） | | 2.22 | 2.86 | 1.55 | 1.61 | 1.67 |
| | 平均銷貨日數 | | 2,281 | 1,404 | 1,921 | 1,352 | 1,404 |
| | 不動產、廠房及設備週轉率（次） | | 738.92 | 506.94 | 196.27 | 193.75 | 225.74 |
| | 總資產週轉率（次） | | 0.17 | 0.35 | 0.22 | 0.28 | 0.27 |
| 獲利能力 | 資產報酬率（%） | | 0.62 | 9.69 | 3.04 | 3.63 | 4.12 |
| | 權益報酬率（%） | | 1.38 | 21.25 | 6.54 | 7.88 | 9.49 |
| | 占實收資本比率（%） | 營業利益 | 0.77 | 30.86 | 12.46 | 12.01 | 14.31 |
| | | 稅前純益 | 1.78 | 33.08 | 13.61 | 13.25 | 15.84 |
| | 純益率（%） | | 3.71 | 27.63 | 13.97 | 13.08 | 15.44 |
| | 每股盈餘（元） | | 0.15 | 2.75 | 0.95 | 1.19 | 1.51 |
| 現金流量 | 現金流量比率（%） | | 0 | 0 | 15.90 | 9.14 | 0 |
| | 現金流量允當比率（%） | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 現金再投資比率（%） | | 0 | 0 | 15.11 | 7.60 | 0 |
| 槓桿度 | 營運槓桿度 | | 2.20 | 1.02 | 1.06 | 1.09 | 1.09 |
| | 財務槓桿度 | | 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. 長期資金佔不動產、廠房及設備比率：因 107 年度處份出售運輸設備，致使長期資金佔不動產、廠房及設備比率隨之增加。
2. 權益報酬率及每股盈餘：主要係因 107 年度「原鄰仁」、「迎透天」建案完工交屋及「君臨」餘屋出售，而使 107 年度稅後利益較 106 年度增加，致使權益報酬率及每股盈餘隨之增加。
3. 現金流量比率及現金再投資比率：主要受持續購置土地及投入興建工程而使營業活動產生淨現金流出，致使相關比率為負數，不擬分析。

註 1：本公司 107 年度財務報告係經會計師查核簽證。

註 2：財務分析公式請詳上表註 2 之說明。

**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

董事會造送本公司一〇七年度營業報告書、合併財務報告暨個體財務報告議案及盈餘分配議案等，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廖年傑、易昌運會計師查核竣事，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配議案，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

本公司一〇八年股東常會

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：祁加弘

中　華　民　國　1　0　8　年　4　月　1　7　日

# 坤悅開發股份有限公司
# 監察人查核報告書

董事會造送本公司一〇七年度營業報告書、合併財務報告暨個體財務報告議案及盈餘分配議案等，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廖年傑、易昌運會計師查核竣事，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配議案，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

本公司一〇八年股東常會

坤悅開發股份有限公司

監察人：陳豐榮

中　華　民　國　1　0　8　年　4　月　1　7　日

# 坤悅開發股份有限公司
# 監察人查核報告書

董事會造送本公司一〇七年度營業報告書、合併財務報告暨個體財務報告議案及盈餘分配議案等，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廖年傑、易昌運會計師查核竣事，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配議案，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

本公司一〇八年股東常會

坤悅開發股份有限公司

監察人：楊維如

中　華　民　國　1　0　8　年　4　月　1　7　日

**四、最近年度財務報告**

附件四

建智聯合會計師事務所
EnWise CPAs & Co.
台中市404太原北路130號8樓之1
Tel:(04)2296-6234 Fax: (04)2291-0580

agn INTERNATIONAL

## 會計師查核報告

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107年及106年12月31日之合併資產負債表，暨民國107年及106年1月1日至12月31日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註（包括重大會計政策彙總）業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報告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107年及106年12月31日之合併財務狀況，暨民國107年及106年1月1日至12月31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告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職業道德規範，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 107 年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告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107年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

<u>存貨評價</u>

有關存貨評價之會計政策請詳合併財務報告附註四(十)存貨，存貨評價之會計估計及假設不確定性，請詳合併財務報告附註五；有關存貨明細說明，請詳合併財務報告附註六(三)。

關鍵查核事項之說明

坤悅開發集團之存貨主要為待售房地、在建房地及、營建用地及預付土地款。由於該產業處於高度資金投入且營運週期通常超過一年，價格容易受市場環境及政府政策等因素之影響而大幅波動，致可能產生存貨之成本高於淨變現價值之風險，故存貨評價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評價會計政策之合理性；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跌價損失提列之準確度，並與本期估

列之存貨備抵跌價損失作比較，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跌價損失相關資訊之揭露是否適切。

收入認列

有關收入認列之會計政策請詳合併財務報告附註四(十八)收入認列。

關鍵查核事項之說明

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；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。

**其他事項**

坤悅開發股份有限公司業已編製民國107年度及106年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

**管理階層與治理單位對合併財務報告之責任**

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告，且維持與合併財務報告編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報告時，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告之責任**

本會計師查核合併財務報告之目的，係對合併財務報告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告存有重大不實表達。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告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告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告使用者注意合併財務報告之相關揭露，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致坤悅開發集團不再具有繼續經營之能力。
5. 評估合併財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及合併財務報告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，以對合併財務報告表示意見。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項，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職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)。

本會計師從與治理單位溝通事項中，決定對坤悅開發集團107年度合併財務報告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　：　廖　年　傑　　會　計　師　：　易　昌　運

金融監督管理委員會
核准文號(102)金管證審字第1020055253號

財政部證券暨期貨管理委員會
核准文號(92)台財證(六)121986號

中　華　民　國　108　年　3　月　13　日

坤悅開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國107年及106年12月31日

單位：新台幣仟元

| 代碼 | 資產 | 107年12月31日 金額 | % | 106年12月31日 金額 | % |
|---|---|---|---|---|---|
| | 流動資產 | | | | |
| 1100 | 現金及約當現金(附註四及六) | $ 1,000,570 | 18.3 | $ 1,078,220 | 23.5 |
| 1150 | 應收票據淨額(附註六) | 4,919 | 0.1 | 7,326 | 0.2 |
| 1170 | 應收帳款淨額(附註六) | 4,216 | 0.1 | 36,819 | 0.8 |
| 1220 | 本期所得稅資產(附註四) | 1,001 | - | 1,147 | - |
| 130X | 存貨(附註四、五、六及八) | 4,308,533 | 78.6 | 3,387,927 | 73.9 |
| 1410 | 預付款項 | 47,583 | 0.9 | 34,757 | 0.8 |
| 1476 | 其他金融資產-流動(附註八) | 64,599 | 1.2 | 18,390 | 0.5 |
| 1479 | 其他流動資產 | 5,199 | 0.1 | 1,754 | - |
| 1480 | 取得合約之增額成本-流動(附註四) | 35,091 | 0.6 | - | - |
| | 流動資產合計 | 5,471,711 | 99.9 | 4,566,340 | 99.7 |
| | 非流動資產 | | | | |
| 1510 | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動(附註四) | 3 | | | - |
| 1543 | 以成本衡量之金融資產(附註四) | - | - | 3 | - |
| 1600 | 不動產、廠房及設備(附註四及六) | 4,863 | 0.1 | 14,954 | 0.3 |
| 1780 | 無形資產(附註四) | 1,200 | - | 1,500 | - |
| 1900 | 其他非流動資產 | 1,560 | - | 1,233 | - |
| | 非流動資產淨額 | 7,626 | 0.1 | 17,690 | 0.3 |
| | 資產總額 | $ 5,479,337 | 100.0 | $ 4,584,030 | 100.0 |

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司

陳丕岳

經理人：陳丕岳

會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國107年及106年12月31日

單位：新台幣仟元

| 代碼 | 負債及權益 | 107年12月31日 金額 | % | 106年12月31日 金額 | % |
|---|---|---|---|---|---|
| | 流動負債 | | | | |
| 2100 | 短期借款(附註四、六及八) | $ 2,264,042 | 41.3 | $ 1,482,530 | 32.3 |
| 2110 | 應付短期票券(附註六及八) | 211,000 | 3.9 | 264,900 | 5.8 |
| 2130 | 合約負債-流動(附註四及六) | 283,894 | 5.2 | - | - |
| 2150 | 應付票據 | 99,711 | 1.8 | 78,837 | 1.7 |
| 2160 | 應付票據-關係人(附註七) | - | - | 40 | - |
| 2170 | 應付帳款 | 141,308 | 2.6 | 138,025 | 3.0 |
| 2200 | 其他應付款 | 32,562 | 0.6 | 34,412 | 0.8 |
| 2230 | 本期所得稅負債(附註四) | 5,570 | 0.1 | 3,493 | 0.1 |
| 2250 | 負債準備-流動(附註四) | 728 | - | 250 | - |
| 2310 | 預收款項(附註四、六及七) | - | - | 275,999 | 6.0 |
| 2399 | 其他流動負債-其他(附註七) | 6,644 | 0.1 | 2,788 | 0.1 |
| | 流動負債合計 | 3,045,459 | 55.6 | 2,281,274 | 49.8 |
| | 非流動負債 | | | | |
| 2550 | 負債準備-非流動 | 1,166 | - | 1,166 | - |
| 2600 | 其他非流動負債 | 110 | - | - | - |
| | 非流動負債合計 | 1,276 | - | 1,166 | - |
| | 負債總額 | 3,046,735 | 55.6 | 2,282,440 | 49.8 |
| | 權益 | | | | |
| 3100 | 股本（附註四及六） | 1,485,000 | 27.1 | 1,485,000 | 32.4 |
| 3200 | 資本公積（附註六） | | | | |
| 3210 | 資本公積-發行溢價 | 169,260 | 3.1 | 169,260 | 3.7 |
| 3300 | 保留盈餘（附註六） | | | | |
| 3310 | 法定盈餘公積 | 75,128 | 1.4 | 57,399 | 1.2 |
| 3350 | 未分配盈餘 | 703,214 | 12.8 | 589,931 | 12.9 |
| | 權益總額 | 2,432,602 | 44.4 | 2,301,590 | 50.2 |
| | 負債及權益總額 | $ 5,479,337 | 100.0 | $ 4,584,030 | 100.0 |

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司

陳丕岳

經理人：陳丕岳

會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國107年度及106年度

單位：新台幣仟元，惟每股盈餘為元

| 代碼 | 項目 | 107年度 金額 | 107年度 % | 106年度 金額 | 106年度 % |
|---|---|---|---|---|---|
| 4000 | 營業收入(附註四、六及七) | $ 1,455,235 | 100.0 | $ 1,355,159 | 100.0 |
| 5000 | 營業成本(附註四、六及七) | ( 1,078,719) | ( 74.1) | ( 1,000,269) | ( 73.8) |
| 5900 | 營業毛利 | 376,516 | 25.9 | 354,890 | 26.2 |
| | 營業費用(附註四及七) | | | | |
| 6100 | 推銷費用 | ( 81,538) | ( 5.6) | ( 97,702) | ( 7.2) |
| 6200 | 管理費用 | ( 74,050) | ( 5.1) | ( 69,083) | ( 5.1) |
| 6000 | 合計 | ( 155,588) | ( 10.7) | ( 166,785) | ( 12.3) |
| 6900 | 營業淨利 | 220,928 | 15.2 | 188,105 | 13.9 |
| | 營業外收入及支出 | | | | |
| 7010 | 其他收入(附註四及六) | 21,373 | 1.5 | 14,242 | 1.1 |
| 7020 | 其他利益及損失(附註六) | ( 2,354) | ( 0.2) | 28 | - |
| 7050 | 利息費用 | ( 1) | - | - | - |
| 7000 | 營業外收入及支出合計 | 19,018 | 1.3 | 14,270 | 1.1 |
| 7900 | 稅前淨利 | 239,946 | 16.5 | 202,375 | 15.0 |
| 7950 | 所得稅費用(附註四及六) | 15,254 | 1.0 | 25,082 | 1.9 |
| 8200 | 本期淨利 | $ 224,692 | 15.5 | $ 177,293 | 13.1 |
| 8500 | 本期綜合損益總額 | $ 224,692 | 15.5 | $ 177,293 | 13.1 |
| | 每股盈餘(附註六) | | | | |
| 9750 | 基本每股盈餘 | $ 1.51 | | $ 1.19 | |

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司

陳丕岳

經理人：陳丕岳

會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國107年度及106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 | 合計 |
| 106年度 | | | | | |
| 106年1月1日餘額 | $ 1,485,000 | $ 213,810 | $ 43,248 | $ 456,489 | $ 2,198,547 |
| 104年度盈餘指撥及分配： | | | | | |
| 法定盈餘公積 | - | - | 14,151 | ( 14,151) | - |
| 現金股利 | - | - | | ( 29,700) | ( 29,700) |
| 資本公積配發現金股利 | - | ( 44,550) | - | | ( 44,550) |
| 106年度合併總損益 | - | - | - | 177,293 | 177,293 |
| 107年度 | | | | | |
| 107年1月1日餘額 | $ 1,485,000 | $ 169,260 | $ 57,399 | $ 589,931 | $ 2,301,590 |
| 追溯適用新準則之調整數 | - | - | - | 10,270 | 10,270 |
| 民國107年1月1日追溯適用後餘額 | 1,485,000 | 169,260 | 57,399 | 600,201 | 2,311,860 |
| 106年度盈餘指撥及分配： | | | | | |
| 法定盈餘公積 | - | - | 17,729 | ( 17,729) | - |
| 現金股利 | - | - | - | ( 103,950) | ( 103,950) |
| 107年度合併總損益 | - | - | - | 224,692 | 224,692 |
| 107年12月31日餘額 | $ 1,485,000 | $ 169,260 | $ 75,128 | $ 703,214 | $ 2,432,602 |

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司

陳丕岳

經理人：陳丕岳

會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國107年度及106年度

單位：新台幣仟元

| | 107年度 | 106年度 |
|---|---|---|
| 營業活動之現金流量： | | |
| 本期稅前淨利 | $ 239,946 | $ 202,375 |
| 調整項目： | | |
| 不影響現金流量之收益費損項目： | | |
| 折舊費用 | 1,911 | 1,493 |
| 攤銷費用 | 300 | 300 |
| 利息費用 | 53,888 | 37,235 |
| 利息收入 | (659) | (615) |
| 處分不動產、廠房及設備(利益)損失 | 2,354 | (28) |
| 租金支出 | 7 | 7 |
| 存貨跌價損失 | - | 6,240 |
| 與營業活動相關之流動資產/負債變動數： | | |
| 應收票據 | 2,407 | (7,326) |
| 應收帳款 | 32,603 | (35,429) |
| 存貨 | (920,606) | 193,782 |
| 預付款項 | (12,826) | (13,035) |
| 其他流動資產 | 243 | 10,803 |
| 取得合約之增額成本 | (24,821) | - |
| 合約負債 | 7,895 | - |
| 應付票據 | 20,834 | (714) |
| 應付帳款 | 3,283 | (14,243) |
| 其他應付款項 | (2,706) | 8,137 |
| 負債準備-流動 | 478 | (233) |
| 預收款項 | - | 4,248 |
| 其他流動負債 | 3,932 | (5,357) |
| 營運產生之現金流入(出) | (591,537) | 387,640 |
| 收取之利息 | 652 | 608 |
| 支付之利息 | (53,032) | (37,186) |
| 支付所得稅 | (13,031) | (70,053) |
| 營業活動之淨現金流入(出) | (656,948) | 281,009 |
| 投資活動之現金流量： | | |
| 其他金融資產-流動增加 | (46,209) | (18,390) |
| 處分不動產、廠房及設備 | 5,950 | 28 |
| 取得不動產、廠房及設備 | (124) | (6,715) |
| 存出保證金增加 | (3,746) | 23 |
| 其他非流動資產 | (269) | (550) |
| 投資活動之淨現金流出 | (44,398) | (25,604) |
| 籌資活動之現金流量： | | |
| 短期借款減少 | 781,512 | (18,021) |
| 應付短期票券增加 | (53,900) | 171,100 |
| 存入保證金增加 | 34 | - |
| 發放現金股利 | (103,950) | (74,250) |
| 籌資活動之淨現金流入 | 623,696 | 78,829 |
| 本期現金及約當現金增加(減少) | (77,650) | 334,234 |
| 期初現金及約當現金餘額 | 1,078,220 | 743,986 |
| 期末現金及約當現金餘額 | $ 1,000,570 | $ 1,078,220 |

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司　　經理人：陳丕岳　　會計主管：賴志龍

陳丕岳

坤悅開發股份有限公司及子公司
合併財務報告附註
民國107年度及106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108年3月13日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

本集團自民國107年起全面採用經金融監督管理委員會(以下稱金管會)認可並於民國107年生效之國際財務報導準則編製合併財務報告。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

| 新發布/修正/修訂準則及解釋 | 理事會發布之生效日 |
|---|---|
| 國際財務報導準則「2014-2016週期之年度改善」 | 註1 |
| 國際財務報導準則第2號「股份基礎給付交易之分類及衡量」之修正 | 2018年1月1日 |
| 國際財務報導準則第4號「保險合約」下國際財務報導準則第9號「金融工具」之適用 | 2018年1月1日 |
| 國際財務報導準則第9號「金融工具」 | 2018年1月1日 |
| 國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」 | 2018年1月1日 |
| 國際財務報導準則第15號之修正「客戶合約之收入」之闡釋 | 2018年1月1日 |
| 國際財務報導解釋第22號「外幣交易與預收付對價」 | 2018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 |

註1：國際財務報導準則第12號之修正係追溯適用於2017年1月1日以後開始之年度期間；
國際會計準則第28號之修正係追溯適用於2018年1月1日以後開始之年度期間。

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則對合併財務報告未造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1.國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」

該準則取代國際會計準則第18號「收入」及國際會計準則第11號「建造合約」及相關解釋，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。本集團採累積影響數法適用國際財務報導準則第15號，因此，以前期間之比較資訊無須重編而係繼續適用國際會計準則第18號、國際會計準則第11號及相關解釋，初次適用國際財務報導準則第15號之累積影響數係調整民國107年1月1日之保留盈餘。

本集團就已完成合約採實務權宜作法，意即民國107年1月1日之已完成合約不予重編。此項會計政策變動之性質及影響說明如下：

(1) 營建收入

原銷售房地合約係依商品銷售協議處理，於房地建造完成且交付予客戶時認列收入，因該時點收入及成本能可靠衡量、對價很有可能回收，且不再繼續參與對商品之管理。依國際財務報導準則第15號規定，須評估合約承諾係隨時間逐步滿足履約義務，或於某一時點滿足履約義務。本集團評估銷售房地合約仍係於某一時點滿足履約義務，且房地之所有權重大風險及報酬移轉予客戶之時點與控制移轉之時點類似，故將不會產生重大影響。

(2) 重大財務組成部分-預收房地款

原準則未規定預收房地款應設算利息，故本集團現行未就預收款項調整對價。依國際財務報導準則第15號規定，預收款項亦應評估是否包含重大財務組成部分，以決定是否需調整承諾之對價金額以反映貨幣時間價值之影響。本集團以個別合約為基礎初步評估合約承諾對價與現銷價格存有差異且前述預收房地款包含融資因素，但評估預收房地款對個別合約不具有重大財務組成部分，故不會對本合併財務報告造成重大影響。

(3) 取得合約之增額成本

本集團委由代銷公司及內部銷售部門自行銷售建案等支出，現行係於發生時認列費用，依國際財務報導準則第15號規定，若其符合預期透過房地之銷售可回收取得客戶合約所發生之增額成本，應將其認列為資產，並按與預售屋移轉予客戶一致之有系統基礎攤銷。因此，符合認列為資產條件之取得客戶合約之增額成本，將隨認列房地收入時轉列費用。

(4) 對合併財務報告之影響

採用國際財務報導準則第15號對本集團民國107年度合併財務報告之影響說明如下：

| | 107年12月31日 | | | 107年1月1日 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 合併資產負債表受影響項目 | 若未適用IFRS15之帳面金額 | 會計政策變動影響數 | 適用IFRS15之帳面金額 | 若未適用IFRS15之帳面金額 | 會計政策變動影響數 | 適用IFRS15之帳面金額 |
| 取得合約之增額成本 | $ - | $ 35,091 | $ 35,091 | $ - | $ 10,270 | $ 10,270 |
| 資產影響數 | - | 35,091 | 35,091 | - | 10,270 | 10,270 |
| 合約負債 | - | 283,894 | 283,894 | - | 275,999 | 275,999 |
| 預收款項 | 283,894 | ( 283,894) | - | 275,999 | ( 275,999) | - |
| 負債影響數 | | - | | | - | |
| 未分配盈餘 | 668,123 | 35,091 | 703,214 | 579,661 | 10,270 | 589,931 |
| 權益影響數 | | $ 35,091 | | | $ 10,270 | |

| | 107年度 | | |
|---|---|---|---|
| 合併綜合損益表影響項目 | 若未適用IFRS15之帳面金額 | 會計政策變動影響數 | 適用IFRS15之帳面金額 |
| 營業收入 | $ 1,455,235 | $ - | $ 1,455,235 |
| 營業成本 | ( 1,078,719) | - | ( 1,078,719) |
| 推銷費用 | ( 106,359) | 24,821 | ( 81,538) |
| 管理費用 | ( 74,050) | - | ( 74,050) |
| 營業外收入及支出 | 19,018 | - | 19,018 |
| 稅前淨利影響數 | | 24,821 | |
| 所得稅費用 | 15,254 | - | 15,254 |
| 本期淨利影響數 | | $ 24,821 | |
| 基本每股盈餘 | $ 1.35 | | $ 1.51 |

| | 107年度 | | |
|---|---|---|---|
| 合併現金流量表受影響項目 | 若未適用IFRS15之帳面金額 | 會計政策變動影響數 | 適用IFRS15之帳面金額 |
| 營業活動之現金流量： | | | |
| 本期稅前淨利 | $ 215,125 | $ 24,821 | $ 239,946 |
| 調整項目： | | | |
| 取得合約之增額成本增加 | - | ( 24,821) | ( 24,821) |
| 合約負債 | - | ( 7,895) | ( 7,895) |
| 預收款項 | ( 7,895) | 7,895 | - |
| 營業活動之淨現金流出影響數 | | $ - | |

2. 國際財務報導準則第9號「金融工具」

該準則取代國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」修正金融工具之分類與衡量、減損及避險會計。

由於採用國際財務報導準則第9號，本集團採用修正後之國際會計準則第1號「財務報表之表達」，該準則規定於綜合損益表將金融資產之減損列報為單行項目，先前本集團係將應收帳款若發生減損則列報於管理費用。此外，本集團採用修正後之國際財務報導準則第7號「金融工具：揭露」揭露民國107年資訊，該等規定通常不適用於比較期間資訊。

此項會計政策重大變動及影響說明如下：

(1) 金融資產及負債之分類

該準則主要將金融資產分類為按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量及透過損益按公允價值衡量三類，依國際財務報導準則第 9 號規定金融資產之分類係以持有該金融資產之經營模式及其合約現金流量特性為基礎，並刪除原準則下持有至到期日、放款及應收款及備供出售金融資產之分類。依該準則，混合合約包含之主契約若屬該準則範圍內之金融資產，則不拆分嵌入之衍生工具，而係評估整體混合金融工具之分類。本集團依國際財務報導準則第 9 號規定，對金融資產之分類、衡量及相關利益及損失之認列之會計政策說明請詳附註四(八)。

(2)金融資產之減損

該準則以前瞻性之預期信用損失模式取代現行國際會計準則第39號已發生減損損失模式，新減損模式適用於按攤銷後成本衡量之金融資產、合約資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資，但不適用於權益工具投資。國際財務報導準則第9號下，信用損失之認列時點早於國際會計準則第39號下之認列時點，請詳附註四(八)。

(3)過渡處理

除下列項目外，通常係追溯適用國際財務報導準則第九號：

適用國際財務報導準則第9號所產生之金融資產帳面金額差異數，係認列於民國107年1月1日之保留盈餘，據此，民國106年表達之資訊通常不會反映國際財務報導準則第9號之規定，因此，民國107年適用國際財務報導準則第 9 號所揭露之資訊不具可比較性。

下列事項係以初次適用日存在之事實及情況為基礎評估：

-判定金融資產係以何種經營模式持有。

-先前指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債之指定及撤銷。

-部分非持有供交易之權益工具投資作透過其他綜合損益按公允價值衡量之指定。

(4)國際財務報導準則第9號初次適用日之金融資產分類

適用國際會計準則第39號衡量種類之金融資產轉換至國際財務報導準則第9號衡量種類之金融資產，該金融資產民國107年1月1日之新衡量種類、帳面金額及說明如下(金融負債之衡量種類及帳面金額未改變)：

| | 國際會計準則第39號 | | 國際財務報導準則第9號 | |
|---|---|---|---|---|
| | 衡量種類 | 帳面金額 | 衡量種類 | 帳面金額 |
| 金融資產 | | | | |
| 現金及約當現金 | 放款及應收款 | 1,078,220 | 攤銷後成本 | 1,078,220 |
| 應收款項淨額 | 放款及應收款 | 44,145 | 攤銷後成本 | 44,145 |
| 其他金融資產 | 放款及應收款 | 18,390 | 攤銷後成本 | 18,390 |
| 存出保證金 | 放款及應收款 | 2,174 | 攤銷後成本 | 2,174 |
| 權益工具投資 | 以成本衡量之金融資產(註1) | 3 | 透過損益按公允價值衡量之金融資產 | 3 |

註1：該等權益工具代表合併公司意圖長期持有策略之投資，按照國際財務報導準則第 9 號之規定，本集團於初始適用日將該等投資分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產。另依國際財務報導準則第 9 號規定，該等投資須以公允價值衡量。本集團於初次適用日並無差異。

(二)尚未採用國際會計準則理事會已發布且金管會已認可之新發布、修訂及修正準則或解釋：

| 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9號「具有負補償之提前還款特性」之修正 | 2019年1月1日 |
| 國際財務報導準則第16號「租賃」 | 2019年1月1日 |
| 國際財務報導準則第19號「計畫修正、縮減或清償」之修正 | 2019年1月1日 |
| 國際財務報導解釋第23號「所得稅不確定性之處理」 | 2019年1月1日 |
| 國際財務報導準則「2015-2017週期之年度改善」 | 2019年1月1日 |
| 國際會計準則第28號「對關聯企業及合資之長期權益」之修正 | 2019年1月1日 |

除下列項目外，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。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1. 國際財務報導準則第16號「租賃」

該準則將取代現行國際會計準則第十七號「租賃」、國際財務報導解釋第四號「決定一項安排是否包含租賃」、解釋公告第十五號「營業租賃：誘因」及解釋公告第二十七號「評估涉及租賃之法律形式之交易實質」。

新準則針對承租人採用單一會計處理模式將租賃交易認列於資產負債表，並以使用權資產表達其使用標的資產之權利，以租賃負債表達支付租賃給付之義務。此外，該等租賃相關之費用將以折舊及利息取代現行營業租賃下以直線基礎認列租金之方式表達。另對於短期租賃及低價值標的資產租賃提供認列豁免規定。出租人之會計處理則維持與現行準則類似，亦即，出租人仍應將租賃分類為營業租賃或融資租賃。

(1)判斷合約是否包含租賃

於過渡至新準則時，本集團得選擇：

・針對所有合約適用新準則規定之租賃定義；或

・採用實務權宜作法而不重新評估合約是否為或包含租賃。

本集團預計於過渡時採用實務權宜作法豁免租賃定義之重評估，亦即，本集團係將民國一〇八年一月一日前所簽訂之所有合約適用現行規定之租賃定義。

(2)過渡處理

本集團為承租人之合約，得就所有合約選擇：

・完全追溯；或

・修正式追溯及一個或多個實務權宜作法

本集團預計採用修正式追溯過渡至新準則，因此不重編比較期資訊。

於採用修正式追溯時，現行準則分類為營業租賃之合約得以個別合約為基礎，於過渡時選擇是否採用一個或多個實務權宜作法。本集團評估將採用以下實務權宜作法：

・針對具有類似特性之租賃組合採用單一折現率；

・依其於初次適用日前刻依據IAS37虧損性合約之評估結果，作為對使用權資產減損評估之替代方法；

・針對租賃期間於初次適用日後12個月內結束之租賃，適用豁免而不認列使用權資產及租賃負債；

・不將原始直接成本計入初次適用日之使用權資產衡量中；

・於租賃合約包含租賃延長或終止選擇權下，決定租賃期間時，採用後見之明。

(3)截至目前為止，本集團評估適用新準則最重大的影響係針對現行以營業租賃承租辦公處所認列使用權資產及租賃負債，民國一〇八年一月一日使用權資產及租賃負債預計影響之明細如下：

| | 107年12月31日之帳面金額 | 首次適用之調整 | 108年1月1日調整後之帳面金額 |
|---|---|---|---|
| 使用權資產 | $ - | $ 16,169 | $ 16,169 |
| 資產影響 | $ - | $ 16,169 | $ 16,169 |
| | | | |
| 租賃負債-流動 | $ - | $ 5,070 | $ 5,070 |
| 租賃負債-非流動 | - | 11,099 | 11,099 |
| 負債影響 | $ - | $ 16,169 | $ 16,169 |

2.國際財務報導解釋第23號「所得稅不確定性之處理」

新解釋闡明於評估具不確定性之租稅處理對課稅所得(損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用投資抵減及稅率之影響時，應假設租稅主管機關將依法審查相關金額，並且於審查時已取得所有相關資訊。

若評估後認為租稅主管機關很有可能接受一項具不確定性之租稅處理，則應以與租稅申報時所使用之處理一致之方式決定課稅所得(損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用投資抵減及稅率；反之，若並非很有可能，則得以最有可能金額或期望值兩者較適用者，反映每一項具不確定性之租稅處理之影響。

截至目前為止，本集團評估適用新解釋並無重大影響。

(三)國際會計準則理事會已發布但金管會尚未認可之新發布、修訂及修正準則或解釋：

| 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3號之修正「業務之定義」 | 2020年1月1日 |
| 國際財務報導準則第10號「合併財務報表」及國際會計準則第28號「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」之修正 | 尚待理事會決定 |
| 國際財務報導準則第17號「保險合約」 | 2021年1月1日 |
| 國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大性之定義」 | 2020年1月1日 |

本集團現正持續評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

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

本合併財務報告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。

本集團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 | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 107年12月31日 | 106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)未具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本集團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。

(八)金融資產

金融資產之慣例交易係採交割日會計認列及除列。

1.衡量種類

107年1月1日(含)以後適用

本集團所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產及按攤銷後成本衡量之金融資產。

(1)透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產包括強制透過損益按公允價值衡量之金融資產。強制透過損益按公允價值衡量之金融資產包括本公司未指定透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，及不符合分類為按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資。

(2)按攤銷後成本衡量之金融資產

本集團投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

A.係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及

B.合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之應收票據及帳款淨額（含關係人）及其他應收款項）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量。

107年1月1日以前適用

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集團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.金融資產及合約資產之減損

107年1月1日(含)以後適用

本集團於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含應收帳款）及合約資產之減損損失。

應收帳款按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按12個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後12個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。

107年1月1日以前適用

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，本集團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集團過去

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

本提團僅於對來自該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幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時， 始將金融資產除列。

於106年（ 含 ）以前，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。自 107 年起，於一按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。

(九)金融負債及權益工具

1. 金融負債或權益工具之分類

本集團發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債及權益。

2. 權益工具

權益工具係指表彰本集團於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。本集團發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

3. 金融負債

金融負債係按有效利息法計算之攤銷後成本作後續衡量。

金融負債非屬持有供交易目的且未指定透過損益按公允價值衡量者，於後續報導期間結束日係按攤銷後成本衡量。

4. 金融負債之除列

本集團僅於義務解除、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或應支付對價總額之差額認列為損益。

(十)存貨/營建會計

1.營建成本

本集團投資興建房屋，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.帳列存貨之「待售房地」、「在建房地」及「營建用地」均以成本與淨變現價值孰低法為評價基礎，惟於期末如有充分證據顯示淨變現價值低於成本時，則提列備抵跌價損失。淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後餘額。

(十一)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。

(十二)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 | 5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。

(十三)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。

營業租賃之租賃收入係按直線基礎於租賃期間內認列為收入，營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間認列為費用。

(十四)無形資產

本集團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。

(十五)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。

本集團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。

(十六)借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(十七)負債準備

本集團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。

(十八)收入認列

1.房地銷售

107年

本集團銷售住宅不動產，且經常於興建期間或之前預售不動產。本集團係於對不動動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對公司通常不具其他用途，因此，本集團係於不動產之法定所有權移轉予客戶，且已實際交付房地之日期為準，惟報導日前僅完成其中一項，但於期後期間已實際完成另一項者，亦認列收入。

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產之法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款，但遞延期間不超過十二個月。因此，不調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。若係預售不動產，通常於簽訂合約至不動產移轉予客戶之期間分期收取款項，若合約包含重大財務組成部分，則於該期間依建案之借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。預收之款項係認列為合約負債，調整貨幣時間價值之影響時則認列利息費用及合約負債。累積之合約負債金額，於不動產移轉予客戶時轉列收入。

取得合約之增額成本

本集團若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

本集團採用準則之實務權宜作法，若取得合約之增額成本認列為資產且該資產之攤銷期間為一年以內，係於該增額成本發生時將其認列為費用。

106年

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)本集團已經將商品所有權之重大風險及報酬移轉予買方；

(2)本集團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集團；

(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集團，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集團，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。

(十九)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。

(二十)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

依我國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

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，惟本集團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。

(二十一)每股盈餘

本集團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。

(二十二)部門資訊

本集團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。

(二十三)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)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，本集團評估報導日存貨因市場銷售價格低於成本，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依當時市場情況之售價為估計基礎。存貨評價估列情形請詳附註六(三)。

(二)金融工具

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。本集團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六(十九)：金融工具。

六、重要會計項目之說明

（一）現金及約當現金

| | 107年12月31日 | 106年12月31日 |
|---|---|---|
| 現金及零用金 | $ 148 | $ 119 |
| 銀行存款 | 1,000,422 | 1,078,101 |
| | $ 1,000,570 | $ 1,078,220 |

（二）應收票據及帳款

| | 107年12月31日 | 106年12月31日 |
|---|---|---|
| 應收票據-按攤銷後成本衡量 | $ 4,919 | $ 7,326 |
| 應收帳款-按攤銷後成本衡量 | 4,216 | 36,819 |
| 減：備抵損失 | - | - |
| | $ 9,135 | $ 44,145 |

本集團民國107年12月31日之應收票據及應收帳款係採用簡化作法，按存續期間預期信用損失金額衡量。應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。本集團台灣地區民國107年12月31日應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

| | 應收票據及帳款帳面金額 | 加權平均預期信用損失率 | 備抵存續期間預期信用損失 |
|---|---|---|---|
| 未逾期 | $ 9,135 | - | $ - |

民國106年12月31日係採用已發生信用損失模式考量應收票據及應收帳款之備抵呆帳。本集團民國106年12月31日無已逾期但未減損之應收票據及應收帳款(含關係人)。

於民國107年及106年1月1日至12月31日並無提列呆帳損失及沖減迴轉之情形。

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

| | 107年12月31日 | 106年12月31日 |
|---|---|---|
| 待售房地 | $ 41,174 | $ 333,489 |
| 在建房地 | 4,068,526 | 2,923,930 |
| 營建用地 | 64,567 | 65,876 |
| 預付土地款 | 140,506 | 70,872 |
| 減：備抵跌價損失 | ( 6,240) | ( 6,240) |
| | $ 4,308,533 | $ 3,387,927 |

1.本集團部分存貨提供質押擔保之情事，請詳附註八。

2.當期認列之存貨相關費損：

| | 107年度 | 106年度 |
|---|---|---|
| 已出售存貨成本 | $ 1,078,719 | $ 994,029 |
| 存貨跌價損失 | - | 6,240 |
| | $ 1,078,719 | $ 1,000,269 |

3.待售房地明細如下：

| | 107年12月31日 | 106年12月31日 |
|---|---|---|
| 君臨 | $ - | $ 308,848 |
| 迎透天 | 16,533 | - |
| 四德段323-15地號 | 24,641 | 24,641 |
| | $ 41,174 | $ 333,489 |

4.在建房地明細如下：

| | 107年12月31日 | 106年12月31日 |
|---|---|---|
| 下橋子頭段 | $ 266,630 | $ 28,015 |
| 南屯段 | 117,009 | 82 |
| 迎新墅 | 312,899 | - |
| 旱新段 | 176,824 | - |
| 旱平段 | 117,879 | - |
| 旱平段2 | 60 | - |
| 坤悅心世代 | 148,870 | - |
| 新盛段 | 112 | - |
| 樹子腳段 | 25 | - |
| 泰若天成 | 1,536,420 | 1,170,820 |

| | | |
|---|---|---|
| 爾雅 | 332,725 | 225,115 |
| 原鄰仁 | - | 279,141 |
| 坤悅JIA | 377,788 | 357,778 |
| 迎勝 | 498,055 | 391,340 |
| 悅・勝利(華泰段2) | 155,983 | 152,003 |
| 華泰金店 | 27,247 | 5,570 |
| 迎透天(永成段) | - | 314,066 |
| | $ 4,068,526 | $ 2,923,930 |

5.利息資本化相關資訊如下：

| | 107年度 | 106年度 |
|---|---|---|
| 利息資本化金額 | $ 53,887 | $ 37,235 |
| 利息資本化利率 | 1.162%~2.7% | 1.162%~2.7% |

6.營建用地明細如下：

| | 107年12月31日 | 106年12月31日 |
|---|---|---|
| 容移用地 | $ 64,567 | $ 65,876 |

7.預付土地款明細如下：

| | 107年12月31日 | 106年12月31日 |
|---|---|---|
| 下橋子頭段 | $ 29,510 | $ 48,112 |
| 南屯段 | - | 22,760 |
| 旱平段2 | 31,072 | - |
| 永興段 | 35,180 | - |
| 樹子腳段 | 24,440 | - |
| 新盛段 | 20,304 | - |
| | $ 140,506 | $ 70,872 |

（四）不動產、廠房及設備

| 成本 | 運輸設備 | 租賃改良 | 其他設備 | 合計 |
|---|---|---|---|---|
| 107年1月1日餘額 | $ 11,040 | $ 5,000 | $ 1,715 | $ 17,755 |
| 增添 | - | - | 124 | 124 |
| 處分 | ( 11,040) | - | - | ( 11,040) |
| 107年12月31日餘額 | $ - | $ 5,000 | $ 1,839 | $ 6,839 |

| 累計折舊及減損 | 運輸設備 | 租賃改良 | 其他設備 | 合計 |
|---|---|---|---|---|
| 107年1月1日餘額 | $ 2,178 | $ 447 | $ 176 | $ 2,801 |
| 折舊費用 | 558 | 1,000 | 353 | 1,911 |
| 處分 | ( 2,736) | - | - | ( 2,736) |
| 減損損失 | - | - | - | - |
| 107年12月31日餘額 | $ - | $ 1,447 | $ 529 | $ 1,976 |
| 107年12月31日淨額 | $ - | $ 3,553 | $ 1,310 | $ 4,863 |

| 成本 | 運輸設備 | 租賃改良 | 其他設備 | 合計 |
|---|---|---|---|---|
| 106年1月1日餘額 | $ 11,040 | $ 4,239 | $ 1,320 | $ 16,599 |
| 增添 | - | 5,000 | 1,715 | 6,715 |
| 處分 | - | ( 4,239) | ( 1,320) | ( 5,559) |
| 106年12月31日餘額 | $ 11,040 | $ 5,000 | $ 1,715 | $ 17,755 |

| 累計折舊及減損 | 運輸設備 | 租賃改良 | 其他設備 | 合計 |
|---|---|---|---|---|
| 106年1月1日餘額 | $ 1,308 | $ 4,239 | $ 1,320 | $ 6,867 |
| 折舊費用 | 870 | 447 | 176 | 1,493 |
| 處分 | - | ( 4,239) | ( 1,320) | ( 5,559) |
| 減損損失 | - | - | - | - |
| 106年12月31日餘額 | $ 2,178 | $ 447 | $ 176 | $ 2,801 |
| 106年12月31日淨額 | $ 8,862 | $ 4,553 | $ 1,539 | $ 14,954 |

上列不動產、廠房及設備無提供作為擔保之情形。

（五）短期借款

| 借　款　性　質 | 107年12月31日 | 106年12月31日 |
|---|---|---|
| 擔保銀行借款 | $ 2,264,042 | $ 1,482,530 |
| 利率區間 | 2.20%~2.70% | 2.37%~2.70% |

提供擔保情形請參閱附註八。

（六）應付短期票券

| | 107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%~1.262% | $ 211,000 |

| | 106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%~1.612% | $ 264,900 |

提供擔保情形請參閱附註八。

（七）合約負債/預收款項

| | 107年12月31日 | 106年12月31日 |
|---|---|---|
| 預收房地款 | $ 283,865 | $ 275,987 |
| 其他預收款 | 29 | 12 |
| | $ 283,894 | $ 275,999 |

上述預收款項於民國107年12月31日係列報於合約負債，另預收房地款之已簽訂房地合約總價，請詳附註九(二)。

本集團預售房地個案存入信託專戶之預售房地款，帳列其他金融資產-流動項下。截至民國107年12月31日止相關信託專戶內容如下：

| | 107年12月31日 | 106年12月31日 |
|---|---|---|
| 爾雅 | $ 47,037 | $ 18,390 |
| 坤悅JIA | 17,562 | - |
| | $ 64,599 | $ 18,390 |

（八）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 107 年度及106年度認列之退休金成本分別為2,078仟元及2,151仟元。

（九）股本

| | 107年12月31日 | 106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 | 148,500 |
| 已發行股本 | $ 1,485,000 | $ 1,485,000 |

（十）資本公積

| | 107年12月31日 | 106年12月31日 |
|---|---|---|
| 發行股票溢價 | $ 169,260 | $ 169,260 |

1. 依公司法規定，資本公積除用以彌補公司虧損及撥充資本外，不得使用。公司非於盈餘公積填補資本虧損，仍有不足時，不得以資本公積補充之。
2. 依公司法規定超過面額發行股票所得溢價及受領贈與之所得之資本公積，除得用於彌補虧損外，於公司無累積虧損時，按股東原有股份之比例發給新股或現金，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。此外，認列對子公司所有權權益變動數得用以彌補虧損。
3. 本公司於106年6月14日股東會決議通過自資本公積-普通股溢價中提撥44,550仟元，按股東持股比例配發每股0.3元之現金股利。

（十一）保留盈餘及股利政策

1. 依章程規定，本公司當年度結算如有盈餘，應先提繳稅款、彌補歷年累積虧損，次提10%為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘並依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額併同以前年度累積未分配盈餘由董事會擬具分派議案，提請股東會決議後分派之。
2. 本公司股利政策採剩餘股利政策。依據公司未來之資本預算規劃，優先保留營運及投資所需之資金後，剩餘之盈餘才以股票股利或現金股利方式分派。
3. 依公司法規定，法定盈餘公積應提撥至其總額已達資本總額為止。法定盈餘公積得彌補虧損。公司無虧損時，得以法定盈餘公積超過實收資本額百分之二十五之部分按股東原有股份之比例發放新股或現金。
4. 本公司於107年6月8日及106年6月14日舉行股東會，分別決議通過106年度及105年度盈餘分配案如下：

| | 106年度 | | 105年度 | |
|---|---|---|---|---|
| | 配股率(元) | 金額 | 配股率(元) | 金額 |
| 分派予普通股業主之股利： | | | | |
| 現金股利 | $ 0.70 | $ 103,950 | $ 0.20 | $ 29,700 |

5. 本公司107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，請請至臺灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

（十二）客戶合約之收入

本集團自民國107年1月1日起採用國際財務報導準則第15號規定處理客戶合約之收入，民國107年度與客戶合約之收入相關資訊如下：

1.收入之細分

| | 107年度 | 106年度 |
|---|---|---|
| 主要地區市場-營建事業部 | | |
| 台灣 | $ 1,455,235 | $ 1,355,159 |
| 主要商品-銷售房地 | 1,455,235 | 1,355,159 |
| 合約類型-固定價格合約 | 1,455,235 | 1,355,159 |
| 收入認列時點： | | |
| 於某一時點移轉之商品 | $ 1,455,235 | $ 1,355,159 |

2.合約餘額

| | 107年12月31日 |
|---|---|
| 合約負債-銷售房地 | $ 283,865 |
| 合約負債-租賃 | 29 |
| | $ 283,894 |

合約負債之變動主要係源自本集團移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，民國107年1月1日至12月31日並無其他重大變動之情形。

（十三）營業外收入及支出

1.其他收入

| | 107年度 | 106年度 |
|---|---|---|
| 利息收入 | $ 659 | $ 615 |
| 租金收入 | 923 | 300 |
| 其他收入-其他 | 19,791 | 13,327 |
| | $ 21,373 | $ 14,242 |

2.其他利益及損失

| | 107年度 | 106年度 |
|---|---|---|
| 處分不動產、廠房及設備利益(損失) | ($ 2,354) | $ 28 |

3.財務成本

| | 107年度 | 106年度 |
|---|---|---|
| 利息費用 | | |
| 銀行借款之利息 | $ 53,887 | $ 37,235 |
| 其他 | 1 | - |
| 減：利息資本化 | ( 53,887) | ( 37,235) |
| | $ 1 | $ - |

（十四）本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用

| | 107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 | $ 14,708 | $ 36,260 | $ 50,968 |
| 勞健保費用 | - | 4,080 | 4,080 |
| 退休金費用 | - | 2,078 | 2,078 |
| 董事酬金 | - | 2,520 | 2,520 |
| 其他員工福利費用 | 677 | 2,483 | 3,160 |
| 折舊費用 | - | 1,911 | 1,911 |
| 攤銷費用 | - | 300 | 300 |

| | 106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 | $ 15,623 | $ 32,281 | $ 47,904 |
| 勞健保費用 | - | 4,165 | 4,165 |
| 退休金費用 | - | 2,151 | 2,151 |
| 董事酬金 | - | 1,721 | 1,721 |
| 其他員工福利費用 | 664 | 2,281 | 2,945 |
| 折舊費用 | - | 1,493 | 1,493 |
| 攤銷費用 | - | 300 | 300 |

（十五）員工及董監事酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥0.1%為員工酬勞及不高於1%為董監事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

108年3月13日及107年3月14日董事會決議配發107年度及106年度員工及董監事酬勞如下，前述配發情形與年度財務報告認列之差異金額分別於108年度及107年度進行調整。

| | 107年度 | | 106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 | $ 235 | $ - | $ 197 | $ - |
| 財務報告認列數 | $ 235 | $ - | $ 197 | $ - |

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。

107年度董事會決議配發之員工及董監酬勞之實際配發金額與106年度財務報告之認列金額並無差異。

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

依民國107年2月7日公布之所得稅法修正條文，本集團自民國107年度起適用之營利事業所得稅稅率由17%改為20%，未分配盈餘加徵營利事業所得稅之稅率由10%改為5%。

1.認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

| | 107年度 | 106年度 |
|---|---|---|
| 當期所得稅 | | |
| 當期產生者 | $ 2,013 | $ 4,446 |
| 未分配盈餘加徵所得稅 | 5,561 | 9,765 |
| 土地增值稅計入當期所得稅 | 4,992 | 9,743 |
| 以前年度之所得稅費用調整 | 2,688 | 1,128 |
| 認列於損益之所得稅費用 | $ 15,254 | $ 25,082 |

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

| | 107年度 | 106年度 |
|---|---|---|
| 稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用 | $ 47,989 | $ 37,844 |
| 未分配盈餘加徵所得稅 | 5,561 | 9,765 |
| 土地增值稅計入當期所得稅 | 4,992 | 9,743 |
| 永久性差異調整 | ( 5,230) | ( 1,083) |
| 免稅所得 | ( 46,451) | ( 43,876) |
| 暫時性差異調整 | 2,125 | 11,560 |
| 以前年度之所得稅費用調整 | 2,688 | 1,128 |
| 其他 | 3,580 | 1 |
| 認列於損益之所得稅費用 | $ 15,254 | $ 25,082 |

2.遞延所得稅資產與負債之變動

| 107年度 | 期初餘額 | 認列於損益 | 稅率變動 | 期末餘額 |
|---|---|---|---|---|
| 遞延所得稅資產 | | | | |
| 暫時性差異 | | | | |
| 應付未付轉收入 | $ - | $ 269 | $ - | $ 269 |

3.未認列遞延所得稅資產

本集團未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

| | 107年12月31日 | 106年12月31日 |
|---|---|---|
| 可減除暫時性差異 | $ 17,874 | $ 17,160 |
| 課稅損失 | 5,833 | 5,583 |
| | $ 23,707 | $ 22,743 |

依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。截至民國107年12月31日止，本公司尚未認列為遞延所得稅資產之未扣除虧損及其扣除期限如下：

| 虧損年度 | 尚未扣除之虧損 | 得扣除之最後年度 |
|---|---|---|
| 民國106年度(申報數) | $ 20,491 | 民國117年度 |
| 民國107年度(申報數) | 8,674 | 民國118年度 |

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 | 105年度 |
| 坤聯營造公司 | 105年度 |

（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。

| | 107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 | $ 224,692 | 148,500 | $ 1.51 |

| | 106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 | $ 177,293 | 148,500 | $ 1.19 |

（十八）營業租賃

本集團依已簽訂之辦公室、停車位及倉庫租賃合約，預估未來最低租金給付額彙列如下：

| | 107年度 | 106年度 |
|---|---|---|
| 不超過1年 | $ 4,661 | $ 3,932 |
| 超過1年但不超過5年 | 11,458 | 14,766 |
| 超過5年以上 | - | - |
| 總計 | $ 16,119 | $ 18,698 |

（十九）金融工具

(一)公允價值之資訊－非按公允價值衡量之金融工具

短期金融商品以其在資產負債表上之帳面價值估計其公允價值，因此類商品到期日甚近，其帳面價值應屬估計公允價值之合理基礎。此方法應用於現金及約當現金、應收票據及帳款、其他金融資產、存出保證金、短期銀行借款、應付短期票券、應付票據及帳款、其他應付款及存入保證金。

(二)金融工具之種類

| | 107年12月31日 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 公允價值 | | | |
| | 帳面價值 | 第一級 | 第二級 | 第三級 | 合計 |
| 金融資產 | | | | | |
| 透過損益按公允價值衡量之金融資產 | $ 3 | - | 3 | - | 3 |
| 按攤銷後成本衡量之金融資產（註1） | 1,080,224 | - | - | - | - |
| | $ 1,080,227 | - | 3 | - | 3 |
| 金融負債 | | | | | |
| 以攤銷後成本衡量之金融負債(註2) | $ 2,748,734 | - | - | - | - |

| | 106年12月31日 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 公允價值 | | | |
| | 帳面價值 | 第一級 | 第二級 | 第三級 | 合計 |
| 金融資產 | | | | | |
| 放款及應收款（註3） | $ 1,142,929 | - | - | - | - |
| 金融負債 | | | | | |
| 以攤銷後成本衡量之金融負債(註2) | $ 1,998,830 | - | - | - | - |

註1：按攤銷後成本衡量之金融資產餘額係包含現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他應收款、存出保證金及其他金融資產等按攤銷後成本衡量之金融資產。

註2：以攤銷後成本衡量之金融負債餘額則包括短期銀行借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款、其他應付款及存入保證金等以攤銷後成本衡量之金融負債。

註3：放款及應收款餘額係包括現金及約當現金、應收票據、應收帳款、存出保證金及其他金融資產等以攤銷後成本衡量之放款及應收款。

(三)財務風險管理目的與政策

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

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

1.市場風險

本集團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。本集團之利率風險，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。假若市場利率上升/下降0.25%，本集團於民國107年及106年度之淨利將分別減少/增加6,188仟元及4,369仟元。

2.信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成集團財務損失之風險。截至資產負債表日止，本集團可能因交易對方未履行義務造成財務損失之最大信用風險暴險主要係來自於合併資產負債表所認列之金融資產帳面金額。

本集團之交易對象均為信用良好之公司組織及個人，且主係在預售時即簽訂合約並按期收款，因此不預期有重大之信用風險。

3.流動性風險

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

本集團已約定還款期間之非衍生金融負債預定到期如下：

| | 107年12月30日 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 1 年 以 內 | 1 至 3 年 | 3 年 以 上 | 合 計 |
| 非衍生金融負債 | | | | |
| 無附息負債 | $ 241,019 | $ - | $ - | $ 241,019 |
| 浮動利率負債 | 211,000 | 1,429,542 | 834,500 | 2,475,042 |
| | $ 452,019 | $ 1,429,542 | $ 834,500 | $ 2,716,061 |

| | 106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 | $ 216,902 | $ - | $ - | $ 216,902 |
| 浮動利率負債 | 918,200 | 829,230 | - | 1,747,430 |
| | $ 1,135,102 | $ 829,230 | $ - | $ 1,964,332 |

七、關係人交易

(一)於財務報導期間內與本集團有交易之關係人如下：

| 關 係 人 名 稱 | 與 本 集 團 之 關 係 |
|---|---|
| 聚合發建設股份有限公司 | 其他關係人 |
| 坤興營造股份有限公司 | 其他關係人 |
| 富騰建設股份有限公司 | 其他關係人 |
| 吉密科技股份有限公司 | 其他關係人 |
| 吉發科技股份有限公司 | 其他關係人 |
| 同禧育樂股份有限公司 | 其他關係人 |
| 坤聯發建設股份有限公司 | 其他關係人 |
| 坤聯旺營造股份有限公司 | 其他關係人 |
| 陳世坤 | 其他關係人(於106年6月14日卸任董事長) |
| 祁加弘 | 其他關係人 |

(二)本公司及子公司間之交易、帳戶餘額、收益及費用於合併時全數予以銷除，故未揭露於本附註。除已於其他附註所述者外，與其他關係人間之重大交易如下：

1.應付票據

| | 107年12月31日 | 106年12月31日 |
|---|---|---|
| 其他關係人-個人 | $ - | $ 40 |

2.本集團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 | |
|---|---|---|
| | 107年12月31日 | 106年12月31日 |
| 其他關係人-個人 | $ 1,342 | $ 200 |

3.租金支出

| | 承 租 標 的 | 107年度 | 106年度 |
|---|---|---|---|
| 其他關係人 | 台中市西屯區文心路二段201號15樓之2 | $ - | $ 117 |

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。

4.修繕及勞務支出

| | 107年度 | 106年度 |
|---|---|---|
| 其他關係人 | $ 639 | $ 2,608 |

5.佣金支出

| | 107年度 | 106年度 |
|---|---|---|
| 其他關係人-個人 | $ - | $ 46 |

6.其他收入

| | 107年度 | 106年度 |
|---|---|---|
| 其他關係人 | $ 593 | $ 1,867 |

7. 本集團107年8月出售運輸設備兩台給其他關係人，出售價款合計5,950仟元，處分損失合計為2,354仟元。

8. 本公司106年7月出售電腦設備給其他關係人，出售價款及處分利益均為28仟元。

9. 本公司「泰若天成」、「迎透天」、「迎勝」及「原鄰仁」工程案，係分別由其他關係人擔任「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。而「原鄰仁」及「迎透天」分別已於107年6月份及9月份完工並解除履約保證。

（二）主要管理階層薪酬資訊

主要管理階層人員之薪酬如下：

| | 107年度 | 106年度 |
|---|---|---|
| 短期員工福利 | $ 1,921 | $ 1,484 |
| 退職後福利 | - | 28 |
| | $ 1,921 | $ 1,512 |

八、質押之資產

本公司資產提供擔保明細如下：

| 資產名稱 | 107年12月31日 | 106年12月31日 | 擔 保 用 途 |
|---|---|---|---|
| 存貨(在建房地) | $ 4,068,329 | $ 2,890,263 | 銀行借款 |
| 存貨(待售房地) | 24,641 | 333,489 | 銀行借款 |
| 其他金融資產 | 64,599 | 18,390 | 信託專戶 |
| | $ 4,157,569 | $ 3,242,142 | |

九、重大或有負債及未認列之合約承諾：

(一)重大或有負債

本集團「泰若天成」工程案，部分係與其他關係人-個人合建分售，並依合建契約書約定，開立90,000仟元商業本票作為合建保證。

(二)重大未認列之合約承諾

1.本集團為所推出工程與客戶簽訂之預售及成屋銷售合約價款如下：

| | 107年12月31日 | 106年12月31日 |
|---|---|---|
| 已簽訂之銷售合約價款 | $ 2,295,900 | $ 2,050,580 |
| 已依約定收取金額 | $ 283,865 | $ 275,987 |

2.本公司因購置營建用地而簽訂房地買賣合約而未認列之承諾如下：

| | 107年12月31日 | 106年12月31日 |
|---|---|---|
| 取得存貨 | $ 976,258 | $ 273,100 |

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其他：無。

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：附表二。

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：附表三。

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

9.從事衍生性工具交易：無。

10.其他:母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額:附表四。

（二）轉投資事業相關資訊：

被投資公司名稱、所在地區…等相關資訊：附表五。

（三）大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊：

本公司(建設部門)及其子公司(營造部門)有關部門資訊列示如下：

| | 107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 | $ 1,455,235 | $ - | $ - | $ 1,455,235 |
| 部門間之收入(註1) | - | 775,824 | ( 775,824) | - |
| 收入合計 | $ 1,455,235 | $ 775,824 | ($ 775,824) | $ 1,455,235 |
| 部門損益 | $ 212,517 | $ 10,329 | ($ 1,918) | $ 220,928 |
| 部門資產 | $ 5,887,384 | $ 679,589 | ($ 1,087,636) | $ 5,479,337 |

| | 106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 | $ 1,355,159 | $ - | $ - | $ 1,355,159 |
| 部門間之收入 | - | 671,558 | ( 671,558) | - |
| 收入合計 | $ 1,355,159 | $ 671,558 | ($ 671,558) | $ 1,355,159 |
| 部門損益 | $ 178,371 | $ 18,303 | ($ 8,569) | $ 188,105 |
| 部門資產 | $ 5,024,490 | $ 747,046 | ($ 1,187,506) | $ 4,584,030 |

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。本集團營運部門損益係以稅前營業損益衡量，並作為評估績效之基礎。

（二）地區別財務資訊

本集團並無國外營運機構，故無地區別資訊之適用。

（三）重要客戶資訊

本集團因客戶層分散，故無集中單一客戶之情形。

坤悅開發股份有限公司及其子公司

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107年12月31日

附表一

單位：新台幣仟元／仟股

| 持有之公司 | 有價證券種類及名稱 | 與有價證券發行人之關係 | 帳列科目 | 期末 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 股數 | 金額 | 持股比例 | 市價或淨值 | |
| 本公司 | 權益證券-股票<br>台中市第二信用合作社 | 無 | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動 | 0.03 | $ 3 | — | $ 3 | |

坤悅開發股份有限公司及子公司

取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者

民國107年12月31日

附表二

單位：新台幣仟元

| 取得之公司 | 財產名稱 | 交易日或事實發生日 | 交易金額 | 價款支付情形 | 交易對象 | 關係 | 交易對象為關係人者，其前次移轉資料 | | | | 價格決定之參考依據 | 取得目的及使用情形 | 其他約定事項 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 所有人 | 與發行人之關係 | 移轉日期 | 金額 | | | |
| 本公司 | 學億段 | 107.1.23及107.3.14 | 302,498 | 已全數支付 | 賴榮傑等人 | 無 | — | — | — | | 註1 | 帳列在建房地 | 無 |
| 本公司 | 下橋子頭 | 106.09.21<br>106.09.26<br>106.10.18<br>106.10.24<br>106.11.03<br>107.10.01 | 552,340 | 下橋子頭段124-53、124-659、200-86、200-88及365-20地號土地等五筆支付第一期款，其餘已全數付清 | 柯紀墉等人 | 無 | — | — | — | — | 註2 | 帳列在建房地及預付土地款 | 無 |

註1：經卓越不動產估價師事務所於107年3月8日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為310,065仟元。

註2：經卓越不動產估價師事務所於107年10月8日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為576,030仟元。

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107年12月31日

附表三

單位：新台幣仟元

| 進(銷)貨之公司 | 交易之對象 | 關係 | 交易情形 | | | | 交易條件與一般交易不同之情形及原因 | | 應收(付)票據、帳款 | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 進(銷)貨 | 金額 | 佔總進(銷)貨之比率% | 授信期間 | 單價 | 授信期間 | 餘額 | 佔總應收(付)票據、帳款之比率% | |
| 本公司 | 坤聯營造股份有限公司 | 子公司 | 進貨(在建工程) | $ 705,662 | 40.8% | 依合約規定。 | — | — | ($ 635,436) | 263.6% | 註1 |

註1：編製本合併財務報告時業已消除。

坤悅開發股份有限公司及子公司

母子公司間業務關係及重要交易往來情形

民國107年12月31日

附表四

單位：新台幣仟元

| 編號（註一） | 交易人名稱 | 交易往來對象 | 與交易人之關係（註二） | 交易往來情形 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 項目 | 金額 | | 交易條件 | 佔合併總營收或總資產之比率% | |
| | | | | | 107年度 | 106年度 | | 107年度 | 106年度 |
| 0 | 本公司 | 坤聯營造股份有限公司 | 1 | 在建工程(進貨) | $ 705,662 | $ 754,048 | 依合約規定 | 48.5 | 56.6 |
| | | | | 應付帳款 | 635,436 | 663,191 | 依合約規定 | 11.6 | 14.5 |

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107年12月31日

附表五

單位：新台幣仟元／仟股

| 投資公司名稱 | 被投資公司名稱 | 所在地區 | 主要營業項目 | 原始投資金額 | | 期末持有 | | | 被投資公司本期(損)益 | 本期認列之投資(損)益 | 本期被投資公司股利分派情形 | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 本期期末 | 上期期末 | 股數 | 比率 | 帳面金額 | | | 股票股利 | 現金股利 | |
| 本公司 | 坤聯營造股份有限公司 | 中華民國 | 土木建築營造業 | $ 151,473 | $ 151,473 | 15,000 | 100.0% | $ 116,829 | $ 17,902 | $ 14,321 | $ － | $18,216 | 子公司(註1) |

註1：編製本合併財務報告時業已消除。

## 五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告

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107年及106年12月31日之個體資產負債表，暨民國107年及106年1月1日至12月31日之個體綜合損益表、個體權益變動表及個體現金流量表，以及個體財務報告附註(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，上開個體財務報告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107年及106年12月31日之個體財務狀況，暨民國107年及106年1月1日至12月31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告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職業道德規範，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 107 年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報告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107年度個體財務報告之關鍵查核事項敘明如下：

<u>存貨評價</u>

有關存貨評價之會計政策請詳個體財務報告附註四(九)存貨，存貨評價之會計估計及假設不確定性，請詳個體財務報告附註五；有關存貨明細說明，請詳個體財務報告附註六(三)。

關鍵查核事項之說明

坤悅開發股份有限公司之存貨主要為待售房地、在建房地、營建用地及預付土地款。由於該產業處於高度資金投入且營運週期通常超過一年，價格容易受市場環境及政府政策等因素之影響而大幅波動，致可能產生存貨之成本高於淨變現價值之風險，故存貨評價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評價會計政策之合理性；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跌價損失提列之準確度，並與本期估列之存貨備抵跌價損失作比較，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策略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；本會計師亦評估坤悅開發股份有限公司對存貨備抵跌價損失相關資訊之揭露是否適切。

收入認列

有關收入認列之會計政策請詳個體財務報告附註四(十七)收入認列。

關鍵查核事項之說明

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；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。

**管理階層與治理單位對財務報告之責任**

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告，且維持與個體財務報告編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報告時，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告之責任**

本會計師查核財務報告之目的，係對個體財務報告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告存有重大不實表達。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告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告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告使用者注意個體財務報告之相關揭露，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致坤悅開發股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估個體財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及個體財務報告是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於採用權益法之被投資公司之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報告表示意見。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項，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職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)。

本會計師從與治理單位溝通事項中，決定對坤悅開發股份有限公司 107 年度個體財務報告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　：　廖　年　傑　　會　計　師　：　易　昌　運

金融監督管理委員會
核准文號(102)金管證審字第1020055253號

財政部證券暨期貨管理委員會
核准文號(92)台財證(六)121986號

中　華　民　國　108　年　3　月　13　日

# 坤悅開發股份有限公司

## 個體資產負債表

## 民國107年及106年12月31日

單位：新台幣仟元

| 代碼 | 資產 | 107年12月31日 金額 | % | 106年12月31日 金額 | % |
|---|---|---|---|---|---|
| | 流動資產 | | | | |
| 1100 | 現金及約當現金(附註四及六) | $ 978,433 | 16.6 | $ 1,016,833 | 20.2 |
| 1150 | 應收票據淨額(附註四及六) | 4,915 | 0.1 | 7,320 | 0.2 |
| 1170 | 應收帳款淨額(附註四及六) | 4,190 | 0.1 | 36,819 | 0.7 |
| 1220 | 本期所得稅資產(附註四) | 1,001 | - | 1,001 | - |
| 130X | 存貨(附註四、五、六及八) | 4,642,563 | 78.8 | 3,787,679 | 75.4 |
| 1410 | 預付款項 | 28,674 | 0.5 | 22,446 | 0.5 |
| 1476 | 其他金融資產-流動(附註八) | 64,599 | 1.1 | 18,390 | 0.4 |
| 1479 | 其他流動資產 | 5,119 | 0.1 | 1,655 | - |
| 1480 | 取得合約之增額成本-流動(附註四) | 35,091 | 0.6 | - | - |
| | 流動資產合計 | 5,764,585 | 97.9 | 4,892,143 | 97.4 |
| | 非流動資產 | | | | |
| 1510 | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動(附註四) | 3 | - | - | - |
| 1543 | 以成本衡量之金融資產(附註四) | - | - | 3 | - |
| 1550 | 採用權益法之投資(附註四及六) | 116,829 | 2.0 | 120,724 | 2.4 |
| 1600 | 不動產、廠房及設備(附註四及六) | 3,770 | 0.1 | 9,123 | 0.2 |
| 1780 | 無形資產(附註四) | 1,200 | - | 1,500 | - |
| 1990 | 其他非流動資產 | 997 | - | 997 | - |
| | 非流動資產淨額 | 122,799 | 2.1 | 132,347 | 2.6 |
| | 資產總額 | $ 5,887,384 | 100.0 | $ 5,024,490 | 100.0 |

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司

陳丕岳

經理人：陳丕岳

會計主管：賴志龍

# 坤悅開發股份有限公司

## 個體資產負債表

## 民國107年及106年12月31日

單位：新台幣仟元

| 代碼 | 負債及權益 | 107年12月31日 金額 | % | 106年12月31日 金額 | % |
|---|---|---|---|---|---|
| | 流動負債 | | | | |
| 2100 | 短期借款(附註六及八) | $ 2,264,042 | 38.5 | $ 1,482,530 | 29.5 |
| 2110 | 應付短期票券(附註六及八) | 211,000 | 3.6 | 264,900 | 5.3 |
| 2130 | 合約負債-流動(附註四及六) | 283,865 | 4.8 | - | - |
| 2150 | 應付票據 | 21,154 | 0.4 | 10,133 | 0.2 |
| 2160 | 應付票據-關係人(附註七) | - | - | 40 | - |
| 2180 | 應付帳款-關係人(附註四及七) | 635,436 | 10.8 | 663,191 | 13.2 |
| 2200 | 其他應付款 | 26,057 | 0.4 | 22,441 | 0.5 |
| 2230 | 本期所得稅負債(附註四及六) | 5,513 | 0.1 | - | - |
| 2250 | 負債準備-流動(附註四) | 305 | - | 250 | - |
| 2310 | 預收款項(附註四及六) | - | - | 275,987 | 5.5 |
| 2399 | 其他流動負債(附註七) | 6,508 | 0.1 | 2,626 | - |
| | 流動負債合計 | 3,453,880 | 58.7 | 2,722,098 | 54.2 |
| | 非流動負債 | | | | |
| 2550 | 負債準備-非流動 | 802 | - | 802 | - |
| 2600 | 其他非流動負債 | 100 | - | - | - |
| | 非流動負債合計 | 902 | - | 802 | - |
| | 負債總額 | 3,454,782 | 58.7 | 2,722,900 | 54.2 |
| | 權益 | | | | |
| 3110 | 普通股股本（附註四及六） | 1,485,000 | 25.2 | 1,485,000 | 29.6 |
| 3200 | 資本公積（附註六） | | | | |
| 3210 | 資本公積-發行溢價 | 169,260 | 2.9 | 169,260 | 3.4 |
| 3300 | 保留盈餘（附註六） | | | | |
| 3310 | 法定盈餘公積 | 75,128 | 1.3 | 57,399 | 1.1 |
| 3350 | 未分配盈餘 | 703,214 | 11.9 | 589,931 | 11.7 |
| | 權益總額 | 2,432,602 | 41.3 | 2,301,590 | 45.8 |
| | 負債及權益總額 | $ 5,887,384 | 100.0 | $ 5,024,490 | 100.0 |

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司

陳丕岳

經理人：陳丕岳

會計主管：賴志龍

# 坤悅開發股份有限公司

## 個體綜合損益表

## 民國107年度及106年度

單位：新台幣仟元，惟每股盈餘為元

| 代碼 | 項目 | 107年度 金額 | 107年度 % | 106年度 金額 | 106年度 % |
|---|---|---|---|---|---|
| 4000 | 營業收入(附註四) | $ 1,455,235 | 100.0 | $ 1,355,159 | 100.0 |
| 5000 | 營業成本(附註四、六及七) | ( 1,112,806) | ( 76.5) | ( 1,035,700) | ( 76.4) |
| 5900 | 營業毛利 | 342,429 | 23.5 | 319,459 | 23.6 |
| 6000 | 營業費用(附註四及七) | | | | |
| 6100 | 推銷費用 | ( 81,538) | ( 5.6) | ( 97,702) | ( 7.2) |
| 6200 | 管理費用 | ( 48,374) | ( 3.3) | ( 43,386) | ( 3.2) |
| 6000 | 合計 | ( 129,912) | ( 8.9) | ( 141,088) | ( 10.4) |
| 6900 | 營業淨利 | 212,517 | 14.6 | 178,371 | 13.2 |
| 7000 | 營業外收入及支出(附註四、六及七) | | | | |
| 7010 | 其他收入 | 9,585 | 0.6 | 6,737 | 0.5 |
| 7020 | 其他利益及損失 | ( 1,177) | - | 28 | - |
| 7510 | 利息費用 | ( 1) | - | - | - |
| 7070 | 採用權益法認列之子公司損益份額 | 14,321 | 0.9 | 11,671 | 0.8 |
| 7000 | 合計 | 22,728 | 1.5 | 18,436 | 1.3 |
| 7900 | 稅前淨利 | 235,245 | 16.1 | 196,807 | 14.5 |
| 7950 | 所得稅費用(附註四及六) | 10,553 | 0.7 | 19,514 | 1.4 |
| 8200 | 本期淨利 | $ 224,692 | 15.4 | $ 177,293 | 13.1 |
| 8500 | 本期綜合損益總額 | $ 224,692 | 15.4 | $ 177,293 | 13.1 |
| | 每股盈餘(附註六) | | | | |
| 9750 | 基本每股盈餘 | $ 1.51 | | $ 1.19 | |

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司

陳丕岳

經理人：陳丕岳

會計主管：賴志龍

# 坤悅開發股份有限公司

## 個體權益變動表

## 民國107年度及106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 | 合計 |
|---|---|---|---|---|---|
| 106年度 | | | | | |
| 106年1月1日餘額 | $ 1,485,000 | $ 213,810 | $ 43,248 | $ 456,489 | $ 2,198,547 |
| 105年度盈餘指撥及分配： | | | | | |
| 法定盈餘公積 | - | - | 14,151 | ( 14,151) | - |
| 現金股利 | - | - | - | ( 29,700) | ( 29,700) |
| 資本公積配發現金股利 | - | ( 44,550) | - | - | ( 44,550) |
| 106年度淨利 | - | - | - | 177,293 | 177,293 |
| 107年度 | | | | | |
| 107年1月1日餘額 | $ 1,485,000 | $ 169,260 | $ 57,399 | $ 589,931 | $ 2,301,590 |
| 追溯適用新準則之調整數 | - | - | - | 10,270 | 10,270 |
| 民國107年1月1日追溯適用後餘額 | 1,485,000 | 169,260 | 57,399 | 600,201 | 2,311,860 |
| 106年度盈餘指撥及分配： | | | | | |
| 法定盈餘公積 | - | - | 17,729 | ( 17,729) | - |
| 現金股利 | - | - | - | ( 103,950) | ( 103,950) |
| 107年度淨利 | - | - | - | 224,692 | 224,692 |
| 107年12月31日餘額 | $ 1,485,000 | $ 169,260 | $ 75,128 | $ 703,214 | $ 2,432,602 |

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司

陳丕岳

經理人：陳丕岳

會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司

個體現金流量表

民國107年度及106年度

單位：新台幣仟元

| | 107年度 | 106年度 |
|---|---|---|
| 營業活動之現金流量： | | |
| 本期稅前淨利 | $ 235,245 | $ 196,807 |
| 調整項目： | | |
| 不影響現金流量之收益費損項目： | | |
| 折舊費用 | 1,325 | 921 |
| 攤銷費用 | 300 | 300 |
| 利息費用 | 53,888 | 37,235 |
| 利息收入 | ( 615) | ( 591) |
| 採用權益法認列之子公司損益份額 | ( 14,321) | ( 11,671) |
| 處分不動產、廠房及設備(利益)損失 | 1,177 | ( 28) |
| 租金支出 | 5 | 4 |
| 存貨跌價損失 | - | 6,240 |
| 與營業活動相關之流動資產/負債變動數： | | |
| 應收票據 | 2,405 | ( 7,320) |
| 應收帳款 | 32,629 | ( 35,619) |
| 其他應收款 | - | 33 |
| 存貨 | ( 854,884) | 102,688 |
| 預付款項 | ( 6,228) | ( 8,653) |
| 其他流動資產 | 242 | 10,804 |
| 取得合約之增額成本 | ( 24,821) | - |
| 合約負債 | 7,878 | - |
| 應付票據 | 10,981 | ( 3,606) |
| 應付帳款 | ( 27,755) | 66,801 |
| 負債準備-流動 | 55 | ( 3) |
| 其他應付款項 | 2,760 | 99 |
| 預收款項 | - | 4,236 |
| 其他流動負債 | 3,922 | ( 5,398) |
| 負債準備-非流動 | - | 265 |
| 營運產生之現金流入(出) | ( 575,812) | 353,544 |
| 收取之利息 | 610 | 587 |
| 支付之利息 | ( 53,032) | ( 37,186) |
| 支付之所得稅 | ( 5,040) | ( 67,978) |
| 營業活動之淨現金流入(出) | ( 633,274) | 248,967 |

接次頁

承上頁

| | 107年度 | 106年度 |
|---|---|---|
| 投資活動之現金流量： | | |
| 其他金融資產-流動增加 | (46,209) | (18,390) |
| 購買不動產、廠房及設備 | (124) | (5,178) |
| 處分不動產、廠房及設備 | 2,975 | 28 |
| 存出保證金增加 | (3,706) | (109) |
| 其他非流動資產增加 | - | (550) |
| 收取之股利 | 18,216 | 7,425 |
| 投資活動之淨現金流出 | (28,848) | (16,774) |
| 籌資活動之現金流量： | | |
| 短期借款增加(減少) | 781,512 | (18,021) |
| 應付短期票券增加(減少) | (53,900) | 171,100 |
| 存入保證金增加 | 60 | - |
| 發放現金股利 | (103,950) | (74,250) |
| 籌資活動之淨現金流入 | 623,722 | 78,829 |
| 本期現金及約當現金增加(減少) | (38,400) | 311,022 |
| 期初現金及約當現金餘額 | 1,016,833 | 705,811 |
| 期末現金及約當現金餘額 | $ 978,433 | $ 1,016,833 |

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司 陳丕岳

經理人：陳丕岳

會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司
個體財務報告附註
民國107年度及106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108年3月13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

本公司自民國107年起全面採用經金融監督管理委員會(以下稱金管會)認可並於民國107年生效之國際財務報導準則編製個體財務報告。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

| 新發布/修正/修訂準則及解釋 | 理事會發布之生效日 |
|---|---|
| 國際財務報導準則「2014-2016週期之年度改善」 | 註1 |
| 國際財務報導準則第2號「股份基礎給付交易之分類及衡量」之修正 | 2018年1月1日 |
| 國際財務報導準則第4號「保險合約」下國際財務報導準則第9號「金融工具」之適用 | 2018年1月1日 |
| 國際財務報導準則第9號「金融工具」 | 2018年1月1日 |
| 國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」 | 2018年1月1日 |
| 國際財務報導準則第15號之修正「客戶合約之收入」之闡釋 | 2018年1月1日 |
| 國際財務報導解釋第22號「外幣交易與預收付對價」 | 2018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「投資性不動產之轉列」 | 2018年1月1日 |

註1：國際財務報導準則第12號之修正係追溯適用於2017年1月1日以後開始之年度期間；
國際會計準則第28號之修正係追溯適用於2018年1月1日以後開始之年度期間。

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則對個體財務報告未造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1.國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」

該準則取代國際會計準則第18號「收入」及國際會計準則第11號「建造合約」及相關解釋，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。本公司採累積影響數法適用國際財務報導準則第15號，因此，以前期間之比較資訊無須重編而係繼續適用國際會計準則第18號、國際會計準則第11號及相關解釋，初次適用國際財務報導準則第15號之累積影響數係調整民國107年1月1日之保留盈餘。

本公司就已完成合約採實務權宜作法，意即民國107年1月1日之已完成合約不予重編。此項會計政策變動之性質及影響說明如下：

(1) 營建收入

原銷售房地合約係依商品銷售協議處理，於房地建造完成且交付予客戶時認列收入，因該時點收入及成本能可靠衡量、對價很有可能回收，且不再繼續參與對商品之管理。依國際財務報導準則第15號規定，須評估合約承諾係隨時間逐步滿足履約義務，或於某一時點滿足履約義務。本公司評估銷售房地合約仍係於某一時點滿足履約義務，且房地之所有權重大風險及報酬移轉予客戶之時點與控制移轉之時點類似，故將不會產生重大影響。

(2) 重大財務組成部分-預收房地款

原準則未規定預收房地款應設算利息，故本公司現行未就預收款項調整對價。依國際財務報導準則第15號規定，預收款項亦應評估是否包含重大財務組成部分，以決定是否需調整承諾之對價金額以反映貨幣時間價值之影響。本公司以個別合約為基礎初步評估合約承諾對價與現銷價格存有差異且前述預收房地款包含融資因素，但評估預收房地款對個別合約不具有重大財務組成部分，故不會對本個體財務報告造成重大影響。

(3) 取得合約之增額成本

本公司委由代銷公司及內部銷售部門自行銷售建案等支出，107年1月1日以前係於發生時認列費用，107年1月1日（含）以後則依國際財務報導準則第15號規定，若其符合預期透過房地之銷售可回收取得客戶合約所發生之增額成本，應將其認列為資產，並按與預售屋移轉予客戶一致之有系統基礎攤銷。因此，符合認列為資產條件之取得客戶合約之增額成本，將隨認列房地收入時轉列費用。

(4) 對個體財務報告之影響

採用國際財務報導準則第15號對本公司民國107年度個體財務報告之影響說明如下：

| 個體資產負債表受影響項目 | 107年12月31日 若未適用IFRS15之帳面金額 | 107年12月31日 會計政策變動影響數 | 107年12月31日 適用IFRS15之帳面金額 | 107年1月1日 若未適用IFRS15之帳面金額 | 107年1月1日 會計政策變動影響數 | 107年1月1日 適用IFRS15之帳面金額 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 取得合約之增額成本 | $ - | $ 35,091 | $ 35,091 | $ - | $ 10,270 | $ 10,270 |
| 資產影響數 | - | 35,091 | 35,091 | - | 10,270 | 10,270 |
| 合約負債 | - | 283,865 | 283,865 | - | 275,987 | 275,987 |
| 預收款項 | 283,865 | ( 283,865) | - | 275,987 | ( 275,987) | - |
| 負債影響數 | | - | | | - | |
| 未分配盈餘 | 668,123 | 35,091 | 703,214 | 579,661 | 10,270 | 589,931 |
| 權益影響數 | | $ 35,091 | | | $ 10,270 | |

| 個體綜合損益表影響項目 | 107年度 若未適用IFRS15之帳面金額 | 107年度 會計政策變動影響數 | 107年度 適用IFRS15之帳面金額 |
|---|---|---|---|
| 營業收入 | $ 1,455,235 | $ - | $ 1,455,235 |
| 營業成本 | ( 1,112,806) | - | ( 1,112,806) |
| 推銷費用 | ( 106,359) | 24,821 | ( 81,538) |
| 管理費用 | ( 48,374) | - | ( 48,374) |
| 營業外收入及支出 | 22,728 | - | 22,728 |
| 稅前淨利影響數 | | 24,821 | |
| 所得稅費用 | 10,553 | - | 10,553 |
| 本期淨利影響數 | | $ 24,821 | |
| 基本每股盈餘 | $ 1.35 | | $ 1.51 |

| 個體現金流量表受影響項目 | 107年度 若未適用IFRS15之帳面金額 | 107年度 會計政策變動影響數 | 107年度 適用IFRS15之帳面金額 |
|---|---|---|---|
| 營業活動之現金流量： | | | |
| 本期稅前淨利 | $ 210,424 | $ 24,821 | $ 235,245 |
| 調整項目： | | | |
| 取得合約之增額成本增加 | - | ( 24,821) | ( 24,821) |
| 合約負債 | - | 7,878 | 7,878 |
| 預收款項 | 7,878 | ( 7,878) | - |
| 營業活動之淨現金流出影響數 | | $ - | |

2.國際財務報導準則第9號「金融工具」

該準則取代國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」修正金融工具之分類與衡量、減損及避險會計。

由於採用國際財務報導準則第9號，本公司採用修正後之國際會計準則第1號「財務報表之表達」，該準則規定於綜合損益表將金融資產之減損列報為單行項目，先前本公司係將應收帳款若發生減損則列報於管理費用。此外，本公司採用修正後之國際財務報導準則第7號「金融工具：揭露」揭露民國107年資訊，該等規定通常不適用於比較期間資訊。

此項會計政策重大變動及影響說明如下：

(1) 金融資產及負債之分類

該準則主要將金融資產分類為按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量及透過損益按公允價值衡量三類，依國際財務報導準則第 9 號規定金融資產之分類係以持有該金融資產之經營模式及其合約現金流量特性為基礎，並刪除原準則下持有至到期日、放款及應收款及備供出售金融資產之分類。依該準則，混合合約包含之主契約若屬該準則範圍內之金融資產，則不拆分嵌入之衍生工具，而係評估整體混合金融工具之分類。本公司依國際財務報導準則第 9 號規定，對金融資產之分類、衡量及相關利益及損失之認列之會計政策說明請詳附註四(七)。

(2)金融資產之減損

該準則以前瞻性之預期信用損失模式取代現行國際會計準則第39號已發生減損損失模式，新減損模式適用於按攤銷後成本衡量之金融資產、合約資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資，但不適用於權益工具投資。國際財務報導準則第 9 號下，信用損失之認列時點早於國際會計準則第 39 號下之認列時點，請詳附註四(七)。

(3)過渡處理

除下列項目外，通常係追溯適用國際財務報導準則第九號：

適用國際財務報導準則第 9 號所產生之金融資產帳面金額差異數，係認列於民國107年1月1日之保留盈餘，據此，民國106年表達之資訊通常不會反映國際財務報導準則第9號之規定，因此，民國107年適用國際財務報導準則第 9 號所揭露之資訊不具可比較性。

下列事項係以初次適用日存在之事實及情況為基礎評估：

-判定金融資產係以何種經營模式持有。

-先前指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債之指定及撤銷。

-部分非持有供交易之權益工具投資作透過其他綜合損益按公允價值衡量之指定。

(4)國際財務報導準則第9號初次適用日之金融資產分類

適用國際會計準則第 39 號衡量種類之金融資產轉換至國際財務報導準則第 9 號衡量種類之金融資產，該金融資產民國 107 年 1 月 1 日之新衡量種類、帳面金額及說明如下(金融負債之衡量種類及帳面金額未改變)：

| | 國際會計準則第39號 | | 國際財務報導準則第9號 | |
|---|---|---|---|---|
| | 衡量種類 | 帳面金額 | 衡量種類 | 帳面金額 |
| 金融資產 | | | | |
| 現金及約當現金 | 放款及應收款 | 1,016,833 | 攤銷後成本 | 1,016,833 |
| 應收款項淨額 | 放款及應收款 | 44,139 | 攤銷後成本 | 44,139 |
| 其他金融資產 | 放款及應收款 | 18,390 | 攤銷後成本 | 18,390 |
| 存出保證金 | 放款及應收款 | 1,840 | 攤銷後成本 | 1,840 |
| 權益工具投資 | 以成本衡量之金融資產(註1) | 3 | 透過損益按公允價值衡量之金融資產 | 3 |

註1：該等權益工具係本公司意圖長期持有之投資，按照國際財務報導準則第9號之規定，本公司於初始適用日將該等投資分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產，並依公允價值衡量。經衡量於初次適用日公允價值與帳面價值並無差異。

(二)尚未採用國際會計準則理事會已發布且金管會已認可之新發布、修訂及修正準則或解釋：

| 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9號「具有負補償之提前還款特性」之修正 | 2019年1月1日 |
| 國際財務報導準則第16號「租賃」 | 2019年1月1日 |
| 國際財務報導準則第19號「計畫修正、縮減或清償」之修正 | 2019年1月1日 |
| 國際財務報導解釋第23號「所得稅不確定性之處理」 | 2019年1月1日 |
| 國際財務報導準則「2015-2017週期之年度改善」 | 2019年1月1日 |
| 國際會計準則第28號「對關聯企業及合資之長期權益」之修正 | 2019年1月1日 |

除下列項目外，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。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1.國際財務報導準則第16號「租賃」

該準則將取代現行國際會計準則第十七號「租賃」、國際財務報導解釋第四號「決定一項安排是否包含租賃」、解釋公告第十五號「營業租賃：誘因」及解釋公告第二十七號「評估涉及租賃之法律形式之交易實質」。

新準則針對承租人採用單一會計處理模式將租賃交易認列於資產負債表，並以使用權資產表達其使用標的資產之權利，以租賃負債表達支付租賃給付之義務。此外，該等租賃相關之費用將以折舊及利息取代現行營業租賃下以直線基礎認列租金之方式表達。另對於短期租賃及低價值標的資產租賃提供認列豁免規定。出租人之會計處理則維持與現行準則類似，亦即，出租人仍應將租賃分類為營業租賃或融資租賃。

(1)判斷合約是否包含租賃

於過渡至新準則時，本公司得選擇：

・針對所有合約適用新準則規定之租賃定義；或

・採用實務權宜作法而不重新評估合約是否為或包含租賃。

本公司預計於過渡時採用實務權宜作法豁免租賃定義之重評估，亦即，本公司係將民國一〇八年一月一日前所簽訂之所有合約適用現行規定之租賃定義。

(2)過渡處理

本公司為承租人之合約，得就所有合約選擇：

・完全追溯；或

・修正式追溯及一個或多個實務權宜作法

本公司預計採用修正式追溯過渡至新準則，因此不重編比較期資訊。

於採用修正式追溯時，現行準則分類為營業租賃之合約得以個別合約為基礎，於過渡時選擇是否採用一個或多個實務權宜作法。本公司評估將採用以下實務權宜作法：

・針對具有類似特性之租賃組合採用單一折現率；

・依其於初次適用日前刻依據IAS37虧損性合約之評估結果，作為對使用權資產減損評估之替代方法；

・針對租賃期間於初次適用日後12個月內結束之租賃，適用豁免而不認列使用權資產及租賃負債；

・不將原始直接成本計入初次適用日之使用權資產衡量中；

・於租賃合約包含租賃延長或終止選擇權下，決定租賃期間時，採用後見之明。

(3)截至目前為止，本公司評估適用新準則最重大的影響係針對現行以營業租賃承租辦公處所認列使用權資產及租賃負債，民國一〇八年一月一日使用權資產及租賃負債預計影響之明細如下：

| | 107年12月31日之帳面金額 | 首次適用之調整 | 108年1月1日調整後之帳面金額 |
|---|---|---|---|
| 使用權資產 | $ - | $ 10,640 | $ 10,640 |
| 資產影響 | $ - | $ 10,640 | $ 10,640 |
| | | | |
| 租賃負債-流動 | $ - | $ 3,274 | $ 3,274 |
| 租賃負債-非流動 | - | 7,366 | 7,366 |
| 負債影響 | $ - | $ 10,640 | $ 10,640 |

2.國際財務報導解釋第23號「所得稅不確定性之處理」

新解釋闡明於評估具不確定性之租稅處理對課稅所得(損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用投資抵減及稅率之影響時，應假設租稅主管機關將依法審查相關金額，並且於審查時已取得所有相關資訊。

若評估後認為租稅主管機關很有可能接受一項具不確定性之租稅處理，則應以與租稅申報時所使用之處理一致之方式決定課稅所得(損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用投資抵減及稅率；反之，若並非很有可能，則得以最有可能金額或期望值兩者較適用者，反映每一項具不確定性之租稅處理之影響。

截至目前為止，本公司評估適用新解釋並無重大影響。

(三)國際會計準則理事會已發布但金管會尚未認可之新發布、修訂及修正準則或解釋：

| 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3號之修正「業務之定義」 | 2020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」 | 尚待理事會決定 |
| 國際財務報導準則第17號「保險合約」 | 2021年1月1日 |
| 國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大性之定義」 | 2020年1月1日 |

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

本個體財務報告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，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)該資產為現金或約當現金，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制者除外。
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)未具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個體資產負債表。

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。

(七)金融資產

金融資產之慣例交易係採交割日會計認列及除列。

1.衡量種類

107年1月1日(含)以後適用

本公司所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產及按攤銷後成本衡量之金融資產。

(1)透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產係強制透過損益按公允價值衡量之金融資產。包括不符合分類為按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資。其產生之利益或損失(包含該金融資產所產生之利息)係認列於損益。

(2)按攤銷後成本衡量之金融資產

本公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

A.係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及

B.合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之應收票據及帳款淨額（含關係人）及其他應收款項）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量。

107年1月1日以前適用

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

107年1月1日(含)以後適用

本公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含應收帳款）之減損損失。

應收帳款按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按12個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後12個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。

107年1月1日以前適用

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

本公司僅於對來自該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幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時， 始將金融資產除列。

於106年（ 含 ）以前，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。自 107 年起，於一按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。

(八)金融負債及權益工具

1. 金融負債或權益工具之分類

本公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債及權益。

2. 權益工具

權益工具係指表彰本公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。本公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

3. 金融負債

金融負債係按有效利息法計算之攤銷後成本作後續衡量。

金融負債非屬持有供交易目的且未指定透過損益按公允價值衡量者，於後續報導期間結束日係按攤銷後成本衡量。

4. 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或應支付對價總額之差額認列為損益。

(九)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. 帳列存貨之「待售房地」、「在建房地」及「營建用地」均以成本與淨變現價值孰低法為評價基礎，惟於期末如有充分證據顯示淨變現價值低於成本時，則提列備抵跌價損失。淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後餘額。

(十)採用權益法之投資

本公司採用權益法處理對子公司之投資。

子公司係指本公司具有控制之個體。

在權益法下，投資子公司原始係依成本認列，其後帳面金額係隨本公司所享有之子公司損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，本公司亦按持股比例認列子公司其他權益之變動。

當本公司對子公司所有權權益之變動未導致喪失控制者，係作為權益交易處理。投資帳面金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益。

當喪失對子公司控制時，本公司係按喪失控制日之公允價值衡量其對前子公司之剩餘投資，剩餘投資之公允價值及任何處分價款與喪失控制當日之投資帳面金額之差額，列入當年度損益。此外，於其他綜合損益中所認列與該子公司有關之所有金額，其會計處理係與子公司直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。

本公司與子公司之順流交易未實現損益於個體財務報告予以銷除。本公司與子公司之逆流及側流交易所產生之損益，僅在與本公司對子公司權益無關之範圍內，認列於個體財務報告。

(十一)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 | 5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。

(十二)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。

營業租賃之租賃收入係按直線基礎於租賃期間內認列為收入，營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間認列為費用。

(十三)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。

(十四)非金融資產減損

針對存貨、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集團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。

(十五)借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(十六)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。

(十七)收入認列

1.房地銷售

107年

本公司銷售住宅不動產，且經常於興建期間或之前預售不動產。本公司係於對不動動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對公司通常不具其他用途，因此，本公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶，且已實際交付房地之日期為準，惟報導日前僅完成其中一項，但於期後期間已實際完成另一項者，亦認列收入。

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產之法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款，但遞延期間不超過十二個月。因此，不調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。若係預售不動產，通常於簽訂合約至不動產移轉予客戶之期間分期收取款項，若合約包含重大財務組成部分，則於該期間依建案之借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。預收之款項係認列為合約負債，調整貨幣時間價值之影響時則認列利息費用及合約負債。累積之合約負債金額，於不動產移轉予客戶時轉列收入。

取得合約之增額成本

本公司若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

本公司採用準則之實務權宜作法，若取得合約之增額成本認列為資產且該資產之攤銷期間為一年以內，係於該增額成本發生時將其認列為費用。

106年

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集團；

(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集團，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集團，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。

(十八)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

依我國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。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，惟本集團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)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。

(二十一)部門資訊

本公司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)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，本公司評估報導日存貨因市場銷售價格低於成本，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依當時市場情況之售價為估計基礎。存貨評價估列情形請詳附註六(三)。

(二)金融工具

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六(二十)：金融工具。

六、重要會計項目之說明

（一）現金及約當現金

| | 107年12月31日 | 106年12月31日 |
|---|---|---|
| 現金及零用金 | $ 88 | $ 59 |
| 銀行存款 | 978,345 | 1,016,774 |
| | $ 978,433 | $ 1,016,833 |

（二）應收票據及帳款

| | 107年12月31日 | 106年12月31日 |
|---|---|---|
| 應收票據-按攤銷後成本衡量 | $ 4,915 | $ 7,320 |
| 應收帳款-按攤銷後成本衡量 | 4,190 | 36,819 |
| 減：備抵損失 | - | - |
| | $ 9,105 | $ 44,139 |

本公司民國107年12月31日之應收票據及應收帳款係採用簡化作法，按存續期間預期信用損失金額衡量。應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。本公司台灣地區民國107年12月31日應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

| | 應收票據及帳款帳面金額 | 加權平均預期信用損失率 | 備抵存續期間預期信用損失 |
|---|---|---|---|
| 未逾期 | $ 9,105 | - | $ - |

民國106年12月31日係採用已發生信用損失模式考量應收票據及應收帳款之備抵呆帳。本公司民國106年12月31日無已逾期但未減損之應收票據及應收帳款(含關係人)。

於民國107年及106年1月1日至12月31日並無提列呆帳損失及沖減迴轉之情形。

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

| | 107年12月31日 | 106年12月31日 |
|---|---|---|
| 待售房地 | $ 41,259 | $ 345,516 |
| 在建房地 | 4,402,471 | 3,311,655 |
| 營建用地 | 64,567 | 65,876 |
| 預付土地款 | 140,506 | 70,872 |
| 減：備抵跌價損失 | ( 6,240) | ( 6,240) |
| | $ 4,642,563 | $ 3,787,679 |

1.本公司部分存貨提供質押擔保之情事，請詳附註八。

2.當期認列之存貨相關費損：

| | 107年度 | 106年度 |
|---|---|---|
| 已出售存貨成本 | $ 1,112,806 | $ 1,029,460 |
| 存貨跌價損失 | - | 6,240 |
| | $ 1,112,806 | $ 1,035,700 |

3.待售房地明細如下：

| | 107年12月31日 | 106年12月31日 |
|---|---|---|
| 君臨 | $ - | $ 320,876 |
| 迎透天 | 16,619 | - |
| 四德段323-15地號 | 24,640 | 24,640 |
| | $ 41,259 | $ 345,516 |

4.在建房地明細如下：

| | 107年12月31日 | 106年12月31日 |
|---|---|---|
| 下橋子頭段 | $ 266,630 | $ 28,015 |
| 南屯段 | 117,009 | 82 |
| 迎新墅 | 329,245 | - |
| 旱新段 | 176,824 | - |
| 旱平段 | 117,879 | - |
| 旱平段2 | 60 | - |
| 坤悅心世代 | 148,843 | - |
| 新盛段 | 112 | - |
| 樹子腳段 | 25 | - |
| 泰若天成 | 1,778,975 | 1,498,405 |
| 爾雅 | 353,482 | 235,703 |
| 原鄰仁 | - | 293,991 |
| 坤悅JIA(日新段) | 385,901 | 356,839 |
| 迎勝 | 536,775 | 424,534 |
| 悅・勝利(華泰段2) | 163,999 | 152,003 |
| 華泰金店 | 26,712 | 6,122 |
| 迎透天 | - | 315,961 |
| | $ 4,402,471 | $ 3,311,655 |

5.利息資本化相關資訊如下：

| | 107年度 | 106年度 |
|---|---|---|
| 利息資本化金額 | $ 53,887 | $ 37,235 |
| 利息資本化利率 | 1.162%~2.7% | 1.162%~2.70% |

6.營建用地明細如下：

| | 107年12月31日 | 106年12月31日 |
|---|---|---|
| 容移用地 | $ 64,567 | $ 65,876 |

7.預付土地款明細如下：

| | 107年12月31日 | 106年12月31日 |
|---|---|---|
| 下橋子頭段 | $ 29,510 | $ 48,112 |
| 南屯段 | - | 22,760 |
| 旱平段2 | 31,072 | - |
| 永興段 | 35,180 | - |
| 樹子腳段 | 24,440 | - |
| 新盛段 | 20,304 | - |
| | $ 140,506 | $ 70,872 |

提供擔保情形請參閱附註八。

（四）採用權益法之投資

| 被投資公司名稱 | 107年12月31日 金額 | 107年12月31日 股權% | 106年12月31日 金額 | 106年12月31日 股權% |
|---|---|---|---|---|
| 非上市櫃公司 | | | | |
| 坤聯營造股份有限公司 | $ 116,829 | 100 | $ 120,724 | 100 |

1.子公司相關資訊請參閱107年度合併財務報告。

2.本公司民國107年度及106年度所享有子公司損益之份額分別為14,321仟元及11,671仟元。

（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 |
|---|---|---|---|---|
| 107年1月1日餘額 | $ 5,520 | $ 3,566 | $ 1,612 | $ 10,698 |
| 增添 | - | - | 124 | 124 |
| 處分 | ( 5,520) | - | - | ( 5,520) |
| 107年12月31日餘額 | $ - | $ 3,566 | $ 1,736 | $ 5,302 |

| 累計折舊及減損 | 運輸設備 | 租賃改良 | 其他設備 | 合計 |
|---|---|---|---|---|
| 107年1月1日餘額 | $ 1,089 | $ 322 | $ 164 | $ 1,575 |
| 折舊費用 | 279 | 713 | 333 | 1,325 |
| 處分 | ( 1,368) | - | - | ( 1,368) |
| 減損損失 | - | - | - | - |
| 107年12月31日餘額 | $ - | $ 1,035 | $ 497 | $ 1,532 |
| 107年12月31日淨額 | $ - | $ 2,531 | $ 1,239 | $ 3,770 |

| 成本 | 運輸設備 | 租賃改良 | 其他設備 | 合計 |
|---|---|---|---|---|
| 106年1月1日餘額 | $ 5,520 | $ 2,279 | $ 1,320 | $ 9,119 |
| 增添 | - | 3,566 | 1,612 | 5,178 |
| 處分 | - | ( 2,279) | ( 1,320) | ( 3,599) |
| 106年12月31日餘額 | $ 5,520 | $ 3,566 | $ 1,612 | $ 10,698 |

| 累計折舊及減損 | 運輸設備 | 租賃改良 | 其他設備 | 合計 |
|---|---|---|---|---|
| 106年1月1日餘額 | $ 654 | $ 2,279 | $ 1,320 | $ 4,253 |
| 折舊費用 | 435 | 322 | 164 | 921 |
| 處分 | - | ( 2,279) | ( 1,320) | ( 3,599) |
| 減損損失 | - | - | - | - |
| 106年12月31日餘額 | $ 1,089 | $ 322 | $ 164 | $ 1,575 |
| 106年12月31日淨額 | $ 4,431 | $ 3,244 | $ 1,448 | $ 9,123 |

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 | 107年12月31日 | 106年12月31日 |
|---|---|---|
| 擔保銀行借款 | $ 2,264,042 | $ 1,482,530 |
| 利率區間 | 2.20%~2.70% | 2.37%~2.70% |

提供擔保情形請參閱附註八。

（七）應付短期票券

| | 107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%~1.262% | $ 211,000 |

| | 106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%~1.612% | $ 264,900 |

提供擔保情形請參閱附註八。

（八）合約負債/預收款項

| | 107年12月31日 | 106年12月31日 |
|---|---|---|
| 預收房地款 | $ 283,865 | $ 275,987 |

上述預收款項於民國107年12月31日係列報於合約負債，另預收房地款之已簽訂房地合約總價，請詳附註九(二)。

本公司預售房地個案存入信託專戶之預售房地款，帳列其他金融資產-流動項下。截至民國107年12月31日止相關信託專戶內容如下：

| | 107年12月31日 | 106年12月31日 |
|---|---|---|
| 爾雅 | $ 47,037 | $ 18,390 |
| 坤悅JIA | 17,562 | - |
| | $ 64,599 | $ 18,390 |

（九）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107年度及106年度認列之退休金成本分別為757仟元及814仟元。

（十）股本

| | 107年12月31日 | 106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 | 148,500 |
| 已發行股本 | $ 1,485,000 | $ 1,485,000 |

（十一）資本公積

| | 107年12月31日 | 106年12月31日 |
|---|---|---|
| 發行股票溢價 | $ 169,260 | $ 169,260 |

1. 依公司法規定，資本公積除用以彌補公司虧損及撥充資本外，不得使用。公司非於盈餘公積填補資本虧損，仍有不足時，不得以資本公積補充之。
2. 依公司法規定超過面額發行股票所得溢價及受領贈與之所得之資本公積，除得用於彌補虧損外，於公司無累積虧損時，按股東原有股份之比例發給新股或現金，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。此外，認列對子公司所有權權益變動數得用以彌補虧損。
3. 本公司於106年6月14日股東會決議通過自資本公積-普通股溢價中提撥44,550仟元，按股東持股比例配發每股0.3元之現金股利。

（十二）保留盈餘及股利政策

1. 依章程規定，本公司當年度結算如有盈餘，應先提繳稅款、彌補歷年累積虧損，次提10%為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘並依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額併同以前年度累積未分配盈餘由董事會擬具分派議案，提請股東會決議後分派之。
2. 本公司股利政策採剩餘股利政策。依據公司未來之資本預算規劃，優先保留營運及投資所需之資金後，剩餘之盈餘才以股票股利或現金股利方式分派。
3. 依公司法規定，法定盈餘公積應提撥至其總額已達資本總額為止。法定盈餘公積得彌補虧損。公司無虧損時，得以法定盈餘公積超過實收資本額百分之二十五之部分按股東原有股份之比例發放新股或現金。
4. 本公司於107年6月8日及106年6月14日舉行股東會，分別決議通過106年度及105年度盈餘分配案如下：

| | 106年度 | | 105年度 | |
|---|---|---|---|---|
| | 配股率(元) | 金額 | 配股率(元) | 金額 |
| 分派予普通股業主之股利： | | | | |
| 現金股利 | $ 0.70 | $ 103,950 | $ 0.20 | $ 29,700 |

5. 本公司107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，請請至臺灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

（十三）客戶合約之收入

本公司自民國107年1月1日起採用國際財務報導準則第15號規定處理客戶合約之收入，民國107年度與客戶合約之收入相關資訊如下：

1.收入之細分

| | 107年度 | 106年度 |
|---|---|---|
| 主要地區市場-營建事業部 | | |
| 台灣 | $ 1,455,235 | $ 1,355,159 |
| 主要商品-銷售房地 | 1,455,235 | 1,355,159 |
| 合約類型-固定價格合約 | 1,455,235 | 1,355,159 |
| 收入認列時點： | | |
| 於某一時點移轉之商品 | $ 1,455,235 | $ 1,355,159 |

2.合約餘額

| | 107年12月31日 |
|---|---|
| 合約負債-銷售房地 | $ 283,865 |

合約負債之變動主要係源自本集團移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，民國107年1月1日至12月31日並無其他重大變動之情形。

（十四）營業外收入及支出

1.其他收入

| | 107年度 | 106年度 |
|---|---|---|
| 利息收入 | $ 615 | $ 591 |
| 租金收入 | 808 | 290 |
| 其他收入-其他 | 8,162 | 5,856 |
| | $ 9,585 | $ 6,737 |

2.其他利益及損失

| | 107年度 | 106年度 |
|---|---|---|
| 處分不動產、廠房及設備利益(損失) | ($ 1,177) | $ 28 |

3.財務成本

| | 107年度 | 106年度 |
|---|---|---|
| 利息費用 | | |
| 銀行借款之利息 | $ 53,887 | $ 37,235 |
| 其他 | 1 | - |
| 減：利息資本化 | ( 53,887) | ( 37,235) |
| | $ 1 | $ - |

（十五）本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用

| | 107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 | $ - | $ 19,720 | $ 19,720 |
| 勞健保費用 | - | 1,541 | 1,541 |
| 退休金費用 | - | 757 | 757 |
| 董事酬金 | - | 2,520 | 2,520 |
| 其他員工福利費用 | - | 1,698 | 1,698 |
| 折舊費用 | - | 1,325 | 1,325 |
| 攤銷費用 | - | 300 | 300 |

| | 106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 | $ - | $ 16,829 | $ 16,829 |
| 勞健保費用 | - | 1,600 | 1,600 |
| 退休金費用 | - | 814 | 814 |
| 董事酬金 | - | 1,721 | 1,721 |
| 其他員工福利費用 | - | 1,749 | 1,749 |
| 折舊費用 | - | 921 | 921 |
| 攤銷費用 | - | 300 | 300 |

截至民國107年及106年12月31日止，員工人數分別為29人及28人，其中未兼任員工之董事人數均為6人。

（十六）員工及董監事酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥0.1%為員工酬勞及不高於1%為董監事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

108年3月13日及107年3月14日董事會決議配發107及106年度員工及董監事酬勞如下，前述配發情形與年度財務報告認列之差異金額分別於108及107年度進行調整。

| | 107年度 | | 106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 | $ 235 | $ - | $ 197 | $ - |
| 財務報告認列數 | $ 235 | $ - | $ 197 | $ - |

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。

107年度董事會決議配發之員工及董監酬勞之實際配發金額與106年度財務報告之認列金額並無差異。

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

依民國107年2月7日公布之所得稅法修正條文，本公司自民國107年度起適用之營利事業所得稅稅率由17%改為20%，未分配盈餘加徵營利事業所得稅之稅率由10%改為5%。

1.認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

| | 107年度 | 106年度 |
|---|---|---|
| 當期所得稅 | | |
| 當期產生者 | $ - | $ - |
| 未分配盈餘加徵所得稅 | 5,561 | 9,765 |
| 土地增值稅計入當期所得稅 | 4,992 | 9,743 |
| 以前年度之所得稅費用調整 | - | 6 |
| 認列於損益之所得稅費用 | $ 10,553 | $ 19,514 |

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

| | 107年度 | 106年度 |
|---|---|---|
| 稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用 | $ 47,049 | $ 33,457 |
| 未分配盈餘加徵所得稅 | 5,561 | 9,765 |
| 土地增值稅計入當期所得稅 | 4,992 | 9,743 |
| 永久性差異調整 | ( 2,708) | ( 1,141) |
| 免稅所得 | ( 46,451) | ( 43,876) |
| 暫時性差異調整 | ( 3,268) | 11,560 |
| 課稅損失 | 5,378 | - |
| 以前年度之所得稅費用調整 | - | 6 |
| 認列於損益之所得稅費用 | $ 10,553 | $ 19,514 |

2. 未認列遞延所得稅資產

本公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

| | 107年12月31日 | 106年12月31日 |
|---|---|---|
| 可減除暫時性差異 | $ 17,856 | $ 17,156 |
| 課稅損失 | 5,833 | 5,583 |
| | $ 23,689 | $ 22,739 |

依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。截至民國107年12月31日止，本公司尚未認列為遞延所得稅資產之未扣除虧損及其扣除期限如下：

| 虧損年度 | 尚未扣除之虧損 | 得扣除之最後年度 |
|---|---|---|
| 民國106年度(申報數) | $ 20,491 | 民國117年度 |
| 民國107年度(申報數) | 8,674 | 民國118年度 |
| | $ 29,165 | |

3. 本公司截至民國107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105年度。

（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。

| | 107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 | $ 224,692 | 148,500 | $ 1.51 |

| | 106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 | $ 177,293 | 148,500 | $ 1.19 |

（十九）營業租賃

本公司依已簽訂之辦公室及停車位租賃合約，預估未來最低租金給付額彙列如下：

| | 107年度 | 106年度 |
|---|---|---|
| 不超過1年 | $ 2,799 | $ 2,647 |
| 超過1年但不超過5年 | 7,532 | 10,143 |
| 超過5年以上 | - | - |
| 總計 | $ 10,331 | $ 12,790 |

（二十）金融工具

(一)公允價值之資訊－非按公允價值衡量之金融工具

短期金融商品以其在資產負債表上之帳面價值估計其公允價值，因此類商品到期日甚近，其帳面價值應屬估計公允價值之合理基礎。此方法應用於現金及約當現金、應收票據及帳款、其他金融資產、存出保證金、短期銀行借款、應付短期票券、應付票據及帳款、其他應付款及存入保證金。

(二)金融工具之種類

| | 107年12月31日 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 公允價值 | | | |
| | 帳面價值 | 第一級 | 第二級 | 第三級 | 合計 |
| 金融資產 | | | | | |
| 透過損益按公允價值衡量之金融資產 | $ 3 | - | 3 | - | 3 |
| 按攤銷後成本衡量之金融資產（註1） | 1,057,683 | - | - | - | - |
| | $ 1,057,686 | - | 3 | - | 3 |

| | 107年12月31日 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 公允價值 | | | |
| | 帳面價值 | 第一級 | 第二級 | 第三級 | 合計 |
| 金融負債 | | | | | |
| 以攤銷後成本衡量之金融負債(註2) | $ 3,157,799 | - | - | - | - |

| | 106年12月31日 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 公允價值 | | | |
| | 帳面價值 | 第一級 | 第二級 | 第三級 | 合計 |
| 金融資產 | | | | | |
| 放款及應收款（註3） | $ 1,081,202 | - | - | - | - |
| 金融負債 | | | | | |
| 以攤銷後成本衡量之金融負債(註2) | $ 2,443,285 | - | - | - | - |

註1：按攤銷後成本衡量之金融資產餘額係包含現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他應收款、存出保證金及其他金融資產等按攤銷後成本衡量之金融資產。

註2：以攤銷後成本衡量之金融負債餘額則包括短期銀行借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款、其他應付款及存入保證金等以攤銷後成本衡量之金融負債。

註3：放款及應收款餘額係包括現金及約當現金、應收票據、應收帳款、存出保證金及其他金融資產等以攤銷後成本衡量之放款及應收款。

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/下降0.25%，本公司於民國107年度及106年度之淨利將分別減少/增加6,188仟元及4,369仟元。

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個體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：

| | 107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 | $ 656,590 | $ - | $ - | $ 656,590 |
| 浮動利率負債 | 211,000 | 1,429,542 | 834,500 | 2,475,042 |
| | $ 867,590 | $ 1,429,542 | $ 834,500 | $ 3,131,632 |

| | 106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 | $ 673,364 | $ - | $ - | $ 673,364 |
| 浮動利率負債 | 918,200 | 829,230 | - | 1,747,430 |
| | $ 1,591,564 | $ 829,230 | $ - | $ 2,420,794 |

七、關係人交易

(一)於財務報導期間內與本公司有交易之關係人如下：

| 關 係 人 名 稱 | 與 本 公 司 之 關 係 |
|---|---|
| 坤聯營造股份有限公司 | 本公司之子公司 |
| 聚合發建設股份有限公司 | 其他關係人 |
| 坤興營造股份有限公司 | 其他關係人 |
| 富騰建設股份有限公司 | 其他關係人 |
| 吉密科技股份有限公司 | 其他關係人 |

| 關係人名稱 | 與本公司之關係 |
|---|---|
| 吉發科技股份有限公司 | 其他關係人 |
| 同禧育樂股份有限公司 | 其他關係人 |
| 坤聯發建設股份有限公司 | 其他關係人 |
| 坤聯旺營造股份有限公司 | 其他關係人 |
| 陳世坤 | 其他關係人(於106年6月14日卸任董事長) |
| 祁加弘 | 其他關係人 |

(二)與關係人間之重大交易事項

1.進貨及發包工程

| | 107年度 | | |
|---|---|---|---|
| | 合約總價(未稅) | 本期進貨 | 累積計價金額 |
| 子公司 | $ 2,728,095 | $ 705,662 | $ 1,939,500 |

| | 106年度 | | |
|---|---|---|---|
| | 合約總價(未稅) | 本期進貨 | 累積計價金額 |
| 子公司 | $ 2,790,229 | $ 754,048 | $ 1,880,257 |

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。

2.應付款項

| | 107年12月31日 | 106年12月31日 |
|---|---|---|
| 應付關係人票據及帳款 | | |
| 子公司 | $ 635,436 | $ 663,191 |
| 其他關係人-個人 | - | 40 |
| | $ 635,436 | $ 663,231 |

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。

3.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 | |
|---|---|---|
| | 107年12月31日 | 106年12月31日 |
| 其他關係人-個人 | $ 1,342 | $ 200 |

4.修繕及勞務支出

| | 107年度 | 106年度 |
|---|---|---|
| 其他關係人 | $ 530 | $ 1,303 |

5.佣金支出

| | 107年度 | 106年度 |
|---|---|---|
| 其他關係人-個人 | $ - | $ 46 |

6.其他收入

| | 107年度 | 106年度 |
|---|---|---|
| 子公司 | $ 1,663 | $ 253 |
| 其他關係人 | 372 | 675 |
| | $ 2,035 | $ 928 |

7.本公司107年8月出售運輸設備一台給其他關係人，出售價款為2,975仟元，帳列處分損失1,177仟元。

8.本公司106年7月出售電腦設備給其他關係人，出售價款及處分利益均為28仟元。

9.本公司「泰若天成」、「迎透天」、「迎勝」及「原鄰仁」工程案，係分別由其他關係人擔任「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。而「原鄰仁」及「迎透天」分別已於107年6月份及9月份完工並解除履約保證。

（三）主要管理階層薪酬資訊

主要管理階層人員之薪酬如下：

| | 107年度 | 106年度 |
|---|---|---|
| 短期員工福利 | $ 1,921 | $ 1,484 |
| 退職後福利 | - | 28 |
| | $ 1,921 | $ 1,512 |

八、質抵押之資產

本公司資產提供擔保明細如下：

| 資產名稱 | 107年12月31日 | 106年12月31日 | 擔 保 用 途 |
|---|---|---|---|
| 存貨(在建房地) | $ 4,402,274 | $ 3,277,436 | 銀行借款 |
| 存貨(待售房地) | 24,640 | 345,516 | 銀行借款 |
| 其他金融資產 | 64,599 | 18,390 | 信託專戶 |
| | $ 4,491,513 | $ 3,641,342 | |

九、重大或有負債及未認列之合約承諾：

(一)重大或有負債

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，並依合建契約書約定，開立90,000仟元商業本票作為合建保證。

(二)重大未認列之合約承諾

1.本公司為所推出工程與客戶簽訂之預售及成屋銷售合約價款如下：

| | 107年12月31日 | 106年12月31日 |
|---|---|---|
| 已簽訂之銷售合約價款 | $ 2,295,900 | $ 2,050,580 |
| 已依約定收取金額 | $ 283,865 | $ 275,987 |

2.本公司因購置營建用地而簽訂房地買賣合約而未認列之承諾如下：

| | 107年12月31日 | 106年12月31日 |
|---|---|---|
| 取得存貨 | $ 976,258 | $ 273,100 |

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其他：無。

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：附件二。
6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：附表三。
8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。
9.從事衍生性工具交易：無。

（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、部門資訊：

本公司已於107年度及106年度之合併財務報告附註中揭露部門資訊在案，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107年12月31日

附表一

單位：新台幣仟元／仟股

| 持有之公司 | 有價證券種類及名稱 | 與有價證券發行人之關係 | 帳列科目 | 期末 | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 股數 | 金額 | 持股比例 | 市價或淨值 | |
| 本公司 | 權益證券-股票<br>台中市第二信用合作社 | 無 | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動 | 0.03 | $ 3 | — | $ 3 | |

坤悅開發股份有限公司

取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者

民國107年12月31日

附表二

單位：新台幣仟元為單位

| 取得之公司 | 財產名稱 | 交易日或事實發生日 | 交易金額 | 價款支付情形 | 交易對象 | 關係 | 交易對象為關係人者，其前次移轉資料 | | | | 價格決定之參考依據 | 取得目的及使用情形 | 其他約定事項 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 所有人 | 與發行人之關係 | 移轉日期 | 金額 | | | |
| 本公司 | 學億段 | 107.01.23<br>107.03.14 | 302,498 | 已全數支付 | 賴榮傑等人 | 無 | — | — | — | — | 註1 | 帳列在建房地 | 無 |
| 本公司 | 下橋子頭 | 106.09.21<br>106.09.26<br>106.10.18<br>106.10.24<br>106.11.03<br>107.10.01 | 552,340 | 下橋子頭段124-53、124-659、200-86、200-88及365-20地號土地等五筆支付第一期款，其餘已全數付清 | 柯紀墉等人 | 無 | — | — | — | — | 註2 | 帳列在建房地及預付土地款 | 無 |

註1：經卓越不動產估價師事務所於107年3月8日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為310,065仟元。

註2：經卓越不動產估價師事務所於107年10月8日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為576,030仟元。

坤悅開發股份有限公司

與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額20%以上

民國107年12月31日

附表三

單位：新台幣仟元

| 進(銷)貨之公司 | 交易之對象 | 關係 | 交易情形 | | | | 交易條件與一般交易不同之情形及原因 | | 應收(付)票據、帳款 | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 進(銷)貨 | 金額 | 佔總進(銷)貨之比率% | 授信期間 | 單價 | 授信期間 | 餘額 | 佔總應收(付)票據、帳款之比率% | |
| 本公司 | 坤聯營造股份有限公司 | 子公司 | 進貨(在建工程) | $ 705,662 | 37.8% | 依合約規定。 | — | — | ($ 635,436) | 96.8% | 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107年12月31日

附表四

單位：新台幣仟元／仟股

| 投資公司名稱 | 被投資公司名稱 | 所在地區 | 主要營業項目 | 原始投資金額 | | 期末持有 | | | 被投資公司本期(損)益 | 本期認列之投資(損)益 | 本期被投資公司股利分派情形 | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 本期期末 | 上期期末 | 股數 | 比率 | 帳面金額 | | | 股票股利 | 現金股利 | |
| 本公司 | 坤聯營造股份有限公司 | 中華民國 | 土木建築營造業 | $ 151,473 | $ 151,473 | 15,000 | 100.0% | $ 116,829 | $ 17,902 | $ 14,321 | $ — | $18,216 | 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 | 107 年度 | 106 年度 | 重大變動 | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 金額 | % |
| 流動資產 | 5,471,711 | 4,566,340 | 905,371 | 19.83 |
| 以成本衡量之金融資產 | 0 | 3 | (3) | (100.00) |
| 透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動 | 3 | 0 | 3 | - |
| 不動產、廠房及設備 | 4,863 | 14,954 | (10,091) | (67.48) |
| 無形資產 | 1,200 | 1,500 | (300) | (20.00) |
| 其他資產 | 1,560 | 1,233 | 327 | 26.52 |
| 資產總額 | 5,479,337 | 4,584,030 | 895,307 | 19.53 |
| 流動負債 | 3,045,459 | 2,282,440 | 764,185 | 33.50 |
| 非流動負債 | 1,276 | 0 | 110 | 9.43 |
| 負債總額 | 3,046,735 | 2,282,440 | 764,295 | 33.49 |
| 股　本 | 1,485,000 | 1,485,000 | 0 | 0.00 |
| 資本公積-發行溢價 | 169,260 | 169,260 | 0 | 0.00 |
| 法定盈餘公積 | 75,128 | 57,399 | 17,729 | 30.89 |
| 未分配盈餘 | 703,214 | 589,931 | 113,283 | 19.20 |
| 權益總額 | 2,432,602 | 2,301,590 | 131,012 | 5.69 |

說明：
1. 流動資產：主要係因陸續投入在建工程及購入營建用地，造成存貨增加所致。
2. 不動產、廠房及設備：主要係因處份出售運輸設備，造成不動產、廠房及設備減少所致。
3. 流動負債：主要係因陸續購置營建用地而增加土融借款，造成短期借款增加所致。
4. 未分配盈餘：主要係因 107 年度完工建案銷售而認列收入，造成未分配盈餘增加所致。

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 | 107 年度 | 106 年度 | 重大變動 | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 金額 | % |
| 營業收入 | 1,455,235 | 1,355,159 | 100,076 | 7.38 |
| 營業成本 | 1,078,719 | 1,000,269 | 78,450 | 7.84 |
| 營業毛利 | 376,516 | 354,890 | 21,626 | 6.09 |
| 營業費用 | 155,588 | 166,785 | (11,197) | (6.71) |
| 營業淨利(損) | 220,928 | 188,105 | 32,823 | 17.45 |
| 營業外收入及支出 | 19,018 | 14,270 | 4,748 | 33.27 |
| 稅前淨利(損) | 239,946 | 202,375 | 37,571 | 18.57 |
| 本期淨利(損) | 224,692 | 177,293 | 47,399 | 26.73 |
| 本期綜合損益總額 | 224,692 | 177,293 | 47,399 | 26.73 |

說明：

| |
|---|
| 1.營業收入、營業成本、營業毛利及本期淨利：主要係因 107 年度「原鄰仁」及「迎透天」完工與銷售「君臨」餘屋認列收入，造成營業收入、營業成本、營業毛利及本期淨利增加。<br>2.營業費用：主要係因 107 年度採用國際財務報導準則第 15 號，調整認列取得合約之增額成本而使相關推銷費用支出減少，造成營業費用減少。 |

(二)營業毛利變動分析：

| 年　度 | 107 年度 | 106 年度 | 變動率 |
|---|---|---|---|
| 營業毛利率 | 25.87% | 26.19% | (0.32%) |
| 毛利率變動分析：主要係因 107 年度「原鄰仁」及「迎透天」完工與銷售「君臨」餘屋認列收入，107 年度毛利率較 106 年度毛利率差異不大。 | | | |

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

| 項　目 ＼ 年　度 | 107 年度 | 106 年度 | 增(減) |
|---|---|---|---|
| 營業活動之淨現金流入(出) | (656,948) | 281,009 | (937,957) |
| 投資活動之淨現金流入(出) | (44,398) | (7,214) | (18,794) |
| 融資活動之淨現金流入(出) | 623,696 | 78,829 | 544,867 |
| 增減變動分析說明：<br>1.營業活動：因 107 年度因陸續購置營建用地，使得營業活動產生淨現金流出所致。<br>2.投資活動：主係陸續收取客戶繳交期款至信託專戶而使其他金融資產-流動增加，使得投資活動產生淨現金流出所致。<br>3.籌資活動：籌資活動淨現金流入，主係 107 年度因陸續購置營建用地而增加土融借款，造成短期借款增加所致。 | | | |

單位：新台幣仟元

| 項　目 ＼ 年　度 | 107 年度 | 106 年度 | 增(減)比率% |
|---|---|---|---|
| 現金流量比率(%) | -(註) | 12.31 | (100.00) |
| 現金流量允當比率(%) | -(註) | - | - |
| 現金再投資比率(%) | -(註) | 8.99 | (100.00) |
| 註：因 107 年度因陸續購置營建用地，使得營業活動產生淨現金流出，故不予計算。 | | | |

(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 |
| 978,433 | (376,394) | 41,832 | 643,871 | - | - |
| 未來一年現金流動性分析：營業活動淨現金流出，係為預計支付購買土地及依工程進度投入在建工程所致。預計全年其他活動現金流量，係支付現金股利及土建融依進度撥款等，預計未來一年現金流量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：

107.12.31;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(註1) | 151,473 | 100% | 配合營建業務需求 | 14,321 | 業務為承攬母公司及關係企業住宅大樓為主，目前僅承攬案母公司建案，部分建案完工交屋而認列投資收益。 |

(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 | 107 年度 | 106 年度 |
|---|---|---|
| 利息收入 | 659 | 615 |
| 利息支出 | 53,888 | 37,235 |
| 營業收入淨額 | 1,455,235 | 1,355,159 |
| 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 | 3.70% | 2.75% |
| 107 年度本公司利息收入為 659 仟元，約佔營收淨額 0.05%，利息支出為 53,888 仟元(包含利息本化金額)，佔營收淨額 3.70%。本公司與往來銀行均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 | 107 年度 | 106 年度 |
|---|---|---|
| 兌換(損)益 | 0 | 0 |
| 營業收入淨額 | 1,455,235 | 1,355,159 |
| 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106年6月14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三席監察人，本公司在陳丕岳董事長兼任總經理之帶領下，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。

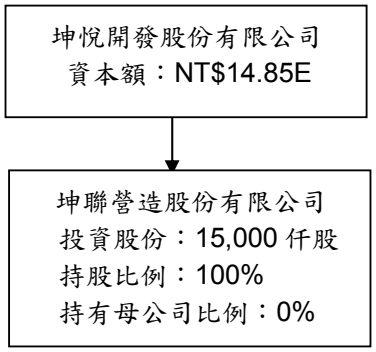
# 捌、特別記載事項

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

107.12.31




(2)各關係企業基本資料

107.12.31

| 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 | 臺中市西屯區市政路 402 號 19 樓之 1 | 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；%:107.12.31

| 企業名稱 | 職　稱 | 姓名或代表人 | 持有股份 | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 股數 | 持股比例 |
| 坤悅開發股份有限公司 | 董事長 | 丕岳投資股份有限公司 | 9,321,673 | 6.28% |
| | | 代表人:陳丕岳 | 8,020,000 | 5.40% |
| | 董　事 | 丕岳投資股份有限公司 | 9,321,673 | 6.28% |
| | | 代表人:陳世坤 | 13,544,405 | 9.12% |
| | 董　事 | 祁興國 | 11,240,420 | 7.57% |
| | 董　事 | 張居德 | 142,000 | 0.10% |
| | 董　事 | 祁悅生 | 8,000,000 | 5.39% |
| | 獨立董事 | 麻高霖 | 35,921 | 0.02% |
| | 獨立董事 | 柯俊禎 | 0 | 0 |
| | 監察人 | 悅弘盛投資股份有限公司 | 11,298,658 | 7.61% |
| | | 代表人:祁加弘 | 8,005,000 | 5.39% |
| | 監察人 | 陳豐榮 | 119,736 | 0.08% |
| | 監察人 | 楊維如 | 0 | 0 |

| 企業名稱 | 職稱 | 姓名或代表人 | 持有股份 | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 股數 | 持股比例 |
| 坤聯營造股份有限公司(註1) | 董事長 | 坤悅開發股份有限公司<br>代表人: 陳丕岳 | 15,000,000 | 100% |
| | 董事 | 坤悅開發股份有限公司<br>代表人: 陳世坤 | 15,000,000 | 100% |
| | 董事 | 坤悅開發股份有限公司<br>代表人: 祁興國 | 15,000,000 | 100% |
| | 監察人 | 坤悅開發股份有限公司<br>代表人:陳豐榮 | 15,000,000 | 100% |

(6)各關係企業營運概況：

單位：新台幣仟元; 107.12.31

| 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 | 679,589 | 504,920 | 174,669 | 775,824 | 17,902 | 11.64 |

(二)關係企業合併財務報表：請參閱本年報第 67 頁至 113 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

本公司民國一〇七年度(自民國一〇七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：丕岳投資股份有限公司

陳丕岳

日　　期：民國一〇八年三月十三日

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 丕 岳

儒風 承印
RU FON (02) 2225-1430