股票代碼：5206

坤悅開發股份有限公司

Kunyue Development Co., Ltd.

（變更前名稱:經緯科技股份有限公司）

民國一〇一年度年報

（年報查詢網址:http://mops.tse.com.tw)

中 華 民 國 一 〇 二 年 四 月 十 五 日 刊 印

一、本公司發言人：

(一)發言人

姓　名：祁興國

職　稱：總經理

電　話：04-2258-8809

電子郵件信箱：service@kunyue.com.tw

(二)代理發言人

姓　名：陳丕岳

職　稱：特助

電　話：04-2258-8809

電子郵件信箱：service@kunyue.com.tw

二、總公司、分公司、工廠之地址及電話：

公司地址：台中市西屯區文心路二段 201 號 15 樓之 1

電　　話：04-2258-8809

三、股票過戶機關：

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

簽證會計師：黃祥穎會計師、曹永仁會計師

事務所名稱：建智聯合會計師事務所

地　　址：台中市太原北路 130 號 8 樓之 1

網　　址：http://www. enwise.com.tw

電　　話：04-2296-6234

五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊之方式：無

六、公司網址：http：//www.kunyue. com.tw

目　　錄

頁次

壹、致股東報告書 1
　一、101 年度營業結果 2
　二、101 年度營業計畫概要 3
　三、未來公司發展策略 4
　四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響 4
貳、公司簡介 5
參、公司治理報告 7
　一、組織系統 7
　二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料 9
　三、公司治理報告 16
　四、會計師公費資訊 28
　五、更換會計師資訊 29
　六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者 29
　七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形 29
　八、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人之資訊或配偶、二親等以內之親屬關係之資訊 30
　九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例 30
肆、募資情形 31
　一、公司資本及股份 31
　二、公司債(含海外公司債)辦理情形： 34
　三、特別股辦理情形 34
　四、海外存託憑證辦理情形 34
　五、員工認股權憑證辦理情形： 34
　六、併購(包括合併、收購及分割)或受讓他公司股份發行新股辦理情形 34
　七、資金運用計畫執行情形 35
伍、營運概況 39
　一、業務內容 39
　二、市場及產銷概況 47
　三、從業員工 52
　四、環保支出資訊 52
　五、勞資關係 52
　六、重要契約 54
陸、財務概況 55
　一、最近年度簡明資產負債表及損益表資料 55
　二、最近五年度財務分析 57
　三、最近年度財務報告之監察人審查報告 59
　四、一〇一年度財務報告 61
　五、最近年度經會計師查核簽證之母子公司合併財務報表 92

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 130
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與評估風險事項 131
一、財務狀況 131
二、財務績效 132
三、現金流量 132
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響 133
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 133
六、最近年度及截至年報刊印日止之風險事項及評估 134
七、其他重要事項 135
捌、特別記載事項 136
一、關係企業相關資料 136
二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形 138
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 141
四、其他必要補充說明事項 141
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二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項 141

壹、致股東報告書

各位股東女士、先生們大家好：

本公司 102 年股東常會，承蒙各位股東在百忙之中撥空參加，由衷感謝。

101 年的全球景氣，在歐美經濟緩慢復甦，加上歐債危機持續蔓延，總總的不確定性外在因素，間接影響全球經濟充滿不確定性與經濟成長衰退；國內經濟面對多變化的國外情事衝擊，行政院主計處發佈全年經濟成長率預估為 1.25%，顯示國內經濟成長趨緩；民眾消費趨於保守。

公司以「永續經營」之理念面對外在環境的變遷，調控推案量及現有土地庫存量，堅持穩建的營運節奏，以「不囤積、積極去化餘屋」為主要經營原則；採取有效率但合乎市場需求之方式持續進行新建案之推出。不論景氣如何，配合著穩健之步伐、不躁進之方式經營，隨時儲備迎戰未知挑戰之能量。在執行面上推案策略會依照景氣好壞，做適當的調整。加以全體員工皆以同樣的思維盡力地完成公司所訂定之預計達成營運目標，公司未來將依循一定的脈絡前進，相信公司的未來營運成長會更加茁壯。

房市的發展在政府一連串打房措施下，除奢侈稅開徵、買賣房屋的「實價登錄」，但我們仍將積極評估市場經濟、相關地段、適合之客群等各種客觀因素，選擇最適宜的土地來進行後續之開發。公司現階段將持續著重開發首購族群的消費市場。目前公司推案地區以大台中地區為主，當前大環境的變遷使我們無法斷言後續相關房事市場之走向。但在經營層面上，仍會以保持積極、樂觀的態度來面對後續房市未知的挑戰。

本公司在過去一年裡已在公司業務面及管理面持續做出重大之調整。全體同仁以如履薄冰的審慎態度，以追求股東權益的最大化，期望能以優異之經營成績來證明，希望股東能繼續給予我們支持。

最後敬祝諸位股東女士先生們身體健康，萬事如意。謝謝！

坤悅開發股份有限公司

董事長：陳世坤　敬上

一、101 年度營業結果

(一)101 年營業計畫實施成果：

本公司 101 年度營業收入為 456,186 仟元，較 100 年度營業收入為 367,150 仟元，增加 89,036 仟元，增加比例 24.25%，主係本公司 101 年度有「02」個案完工，認列營建收入，其餘建案陸續推案銷售中。101 年度稅後淨利 91,169 仟元相較於 100 年度稅後淨利 23,589 仟元，增加 67,580 仟元，整體營運表現優於 100 年度。

單位：新台幣仟元

項目/年度	101 年度	100 年度	增減金額	增減%
營業收入	456,186	367,150	89,036	24.25
營業毛利	140,549	80,372	60,177	74.87
稅前淨利(損)	91,825	23,166	68,659	296.38
本期淨利(損)	91,169	23,589	67,580	286.49

(二)預算執行情形、財務收支及獲利能力分析：本公司無需公開 101 年度財務預測資訊，故無 101 年度預算執行資料；茲將 101 年度及 100 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	
		101 年度	100 年度
財務收支(仟元)	收入淨額	456,186	367,150
	毛利	140,549	80,372
	稅後淨利(損)	91,169	23,589
獲利能力(%)	資產報酬率	7.19	4.50
	股東權益報酬率	16.78	10.55
	純益率	19.99	6.42
	每股盈餘(元)	1.17	0.30

(三)研究發展狀況：

(1)開發事業處

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

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

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

4.客服面：以微笑的角度，誠摯的服務，落實客戶服務。

(2)資訊事業處

1.持續透過代理與自行開發建構完整的資料環境完整解決方案。

二、101 年度營業計畫概要

(一)101 年度之經營方針：

(1)開發事業處

公司持續堅持穩健信實作風，提供最佳服務品質，大力擴展營建事業群，大幅延伸營建版圖觸角，多方深耕專業領域，提供客戶最完善而全面之優質服務，新企業總部已搬遷至台中七期新市政中心，公司未來將全力衝刺公司規模，開創企業新局。

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

(2)資訊事業處

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

(二)預期銷售數量及其依據

(1)預期本年度完工之個案：

1.近太原車站之「君悅文心」建案預計於 102 年 4 月份完工，規劃店面 3 戶、169 戶住家，地下 2 層、地上 15 層，銷售去化成績合乎預期之進度，預計於 102 年第三季完成認列收入。

2.太平區太順路、樹孝路口之「淳境」建案規畫 8 戶店面、72 戶住家，地下 2 層、地上 14 層，工程方面於 100 年 10 月份開工，預計於 102 年 8 月完工，銷售去化成績合乎預期之進度，預計於 102 年度第四季可完成認列收入。

3.位於中山路、圳寮路之「富春居」建案規畫 50 戶住家，地下 2 層、地上 14 層，工程方面於 100 年 10 月份開工，預計於 102 年 8 月完工。建案銷售情形熱烈，預計於 102 年度第四季可完成認列收入。

(2)本年度持續進行之興建工程之個案：

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

2.位於西屯區「福德段」建案規畫 4 戶店面、52 戶住家，地下 3 層、地上 19 層，工程方面於 102 年 1 月份開工。採用先建後售之方式進行銷售。

(3)本年度新推出個案：

公司將於 102 下半年度大雅區四德段之新建案，主要銷售對象以年輕首購族群為主。

(4)資訊事業處維持既有客戶之維護案並致力提升公司之毛利率，提升獲利空間。

(三)產銷政策

(1)提升獲利的決定性因素：

1.切入房地產開發相關產業，建立多元化的行銷通路。

2. 強化品質管理，提昇現有產品品質及服務，建立『以客為主』的服務導向。

3.提升自有品牌知名度；加強與客戶之間互相交流之社群關係。

4.穩定電子相關專業服務之維護營收。

(2)蓄積發展能量與執行重點佈局

1.強化與互補性協力廠商，深化客戶之掌握度。

2.提升自有產品與解決方案營收比重，擴大競爭差異化。

三、未來公司發展策略

(一)開發事業處

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

(2)積極改善財務結構，公司除在財務面將朝轉虧為盈努力外，將適當引進外部業務資源以降低負債比與增加營運資金，以健全財務結構。

(二)資訊事業處

持續強化存貨管理利用產品與專案管理品質的提升並提高人力運用績效等措施。

四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

政府為抑制房價，所採取之打房措施包括課徵奢侈稅，央行陸續推動土地建融限制與降低融資成數，防止投資客養房，並推動國內不動產交易價格透明化，強制登錄不動產交易價格資訊制度，101 年全國平均調漲土地公告現值 8%，增加土地買賣稅，政令法規之變動對公司的營運有相當之影響。但上述相關政策已漸漸顯現出相關的成效，市場觀望氣氛已漸漸消退，自住型客戶大部分已回籠並出手買房。本公司歷年來推案分佈於大台中地區，惟近年來受到總體經濟環境不景氣及整體金融環境不穩定影響，本公司推出之產品仍能獲得消費者之締造出不錯之營運績效。顯示公司在相關的建案產品定位選定上仍具有相當的市場競爭力，可符合市場需求主流。

面對全球化趨勢，民國 102 年國際會計準則正式實施上路，對營建業的收入費用認列有相當影響，面對未來的市場環境，本公司將持續穩健擴展房地產開發業務之營運、強化團隊專業能力、健全財務結構、良好的售後服務，持續穩建地增加營收與獲利。

貳、公司簡介

一、設立日期

民國 64 年 10 月 6 日

二、公司沿革

民國 64 年	以經緯電腦服務股份有限公司為名，於 64 年 10 月奉准設立
民國 86 年	十月份辦理資本公積轉增資，資本額提高為肆億元
	十一月份補辦公開發行
民國 87 年	九月份申請上櫃輔導
	十月份黃董事長請辭，全體董事推舉馬賓農先生擔任董事長
	十二月份辦理現金增資，資本額提高為肆億參仟伍佰萬元
民國 88 年	六月份股東常會改選董事及監察人；推舉馬賓農先生續任董事長
	十月份辦理資本公積、盈餘及員工紅利轉增資，增資後實收資本額為伍億零壹佰柒拾貳萬玖仟玖佰元
民國 89 年	通過 ISO-9001 國際品質認證
	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伍億捌仟肆佰肆拾參萬肆仟肆佰元
民國 90 年	四月份通過上櫃申請審議，並與證券櫃檯買賣中心簽訂「有價證券櫃檯買賣契約」並奉證期會核定准予備查
	六月份召開股東會並增加選任二名外部董事
	十月八日掛牌上櫃
	十一月份辦理資本公積、盈餘及員工紅利轉增資，增資後實收資本額為陸億肆仟肆佰柒拾陸萬參仟壹佰壹拾元
民國 91 年	一月份代理 Concerto Software CRM 解決方案
	六月份成立生化科技部門
	九月份正式更名為「經緯科技股份有限公司」
民國 92 年	通過 ISO-9001:2000 版國際品質認證
	六月份召開股東會並選任一名外部監察人
	十一月份辦理減少資本銷除普通股 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消，銷除普通股 515,034 股，減資後實收資本額為伍億貳仟柒佰捌拾肆萬玖仟柒佰柒拾元
	六月份股東常會改選董事及監察人；推舉馬賓農先生續任董事長
	十二月份辦理減少資本銷除普通股 14,357,514 股，減資後實收資本額為 384,274,630 元
民國 95 年	三月十五日股東臨時會通過私募案並改選董事及監察人；推舉嚴崇瑞先生擔任董事長，馬賓農先生為副董事長
	三月份辦理私募繳款完成，增加股本 20,000,000 股，增資後實收資本額為 584,274,630 元應募人台灣富邦商業銀行受託保管雙贏企業有限公司投資專戶、台灣富邦商業銀行受託保管威運集團有限公司投資專戶
	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，應募人為台灣富邦商業銀行受託保管威運集團有限公司投資專戶
	六月份股東常會補選二席董事及一席監察人

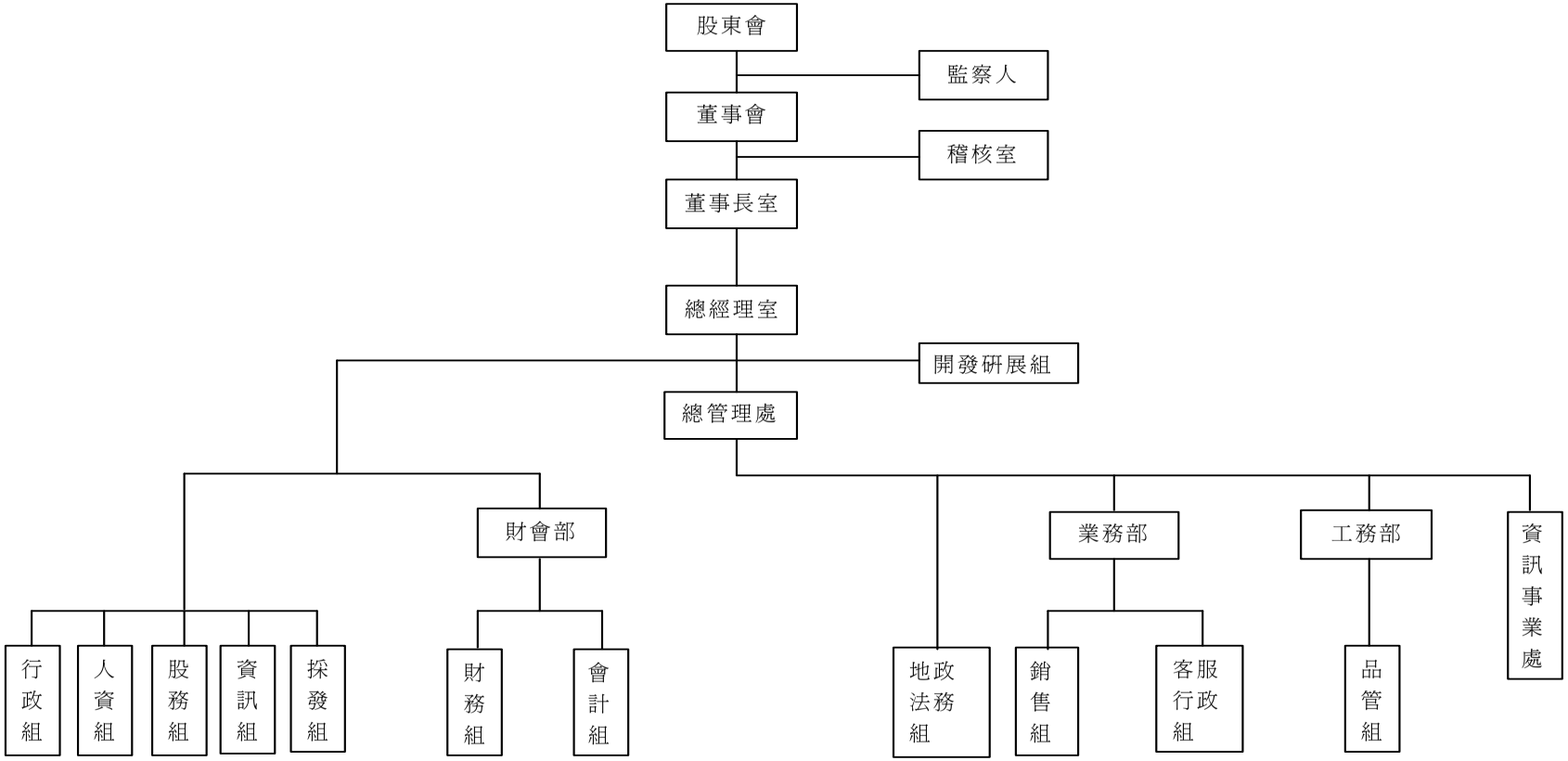
民國 96 年	九月份辦理減少資本銷除普通股 21,083,169 股(含私募普通股 8,947,834 股)，減資後實收資本額為 456,782,940 元
民國 98 年	六月份股東常會改選董事(包括兩名獨立董事)及監察人，推舉嚴崇瑞先生續任董事長
民國 99 年	通過 ISO9001:2008 品質管理認證
民國 100 年	三月份辦理私募繳款完成，增加股本 54,321,706 股，增資後實收資本額為 10 億元，應募人為陳世坤、祁興國、悅弘盛投資股份有限公司。 五月份與「坤悅建設股份有限公司」進行簡易合併，合併後本公司為存續公司「坤悅建設(股)公司」為消滅公司。 六月份股東常會通過公司更名為「坤悅開發股份有限公司」董事會推舉陳世坤先生為董事長，祁興國先生為總經理。 九月份辦理減資銷除普通股 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 76,600,000 元。
民國 101 年	五月份股東常會補選二席董事 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

參、公司治理報告

一、組織系統

(一)組織系統

(1)公司之組織結構



(2)公司主要部門所營業務

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

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

102 年 3 月 17 日

職 稱	姓 名	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	陳世坤	100.6.22	3 年	100.6.22	18,281,250	18.28	26,769,413	29.22%	0	0.00	0	0.00	南亞工專土木工程科	註 1	董事兼特助	陳丕岳	父子
董事	祁興國	100.6.22	3 年	100.6.22	18,281,250	18.28	18,171,949	19.84%	0	0.00	0	0.00	南亞工專土木工程科	註 2	董事	祁悅生	父子
獨立董事	麻高霖	100.6.22	3 年	100.6.22	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	國立中興大學國際政治研究所法學碩士	國立嶺東科技大學講師	無	無	無
獨立董事	柯俊禎	100.6.22	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 3	無	無	無
董事	陳淑陵	100.6.22	3 年	100.6.22	0	0.00	30,000	0.03%	80,000	0.09%	0	0.00	台中商專空專會計科	註 4	無	無	無
董事	丕岳投資(股)公司	101.5.18	2 年	101.5.18	1,000	0.00	2,702,193	2.95%	0	0.00	0	0.00	無	無	無	無	無
	法人代表人：陳丕岳	101.5.18	2 年	101.5.18	0	0.00	80,000	0.09%	70,000	0.08%	0	0.00	東海大學碩士	註 5	董事長	陳世坤	父子
	法人代表人：祁悅生	101.5.18	2 年	101.5.18	0	0.00	0	0.00	10,000	0.00	0	0.00	美國南新罕布夏大學企業管理研究所	悅弘盛投資(股)公司董事	董事兼總經理	祁興國	父子
監察人	悅弘盛(股)公司	100.6.22	3 年	100.6.22	17,759,206	17.76	11,298,658	12.33%	0	0.00	0	0.00	無	無	無	無	無
	法人代表人：陳世煌	100.6.22	3 年	100.6.22	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	台北工專土木工程科	無	董事長	陳世坤	兄弟
監察人	陳豐榮	100.6.22	3 年	100.6.22	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	新民商工國貿科	註 6	無	無	無

註 1：聚合發建設(股)公司董事長、聚遠建設(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 2：本公司總經理、聚合發建設(股)公司董事兼總經理、聚遠建設(股)公司董事兼總經理、坤興營造(股)公司董事長兼總經理、坤聯營造(股)公司董事兼總經理及悅弘盛(股)公司董事長。

註 3：香港味丹國際控股公司獨立董事、私立朝陽科技大學財務金融系助理教授及維揚聯合會計師事務所主持會計師。

註 4：聚合發建(股)公司總經理室特助、聚遠建設(股)公司總經理室特助、坤興營造(股)公司總經理室特助。

註 5：聚合發建設(股)公司董事長室特助、坤興營造(股)公司董事長室特助、坤聯營造(股)公司董事長室特助及丕岳投資(股)公司監察人。

註 6：德來企業有限公司負責人、坤聯營造(股)公司監察人。

表一：法人股東之主要股東

102 年 3 月 17 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(38%)、陳素娟(11%)、 陳丕宗(17%)、陳丕育(17%)、 陳丕岳(17%)
悅弘盛投資股份有限公司	祁興國(39%)、祁悅生(14%)、 祁加弘(14%)、陳蓉茵(19%)、 祁暐盛(14%)

(2)董事及監察人所具專業知識及獨立性之情形

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

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）非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，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 2：101/5/18 股東常會補選。

註 3：擔任公司獨立董事或獨立監察人者，如有兼任其他公司獨立董事或獨立監察人情事，應備註說明兼任家數。

(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; 102 年 03 月 17 日

職稱	姓名	就任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人		
			股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職務	姓名	關係
總經理	祁興國	100.5	18,171,949	19.84%	0	0	0	0	南亞工專土木工程科	註 1	無	無	無
資訊事業處總經理	吳文龍	96.11	0	0	0	0	0	0	美國東北大學電機工程學系	經緯智慧科技(股)公司董事	無	無	無
副總經理	莊明斌	100.5	15,000	0.02%	0	0	0	0	文化大學都市行政系	聚合發建設股份有限公司業務副總	無	無	無
特 助	陳丕岳	100.5	80,000	0.09%	70,000	0.08%	0	0	東海大學碩士	註 2	無	無	無
協 理	張心蓮	100.5	5,900	0.00%	0	0	0	0	省立豐原高商綜合商科	聚合發建設股份有限公司業務協理	無	無	無
財務主管	尤燕莉	100.5	0	0	160,000	0.17%	0	0	僑光商專會統科	聚合發建設股份有限公司財務協理, 坤興營造股份有限公司財務協理	無	無	無
會計主管	賴志龍	100.6	77,000	0.08%	0	0	0	0	靜宜大學會計系	無	無	無	無

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

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

(三)最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

(1)董事(含獨立董事)之酬金

單位：千元　101年12月31日

職稱	姓名(註1)	董事酬金								A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例		兼任員工領取相關酬金												A、B、C、D、E、F、G、H及I等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)		盈餘分配之酬勞(C)(註4)		業務執行費用(D)				薪資、獎金及特支費等(E)		退職退休金(F)		盈餘分配員工紅利(G)(註4)				員工認股權憑證認購股數(H)		取得限制員工權利新股股數(I)					
																本公司		財務報告所有公司								
		本公司	財務報告所有公司	本公司	財務報告所有公司	本公司	財務報告所有公司	本公司	財務報告所有公司	本公司	財務報告所有公司	本公司	財務報告所有公司	本公司	財務報告所有公司	現金紅利金額	股票紅利金額	現金紅利金額	股票紅利金額	本公司	財務報告所有公司	本公司	財務報告所有公司	本公司	財務報告所有公司	
董事長	陳世坤	720	720	0	0	0	0	0	0	0.79%	0.79%	2,139	2,139	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.14%	3.14%	無
董事	祁興國																									
獨立董事	麻高霖																									
獨立董事	柯俊禎																									
董事	陳淑陵																									
董事	丕岳投資股份有限公司 代表人:陳丕岳(註1)																									
董事	丕岳投資股份有限公司 代表人:祁悅生(註1)																									
卸任董事(註3)	嚴崇瑞																									
卸任董事(註3)	聚合發建設(股)公司代表人：陳丕岳																									

註1：於101.5.18股東常會補選董事職位。

註2：嚴崇瑞於101.3.20辭任董事。

註3：聚合發建設股份有限公司及其代表人陳丕岳於101.5.17辭任董事。

註4：本公司101年度決算為累積虧損，經董事會擬議不分派董監酬勞。

酬金級距表

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

(2)監察人(含獨立監察人)報酬

單位：千元　101 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)		盈餘分配之酬勞(B)(註)		業務執行費用(C)				
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	
監察人	悅弘盛投資股份有限公司代表人:陳世煌	95	95	0	0	0	0	0.10%	0.10%	無
監察人	陳豐榮									

註：本公司 101 年度決算為累積虧損，經董事會擬議不分派董監酬勞。

酬金級距表

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名	
	前三項酬金總額(A+B+C)	
	本公司	財務報告內所有公司
低於 2,000,000 元	陳世煌、陳豐榮	陳世煌、陳豐榮
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	2 人	2 人

(3)總經理及副總經理之酬金

單位：千元　101 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)		盈餘分配之員工紅利金額(D)（註 2）				A、B、C 及 D 等四項總額占稅後純益之比例（%）		取得員工認股權憑證數額		取得限制員工權利新股股數		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	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	
								現金紅利金額	股票紅利金額	現金紅利金額	股票紅利金額							
總經理	祁興國	2,786	2,786	0	0	0	0	0	0	0	0	3.05%	3.05%	0	0	0	0	無
資訊事業處總經理	吳文龍																	
副總經理	莊明斌																	

註 1：101 年度實際並無給付退職退休金。

註 2：本公司 101 年度決算為累積虧損，不分派員工紅利。

酬金級距表

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

(4)配發員工紅利之經理人及配發情形：

本公司 101 年度決算為累積虧損，經 102.2.27 董事會擬議不分派員工紅利，故下列附表不適用。

101 年 12 月 31 日

	職稱	姓名	股票紅利金額	現金紅利金額	總計	總額占稅後純益之比例（%）
經理人	本公司 101 年度未發放員工紅利					

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

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

職稱	100 度(註)		101 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	4.01%	4.01%	0.79%	0.79%
監察人	2.63%	2.63%	0.10%	0.10%
總經理及副總經理	10.29%	10.29%	3.05%	3.05%

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

職稱 說明	董事、監察人酬金	總經理及副總經理酬金
酬金政策	本公司董事、監察人執行本公司職務時，報酬依本公司董事、監察人薪酬管理辦法參酌其對公司營運參與程度及貢獻價值，依同業通常水準支付議定。如有盈餘係依本公司章程規定辦理，由薪酬委員會提出建議，由董事會擬具分派案，並提請股東會承認後分派之。	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，董事會擬具分派案，並經股東會承認後分派之。
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。
訂定酬金之程序	年度盈餘分配之董事酬勞依公司章程規定，由薪酬委員會建案提董事會決議，送股	年度盈餘分配之員工紅利依公司章程規定，由薪酬委員會提出建議，董事會

	東會決議。	擬具分派案，並提請股東會承認後分派之。
酬金與經營績效之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個別事業群經營績效與獲利狀況發放相關薪酬，由薪資報酬委員會報告定期審視薪酬合理性。

三、公司治理報告

(一)董事會運作情形：

(1)開會次數、董事出席率：

最近 101 年度董事會開會 9(A) 次，董事監察人出席情形如下：

101.01.01-101.12.31

職稱(註)	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率%【B/A】	備註
董事長	陳世坤	9	0	100%	100.6.22常會選任應出席次數9次
董事	祁興國	9	0	100%	100.6.22常會選任應出席次數9次
獨立董事	麻高霖	9	0	100%	100.6.22常會選任應出席次數9次
獨立董事	柯俊禎	5	4	55%	100.6.22常會選任應出席次數9次
董事	陳淑陵	9	0	100%	100.6.22常會續任應出席次數9次
董事	丕岳投資股份有限公司 代表人:陳丕岳	8	1	88%	101.5.18常會補選應出席次數9次
董事	丕岳投資股份有限公司 代表人:祁悅生	5	0	100%	101.5.18常會補選應出席次數5次
卸任董事	嚴崇瑞	0	1	0	101.3.20辭任 應出席次數1次

其他應記載事項 ：

(1)證交法第14條之3所列事項暨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，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：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：

1. 101 年 9 月 17 日董事會討論仁德段合建分售案，該案地主為本公司總經理祁興國，議案依本公司董事會議事規範，除祁興國總經理迴避，未加入表決，餘出席董事無異議照案通過。

(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：

本公司依規定於公開資訊觀測站申報各項財務業務資訊，以提升資訊透明度，並於100.12.22經董事會通過設置薪酬委員會。

(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形：

(1) 審計委員會運作情形：本公司未設置審計委員會故不適用。

(2) 監察人參與董事會運作情形：

最近101年度董事會開會 9(A) 次，列席情形如下：

101.01.01-101.12.31

職稱(註)	姓名	實際列席次數(B)	實際列席率%【B/A】	備註
監察人	悅弘盛投資股份有限公司代表人:陳世煌	9	100%	100.6.22常會選任應出席次數9次
監察人	陳豐榮	9	100%	100.6.22常會選任應出席次數9次

其他應記載事項 ：

(1)監察人之組成及職責：

本公司目前設置監察人二席，定期列席參加本公司董事會。

(i)監察人與公司員工及股東之溝通情形：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。本公司並於股東會召開時均通知監察人列席，故股東得於股東會時就相關意見與監察人進行溝通，本公司已設置專責發言人作為對外溝通之管道，員工及股東如需對監察人進行溝通，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內部查核之稽核報告，於董事會報告稽核情形;本公司除董事會召開時，通知監察人列席外，監察人得隨時查閱本公司之財務、業務執行狀況，若對本公司相關之作業有疑問，可與相關單位主管溝通並進行檢討改進。另與會計師溝通情形方面，若監察人對本公司財務、業務等狀況有任何疑問，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。監察人每半年審核經會計師查核簽證之財務報告。

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

(三)公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因：

項目	運作情形	與上市上櫃公司治理實務差異情形及原因
一、公司股權結構及股東權益 (一)公司處理股東建議或糾紛等問題之方式 (二)公司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之情形 (三)公司建立與關係企業風險控管機制及防火牆之方式	(一)公司設置發言人、代理發言人制度及電子郵件信箱service@kunyue.com.tw負責處理股東建議、疑義等相關事宜。 (二)本公司與股務代理機關定期掌握公司之主要股東名單及控制者名單，按月申報董監事、經理人及持股10%大股東之持有股份。 (三)公司與關係企業間管理權責皆明確區隔，彼此往來或交易皆依據法令規定辦理，訂有「關係人交易管理辦法」作為關係企業間財務、業務往來之作業規範，並訂有「對子公司監理作業辦法」作為風險控管及防火牆。	符合上市上櫃公司治理實務守則

項目	運作情形	與上市上櫃公司治理實務差異情形及原因
二、董事會之組成及職責 (一)公司設置獨立董事之情形 (二)定期評估簽證會計師獨立性之情形	(一)公司目前設有七席董事包含獨立董事二席。 (二)董事會定期評估本公司簽證會計師之獨立性。	符合上市上櫃公司治理實務守則
三、建立與利害關係人溝通管道之情形	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，並尊重維護其應有之合法權益。設置發言人及代理發言人作為與利害關係人之溝通管道，有需要時可透過公司網路、電話、書信及傳真等方式建立溝通管道。	符合上市上櫃公司治理實務守則
四、資訊公開 (一)公司架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊之情形 (二)公司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)	(一)公司網址為www.kunyue.com.tw揭露本公司財務及業務等相關訊息，亦可藉由「公開資訊觀站」查詢本公司相關財務、業務相關資訊。 (二)公司設有專人負責重大訊息揭露，落實發言人制度，可藉由公司網站或公開資訊觀測站查詢本公司相關財務、業務資訊。	符合上市上櫃公司治理實務守則
五、公司設置提名或其他各類功能性委員會之運作情形	公司有設置薪酬委員會，並依法令規定定期召開，未來視實際需要規劃其他功能性之委員會。	公司將視實際需要研議辦理。

六、公司如依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定公司治理實務守則者，請敘明其運作與所訂公司治理實務守則之差異情形：本公司目前雖未訂有公司治理守則，所建置各項規章辦法與制度，業已涵蓋治理原則，符合公司治理守則運作。

七、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）：

(一)員工權益、僱員關懷：本公司依據法令及內部相關管理辦法，提供員工健康、安全具人性化的工作環境，在任用、升遷、獎懲、福利、薪資、訓練等各方面皆依循原則，提供公平的機會及行為規範。公司成立職工福利委員會以保障員工的權利，避免意外傷害的發生，並謀求員工的福利。

(二)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，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，處理股東建議事項。本公司本著資訊公開原則，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，建立公開資訊之網路申報作業，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。本公司並依法令規定定期公開公司資訊，以保障投資人之基本權益，善盡企業對股東之責任。

(三)供應商關係：本公司與主要供應商之間保持良好的合作關係，與供應商合作簽訂相關合作契約等，以保障雙方之權利與義務。

(四)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。

利害關係人並得與公司進行溝通、建言，以維護應有之合法權益。

(五)董事及監察人進修之情形：本公司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。

職稱	姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數
董事	丕岳投資股份有限公司代表人:陳丕岳	100.5.20-100.5.20	證券暨期貨市場發展基金會	「董事與監察人(含獨立)實務進階研討會」企業犯罪與董監責任	3
董事	丕岳投資股份有限	100.6.07-	證券暨期貨市場發展	「董事與監察人(含獨	12

項目			運作情形		與上市上櫃公司治理實務差異情形及原因
	公司代表人:陳丕岳	100.6.08	基金會	立)實務研習班」	
董事	丕岳投資股份有限公司代表人:陳丕岳	101.5.22-101.5.22	財團法人中華民國會計研究發展基金會	董監事及高階主管之公司治理-因應新修正「公司法」之對策	3
董事	丕岳投資股份有限公司代表人:陳丕岳	101.6.27-101.6.27	財團法人中華民國會計研究發展基金會	企業「發放股利」之思維策略財務影響評估與實務運作議題探討	3
董事	丕岳投資股份有限公司代表人:陳丕岳	102.2.26-102.2.26	財團法人中華民國會計研究發展基金會	企業重大「經濟犯罪」案例解析及相關法律責任探討	3
董事	陳淑陵	101.3.13-101.3.13	財團法人中華民國會計研究發展基金會	企業高階主管如何作好「利益迴避」預防涉嫌經濟犯罪-案例與法律責任探討	3
董事	陳淑陵	101.5.22-101.5.22	財團法人中華民國會計研究發展基金會	董監事及高階主管之公司治理-因應新修正「公司法」之對策	3
董事	陳淑陵	101.6.26-101.6.26	財團法人中華民國會計研究發展基金會	「個人資料保護法與施行細則」-企業之法律責任及高階主管因應對策	3
董事	陳淑陵	101.6.27-101.6.27	財團法人中華民國會計研究發展基金會	企業「發放股利」之思維策略財務影響評估與實務運作議題探討	3
董事	陳淑陵	101.8.17-101.8.24	證券櫃檯買賣中心	上櫃興櫃公司內部人股權宣導說明會	3
董事	陳淑陵	102.2.26-102.2.26	財團法人中華民國會計研究發展基金會	企業重大「經濟犯罪」案例解析及相關法律責任探討	3

(六)風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：依法訂定各種內部規章，進行各種風險管理及評估。

(七)客戶政策之執行情形：本公司提供客戶最好的服務及產品，在人員、產品與服務、流程等層面不斷精益求精，帶給客戶最佳使用經驗，以贏得顧客信任，提升顧客價值。

(八)公司為董事及監察人購買責任保險之情形：本公司每年均為全體董事、監察人及經理人購買責任保險。

八、如有公司治理自評報告或委託其他專業機構之公司治理評鑑報告者，應敘明其自評(或委外評鑑)結果、主要缺失(或建議)事項及改善情形：不適用。

（四）公司如有設置薪酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形：

(1)薪資報酬委員會成員資料

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

註：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、公司直接及間接持有表決　權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限。

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

（4）非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。

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

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

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

（8）未有公司法第 30 條各款情事之一。

(2)薪資報酬委員會運作情形資訊

一、本公司之薪資報酬委員會委員計 3 人。

二、本屆委員任期：100 年 12 月 22 日至 103 年 6 月 21 日，最近年度薪資報酬委員會開會 2 次(A)，委員資格及出席情形如下：

最近 101 年度董事會開會 2 (A) 次，列席情形如下：

101.01.01-101.12.31

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	諸葛祺	2	0	100%	

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)：無此情形。

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：無此情形。

（五）履行社會責任情形：

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
一、落實推動公司治理		
(一)公司訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效之情形。 (二)公司設置推動企業社會責任專(兼)職單位之運作情形。 (三)公司定期舉辦董事、監察人與員工之企業倫理教育訓練及宣導事項，並將其與員工績效考核系統結合，設立明確有效之獎勵及懲戒制度之情形。	(一)公司尚未訂定企業社會責任政策或制度。 (二)本公司尚未設置企業社會責任專（兼）職單位，由各部門依其職務所及盡力履行社會責任。 (三)公司對於董事及監察人不定期安排各項教育訓練；定期推動內部教育訓練課程及宣導事項，建立員工溝通管道並訂定員工獎懲辦法與企業倫理結合。	符合上市上櫃公司企業社會責任實務守則
二、發展永續環境		
(一)公司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之情形。 (二)公司依其產業特性建立合適之環境管理制度之情形。 (三)設立環境管理專責單位或人員，以維護環境之情形。 (四)公司注意氣候變遷對營運活動之影響，制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略之情形。	(一)本公司建立維護並持續改善環境管理，致力提升各項資源利用之效率，資源分類回收達到廢棄物減量之目標。 (二)本公司對營造廠，要求建材及施工品質以符合環境保護及節能減碳。 (三)本公司營造工程係委託營造廠承包，工地環境之維護及廢棄物之處理由承包商承辦，本公司負責監督。 (四)氣候變遷為公司相當重視之議題，注重節能減碳及溫室氣體減量策略。	符合上市上櫃公司企業社會責任實務守則
三、維護社會公益		
(一) 公司遵守相關勞動法規及尊重國際公認基本勞動人權原則，保障員工之合法權益及雇用政策無差別待遇等，建立適當之管理方法、程序及落實之情形。 (二)公司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之情形。 (三) 公司建立員工定期溝通之機制，以及以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動之情形。 (四)公司制定並公開其消費者權益政策，以及對其產品與服務提供透明且有效之消費者申訴程序之情形。 (五)公司與供應商合作，共同致力提升企業社會責任之情形。 (六)公司藉由商業活動、實物捐贈、企業志工服務或其他免費專業服務，參與社區發展及慈善公益團體相關活動之情形。	(一)本公司遵守相關勞動法規，尊重結社自由、集體協商權、關懷弱勢族群、不用童工並消除各種形式之強迫勞動、消除雇傭與就業歧視等保障員工之合法權益，建立適當之管理方法與程序，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。 (二)公司定期辦理員工健康檢查並實施安全教育訓練重視員工身心健康。 (三)公司定期於每年舉辦兩次全體員工之擴大會議，宣布公司重要政策或活動，員工意見於會議中表達達到雙向面對面溝通機制，相關事項亦可由部門主管傳達。 (四)本公司訂有客訴處理作業標準及建立客戶為導向之品質系統，有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以提供優質服務達成客戶滿意之標準。 (五)本公司設有供應商考核制度，鼓勵合作夥伴共同善盡企業社會責任。 (六)公司積極參與舉辦社區發展及慈善公益團體相關活動。	符合上市上櫃公司企業社會責任實務守則
四、加強資訊揭露		
(一)公司揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊之方式。	(一)公司目前尚無揭露企業社會責任相關資訊。	本公司視實際需要或法令之

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
(二)公司編製企業社會責任報告書，揭露推動企業社會責任之情形。	(二)本公司尚未編製企業責任報告書。	規定適時辦理。
五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：本公司尚未訂定業社會責任實務守則。		
六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊（如公司對環保、社區參與、社會貢獻、社會服務、社會公益、消費者權益、人權、安全衛生與其他社會責任活動所採行之制度與措施及履行情形）： 環保：本公司推行環保，宣導員工自備餐具，實施垃圾分類資源回收。各項建案積極引進綠建築、綠建材、健康住宅等觀念。 社區參與、社會貢獻、社會服務、社會公益：公司不定期舉辦社區聯誼及參加社會公益相關活動。 消費者權益：公司網站提供投資人或客戶查詢及瞭解公司各項訊息，有客服單位負責處理客戶售後服務。 人權:本公司注重人權，不論其種族、性別、年齡都享有同等的工作權利，提供暢通的晉升管道，三節獎金及員工國外旅遊，依法提供勞健保及退休金等。 安全衛生：本公司確實執行員工及相關人員安全衛生管理並進行各項員工教育訓練，督促營造廠注意工地及週遭環境安全衛生。 員工健康關懷：本公司每年定期實施員工健康檢查及勞工安全衛生講座，消防訓練等活動。		
七、公司產品或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：本公司對品質管理、安全衛生、環境保護、社會責任等均有完整規範，符合事業主管機關的查核標準及滿足社會大眾對企業回饋社會的期待。		

（六）履行誠信經營情形及採行措失：

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
一、訂定誠信經營政策及方案 (一)公司於規章及對外文件中明示誠信經營之政策，以及董事會與管理階層承諾積極落實之情形。 (二)公司訂定防範不誠信行為方案之情形，以及方案內之作業程序、行為指南及教育訓練等運作情形。 (三)公司訂定防範不誠信行為方案時，對營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範行賄及收賄、提供非法政治獻金等措施之情形。	(一)本公司目前雖未訂有誠信經營守則，所建置各項辦法與制度，業已涵蓋誠信原則，符合公司誠信經營守則運作。 (二)公司於員工任用時要求員工遵守誠信原則簽立保證書，訂有明確之規定，董監事選任後簽立未有違反誠信原則之聲明書，以茲確實遵守，本公司定期開會及不定期舉辦教育訓練、宣導，使全體員工了解公司誠信經營之決心。 (三)本公司董事、監察人、經理人、全體員工於執行業務時，不得直接間接提供、承諾、要求或收受不正當利益，或透過其他途徑向客戶、代理商、承包商、供應商、公職人員或其他利害關係人提供或收受不正當利益。	符合上市上櫃公司誠信經營守則

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
二、落實誠信經營 (一)公司商業活動應避免與有不誠信行為紀錄者進行交易，並於商業契約中明訂誠信行為條款之情形。 (二)公司設置推動企業誠信經營專（兼）職單位之運作情形，以及董事會督導情形。 (三)公司制定防止利益衝突政策及提供適當陳述管道運作情形。 (四)公司為落實誠信經營所建立之有效會計制度、內部控制制度之運作情形以及內部稽核人員查核之情形。	(一)公司於商業往來前，考量承包商、供應商、客戶或其他交易對象之合法性及是否有不誠信之行為，並適時予以進行徵信作業。 (二)本公司目前未設置推動企業誠信經營專（兼）職單位，公司若發生不誠信之情形由總經理室不定期向董事會報告。 (三)本公司制定防止利益衝突之政策，提供相關管道供董事、監察人及經理人主動說明其與公司有無潛在之利益衝突。本公司董事秉持高度自律，對董事會所列議案，與其自身或其代表人之法人有利害關係，致有害於公司利益之虞者，得陳述意見及答詢，討論及表決時予以迴避，不得加入討論及表決。本公司之董事、監察人及經理人不得藉其在公司擔任之職位，使其自身、配偶、父母、子女或任何他人獲得不正當利益。 (四)本公司就具高度誠信行為風險之營業活動，建立相關之會計及內部制度，並隨時檢討，確保辦法制度之設計及執行有效。	符合上市上櫃公司誠信經營守則
三、公司建立檢舉管道與違反誠信經營規定之懲戒及申訴制度之運作情形。	本公司為公司同仁如發現本公司董事、監察人、經理人、員工或具有實質控制能力者，於從事商業行為之過程中有出現違反誠信、不法或違背受託義務等不誠信行為，應具體提出相關之人事地物等資料，向總經理室單位提出檢舉，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
四、加強資訊揭露 (一)公司架設網站，揭露誠信經營相關資訊情形。 (二)公司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放置公司網站等）。	(一)本公司公司網站設立總經理室信箱，可隨時向公司反應不法或不誠信行為，有專人負責資訊之蒐集。 (二)本公司設有專責負責公司各項之資訊之蒐集及發佈，並設置報備發言人之制度。	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： 1.公司訂有「道德行為準則」明訂董事、監察人、及經理人之行為應符合道德標準。 2.公司訂立「防範內線交易之管理作業程序」作業程序，防範內線交易，本公司之經營以公平與透明之方式進行商業活動，並保障客戶、供應商、外部其他人士、投資人等利害關係人權益，不得透過操縱、隱匿、濫用其基於職務之便所獲悉之資訊、或其他不公平之交易方式獲取不當利益。 運作與「上市上櫃公司誠信經營守則」無重大差異。		
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊（如公司對商業往來廠商宣導公司誠信經營決心、政策及邀請其參與教育訓練、檢討修正公司訂定之誠信經營守則等情形）：無。		

(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：

本公司秉持「上市上櫃公司治理實務守則」之精神，增、修訂「薪資報酬委員會組織章程」、「董事會議事規則」、「道德行為準則」期以符合之標準落實公司治理。

(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)重要資訊即時揭露。

(2)維持相當比例之獨立董事。

(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)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。

(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：102年3月19日

本公司民國 101 年度之內部控制制度，依據自行檢查的結果，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）、財務報導之可靠性及相關法令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.資訊及溝通，及5.監督。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，檢查內部控制制度之設計及執行的有效性。

五、本公司基於前項檢查結果，認為本公司於民國101年12月31日的內部控制制度（含對子公司之監督與管理），包括知悉營運之效果及效率目標達成之程度、財務報導之可靠性及相關法令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102年3月19日董事會通過，出席董事7人中，無人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

坤悅開發股份有限公司

董事長：陳世坤

總經理：祁興國

(2)委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無。

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

(十一)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

(1)股東會重要決議：

會議日期	重要議案摘要
101.5.18 （股東會）	1.本公司100年度營業報告案
	2.監察人審查本公司100年度決算表冊報告
	3.修訂本公司「董事會議事規範」報告
	4.本公司100年度私募普通股執行情形報告
	5.公司100年度累積虧損達實收資本額二分之一報告
	6.本公司100年度與子公司簡易合併案報告
	7.本公司100年建全營運計劃書辦理情形及執行成效報告
	8.本公司100年度營業報告書暨財務報表承認案
	9.本公司100年度盈虧撥補案
	10.修訂本公司「公司章程」部分條文案
	11.修訂本公司「董事及監察人選舉辦法」部分條文案
	12.修訂本公司「取得或處分資產處理程序」案
	13.修訂本公司「資金貸與他人及背書保證作業程序」案
	14.本公司101年度擬辦理現金增資私募普通股案
	15.本公司補選董事二席案
	16.解除本公司新任董事及其代表人競業禁止限制案

(2)董事會之重要決議：

會議日期	重要議案摘要
101.2.29	1.上次會議記錄及執行情形報告
	2.重要財務業務報告
	3.內部稽核業務報告
	4.本公司「國際會計準則(IFRS)轉換計劃」執行情形報告案
	5.本公司一百年度財務報表及合併財務報表。
	6.本公司一百年度盈虧撥補案。
	7.本公司 101年股東常會召開日期及地點。
	8. 股東提案權之受理處所及受理期間。
	9.修訂本公司「公司章程」。
	10.修訂本公司「董事會議事規範」。
	11.修訂本公司「董事及監察人選舉辦法」。
	12.修訂本公司「取得或處分資產處理程序」。
	13.修訂本公司內部控制制度。
	14.修訂本公司「101年度稽核計劃」。
	15.金融機構申請建築融資貸款及建立授信往來相關事宜。
	16.金融機構申請土地融資及建立授信往來相關事宜。
	17.金融機構申請餘屋貸款及建立授信往來相關事宜。
	18.金融機構申請建築融資及建立授信往來相關事宜。
101.3.23	1.本公司100年度私募普通股執行情形報告。
	2.本公司100年度累積虧損達實收資本額二分之一報告。
	3.本公司100年與子公司簡易合併案報告。
	4.本公司100年減資案之健全營運計畫執行情形及執行成效報告。

會議日期	重要議案摘要
	5.本公司股東提案處理報告。
	6.本公司一〇〇年度營業報告書。
	7.本公司補選董事二席案。
	8.解除本公司新任董事及其代表人競業禁止之限制案。
	9.本公司一百年度「內部控制制度聲明書」。
	10.本公司 101 年度擬辦理現金增資私募普通股案。
	11.修正本公司 101 年股東常會議案內容。
101.4.9	1.本公司擬購置土地案。
	2.修訂本公司「資金貸與他人及背書保證作業」案。
101.4.26	1.上次會議記錄及執行情形報告
	2.重要財務業務報告
	3.內部稽核業務報告
	4.本公司「國際會計準則(IFRS)轉換計劃」執行情形報告案
	5.本公司 100 年第一季財務報表。
	6.金融機構申請土地融資及建立授信往來相關事宜。
	7.金融機構申請建築融資貸款及建立授信往來相關事宜。
	8.補充本公司 101 年股東常會議案內容。
101.8.6.	1.本公司購買董事經理人暨重要職員責任保險報告。
	2.本公司處分轉投資(經緯智慧股份有限公司)報告
	3.金融機構申請建築融資及建立授信往來相關事宜。
	4.金融機構申請建築融資及建立授信往來相關事宜。
	5.修訂公司內部控制制度。
	6.本公司擬辦理現金增資發行新股案。
101.8.27	1.上次會議記錄及執行情形報告
	2.重要財務業務報告
	3.內部稽核業務報告
	4.本公司「國際會計準則(IFRS)轉換計劃」執行情形報告案
	5.本公司一〇一年上半年度財務報表案。
	6.修訂本公司「資金貸與他人及背書保證作業」案。
	7.金融機構申請預售屋價金返還保證相關事宜。
101.9.17	1.本公司取得「坤聯營造股份有限公司」股權案報告。
	2.本公司處分不動產報告。
	3.本公司財務報表附註補更正報告。
	4.本公司購置土地案。
	5.修訂本公司「董事會議事規範」。
	6.本公司與關係人合建分售案。
	7.解除本公司經理人競業禁止情形。
101.10.29	1.上次會議記錄及執行情形報告。
	2.重要財務業務報告。
	3.內部稽核業務報告。
	4.本公司「國際會計準則(IFRS)轉換計劃」執行情形報告案。
	5.訂定本公司 101 年現金增資發行新股每股發行價格、認股基準日、停止過戶日、繳款期間及增資基準日案。
	6.本公司 101 年前三季財務報表案。
	7.本公司 101 年度前三季自結之合併財務報表。
	8.金融機構申請土地融資及建立授信往來相關事宜。
101.12.20	1.購置土地案報告。
	2.金融機構申請預售屋價金返還保證相關事宜。
	3.金融機構申請建築融資及建立授信往來相關事宜。

會議日期	重要議案摘要
	4.修訂公司內部控制制度。
	5.本公司「102 年度稽核計畫」。
102.1.17	1.本公司 101 年度私募普通股執行情形報告。
	2.補充寶山段購置土地報告。
	3.本公司委託坤聯營造股份有限公司興建建物。
	4.本公司 102 年股東常會召開日期及地點。
	5.股東提案權之受理處所及受理期間。
	6.修訂本公司內部控制制度。
102.2.27	1.本公司 101 年度營業報告書。
	2.本公司 101 年度財務報表及合併財務報表。
	3.本公司盈虧撥補案。
	4.金融機構申請建築融資及建立授信往來相關事宜。
	5.修訂本公司「印鑑管理辦法」。
102.3.19	1.上次會議記錄及執行情形報告
	2.重要財務業務報告
	3.內部稽核業務報告
	4.本公司「國際會計準則(IFRS)轉換計劃」執行情形報告案
	5.本公司股東提案處理報告。
	6.本公司首次採用國際財務報導準則(IFRSs)對於保留盈餘之調整情形及所提列特別盈餘公積數額報告。
	7.修訂本公司「公司章程」。
	8.解除本公司董事及其代表人競業禁止之限制案。
	9.本公司寶山段土地融資出具承諾事項事宜。
	10.本公司 101 年度「內部控制制度聲明書」。
	11.本公司 102 年擬辦理現金增資私募普通股案。
	12.補充本公司 102 年股東常會議案內容。

(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，故不適用。

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

四、會計師公費資訊

(一)會計師資訊

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備 註
建智聯合會計師事務所	黃祥穎	曹永仁	1010101-1011231	

(二)會計師公費資訊級距表

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

(三)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101年度支付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費金額為925仟元，主要係為IFRSs輔導服務及轉投資價格合理性意見之公費所致。

(四)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。

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

五、更換會計師資訊
本公司最近年度及期後期間無更換會計師之情形。

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

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

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

職稱	姓名	101年度		102年度截至3月17日止	
		持有股數增(減)數	質押股數增(減)數	持有股數增(減)數	質押股數增(減)數
董事長兼10%大股東	陳世坤	1,944,510	0	0	0
董事、總經理兼10%大股東	祁興國	3,824,978	0	0	0
獨立董事	麻高霖	0	0	0	0
獨立董事	柯俊禎	0	0	0	0
董事	陳淑陵	30,000	0	0	0
董事	丕岳投資股份有限公司	2,701,193	0	0	0
	代表人:祁悅生（註2）	0	0	0	0
	代表人:陳丕岳(註2)	80,000	0	0	0
監察人兼10%大股東	悅弘盛投資股份有限公司	820,726	0	0	0
	代表人:陳世煌	0	0	0	0
監察人	陳豐榮	0	0	0	0
資訊事業部總經理	吳文龍	0	0	0	0
副總經理	莊明斌	15,000	0	0	0
協理	張心蓮	0	0	0	0
協理兼財務主管	尤燕莉	0	0	0	0
會計主管	賴志龍	77,000	0	0	0

註1：本公司101年辦理現增台北富邦商業銀行受託保管威運集團有限公司未參與現增持股低於10%,予以解除10%大股東。
註2：本公司101.5.18股東會補選兩席董事。

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

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

102 年 3 月 17 日

姓名（註 1）	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者其名稱或姓名及關係		備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	名稱（或姓名）	關係	
陳世坤	26,769,413	29.22%	0	0	0	0	丕岳投資(股)公司	丕岳投資(股)公司董事長	
祁興國	18,171,949	19.84 %	0	0	0	0	悅弘盛投資(股)公司	悅弘盛投資(股)公司董事長	
悅弘盛投資股份有限公司	11,298,658	12.33%	0	0	0	0	祁興國	悅弘盛投資(股)公司董事長	
台北富邦商業銀行受託保管威運集團有限公司	8,073,982	8.81%	0	0	0	0	無	無	
台北富邦商業銀行受託保管力盈有限公司	4,004,811	4.37%	0	0	0	0	無	無	
台北富邦商業銀行受託保管雙贏企業有限公司	3,363,857	3.67%	0	0	0	0	無	無	
丕岳投資股份有限公司	2,702,193	2.95%	0	0	0	0	陳世坤	丕岳投資(股)公司董事長	
曾慶祥	1,155,000	1.26 %	0	0	0	0	無	無	
蕭世忠	1,046,532	1.14 %	0	0	0	0	無	無	
林宜昌	967,683	1.06%	0	0	0	0	無	無	

註 1：股東姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)

註 2：持股比例之計算係分別以自己名義、配偶、未成年子女或利用他人名義計算持股比率。

註 3：將前揭所列示之股東包括法人及自然人，應依發行人財務報告編製準則規定揭露彼此間之關係。

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

101 年 12 月 31 日

轉投資事業(註)	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	2,310,000	100 %	0	0	2,310,000	100 %

註：係採用權益法之投資公司。

肆、募資情形

一、公司資本及股份

(一)公司股本

(1)股本種類：

102 年 3 月 17 日

股份種類	核定股本			備註
	流通在外股份(註)	未發行股份	合計	
普通股	91,600,000 股	208,400,000 股	300,000,000 股	上櫃公司

註：包含 30,512,355 股屬上櫃股票及 61,087,645 股係屬私募股票尚未公開發行。

(2)股本來源：

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

註 1：64.07 設立股本新台幣 1,000 仟元。　註 2：74.01 辦理現金增資新台幣 19,000 仟元。

註 3：75.04 辦理現金增資新台幣 5,000 仟元。　註 4：75.09 辦理現金增資新台幣 35,000 仟元。

註 5：79.10 辦理合併增資新台幣 90,000 仟元。　註 6：81.01 辦理資本公積轉增資新台幣 40,000 仟元。

註 7：86.10 辦理資本公積轉增資 210,000 仟元，財政部證期會核准文號：(86)台財證(一)字第 77554 號函。

註 8：87.12 辦理現金增資 35,000 仟元，財政部證期會核准文號：(87)台財證(一)字第 75154 號函。

註 9：88.10 辦理盈餘轉增資新台幣 47,850 仟元，資本公積轉增資新台幣 17,400 仟元，員工紅利轉增資 1,479.9 仟元，財政部證期會核准文號：(88)台財證(一)字第 63737 號函。

註 10：89.10 辦理盈餘轉增資新台幣 45,156 仟元，資本公積轉增資新台幣 35,121 仟元，員工紅利轉增資 2,427.7 仟元，財政部證期會核准文號：(89)台財證(一)字第 83614 號函。

註 11：90.11 辦理盈餘轉增資新台幣 35,066 仟元，資本公積轉增資新台幣 23,377 仟元，員工紅利轉增資 1,885 仟元，財政部證期會核准文號：(90)台財證(一)字第 170459 號函。

註 12：92.10 辦理減資新台幣 111,763 仟元，財政部證期會核准文號：(92)台財證(一)字第 0920139208 號函。

註 13：93.04 辦理庫藏股減資新台幣 5,150 仟元，財政部證期會核准文號：(91)台財證(三)字第 115252 號函。

註 14：94.11 辦理減資新台幣 143,575,140 元，行政院金融監督管理委員會核准文號：金管證一字第 0940141754 號函。

註 15：95.03 辦理私募增資股本新台幣 200,000 仟元。

註 16：95.05 辦理私募增資股本新台幣 83,340 仟元。

註 17：96.08 辦理減資新台幣 210,831,690 元，行政院金融監督管理委員會核准文號：96 年 8 月 31 日金管證一字第 0960040327 號函。

註 18：100.03 辦理私募增資股本新台幣 543,217,060 元。

註 19：100.09 辦理減資新台幣 410,000,000 元，行政院金融監督管理委員會核准文號：100 年 9 月 9 日金管證發字第 1000040927 號函。

註 20：100.9 辦理私募增資股本新台幣 176,000,000 元。

註 21：101.09 辦理現金增資新台幣 150,000,000 元金融監督管理委員會核准文號：101 年 9 月 6 日金管證發字第 101007127 號函。

(2)總括申報制度相關資訊：不適用

(二)股東結構

102 年 03 月 17 日

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	2	0	18	2,769	7	2,796
持有股數	511	0	14,012,324	61,693,965	15,893,200	91,600,000
持股比例	0.00%	0.00%	15.30%	67.35%	17.35%	100.00%
陸資持股比例：無。						

註：第一上市（櫃）公司及興櫃公司應揭露其陸資持股比例；陸資係指大陸地區人民來臺投資許可辦法第 3 條所規定之大陸地區人民、法人、團體、其他機構或其於第三地區投資之公司。

(三)股權分散情形(普通股)

102 年 03 月 17 日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	1,803	509,094	0.55%
1,000 至 5,000	679	1,533,148	1.67%
5,001 至 10,000	126	947,933	1.03%
10,001 至 15,000	42	532,554	0.58%
15,001 至 20,000	24	421,220	0.46%
20,001 至 30,000	34	830,963	0.91%
30,001 至 50,000	22	844,875	0.92%
50,001 至 100,000	30	2,149,124	2.35%
100,001 至 200,000	13	1,763,937	1.93%
200,001 至 400,000	9	2,271,399	2.48%
400,001 至 600,000	3	1,543,691	1.69%
600,001 至 800,000	1	697,984	0.76%
800,001 至 1,000,000	1	967,683	1.06%
1,000,001 以上	9	76,586,395	83.61%
合　　計	2,796	91,600,000	100.000%

註：本公司無發行特別股。

(四)主要股東名單 ：

102 年 03 月 17 日

主要股東名稱 / 股份	持有股數	持股比例
陳世坤	26,769,413	29.22%
祁興國	18,171,949	19.84%
悅弘盛投資股份有限公司	11,298,658	12.33%
台北富邦商業銀行受託保管威運集團有限公司	8,073,982	8.81%
台北富邦商業銀行受託保管力盈有限公司	4,004,811	4.37%
台北富邦商業銀行受託保管雙贏企業有限公司	3,363,857	3.67%
丕岳投資股份有限公司	2,702,193	2.95%
曾慶祥	1,155,000	1.26%
蕭世忠	1,046,532	1.14%
林宜昌	967,683	1.06%

(五)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料：

項目 \ 年度			100 年(註 9)	101 年(註 9)
每股市價(註 1)	最高		19.65	21.90
	最低		1.30	13.00
	平均		8.10	16.25
每股淨值(註 2)	分配前		5.23	7.48
	分配後		5.23	7.48
每股盈餘	加權平均股數		76,600,000	91,600,000
	每股盈餘	調整前	0.30	1.17
		調整後(註 3)	0.30	1.17
每股股利	現金股利		0	0 (註 10)
	無償配股	盈餘配股	0	0
		資本公積配股	0	0
	累積未付股利(註 4)		0	0
投資報酬分析	本益比(註 5)		27	13.88
	本利比(註 6)		-	-
	現金股利殖利率(註 7)		-	-

註: 101 年度董事決議通過不分配，惟盈虧撥補案尚未經股東會決議。

(六)公司股利政策及執行狀況：

(1)公司章程所訂之股利政策：本公司股利政策採剩餘股利政策。依據公司未來之本預算規劃，優先保留營運及投資所需之資金後，剩餘之盈餘才以股票股利或現金股利方式分派。

(2)本次股東會擬議股利分配情形：不適用。(本次股東會無股利分配議案)

(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：

不適用。(本次股東會無無償配股之情事)

(八)員工分紅及董事、監察人酬勞：

(1)公司章程所載員工分紅及董事、監察人酬勞之成數或範圍：

1. 公司章程第二十五條:

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

1). 員工紅利：不低於百分之一。

2). 董監事酬勞：不高於百分之三。

3). 剩餘部份由董事會擬具盈餘分配案，提請股東會決議分配之。

上述提列特別盈餘公積將嗣後股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘本公司股利政策採剩餘股利政策。依據公司未來之資本預算規劃，優先保留營運及投資所需之資金後，剩餘之盈餘才以股票股利或現金股利方式分派。

(2)本期估列員工紅利及董事、監察人酬勞金額之估列基礎、配發股票紅利之股數計算基礎及實際配發金額若與估列數有差異時之會計處理：不適用。

(3)董事會通過之擬議配發員工分紅等資訊：本年度本公司不配發員工紅利及董事、監察人酬勞。

1. 配發員工現金紅利、股票紅利及董事、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：不適用。

2.擬議配發員工股票紅利金額及占本期稅後純益及員工紅利總額合計數之比例：不適用。

3.考慮擬議配發員工紅利及董事、監察人酬勞後之設算每股盈餘：不適用

(4)前一年度員工分紅及董事、監察人酬勞之實際配發情形(包括配發股數、金額及股價)、其與認列員工分紅及董事、監察人酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形：不適用。

(九)公司買回本公司股份情形等資訊：不適用。(本公司無買回公司股份之情形。)

二、公司債(含海外公司債)辦理情形：

不適用，公司目前並無發行公司債。

三、特別股辦理情形

不適用，公司目前並無發行特別股。

四、海外存託憑證辦理情形

不適用，公司目前並無發行海外存託憑證。

五、員工認股權憑證辦理情形：

(一)公司尚未屆期之員工認股權憑證應揭露截至年報刊印日止辦理情行及對股東權益之影響：不適用。(公司目前並無發行員工認股權憑證。)

(二)累積至年報刊印日止取得員工認股權憑證之經理人及取得憑證可認股數前十大員工之姓名、取得及認購情形：不適用。(公司目前並無發行員工認股權憑證。)

(三)限制員工權利新股辦理情形應記載下列事項：

(1)凡尚未全數達既得條件之限制員工權利新股應揭露至年報刊印日止辦理情形及對股東權益之影響：不適用。(公司目前並無發行限制員工權利新股。)

(2)累積至年報刊印日止取得限制員工權利新股之經理人及取得股數前十大之員工姓名及取得情形：不適用。(公司目前並無發行限制員工權利新股。)

六、併購(包括合併、收購及分割)或受讓他公司股份發行新股辦理情形

(一)最近年度截至年報刊印日止已經完成併購或受讓他公司股份發行新股者

(1)股票已在證券交易所上市之公司或股票已依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證券商營業處所買賣有價證券審查準則第三條或第三條之一規定，核准在證券商營業處所買賣之公司，應揭露最近一季併購或受讓他公司股份發行新股之主辦證券承銷商所出具之評估意見：不適用。

(2)除目前規定之公司外，應揭露最近一季執行情形，如執行進度或效益未達預計目標者，應具體說明對股東權益之影響及改進計劃：不適用。

(二)最近年度及截至年報刊印日止已經董事會決議通過併購或受讓他公司股份發行新股者，應揭露執行情行及被併購或受讓公司之基本資料。辦理中之併購或受讓他公司股份發行新股應揭露執行情形及對股東權益之影響：不適用。

七、資金運用計畫執行情形

本公司各次募集與發行或私募有價證券實際完成日為 95 年 3 月、95 年 5 月、100 年 5 月及 100 年 9 月以私募方式辦理現金增資發行普通股，就其計畫內容及執行情形：

(一)95 年 3 月、95 年 5 月以私募方式辦理現金增資發行普通股

1.計畫內容

	95 年 3 月私募現增	95 年 5 月私募現增
董事會通過日期	95 年 2 月 22 日	
股東臨時會通過日期	95 年 3 月 15 日	
增資基準日	95 年 3 月 24 日	95 年 5 月 4 日
股數(股)	20,000,000 股	8,334,000 股
發行價格(元)	6 元	6 元
所募資金總額(元)	120,000,000 元	50,004,000 元
主要用途	充實營運資金、償還銀行借款	

2.計畫項目及資金運用進度

私募	計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預計資金運用進度	
				95 年度	
				第一季	第二季
95.3	充實營運資金、償還銀行借款	95 年第二季	70,004,000 元	-	70,004,000 元
95.5		95 年第二季	100,000,000 元	-	100,000,000 元
合計			170,004,000 元	-	170,004,000 元

3.預計可能產生效益

本公司為改善財務結構，充實營運資金及有效率募集資金，以強化財務結構，降低資金成本，以私募方式辦理現金增資發行新股，預計達成減輕利息負擔，對公司獲利及市場競爭力之提升均有助益。上述資金若全數改以銀行借款支應，以目前臺灣銀行基本放款利率 3 %計算，每年約可節省 540 萬元之利息支出。

4.執行情形

私募案件	計畫項目	預定完成日期	執行狀況			進度超前或落後情形、原因及改進計畫
95.3 月	改善財務結構及充實營運資金	95 年第二季	支用金額(千元)	預定	120,000	已依計畫項目執行完畢
				實際	120,000	
			執行進度(%)	預定	100%	
				實際	100%	
95.5 月		95 年第二季	支用金額(千元)	預定	50,004	已依計畫項目執行完畢
				實際	50,004	
			執行進度(%)	預定	100%	
				實際	100%	

(二)99 年私募發行普通股

1.計畫內容

(1)本公司經 99 年 6 月 25 日股東常會決議通過於私募普通股案，授權董事會於股東會決議日起一年內一次或分二次辦理，總發行股數上限額度為 100,000 仟股。

(2)計劃所需資金總額：66,816 仟元。

(3)資金來源：以私募方式辦理現金增資，發行新股 54,322 仟股，每股發行價格 1.23 元，募集資金總金額為 66,816 仟元。

2.計畫項目及預計資金運用進度

單位：新台幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預計資金運用進度
			100 年第二季
轉投資	100 年第二季	37,500	37,500
償還借款	100 年第二季	29,316	29,316
合計		66,816	66,816

3.預計可能產生效益

(1)轉投資

為發展策略綜效，拓展市場，增加營運效益，擬進行轉投資，預計將可提升營運績效及獲利情況，並降低營運風險，使公司能永續經營，以確保股東之權益。

(2)償還借款

償還借款預計可降低利息成本並可減輕公司未來財務負擔，保持資金彈性及及強化財務結構，提昇公司長期競爭力。

4.計畫執行情形

單位：新台幣仟元

計畫項目	預計完成日期	所需資金總額	執行狀況		預計資金運用進度	進度超前或落後情形、原因及改進計畫
轉投資	100 年第二季	37,500	支用金額	預定	37,500	已於 100 年第二季執行完畢
				實際	37,500	
			執行進度(%)	預定	100.00	
				實際	100.00	
償還借款	100 年第二季	29,316	支用金額	預定	29,316	已於 100 年第二季執行完畢
				實際	29,316	
			執行進度(%)	預定	100.00	
				實際	100.00	
合計		66,816	支用金額	預定	66,186	已於 100 年第二季執行完畢
				實際	66,186	
			執行進度(%)	預定	100.00	
				實際	100.00	

(三)100 年私募普通股

1.計畫內容

(1)本公司業經 100 年 6 月 22 日股東常會決議通過於私募普通股案，授權董事會於股東會決議日起一年內一次或分二次辦理，總發行股數上限額度為 240,000 仟股。

(2)計劃所需資金總額：264,704 仟元。

(3)資金來源：以私募方式辦理現金增資，發行新股 17,600 仟股，每股發行價格 15.04 元，募集資金總金額為 264,704 仟元。

2.計畫項目及預計資金運用進度

單位：新台幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預計資金運用進度			
			100 年第三季	100 年第四季	101 年第一季	101 年第二季
充實營運資金	101 年第二季	149,380	70,501	74,319	—	4,560
償還借款	100 年第三季	115,324	115,324	—	—	—
合計		264,704	185,825	74,319	—	4,560

3.預計可能產生效益

(1)充實營運資金

本公司於 100 年 5 月跨入營建事業，由於營建業營運需求資金龐大，本次計劃用於充實營運資金 149,380 仟元，預計投入支應相關營建個案工程之資金需求，以因應業務成長。

(2)償還借款

償還借款可改善財務結構、保持資金彈性並降低利息成本。

4.計畫執行情形

單位：新台幣仟元

計畫項目	執行狀況			進度超前或落後情形、原因及改進計劃
充實營運資金	支用金額	預定	149,380	已於 101 年第二季執行完畢
		實際	149,380	
	執行進度(%)	預定	100.00	
		實際	100.00	
償還借款	支用金額	預定	115,324	已於 100 年第三季執行完畢
		實際	115,324	
	執行進度(%)	預定	100.00	
		實際	100.00	
合計	支用金額	預定	264,704	已於 101 年第二季全數執行完畢
		實際	264,704	
	執行進度(%)	預定	100.00	
		實際	100.00	

(四)101 年現金增資普通股

1.計畫內容

(1)主管機關申報生效日期及文號：

行政院金融監督管理委員會 101 年 10 月 17 日金管證發字第 1010044270 號函。

(2)本次計劃所需資金總額：195,000 仟元。

(3)資金來源：現金增資新台幣 195,000 仟元。

(4)計畫項目、預計資金運用進度及預計可能產生效益：

單位：新台幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預計資金運用進度
			101 年第四季
營建個案之工程款	101 年第四季	195,000	195,000
合計		195,000	195,000

2.計畫項目及資金運用進度

單位：新台幣仟元

計畫項目	執行狀況			進度超前或落後情形、原因及改進計劃
營建個案之工程款	支用金額	預定	195,000	本公司 101 年度募集計畫之資金支用計畫項目，已於 101 年第四季執行完畢
		實際	195,000	
	執行進度(%)	預定	100.00	
		實際	100.00	
合計	支用金額	預定	195,000	
		實際	195,000	
	執行進度(%)	預定	100.00	
		實際	100.00	

3.預計可能產生效益

(1)營建工程款

本公司於 100 年 5 月跨入營建事業，預計投入本次計劃用營建個案之工程款 195,000 仟元，支應相關營建個案工程之資金需求以因應業務成長。

伍、營運概況

一、業務內容

(一)業務範圍：

(1)本公司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.CC01030 電器及視聽電子產品製造業。
15.CC01080 電子零組件製造業。
16.CC01110 電腦及其週邊設備製造業。
17.CC01990 其他電機及電子機械器材製造業。
18.E605010 電腦設備安裝業。
19.EZ99990 其他工程業。
20.F111090 建材批發業。
21.F113070 電信器材批發業。
22.F113990 其他機械器具批發業。
23.F118010 資訊軟體批發業。
24.F211010 建材零售業。
25.F218010 資訊軟體零售業。
26.F401010 國際貿易業。
27.F601010 智慧財產權業。
28.I103060 管理顧問業。
29.I199990 其他顧問服務業。
30.I301010 資訊軟體服務業。
31.I301020 資料處理服務業。
32.I301030 電子資訊供應服務業。
33.JE01010 租賃業。
34.I401010 一般廣告服務業。
35.I503010 景觀、室內設計業。
36.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

年度 項目	101 年度		100 年度	
	銷售值	%	銷售值	%
營建工程收入(註 1)	446,919	97.97	267,164	72.77
系統整合	1,514	0.33	36,309	9.89
維護服務	7,753	1.70	63,677	17.34
合計	456,186	100.00	367,150	100.00

註 1：本公司營建工程收入以委託營造廠商興建透天別墅、社區大樓、公寓式住宅之出售為主。

(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：

・資訊系統規劃及安裝建置　　・應用軟體開發設計

・房地產整合開發

2.本公司目前之產品：

(1)開發事業處：

.君悅文心　　.淳境

.富春居　　.夢想城

.福德段

(2)資訊事業處:

.電腦主機、設備、週邊、耗材　　.網路設備

(3)建設開發計畫：

.本公司預計於台中地區進行「福德段」「四德段」推案

(4) 資訊事業計劃開發之新商品(服務)：

.整合通信平台技術　　.智能建築解決方案

(二)產業概況：

1.產業現況及特性

(1)建設開發業

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

政府在政策上為抑制房價短線不合理之漲幅，以落實民眾居住正義，於100年6月實施特種貨物及勞務稅條例(即所謂奢侈稅)，非自用住宅1年內轉讓課徵15%稅率，2年內遞減至10%稅率，而央行陸續祭出土地建融限制與降低買方購買第2間房融資成數，以緊縮建商與投資客之金援；而為打擊投資客養房，並推動國內不動產交易價格透明化，擬仿效美國、日本、韓國等強制登錄不動產真實交易價格資訊之制度，另於101年1月各地政府則調高土地

公告現值，全國平均調漲8%，創下17年來新高，藉以增加土地買賣稅負擔，而稅務單位更鎖定房市投資客嚴查逃漏稅，展現打擊市場短期炒作之決心，外在環境受到歐債所產生的全球經濟衰退疑慮加深與總統大選之不確定因素紛擾，導致消費降低及投資人信心不足，房屋市場買方觀望氣氛濃厚。展望民國102年度，隨著全球領導人交接過程落幕後，短期政治不確定性紛擾暫告一段落。隨奢侈稅開始實施，與實價登錄政策已於8月1日正式上路，可知「居住正義」將是房市政策之主軸，在政府針對投資客查稅，以及對於豪宅、特定地區與擁有兩套房以上屋主於銀行貸款時進行額度限制，並透過興建合宜住宅、活用閒置空間與利用基礎建設延伸居住地等增加房屋供給量等措施，預期將可適度抑制市場短期炒作行為，自住型之購屋需求將成為房市之主力，而中長期則可因房價資訊透明化而使房市發展更為健全，故擁有良好立地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，只要精選開發地點、產品型態之規劃與建案品質之掌控，將得以創造更為優異之營運表現，具備未來之成長動能。

(2)資訊事業處

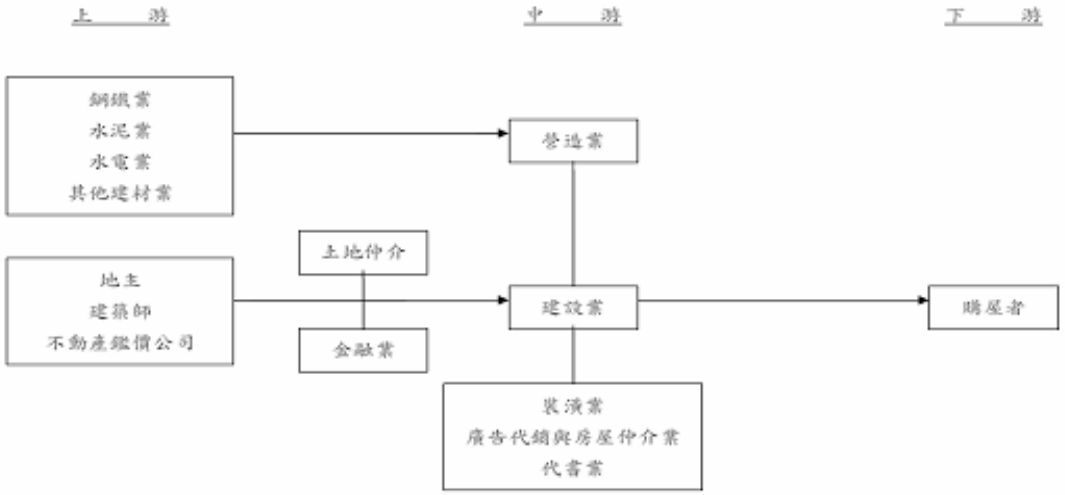
資訊服務包含資訊軟硬體系統整合、網路設備之建置與客製化軟體開發等企業重大資本化支出項目，隨社會資訊化程度愈深，資訊服務含蓋範圍將更加廣泛，故其產業營運狀況與國內外經濟具有高度連動性，102年國際市場方面在歐債與美國財政懸崖問題持續延燒下，使得國際經濟情勢呈現不確定性仍高，進而影響台灣經貿表現及廠商投資信心，而國內市場部分，則因油電雙漲及證所稅等議題也持續造成金融市場波動，消費信心受到不利影響，致使國內102年度經濟表現未如預期。資訊服務業景氣循環基本落後大環境的變化約半年，意指民間透過資訊系統或軟體從事加值服務，以產品、專案、服務等形式的服務需求於2013年上半年仍將低迷。而政府投資部分仍因預算排擠與執行時程的影響在上半年亦見萎縮。若2013年經濟可緩慢成長，企業獲利再由政府帶動各產業之投資氛圍則下半年資服業應逐步走向復甦。

2.產業上、中、下游之關聯性

(1)建設開發業

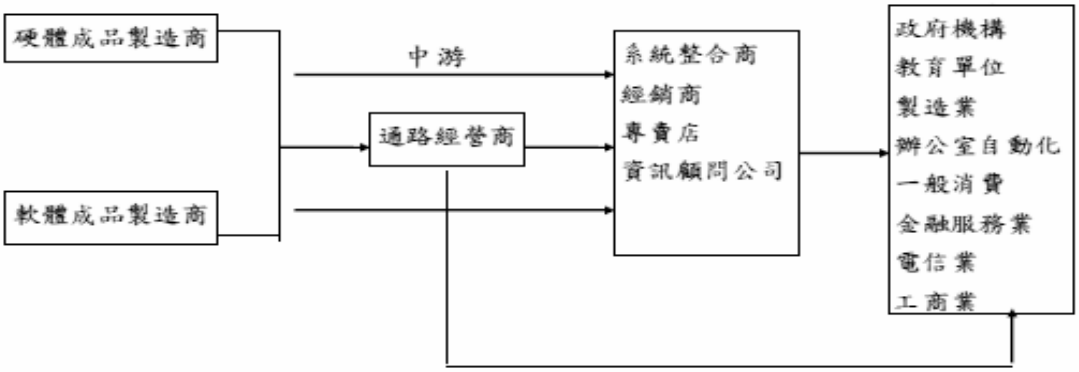
本公司所屬之建築開發業，係為房地產建築產業之一員，建築產業鏈上游主要原料為土地，土地供給來源包含私有地主透過出售或合建釋出，與國有非公用土地透過標售方式處分外，近年亦透過都市更新程序重新開發老舊地區之土地，主要建材如鋼鐵與水泥等則多購自專業供應商或工廠。

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，負有協調整合之地位，並提供建築規劃、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，向金融機構辦理貸款後，委託建築師規劃及營造公司施工興建。另有關中游之銷售及售後服務單位，主要經濟活動乃為下游購屋者與建商之主要橋樑，前者包含代銷、仲介商與建設公司自銷部門，提供廣告與銷售等專業服務，後者主要包含物業管理、裝潢業者與建設公司保固部門等單位，提供維護施工、保全、物業管理、以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：



(2)資訊事業處

資訊產業上游供應商以資訊源與作業系統等軟體製造商，以及電腦、網路與其週邊之硬體製造商為主，坤悅公司之資訊事業則位處關鍵之中游地位，中游廠商主要專注於研發與推廣新的資訊運用服務，除透過軟硬體系統之設計與整合，持續開發多樣化雲端服務平台，除可為下游客戶終端客戶提供資訊平台設計與規劃外，亦協助下游客戶進行售後維修、保固與技術支援等基礎服務。茲將資訊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

(1)建設開發業

(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，而綠建築與綠建材標章制度更成為行政院「挑戰 2008 國家重點發展計畫」項目之一，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」為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，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，以

及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、高速鐵路陸續設立停靠站，交通網路延伸至都會區邊緣地帶及郊區，郊區與市區聯絡將更加便利，城鄉距離大幅拉近，帶動生活圈之擴大，加上人們越來越重視舒適、安靜之生活環境，相對於都市高房價，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、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、太平區與豐原區推案狀況亦有增溫趨勢。隨著郊區住宅週邊之商、住、娛樂、休閑、綠化及服務等相關功能完整後，大城市居住人口，有朝著市郊轉移之趨勢，未來郊區個案推出預期將成為建商之新市場。

(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。以大台北經驗而言以捷運站週邊最受購屋者歡迎，成為近期建商開發之主力建案。除前述小坪數住宅外，建商為滿足

金字塔頂端客群對於豪宅認同與投資需求，持續推出動輒百坪以上之建案，豪宅除室內面積大外，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豪宅產品出現銷售風潮。

(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，而轉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，101年度上線銷售之個案如台中烏日區「夢想城」與豐原區「富春居」、太平區「淳境」、北屯區「君悅文心」均於銷售期間迅速去化的情形看來，顯現出本公司規劃之產品定位於大台中房地產市場具一定之競爭力。

(2)資訊事業處

(A)政府資訊委外服務專案朝大型化、制度化及專業化發展

在政府持續組織再造的過程中，對資訊系統架構與設計、各部會的架構與資料必須重新定義及轉換，此都將借重國內已有的資訊服務業提供服務。政府各類雲端服務將持續增加，以提供民眾更完整及多元的資訊取得方。

(B)雲端技術的發展

用在科技上應用，雲端是一款採用應用程式虛擬化技術（Application Virtualization）的軟體平臺。通過該平台，各類常用軟體都能夠在獨立的虛擬化環境中被封裝起來，從而使應用軟體與系統產生耦合，達到綠色使用軟體的目的。例如一支多功能的遙控器可以控制所有家電用具,應用科技軟體整合控制就可減少很多繁雜的工具。從硬體結構上是一種多對一的結構，從服務的角度或從功能的角度它是一對

多的。(1)例如,今天要設計一供應鏈管理系統，可以先從市面上提供的免費雲端伺服器主機，將Application放置主機上，使用MS所提供資料庫，這樣一來，硬體成本大幅降低，將Application放置雲端上，且隨時隨地於任何終端裝置上連結網際網路，就能存取資料(因為基於公開的標準協定)。(2)雲端科技，在2009年開始至今,對於任何企業都吹起一股風潮，除了資料存取方便，營運成本大幅降低(例如,辦公室軟體，作業系統，硬體設備)都能透過雲端技術的提供，免費使用。現今很多企業在創業時，都採用雲端技術來降低成本以提高企業競爭能力。

火紅的雲端科技(Cloud Computing)即將於2013年成為主流。這個有著浪漫名字的科技，簡單的來說就是一個大型的網路儲藏室。還記得早先我們用磁碟片、後來用隨身碟儲存電腦資料嗎？現在我們甚至不需要任何硬體容器，就可以將所有的資料統統放在像蘋果的iCloud或是Google Drive等雲端網站上，當我們需要的時候，再透過網路進入網站，將資料叫出。雲端科技到底有多厲害？先前新聞就報導過一個遊客在國外旅遊時手機被偷，返國後在家裡電腦連上雲端看到偷竊者用自己手機拍攝的照片。另外雲端科技也能夠在任何一台不屬於個人電腦上處理你的個人資料。想像一下，如果你出門時忘記個人電腦、又忘記帶隨身碟，卻急需處理資料怎麼辦？沒關係，你可以使用任何一台電腦聯上雲端，就可以把資料叫出整理。隨著雲端科技的發展，小型的雲端網站預計在2013年如雨後春筍般冒出，個人化的雲端網站也會更加普及。

(三)技術及研發概況：

(1)建設開發事業

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合格之營造廠商承攬，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。

(2)資訊事業處

於100年底已無資訊事業之研發部門存在。

(四)長短期業務發展計畫：

本公司自100年度正式跨足建築開發事業，逐步調整原資訊事業之營運方向，未來業務發展目標將以建設事業為主軸，而資訊事業主要業務將原資訊設備與系統維護合約尚未履行完畢部份，本公司預計於前述維護合約到期後，逐步淡出資訊業務，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，興建住宅，提供高品質的建築產品，滿足客戶需求。加強預售屋的銷售管理；在建房屋銷售及住宅餘屋去化，降低餘屋管銷成本，充實公司可運用資金及增加公司再投資能力。未來推案計劃仍以大台中地區為主，加強市場調查、慎選土地區段，以交通便捷及具發展性之計劃為優先考量因素。

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，提供客戶滿意的房屋管理，進而提高房屋價值及保障房屋使用品質，建立良好的口碑增加未來銷售機會。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，將會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.建設開發事業：

本公司近年來房屋之推案銷售，以大台中地區為主，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	籌備交屋中
	淳境	14樓住宅大樓	台中市北屯區	興建中
101	夢想城	12樓住宅大樓	台中市烏日區	興建中
	富春居	14樓住宅大樓	台中市豐原區	興建中
102	福德段	19樓住宅大樓	台中市西屯區	興建中
	四德段	14樓住宅大樓	台中市大雅區	籌備中

2.資訊事業處：

為履行企業承諾，坤悅仍將持續完成未屆履約期之維護保固之責任。

3.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		99 年度		100 年度		101 年度	
銷售地區		金額	%	金額	%	金額	%
內銷		181,776	91.59	367,150	100.00	456,186	100.00
外銷	歐洲	0	0	0	0	0	
	美洲	16,687 (註)	0	0	0	0	
	亞洲	0	0	0	0	0	
總計		198,463	100.00	367,150	100.00	456,186	100.00

註:本公司 99 年已停止電子廠生產。

(1)市場占有率

1.建設開發事業：

自成立以來秉持著正派穩健、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。預計後市可期。

2.資訊事業處：

持續履行與客戶間之契約內容。

(2)市場未來之供需狀況與成長性

1.建設開發事業：

近一年來政府落實實價登錄，及奢侈稅實施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。為因應不同階層的需求，產品將趨向多元化、精緻化。另受國際經濟情勢及兩岸三地開放，形成有利的購屋環境。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客群，影響此部份之客戶需求之主要因素為人口，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。

2.資訊事業處：

雲端應用之需求仍持續的成長，雲端科技之發展亦可創造出市場對伺服器、硬碟儲存系統、資料庫與相關軟體與管理的需求，而政府推動之資訊系統雲端化與組織改造等計畫等亦可充分擴大對資訊行業之市場份額。

(3)競爭利基

1.建設開發事業：

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。

2.資訊事業處：

對相關行業應用技術的累積經驗下，可協助客戶整合更現代化的資訊服務系統與功能，創造客戶具效率與節省營運成本之專屬資訊系統。

(4)發展遠景之有利因素與不利因素與因應對策

1.建設開發事業：

(1)有利因素：

經濟復甦、兩岸開放近及年來利率持續走低，刺激消費者購置不動產意願使得不動產投資價值浮現。主管機關修訂法規嚴審建商推案，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，金融風暴加上股市低迷，過多的未來的不確定性，也將影響民眾購屋意願。物價水準上揚，造成建築成本持續升高，對房地產發展產生不良之影響。

(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，順應先建後售之時勢潮流。

2.資訊事業處：

(1)有利因素：政府及相關單位的大力推動，企業持續提昇競爭力，加深資訊化需求仍在，坤悅仍將以專精的經驗，純熟的技術，提供既有客戶系統整合及專業服務。

(2)不利因素

(A)大環境不佳。

(B)專業人才不足。

(C)國內資訊服務產業競爭激烈。

(3)因應對策：

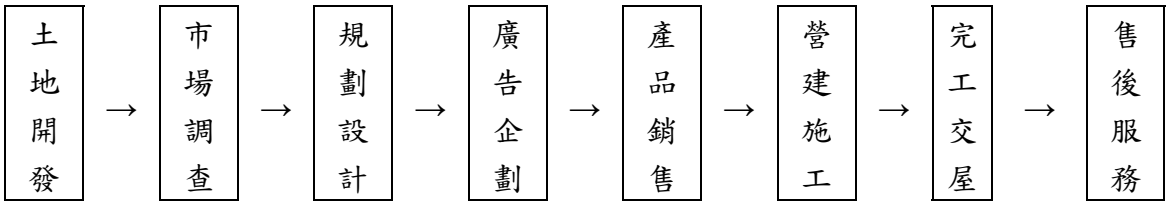
(A)降低營業費用。

(B)主要業務轉型與健全公司體質。

(二)主要產品之重要用途及產製過程

1.建設開發事業：

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。至於商業建築，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。其產製過程如下：



2.資訊事業處

主要產品名稱及用途，詳列於下表：

產品名稱	適用行業	重要用途
‧支付處理作業系統	政府機關、學校、公營單位	國庫支付處理
‧網路申報系統	醫院、診所	醫院管理
‧公文管理系統	政府機關、軍方、公民營企業	公文管理
‧安全資料控管系統	政府機關、軍方、公民營企業	資料安全控管
‧網路系統	政府機關、軍方、公民營企業	網路規劃施工佈建
‧案件管理系統	政府機關、學校、公營單位	案件管理
‧催收系統	金融壽險業	催收管理
‧話務中心管理系統	政府機關、軍方、公民營企業	話務中心管理 CTI

(三)主要原料之供應狀況：

1.建設開發事業

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，更能有效掌握並了解工程的進度與品質，要求如期完工，訂有嚴謹的施工規範，故本公司完工交屋的個案品質均能維持在水準之上。

2.資訊事業：係提供客戶資訊化之整體解決方案，非屬製造業，故不適用。

(四)最近二年度任一年度中曾占進(銷)貨總額百分之十以上之客戶名稱及其進(銷)貨金額及比例，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

	101 年				100 年			
項目	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係
1	–	–	–	無	–	–	–	無
2	–	–	–	無	–	–	–	無
	其他	456,186	100%	無	其他	367,150	100%	無
	銷貨淨額	456,186	100%	無	銷貨淨額	367,150	100%	無

營建：本公司係以對社會大眾銷售房屋為主，無占銷售額百分之十以上之客戶。

資訊：最近二年度並無其他曾經占本公司銷貨總額百分之十以上之客戶。

增減變動原因:配合業務需要。

2.最近二年度主要供應商資料：

單位：新台幣仟元

	101 年				100 年			
項目	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	坤興營造	654,645	60.62	有	坤興營造	127,143	28.67	有
2	張君等3人（註1）	195,103	18.07	無	林君等2人（註1）	94,080	21.21	有
3	坤聯營造	58,469	5.41	有	陳世坤	80,000	18.04	無
	其他	171,735	15.90		其他	142,284	32.08	
	進貨淨額	1,079,952	100.00%	無	進貨淨額	443,507	100.00%	無

註1：交易對象為個人且非關係人，基於個人資料保護法故以代號揭露。

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

增減變動原因：本公司自100年度跨足建築業後，主要進貨係以土地及工程發包為主。在土地取得部分，100年度與101年度主要係為因應台中市西屯區福德段、大雅區四德段及南屯區寶山段等建案需要所進行之購地。工程發包方面，本公司101年度之營建工程均採包工包料及統包方式委由關係人坤興營造及坤聯營造予以承作，隨本公司持續推案，使得坤興營造及坤聯營造進貨金額隨之增加。

(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	101 年度			100 年度		
	產能	產量	產值	產能	產量	產值
房屋	-	97	305,082	-	55	207,726

註一：本公司在資訊服務事業部提供之電腦設備及維護收入非屬製造業，不適用填列生產量值表。

註二：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：

本公司電腦設備銷售與維護收入非屬製造業，僅以銷售金額表達；而電子零件之銷售量值，表列如下：

單位：新台幣仟元

年度 貨品名稱	101 年度		100 年度	
	銷售量	金額	銷售量	金額
內銷				
房屋	97	446,919	55	267,164
系統整合	-	1,514	-	36,309
維護服務	-	7,753	-	63,677
合計	97	456,186	55	367,150

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		100 年度	101	102(註)
員工人數	職員	20	22	22
	合計	20	22	22
平均服務年資		7.03	6.62	6.79
平均年齡		36.3	37.68	37.77
學歷分布比率	博士	0	0	0
	碩士	1	2	2
	大專	16	18	18
	高中	3	2	2
	高中以下	0	0	0

註：102 度資料列示至 2 月 29 日止。

四、環保支出資訊

(一)本公司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)本公司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：本公司目前無重大之污染，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)成立「職工福利委員會」辦理下列各項員工福利措施：

1）員工節慶及生日禮品。
2）員工旅遊活動及健行活動。
3）員工結婚、生育、住院及喪葬補助。
4）員工社團活動及社團補助。
5）定期辦理員工聚餐活動。
6）為員工投保團體傷害保險。
7）其他有關員工福利事項。

(2)辦理勞工保險及全民健康保險，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.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：定期提供內部訓練予新進同仁，對於企業文化及相關基礎課程訓練，協助新進同仁縮短適應期，提早跨越摸索階段，增加同仁工作效率。

(4)外部訓練：讓同仁在專業領域中，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	2	2	4	0
2.專業職能訓練	39	99	131.25	18,050
3.主管才能訓練	11	16	66.5	28,500
4.通識訓練	8	120	17.5	21,170

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，本公司設有門禁管理系統，所有同仁進出大樓均需佩帶識別證，訪客需辦理會客並提供證件才能進入辦公室。

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

3)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)公司實施垃圾分類，同仁執行節能減碳政策。

(五)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：

本公司秉持照顧員工、利益共享之信念、與員工充分協調，維護良好之勞資關係。本公司最近年度無重大勞資糾紛。

(六)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

(一)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	京城銀行文心分行	101.2.17-103.2.17	「君悅文心」在建工程	無
2.	借款合約	土地銀行豐農分行	101.7.5-106.7.5	「淳境」在建工程	無
3.	借款合約	土地銀行豐原分行	101.5.7-106.5.7	「富春居」在建工程	無
4.	借款合約	臺灣銀行大雅分行	101.6.26-104.6.26	「四德段」營建用地	無
5.	借款合約	陽信銀行彰化分行	首次動撥日起算三年	「夢想城」在建工程	無
6.	借款合約	土地銀行中港分行	102.1.17-107.1.17	「寶山段」營建用地	無
7.	借款合約	華泰銀行 台中港分行	102.1.4-104.7.74	「福德段」營建用地	無
8.	工程合約	坤興營造(股)公司	100 年 2 月~完工交屋	承建「君悅文心」營建工程	無
9.	工程合約	坤興營造(股)公司	100 年 10 月~完工交屋	承建「淳境」營建工程	無
10.	工程合約	坤興營造(股)公司	100 年 10 月~完工交屋	承建「富春居」營建工程	無
11.	工程合約	坤聯營造(股)公司	101 年 9 月~完工交屋	承建「夢想城」營建工程	無
12.	合建分售合約	陳世坤	99 年 12 月~完工交屋	提供台中市北屯區北屯段 203 號地號土地合作興建房屋(君悅文心案)	無
13.	合建分售合約	祁興國	100 年 3 月~完工交屋	提供台中市豐原區下街段 559-3 等 5 筆地號土地合作興建房屋(富春居案)	無
14.	合建分屋合約	林柏亨、林鼎強	100 年 8 月~完工交屋	提供台中市西屯區福德段 4、6、7、8、9 等 5 筆地號土地合作興建房屋(福德段案)	無
15.	合建分售合約	祁興國	100 年 3 月~完工交屋	提供台中市太平區育賢段 45 等 2 筆地號土地合作興建房屋(淳境案)	無
16.	合建分售合約	祁興國	101 年 4 月~完工交屋	提供台中市烏日區仁德段 203 地號土地合作興建房屋(夢想城案)	無

陸、財務概況

一、最近年度簡明資產負債表及損益表資料

(一)簡明資產負債表及損益表資料-我國財務會計準則

(1)簡明資產負債表-我國財務會計準則

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度		最近五年度財務資料(註1)				
		97年(更正)	98年	99年	100年	101年
流動資產		417,944	90,586	75,963	739,752	1,734,734
基金及投資長期投資		113,549	86,015	41,088	4,709	21,087
固定資產		27,759	245,845	196,187	11,412	2,144
無形資產		2,902	256	518	0	3,000
其他資產		3,357	27,254	64,394	16,612	10,586
資產總額		565,511	449,956	378,150	772,485	1,771,551
流動負債	分配前	388,503	325,631	287,998	370,353	1,085,788
	分配後	388,503	325,631	287,998	370,353	1,085,788
長期負債		0-	2,581	21,224	1,106	0
其他負債		24,852	24,743	22,807	13	43
負債總額	分配前	413,355	352,955	332,029	371,472	1,085,831
	分配後	413,355	352,955	332,029	371,472	1,085,831
股本		456,783	456,783	456,783	766,000	916,000
資本公積		1,678	1,678	1,678	90,166	133,704
保留盈餘	分配前	(306,305)	(361,460)	(412,340)	(455,153)	(363,984)
	分配後	(306,305)	(361,460)	(412,340)	(455,153)	註2
股東權益總額	分配前	152,156	97,001	46,121	401,013	685,720
	分配後	152,156	97,001	46,121	401,013	註2

註1：上開最近五年度之財務資料，均經會計師查核簽證。

註2：民國101年度之盈虧撥補議案尚未經股東常會決議。

(2)簡明損益表-我國財務會計準則

單位：新台幣仟元

項目＼年度		最近五年度財務資料(註1)				
		97年(更正)	98年	99年	100年	101年
營業收入		358,946	215,228	181,776	367,150	456,186
營業毛利		97,949	81,122	75,856	80,372	140,549
營業損益		(29,889)	(40,102)	(28,670)	(9,757)	88,718
營業外收入		14,467	17,054	8,772	43,870	8,223
營業外支出		108,498	37,023	35,053	10,947	5,116
繼續營業單位稅前(損)益		(123,920)	(60,251)	(54,951)	23,166	91,825
繼續營業單位稅後(損)益		(123,921)	(60,251)	(54,951)	23,589	91,169
停業單位損益		0	5,096	4,071	0	0
本期淨損		(123,921)	(55,155)	(50,880)	23,589	91,169
每股盈餘(元)註2	當期	(2.71)	(1.21)	(1.11)	0.03	1.17
	追溯	(2.71)	(1.21)	(1.11)	0.03	1.17

註1：上開最近五年度之財務資料，均經會計師查核簽證。

註2：以當年度加權平均流通在外股數並追溯調整歷年來因盈餘轉增資而增加之加權流通在外股數為計算基礎。

(三)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
九十七年度	安侯建業會計師事務所	曾國禓、陳嘉修	修正式無保留意見
九十八年度	誠信聯合會計師事務所	陳功源、曾裕	修正式無保留意見
九十九年度	誠信聯合會計師事務所	陳功源、朱建州	修正式無保留意見
一〇〇年度	建智聯合會計師事務所	黃祥穎、曹永仁	修正式無保留意見
一〇一年度	建智聯合會計師事務所	黃祥穎、曹永仁	無保留意見

二、最近五年度財務分析

(一)財務分析-我國財務會計準則

項目 \ 年度		最近五年資料				
		97年度（更正後）	98年度	99年度	100年度	101年度
財務結構(%)	負債占資產比率	73.09	78.44	87.80	48.09	61.29
	長期資金占固定資產比率	548.13	40.51	34.33	3,523.62	31,992.31
償債能力	流動比率(%)	107.58	27.82	26.38	197.40	159.77
	速動比率(%)	96.83	18.81	23.26	35.92	29.22
	利息保障倍數(倍)	(7.44)	(3.37)	(2.30)	9.41	7.72
經營能力	應收款項週轉率(次)	4.43	4.37	4.55	13.35	37.21
	應收款項收現日數	82	84	81	27	10
	存貨週轉率(次)	6.19	5.66	2.66	0.93	0.32
	平均售貨日數	59	64	137	392	1,141
	固定資產週轉率(次)	2.16	1.89	0.93	32.17	212.83
	總資產週轉率(次)	0.56	0.51	0.44	0.64	0.36
獲利能力	資產報酬率(%)	(17.74)	(9.00)	(9.50)	4.50	7.19
	股東權益報酬率(%)	(57,88)	(44.27)	(71.10)	10.55	16.78
	占實收資本比率(%) 營業利益	(6.54)	(7.69)	(6.28)	(1.27)	9.69
	占實收資本比率(%) 稅前純益	(27.13)	(12.07)	(11.14)	3.02	10.02
	純益率(%)	(34.52)	(21.35)	(27.99)	6.42	19.99
	每股盈餘(元)－追溯調整	(2.71)	(1.21)	(1.11)	0.30	1.17
現金流量(%)	現金流量比率	-	-	-	-	-
	現金流量允當比率	110.84	-	-	-	-
	現金流量再投資比率	-	3.16	-	-	-
槓桿度	營運槓桿度	(2.31)	(1.70)	1.00	(0.03)	1.04
	財務槓桿度	0.67	0.74	0.65	0.78	1.00

附註：計算公式如下：

1.財務結構

(1)負債佔資產比率＝負債總額/資產總額

(2)長期資金佔固定資產比率＝(股東權益淨額＋長期負債)/固定資產淨額

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(含資本化之利息)

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/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)平均售貨日數＝365/存貨週轉率

(5)固定資產週轉率＝銷貨淨額/固定資產淨額

(6)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)股東權益報酬率＝稅後損益/平均股東權益淨額

(3)純益率＝稅後損益/銷貨淨額

(4)每股盈餘＝(稅後淨利－特別股股利)/加權平均已發行股數

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)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)/(固定資產毛額＋長期投資＋其他資產＋營運資金)

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

(2)財務槓桿度＝營業利益/(營業利益－利息費用)

7.上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

(1)以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。

(2)凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。

(3)凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。

(4)若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利（不論是否發放）應自稅後淨利減除、或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

8.現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

(1)營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。

(2)資本支出係指每年資本投資之現金流出數。

(3)存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。

(4)現金股利包括普通股及特別股之現金股利。

(5)固定資產毛額係指扣除累計折舊前之固定資產總額。

9.發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

三、最近年度財務報告之監察人審查報告

坤悅開發股份有限公司
監察人審查報告書

董事會造送本公司一〇一年度財務報表暨合併財務報表，業經委託建智聯合會計師事務所黃祥穎、曹永仁會計師查核竣事，並出具無保留意見之查核報告書，連同營業報告書及虧損撥補表，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。報請　鑒察。

此　致

本公司一〇二年股東常會

坤悅開發股份有限公司

監察人：悅弘盛投資股份有限公司

代表人：陳世煌 陳世煌

中　華　民　國　1　0　2　年　2　月　2　7　日

坤悅開發股份有限公司
監察人審查報告書

董事會造送本公司一〇一年度財務報表暨合併財務報表，業經委託建智聯合會計師事務所黃祥穎、曹永仁會計師查核竣事，並出具無保留意見之查核報告書，連同營業報告書及虧損撥補表，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。報請　鑒察。

此　致

本公司一〇二年股東常會

坤悅開發股份有限公司

監察人：陳豐榮

中　華　民　國　1　0　2　年　2　月　2　7　日

建智聯合會計師事務所
EnWise CPAs & Co.
台中市 404 太原北路 130 號 8 樓之 1
Phone:(04)2296-6234 Fax: (04)2296-0607

會計師查核報告

坤悅開發股份有限公司　　公鑒：

坤悅開發股份有限公司民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日之損益表、股東權益變動表及現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開財務報表表示意見。

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

依本會計師之意見，第一段所述財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則、商業會計法及商業會計處理準則中與財務會計準則相關之規定暨一般公認會計原則編製，足以允當表達坤悅開發股份有限公司民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日之經營成果與現金流量。

坤悅開發股份有限公司民國一〇一年度財務報表重要會計科目明細表，主要係供補充分析之用，亦經本會計師採用第二段所述程序予以查核。據本會計師之意見，該等科目明細表在所有重大方面與第一段所述財務報表相關資訊一致。

建智聯合會計師事務所
EnWise CPAs & Co.
台中市 404 太原北路 130 號 8 樓之 1
Phone:(04)2296-6234 Fax: (04)2296-0607

坤悅開發股份有限公司已編製民國一〇一年度及一〇〇年度之合併財務報表，並經本會計師分別出具無保留意見及修正式無保留意見之查核報告在案，備供參考。

建智聯合會計師事務所
會 計 師 ： 黃 祥 穎

會 計 師 ： 曹 永 仁

行政院金融監督管理委員會證券期貨局
核准文號金管證(六)第 0930144676 號

行政院金融監督管理委員會證券期貨局
核准文號金管證(六)字第 0980018119 號

中　華　民　國　一　〇　二　年　二　月　二　十　七　日

坤悅開發股份有限公司

資產負債表

民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	一〇一年十二月三十一日 金額	%	一〇〇年十二月三十一日 金額	%
	流動資產				
1100	現金(附註四)	$ 117,884	6.6	$ 41,856	5.4
1120	應收票據(附註二)	6,236	0.4	344	—
1140	應收帳款淨額(附註二、三及四)	1,001	0.1	14,444	1.9
1146	應收租賃款(附註二及四)	1,267	0.1	1,455	0.2
1153	應收帳款-關係人(附註二及五)	—	—	2,463	0.3
1160	其他應收款	—	—	582	0.1
1180	其他應收款-關係人(附註五)	—	—	2,364	0.3
1190	其他金融資產-流動(附註五)	48,192	2.7	8,669	1.1
120x	存貨(附註二、四及六)	1,390,215	78.4	584,166	75.6
1250	預付費用及款項(附註五)	27,285	1.5	13,872	1.8
1291	受限制資產-流動(附註四及六)	52,480	3.0	14,123	1.8
1298	其他流動資產(附註二及四)	90,174	5.1	55,414	7.2
11xx	流動資產合計	1,734,734	97.9	739,752	95.7
1420	投資(附註二及四)				
1421	採權益法之長期股權投資	21,084	1.2	—	—
1480	以成本衡量之金融資產-非流動	3	—	4,709	0.6
14xx	投資合計	21,087	1.2	4,709	0.6
	固定資產(附註二、四及五)				
	成本				
1501	土地	—	—	6,427	0.8
1521	房屋及建築	—	—	8,097	1.0
1631	租賃改良	2,279	0.1	1,742	0.2
1681	其他設備	1,320	0.1	1,320	0.2
15xy	成本	3,599	0.2	17,586	2.2
15x9	減：累計折舊	(1,455)	(0.1)	(2,314)	(0.3)
1599	減：累計減損	(—)	(—)	(3,860)	(0.4)
15xx	固定資產淨額	2,144	0.1	11,412	1.5
	無形資產(附註二)				
1750	電腦軟體成本	3,000	0.2	—	—
17xx	無形資產合計	3,000	0.2	—	—
	其他資產				
1820	存出保證金(附註四)	10,371	0.6	14,549	1.9
1846	長期應收租賃款(附註二及四)	215	—	1,407	0.2
1860	遞延所得稅資產-非流動(附註二及四)	—	—	656	0.1
18xx	其他資產合計	10,586	0.6	16,612	2.2
1xxx	資產總計	$ 1,771,551	100.0	$ 772,485	100.0

代碼	負債及股東權益	一〇一年十二月三十一日 金額	%	一〇〇年十二月三十一日 金額	%
	流動負債				
2100	短期借款(附註四及六)	$ 644,320	36.4	$ 147,320	19.2
2120	應付票據	9,002	0.5	16,775	2.2
2130	應付票據-關係人(附註五)	440	—	72,000	9.3
2140	應付帳款	10,013	0.6	8,048	1.0
2150	應付帳款-關係人(附註五)	122,722	6.9	40,160	5.2
2170	應付費用(附註二)	4,871	0.3	3,229	0.4
2190	其他應付款項-關係人(附註五)	—	—	164	—
2210	其他應付款項	—	—	5	—
2260	預收款項(附註四)	256,767	14.5	79,368	10.3
	其他流動負債(附註二及五)	37,653	2.1	3,284	0.3
2280	流動負債合計	1,085,788	61.3	370,353	47.9
21xx					
	長期負債				
	應付租賃款-非流動(附註二)	—	—	1,106	0.1
2446	長期負債合計	—	—	1,106	0.1
24xx					
	其他負債				
	存入保證金	43	—	13	—
2820	其他負債合計	43	—	13	—
28xx	負債總計	1,085,831	61.3	371,472	48.0
2xxx					
	股東權益				
	股本				
31xx	普通股股本	916,000	51.7	766,000	99.1
3110					
	資本公積				
32xx	資本公積-發行股票溢價	133,704	7.5	88,704	11.5
3210	資本公積-長期投資	—	—	1,462	0.2
3260					
33xx	保留盈餘				
3350	待彌補虧損	(363,984)	(20.5)	(455,153)	(58.8)
3xxx	股東權益淨額	685,720	38.7	401,013	52.0
	負債及股東權益總計	$ 1,771,551	100.0	$ 772,485	100.0

後附之附註係本財務報表之一部分。

董事長：陳世坤　　經理人：祁興國　　會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司

損　益　表

民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元，惟每股盈餘為元

代碼	項　　目	一〇一年度 金額	%	一〇〇年度 金額	%
	營業收入				
4110	銷貨收入(附註二及五)	$ 9,267	2.0	$ 99,986	27.2
4500	營建工程收入(附註二及五)	446,919	98.0	267,164	72.8
4000	營業收入淨額	456,186	100.0	367,150	100.0
	營業成本				
5110	銷貨成本(附註二、四及五)	10,555	2.3	79,053	21.5
5500	營建工程成本	305,082	66.9	207,725	56.6
5000	營業成本合計	315,637	69.2	286,778	78.1
5910	營業毛利	140,549	30.8	80,372	21.9
	營業費用(附註四)				
6100	推銷費用	23,115	5.1	29,760	8.1
6200	管理及總務費用	28,716	6.3	52,887	14.4
6300	研究發展費用	—	—	7,482	2.0
6000	營業費用合計	51,831	11.4	90,129	24.5
6900	營業淨利(損)	88,718	19.4	(9,757)	(2.6)
	營業外收入及利益				
7110	利息收入(附註五)	317	0.1	454	0.1
7121	採權益法認列之投資利益-淨額(附註二及四)	—	—	6,785	1.8
7130	處分固定資產利益(附註二)	—	—	15,057	4.1
7140	處分投資利益	1,988	0.4	5,689	1.5
7210	租金收入	29	—	595	0.2
7480	什項收入	5,889	1.3	15,290	4.2
7100	營業外收入及利益合計	8,223	1.8	43,870	11.9
	營業外費用及損失				
7510	利息費用	321	0.1	2,756	0.8
7521	採權益法認列之投資損失-淨額(附註二及四)	3,489	0.8	—	—
7530	處分固定資產損失(附註二)	602	0.1	2,886	0.8
7560	兌換損失-淨額(附註二)	—	—	133	—
7630	減損損失(附註二及四)	—	—	3,860	1.1
7880	什項支出	704	0.1	1,312	0.3
7500	營業外費用及損失合計	5,116	1.1	10,947	3.0
7900	稅前淨利	91,825	20.1	23,166	6.3
8110	所得稅費用(利益)(附註二及四)	656	0.1	(423)	(0.1)
9600	本期淨利	$ 91,169	20.0	$ 23,589	6.4
	每股盈餘(附註四)	稅　前	稅　後	稅　前	稅　後
9750	基本每股盈餘	$ 1.18	$ 1.17	$ 0.29	$ 0.30

後附之附註係本財務報表之一部分。

董事長：陳世坤　　經理人：祁興國　　會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司

股東權益變動表

民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

	股本	資本公積(附註四)		保留盈餘	
一〇〇年度	普通股(附註四)	發行股票溢價	長期投資(附註二)	待彌補虧損(附註四)	合計
一〇〇年一月一日餘額	$ 456,783	$ —	$ 1,678	($ 412,340)	$ 46,121
現金增資私募普通股	719,217	88,704	—	(476,402)	331,519
減資彌補虧損	(410,000)	—	—	410,000	—
長期股權投資持股比例變動調整	—	—	1,462	—	1,462
處分長期股權投資	—	—	(1,678)	—	(1,678)
一〇〇年度本期淨利	—	—	—	23,589	23,589
一〇一年度					
一〇一年一月一日餘額	766,000	88,704	1,462	(455,153)	401,013
現金增資普通股	150,000	45,000	—	—	195,000
處分長期股權投資	—	—	(1,462)	—	(1,462)
一〇一年度本期淨利	—	—	—	91,169	91,169
一〇一年十二月三十一日餘額	$ 916,000	$ 133,704	$ —	($ 363,984)	$ 685,720

註：一〇一年及一〇〇年度董監事酬勞及員工紅利均為0仟元，已於損益表中扣除。

後附之附註係本財務報表之一部分。

董事長：陳世坤　　經理人：祁興國　　會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司

現金流量表

民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

營業活動之現金流量	一〇一年度	一〇〇年度
本期淨利	$ 91,169	$ 23,589
調整項目：		
備抵呆帳提列(轉列收入)數	(32)	14
折舊費用	1,225	4,167
攤銷費用	—	15
存貨跌價回升利益	—	(23,861)
減損損失	—	3,860
處分投資利益	(1,988)	(5,689)
採權益法認列之投資損失(利益)	3,489	(6,785)
處分固定資產損失(利益)淨額	602	(12,171)
遞延所得稅	656	(387)
應計退休金負債	—	(22,306)
應付款項轉列其他收入	—	(2,303)
資產及負債科目之變動		
應收票據	(5,892)	3,757
應收帳款	15,938	19,291
應收租賃款	1,380	2,340
其他應收款	582	(1,238)
其他金融資產-流動	(39,523)	(8,669)
存貨	(806,049)	(201,836)
預付費用及款項	(13,413)	(9,079)
其他流動資產	(34,760)	(7,572)
應付票據	(79,333)	76,986
應付帳款	84,527	29,991
應付所得稅	—	(2,662)
應付費用	1,106	(14,887)
其他應付款項	(5)	(26,025)
預收款項	177,399	(14,834)
其他流動負債	33,263	(58,090)
營業活動之淨現金流出	(569,659)	(254,384)

(接次頁)

（承前頁）

	一〇一年度	一〇〇年度
投資活動之現金流量		
其他應收款-關係人減少	$ 2,364	$ 11,000
受限制資產減少(增加)	(38,357)	287
取得採權益法之長期股權投資	(24,573)	(37,500)
處分採權益法之長期股權投資	－	96
取得以成本衡量之金融資產-非流動	(3)	－
處分以成本衡量之金融資產	5,234	44,990
購置固定資產	－	(3,062)
出售固定資產價款	7,978	226,743
取得無形資產	(3,000)	－
處分無形資產	－	45
存出保證金減少	4,178	10,501
處分遞延費用	－	45
投資活動之淨現金流入(出)	(46,179)	253,145
融資活動之現金流量		
短期借款增加(減少)	497,000	(266,772)
其他應付款-關係人減少	(164)	－
長期借款減少	－	(34,322)
存入保證金增加(減少)	30	(20)
現金增資	195,000	331,519
融資活動之淨現金流入	691,866	30,405
現金淨增加數	76,028	29,166
合併採權益法評價被投資公司承受之現金餘額	－	6,660
期初現金餘額	41,856	6,030
期末現金餘額	$ 117,884	$ 41,856
現金流量資訊之補充揭露：		
本期支付利息	$ 11,941	$ 10,554
減：資本化利息	(11,621)	(3,108)
不含資本化利息之本期支付利息	$ 320	$ 7,446
本期支付所得稅	$ 13	$ 2,729
不影響現金及非現金項目之投資及融資活動		
出租資產轉列固定資產	$ －	$ 34,762

（接次頁）

（承前頁）

本公司於一〇〇年五月二十日(合併基準日)吸收合併採權益法評價被投資公司坤悅建設股份有限公司，截至合併基準日止相關資產與負債如下：

現金	$	6,660
應收票據		3,331
應收帳款		2,430
其他應收款		429
存貨		350,532
預付費用及款項		2,700
遞延所得稅資產－流動		269
其他流動資產		48,892
存出保證金		963
短期借款	(	206,680)
應付票據	(	11,644)
應付費用	(	647)
其他應付款項	(	2,662)
預收款項	(	93,626)
其他流動負債	(	59,896)
取得之淨資產	$	41,051

後附之附註係本財務報表之一部分。

董事長：陳世坤　　經理人：祁興國　　會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司
財務報表附註
民國一〇一年度及一〇〇年度

單位：新台幣仟元
（除特別註明者外）

一、公司沿革

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

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

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

本公司以民國一〇〇年五月二十日為合併基準日，吸收合併採權益法評價被投資公司坤悅建設股份有限公司。

本公司並無母公司或最終母公司。

截至民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日止，本公司員工人數分別為 22人及20人。

二、重要會計政策之彙總說明

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

(一)會計估計

本公司依照前述準則、法令及原則編製財務報表時，必須使用合理之估計和假設，因估計通常係在不確定情況下作成之判斷，因此可能與將來實際結果有所差異。

(二)資產與負債區分流動與非流動之標準

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

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

(三)外幣交易之換算

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

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

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

(四)應收帳款之減損評估

應收票據與帳款依長、短期分別列示，其屬長期性質者，應以現值入帳，按設算利率計算其公平價值。惟一年期以內之應收帳款及票據，其公平價值與到期值差異不大且其交易量頻繁者，得不以公平價值評價。

本公司於資產負債表日評估是否存在客觀證據，顯示重大個別金融資產發生減損，以及非屬重大之個別金融資產單獨或共同發生減損。若有減損之客觀證據，則認列減損損失。減損金額為金融資產之帳面價值與其估計未來現金流量採原始有效利率折現之現值間之差額。若後續期間減損金額減少，而該減少明顯與認列減損後發生之事件有關，則迴轉先前認列之金融資產減損金額，該迴轉不應使金融資產帳面金額大於未認列減損情況下之攤銷後成本，迴轉之金額認列為當期損益。

(五)資產減損

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

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

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

(六)租賃會計

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

凡承租之租約屬營業租賃者，每期支付租金時，作為租金費用；以營業租賃方式出

租予他人之固定資產列為出租資產。出租資產以成本計價，並於估計使用年限內按平均法提列折舊。

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

(七)存貨

1.存貨成本除電腦設備採個別辨認法外，餘採用加權平均法計價。

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

2.營建成本

本公司投資興建房屋，按各不同工程分別計算成本，主要之會計處理如下：

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

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

採完工比例法時，有關完工比例係按工程實際完工程度作為衡量標準。

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

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

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

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

(八)遞延銷售費用

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

(九)以成本衡量之金融資產

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

(十)採權益法之長期股權投資

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

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

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

被投資公司發行新股時，若未按持股比例認購，致使投資比例發生變動，並因而使投資之股權淨值發生增減時，其增減數調整資本公積及長期股權投資；前項調整如應借記資本公積，而長期股權投資所產生之資本公積餘額不足時，其差額借記保留盈餘。

(十一)固定資產

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

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

固定資產折舊採平均法依下列估計耐用年數計提：

房屋及建築　　55年
辦公設備　　5 年
租賃改良　　3 年

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

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

(十二)無形資產

以取得成本為入帳基礎，採平均法依耐用年限分期攤銷。電腦軟體按三年，以平均法攤銷。

(十三)退休金

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

(十四)收入之認列

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

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

(十五)所得稅

本公司依財務會計準則公報第二十二號「所得稅之會計處理準則」之規定作跨期間與同期間之所得稅分攤。將應課稅暫時性差異所產生之所得稅影響數認列為遞延所得稅負債，與將可減除暫時性差異、虧損扣抵及所得稅抵減所產生之所得稅影響數認列為遞延所得稅資產，再評估其遞延所得稅資產之可實現性，認列其備抵評價金額。

本公司未分配盈餘加徵百分之十營利事業所得稅部份，於股東會決議分配盈餘之日列為當期費用。

以前年度應付所得稅之調整列為調整年度之所得稅費用。

本公司依「所得基本稅額條例」規定計算基本稅額，其計算基礎係依所得稅法規定計算之課稅所得額，再加計所得稅法及其他法律所享有之租稅減免，按行政院訂定之稅率（百分之十）計算基本稅額，該基本稅額與按所得稅法規定計算之稅額相較，擇其高者，繳納當年度之所得稅，本公司已將其影響考量於當期所得稅中。

(十六)重分類

民國一〇〇年度之財務報表若干項目經重分類，俾配合民國一〇一年度財務報表之表達。

三、會計原則變動之理由及其影響：

(一)金融商品之會計處理

本公司自民國一〇〇年一月一日起採用新修訂之財務會計準則公報第三十四號「金融商品之會計處理準則」。主要之修訂將原始產生之放款及應收款納入公報適用範圍，此項會計變動，對民國一〇〇年度本期淨利並無重大影響。

(二)營運部門資訊之揭露

本公司自民國一〇〇年一月一日起，採用新發布之財務會計準則公報第四十一號「營運部門資訊之揭露」。該公報之規定係以管理階層制定營運事項決策時所使用之企業組成部分相關資訊為基礎，營運部門之辨識則以主要營運決策者定期複核用以分配資源予部門與評量績效之內部報告為基礎。該公報係取代財務會計準則公報第二十號「部門別財務資訊之揭露」，採用該公報僅對本公司部門別資訊之報導方式產生改變。

四、重要會計科目之說明：

(一)現金

	一〇一年 十二月三十一日	一〇〇年 十二月三十一日
現金	$ 14	$ 16
支票存款	1,184	761
活期存款	169,166	50,023
定期存款	—	5,179
	170,364	55,979
減：質押活期及定期存款	(52,480)	(14,123)
	$ 117,884	$ 41,856

(二)應收帳款

	一〇一年 十二月三十一日	一〇〇年 十二月三十一日
應收帳款	$ 1,001	$ 14,476
減：備抵呆帳	—	(32)
	$ 1,001	$ 14,444

本公司備抵呆帳之變動情形如下：

	一〇一年 十二月三十一日	一〇〇年 十二月三十一日
期初餘額	$ 32	$ 3,168
加：本期提列呆帳費用	—	14
減：本期實際沖銷	(32)	(3,150)
期末餘額	$ —	$ 32

(三)應收租賃款

	一〇一年十二月三十一日		一〇〇年十二月三十一日	
	短　期	長　期	短　期	長　期
應收租賃款	$ 1,321	$ 218	$ 1,588	$ 1,463
減：未實現利息收入	(54)	(3)	(133)	(56)
	$ 1,267	$ 215	$ 1,455	$ 1,407

(四)存貨

	一〇一年十二月三十一日	一〇〇年十二月三十一日
商品	$ —	$ 4,628
營建用地	365,646	113,068
預付土地款	163,675	135,360
在建工程	860,894	331,110
小計	1,390,215	584,166
減：備抵存貨跌價及呆滯損失	—	—
	$ 1,390,215	$ 584,166

1.截至民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日止，上列部分存貨提供擔保情形，請詳附註六。

2.當期認列之存貨相關費損：

	一〇一年度	一〇〇年度
已出售存貨成本	$ 315,637	$ 310,639
存貨跌價損失(回升利益)	—	(23,861)
	$ 315,637	$ 286,778

3.營建用地明細如下：

	一〇一年十二月三十一日	一〇〇年十二月三十一日
O_2	$ —	$ 80,000
福德段(10、11地號)	137,475	—
福德段(8-1地號)	33,068	33,068
四德段	195,103	—
	$ 365,646	$ 113,068

4.預付土地款明細如下：

	一〇一年十二月三十一日	一〇〇年十二月三十一日
福德段(4、6、7、8、9地號)	$ 94,080	$ —
福德段(10、11地號)	—	135,360
寶山段	69,595	—
	$ 163,675	$ 135,360

5.在建工程明細如下：

	一〇一年十二月三十一日	一〇〇年十二月三十一日
0_2	$ —	$ 212,300
君悅文心	454,591	52,931
富春居(下街段)	87,305	9,056
淳境	171,303	12,326
夢想城(仁德段)	81,919	6,655
福德段	56,010	37,842
四德段	9,730	—
寶山段	36	—
	$ 860,894	$ 331,110

6.民國一〇一年度及一〇〇年度，利息資本化列入在建工程之金額分別為12,528仟元及3,108仟元，其資本化利率分別為2.56%~3.50%及2.29%~2.95%。

(五)其他流動資產

	一〇一年十二月三十一日	一〇〇年十二月三十一日
遞延銷售費用	$ 64,498	$ 33,746
暫付款	5,230	150
代付款	20,446	21,518
	$ 90,174	$ 55,414

(六)投資

1.採權益法之長期股權投資相關明細如下：

	一〇一年十二月三十一日		一〇〇年十二月三十一日	
	金額	持股比例(%)	金額	持股比例(%)
坤聯營造股份有限公司	$ 21,084	100	$ —	—

(1) 所有子公司業已編入民國一〇一年度及一〇〇年度之合併報表。

(2) 依權益法認列投資利益(損失)內容如下：

	一〇一年度	一〇〇年度
漢緯投資股份有限公司	$ —	($ 13)
坤悅建設股份有限公司	—	8,551
經緯智慧科技股份有限公司	—	(1,753)
坤聯營造股份有限公司	(3,489)	—
	($ 3,489)	$ 6,785

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

(3) 本公司於民國一〇〇年五月一日投資坤悅建設股份有限公司 2,500 仟股，投資成本計32,500 仟元，取得股權比例為100%。民國一〇〇年五月二十日並依企業併購法第十九條規定與子公司進行簡易合併，合併後本公司為存續公司。

(4) 經緯智慧科技股份有限公司於民國一〇〇年度辦理現金增資，本公司因未按持股比例認購，致持股比例減少至16.7%，因而使投資股權淨值增加1,462仟元，同時調整增加長期股權投資及資本公積；並重分類至以成本衡量之金融資產-非流動。

2.以成本衡量之金融資產-非流動

	一〇一年 十二月三十一日	一〇〇年 十二月三十一日
台中市第二信用合作社	$ 3	$ —
經緯智慧科技股份有限公司	—	4,709
	$ 3	$ 4,709

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

(七)固定資產

	一〇一年十二月三十一日			
項目	成本	累計折舊	累計減損	淨額
租賃改良	$ 2,279	$ 1,079	$ —	$ 1,200
其他設備	1,320	376	—	944
	$ 3,599	$ 1,455	$ —	$ 2,144

	一〇〇年十二月三十一日			
項目	成本	累計折舊	累計減損	淨額
土地	$ 6,427	$ —	$ —	$ 6,427
房屋及建築	8,097	1,964	3,860	2,273
租賃改良	1,742	238	—	1,504
其他設備	1,320	112	—	1,208
	$ 17,586	$ 2,314	$ 3,860	$ 11,412

1.截至民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日止，上列固定資產均無投保及質抵押之情形。

2.本公司固定資產於民國一〇一年度及一〇〇年度認列減損損失分別為0仟元及3,860仟元。

(八)存出保證金

	一〇一年 十二月三十一日	一〇〇年 十二月三十一日
履約保證金	$ 7,104	$ 6,712
保固金	2,833	7,403
其他	434	434
	$ 10,371	$ 14,549

(九)短期借款

	一〇一年 十二月三十一日	一〇〇年 十二月三十一日
抵押借款	$ 644,320	$ 147,320
利率區間	2.56%~3.50%	2.46%~2.95%

上述抵押借款提供擔保情形，請詳附註六。

(十)預收款項

	一〇一年 十二月三十一日	一〇〇年 十二月三十一日
預收房屋款	$ 256,707	$ 49,259
預收土地款	—	23,410
其他預收款	60	6,405
預收貨款	—	294
	$ 256,767	$ 79,368

(十一)退休金

適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬確定提撥退休辦法，依員工每月薪資百分之六提撥至勞工保險局之個人退休金專戶。本公司民國一〇一年及一〇〇年度認列之退休金成本分別為671仟元及1,565仟元。

適用「勞動基準法」之退休金制度，係屬確定給付退休辦法，每位員工之服務年資十五年以內者(含)，每服務滿一年可獲得二個基數，超過十五年者每增加一年可得一個基數，總計最高以四十五個基數為限。員工退休金之支付，係根據服務年資及核准退休日前六個月平均工資(基數)計算。本公司按員工每月薪資總額百分之二提撥員工退休基金，交由勞工退休準備金監督委員會以該委員會名義存入台灣銀行之專戶，本公司民國一〇一年及一〇〇年度認列之退休金分別為0元及726仟元。

(十二)股本

本公司於民國一〇一年度股東會決議通過增資15,000仟股，每股面額10元，增資基準日為民國一〇一年十一月二十八日每股按13元溢價發行，其面額與發行價格間差額45,000仟元貸記資本公積項下之發行股票溢價。上項增資業奉行政院金融監督管理委員會民國一〇一年十月十七日金管證發字第1010044270號函核准在案，並經經濟部民國一〇一年十二月五日經授商字第10101249200號函核准變更登記在案。

本公司於民國一〇〇年三月依據證券交易法第四十三條之六規定辦理私募普通股54,322仟股，每股面額10元，增資基準日為民國一〇〇年三月三十一日每股按1.23元折價發行，其面額與發行價格間差額 476,402仟元借記保留盈餘項下之待彌補虧損。上述私募有價證券及其後續配股依據證券交易法第四十三條之八第一項第三款自私募有價證券交付日起持有三年後，始得於公開市場上自由轉讓。

本公司於民國一〇〇年六月二十二日通過股東常會決議通過減資 410,000仟元，以彌補虧損，並由董事會決議訂定民國一〇〇年九月二十日為減資基準日。上項減資業奉行政院金融監督管理委員會民國一〇〇年九月九日金管證發字第1000040927號函核准在案，並經經濟部民國一〇〇年十月十二日經授商字第 10001236920號函核准變更登記在案。

本公司於民國一〇〇年九月依據證券交易法第四十三條之六規定辦理私募普通股溢17,600仟股，每股面額10元，增資基準日為民國一〇〇年九月二十三日每股按15.04元價發行，其面額與發行價格間差額88,704仟元貸記資本公積項下之發行股票溢價。上述私募有價證券及其後續配股依據證券交易法第四十三條之八第一項第三款自私募有價證券交付日起持有三年後，始得於公開市場上自由轉讓。

(十三)資本公積

依照法令規定，資本公積除彌補公司虧損外，不得使用，但超過票面金額發行股票所得之溢額（包括以超過面額發行普通股，因合併而發行股票之股本溢價及庫藏股票交易等)及受領贈與之所得產生之資本公積，得撥充資本，其撥充股本每年以實收股本之一定比率為限。依據民國一〇一年一月四日公布之公司法修訂條文，前述資本公積亦得以現金分配。因長期股權投資產生之資本公積，不得作為任何用途。

(十四)盈餘分派及股利政策

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

(1)員工紅利不低於百分之一。

(2)董監事酬勞不高於之三。

(3)剩餘部分由董事會擬具盈餘分配案，提請股東日決議分配之。

上述提列特別盈餘公積將嗣後股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘。

本公司股利政策採剩餘股利政策。依據公司未來之資本預算規劃，優先保留營運及投資所需之資金後，剩餘之盈餘才以股票股利或現金股利方式分派。

2. 本公司民國一〇〇年度及九十九年度虧損撥補案，分別於民國一〇一年五月及一〇〇年六月業經股東會決議通過，有關董事會通過決議及股東會決議虧損撥補情形，請至臺灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

(十五)用人、折舊及攤銷費用

	一〇一年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用	合計
用人費用			
薪資費用	$ —	$ 14,455	$ 14,455
勞健保費用	—	1,156	1,156
退休金費用	—	671	671
其他用人費用	—	441	441
	$ —	$ 16,723	$ 16,723
折舊費用	$ —	$ 1,225	$ 1,225
攤銷費用	$ —	$ —	$ —

	一〇〇年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用	合計
用人費用			
薪資費用	$ 6,367	$ 40,902	$ 47,269
勞健保費用	672	2,413	3,085
退休金費用	538	1,753	2,291
其他用人費用	231	755	986
	$ 7,808	$ 45,823	$ 53,631
折舊費用	$ －	$ 4,167	$ 4,167
攤銷費用	$ －	$ 15	$ 15

(十六)所得稅

1.所得稅費用(利益)估算如下：

	一〇一年度	一〇〇年度
稅前淨利(損)	$ 91,825	$ 23,166
永久性差異	(89,234)	(16,363)
暫時性差異	(3,599)	(73,668)
當期增加之虧損扣抵	1,008	66,865
課稅所得	－	－
稅率	17%	17%
當期所得稅	－	－
遞延所得稅增加數	656	(387)
以前年度所得稅調整	－	(36)
所得稅費用(利益)	$ 656	($ 423)

2.遞延所得稅資產(負債)之構成項目如下：

	一〇一年十二月三十一日	一〇〇年十二月三十一日
(1)遞延所得稅資產－非流動		
資產減損損失	$ －	$ 656
虧損扣抵	41,364	82,407
	41,364	83,063
減：備抵評價金額	(41,364)	(82,407)
	$ －	$ 656

3.兩稅合一相關資訊：

	一〇一年十二月三十一日	一〇〇年十二月三十一日
股東可扣抵稅額帳戶餘額	$ 7,688	$ 7,688

民國一〇一及一〇〇年度均為累積虧損，故不予計算稅額扣抵比率。

4.未分配盈餘(待彌補虧損)情形如下：

	一〇一年 十二月三十一日	一〇〇年 十二月三十一日
八十七年度以後	($ 363,984)	($ 455,153)

5.截至民國一〇一年十二月三十一日止，本公司尚可扣抵以後年度課稅所得之虧損明細如下：

虧損年度	最後扣抵年度	尚未扣抵餘額
九十三年度	一〇三年度	26,080
九十四年度	一〇四年度	15,606
九十七年度	一〇七年度	54,952
九十八年度	一〇八年度	47,774
九十九年度	一〇九年度	30,963
一〇〇年度	一一〇年度	66,673
一〇一年度	一一一年度	1,008
		$ 243,056

6.截至民國一〇一年十二月三十一日止，本公司營利事業所得稅申報案件，業經稅捐稽徵機關核定至民國九十九年度。

(十七)每股盈餘

	金額(分子)			每股盈餘(元)	
	稅前	稅後	仟股(分母)	稅前	稅後
一〇一年度					
基本每股盈餘	$ 91,825	$ 91,169	77,850	$ 1.18	$ 1.17

	金額(分子)			每股盈餘(元)	
	稅前	稅後	仟股(分母)	稅前	稅後
一〇〇年度					
基本每股盈餘	$ 23,166	$ 23,589	78,620	$ 0.29	$ 0.30

五、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

關係人名稱	與本公司間之關係
陳世坤	本公司董事長
祁興國	本公司總經理
嚴崇瑞(註一)	本公司董事
陳榮裕	為本公司董事長配偶之二親等以內親屬
坤興營造股份有限公司	該公司負責人為本公司總經理
經緯智慧科技股份有限公司(註二)	該公司負責人為本公司董事
聚合發建設股份有限公司	本公司董事長與該公司董事長同一人
坤聯營造股份有限公司(原名佐源營造有限公司)	採權益法之被投資公司(自101年7月20日起更名)
丕岳投資股份有限公司	本公司董事長與該公司董事長同一人
溱濠健康科技股份有限公司(註三)	間接持有採權益法評價之被投資公司

註一：已於民國一〇一年三月辭任董事，故已非本公司之關係人。

註二：已於民國一〇一年四月出售經緯智慧科技股份有限公司全數股份，故已非本公司之關係人。

註三：已於民國一〇〇年六月出售漢緯投資股份有限公司全數股份，故已非本公司之關係人。

(二)與關係人間之重大交易事項

1.營業收入淨額

	一〇一年度		一〇〇年度	
	金額	百分比	金額	百分比
經緯智慧科技股份有限公司	$ —	—	$ 3,497	0.9
陳榮裕	4,084	0.9	—	—
	$ 4,084		$ 3,497	

本公司銷貨予關係人之商品價格係由雙方依市場行情議定，並於出貨後 30 天至 90 天內收款；一般客戶於出貨後 30 天至 90 天收款。

2.進貨淨額

	一〇一年度		一〇〇年度	
	金額	百分比	金額	百分比
坤興營造股份有限公司	$ 654,645	60.6	$ 127,143	26.5
坤聯營造股份有限公司	58,469	5.4	—	—
經緯智慧科技股份有限公司	3,769	0.4	33,581	7.0
陳世坤	—	—	80,000	16.7
	$ 716,883		$ 240,724	

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

3.修繕費

	一〇一年度		一〇〇年度	
	金額	百分比	金額	百分比
坤興營造股份有限公司	$ 401	50.6	$ —	—

4.勞務費

	一〇一年度		一〇〇年度	
	金額	百分比	金額	百分比
聚合發建設股份有限公司	$ 99	2.5	$ —	—

5.應收帳款

	一〇一年十二月三十一日		一〇〇年十二月三十一日	
	金額	百分比	金額	百分比
經緯智慧科技股份有限公司	$ —	—	$ 2,463	14.6

6.其他應收款

(1)非資金融通

	一〇一年十二月三十一日		一〇〇年十二月三十一日	
	金　額	百　分　比	金　額	百　分　比
祁　興　國	$ —	—	$ 2,364	80.2

(2)資金融通

	一〇〇年度			
	最高餘額	期末餘額	利率區間	利息支出
溱濠健康科技股份有限公司	$ 11,000	$ —	—	$ —

7.應付票據

	一〇一年十二月三十一日		一〇〇年十二月三十一日	
	金　額	百　分　比	金　額	百　分　比
聚合發建設股份有限公司	$ 440	4.7	$ —	—
陳　世　坤	—	—	72,000	81.1
	$ 440		$ 72,000	

8.應付帳款

	一〇一年十二月三十一日		一〇〇年十二月三十一日	
	金　額	百　分　比	金　額	百　分　比
坤興營造股份有限公司	$ 104,990	79.1	$ 35,000	87.2
坤聯營造股份有限公司	17,732	13.4	—	—
經緯智慧科技股份有限公司	—	—	5,160	12.8
	$ 122,722		$ 40,160	

9.其他應付款項

(1)資金融通

	一〇一年度			
	最高餘額	期末餘額	利率區間	利息支出
祁　興　國	$ 27,000	$ —	3.3%	$ 51

	一〇〇年度			
	最高餘額	期末餘額	利率區間	利息支出
祁　興　國	$ 16,667	$ —	—	$ —
嚴　崇　瑞	18,000	—	—	—
		$ —		$ —

(2)非資金融通

	一〇一年十二月三十一日		一〇〇年十二月三十一日	
	金　額	百　分　比	金　額	百　分　比
陳　世　坤	$ —	—	$ 164	97.0

10.本公司民國一〇一年度及一〇〇年度關係人承建工程之工程款明細如下：

建案名稱	合約總價未稅	累計發生工程款 一〇一年度	累計發生工程款 一〇〇年度
坤興營造股份有限公司：			
豐盛	$ 194,286	$ —	$ 194,286
O_2	211,429	211,429	199,524
君悅文心	513,429	428,190	34,286
淳境	228,571	162,286	—
富春居(下街段)	132,381	82,076	—
夢想城	13,998	13,998	—
小計		897,979	428,096
坤聯營造股份有限公司：			
夢想城	243,619	58,469	—
		$ 956,448	$ 428,096

11.本公司與關係人簽訂合建契約，依契約內容規定係採合建分售方式投資興建銷售，截至民國一〇一年十二月三十一日止，已簽訂合建契約明細如下：

建案名稱	地主	合建型態	合建保證金(帳列其他金融資產-非流動)	代收土地款
君悅文心	陳世坤	合建分售	$ —	$ 33,160
富春居	祁興國	合建分售	32,000	—
夢想城	祁興國	合建分售	—	2,273
淳境	祁興國	合建分售	—	1,968
			$ 32,000	$ 37,401

12.財產交易

(1)本公司向關係人-聚合發建設股份有限公司承租座落台中市豐原區三豐路158號房屋，承租期間為民國101年9月1日至102年8月31日，每月租金55仟元(含稅)，本期認列租金支出201仟元(未稅)，截至101年12月31日止，已預付租金440仟元，並已支付保證金55仟元。本公司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。

(2)本公司於一〇〇年度出售固定資產及無形資產予關係人經緯智慧科技股份有限公司固定資產一批，金額為2,682仟元，並分別產生出售損失262仟元及出售利益49仟元。

(三)董事、監察人及管理階層薪酬資訊

	一〇一年度	一〇〇年度
薪資、獎金、紅利及特支費等	$ 3,601	$ 6,785

六、質抵押之資產

本公司資產提供擔保明細如下：

資產名稱	一〇一年十二月三十一日	一〇〇年十二月三十一日
存貨(在建工程)	$ 851,128	$ 291,209
存貨(營建用地)	365,646	—
存貨(預付土地款)	94,080	—
受限制資產	52,480	14,123
	$ 1,363,334	$ 305,332

七、重大承諾事項及或有事項：

(一)本公司開立216,000仟元之商業本票作為合建之合建保證金。

(二)本公司向非關係人何禮宏、何森榮及何朋富等六人購買台中市南屯區寶山段854、869、870、871地號，購買價款為302,000仟元，截至101年12月31日止已支付簽約款及備件款60,400仟元(帳列存貨-預付土地款)。

(三)本公司與非關係人林柏亨及林鼎強合作合建分屋，經約定代償銀行借款94,080仟元（帳列存貨-預付土地款)，待完工交屋時，地主將可優先選定八樓二戶及十樓二戶，合計四戶，每戶約配置60坪，四戶面積合計250坪，超過部分及不足一戶以每坪 22萬計算於交屋同時補貼；並可分配大小車位計8位。

八、重大之災害損失：無。

九、重大之期後事項：無。

十、其他

(一)金融商品相關資訊揭露

1.金融性商品之公平價值

	一〇一年十二月三十一日		一〇〇年十二月三十一日	
非衍生性金融商品	帳面價值	公平價值	帳面價值	公平價值
資產				
採權益法之長期股權投資	$ 21,084	$ 22,195	$ —	$ —
以成本衡量之金融資產-非流動	3	—	4,709	—
應收租賃款(含一年內到期)	1,482	1,482	2,862	2,862
負債				
應付租賃款(含一年內到期)	—	—	1,870	1,870

2.本公司估計金融商品公平價值所使用之方法及假設如下：

(1) 短期金融商品以其在資產負債表上之帳面價值估計其公平價值，因為此類商品到期日甚近，其帳面價值應屬估計公平價值之合理基礎。此方法應用於現金、應收款項、受限制資產-流動、存出保證金、短期借款、應付款項及存入保證金等。

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

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

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

4.本公司具利率變動之公平價值風險及現金流量風險分別如下：

	一〇一年十二月三十一日	一〇〇年十二月三十一日
公平價值風險		
金融資產		
應收租賃款(含一年內到期)	$ 1,482	$ 2,862
金融負債		
應付租賃款(含一年內到期)	—	1,870
現金流量風險		
金融資產		
銀行存款(含受限制資產)	169,180	55,202
金融負債		
短期借款	644,320	147,320

5.本公司一〇一年及一〇〇年度非以公平價值衡量且公平價值變動認列損益之金融資產或金融負債，其利息收入總額分別為317仟元及454仟元，及利息費用總額分別為321仟元及2,756仟元。

6.財務風險資訊

(1) 市場風險

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

(2) 信用風險

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

(3) 流動性風險

本公司之營運資金足以支應，故未有因無法籌措資金以履行合約義務之流動性風險。

(4) 利率變動之現金流量風險

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

十一、附註其他揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

1.資金貸與他人：無。

2.為他人背書保證：無。

3.期末持有有價證券情形：附表一。

4.累積買進或賣出同一有價證券金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

5.取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：附表二。

6.處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

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

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

9.被投資公司名稱、所在地區…等相關資訊：附表四。

10.從事衍生性商品交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊

1.資金貸與他人：無。

2.為他人背書保證：無。

3.期末持有有價證券情形：無。

4.累積買進或賣出同一有價證券金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

5.取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

6.處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

9.被投資公司名稱、所在地區…等相關資訊：無。

10.從事衍生性商品交易：無。

(三)大陸投資資訊：無。

十二、營運部門財務資訊

本公司已於一〇一年及一〇〇年度之合併財務報表附註中揭露營運部門財務資訊在案，備供參考。

坤悅開發股份有限公司
期末持有有價證券情形
民國一〇一年十二月三十一日

附表一

單位：新台幣仟元／仟股

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末				備註
				股數	金額	持股比例	市價或淨值	
本公司	坤聯營造股份有限公司	有	採權益法認列之長期股權投資	2,310	$ 21,084	100.0%	$ 22,195	
本公司	權益證券-股票 台中市第二信用合作社	無	以成本衡量之金融資產-非流動	0.03	3	—	3	

坤悅開發股份有限公司

取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者

民國一〇一年度

附表二

單位：新台幣仟元為單位

取得之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	台中市福德段土地(10、11地號)	101.02.07	$ 137,475	已全數支付	廖月霞等四人	無	—	—	—	$ —	註1	營建用地	無
本公司	台中市大雅區四德段(0317-0006、0318-0003、0319-0000、0322-0014、0323-0000、0318-0001、0318-0004、0319-0001、0319-0002地號)	101.04.10	195,103	已全數支付	張光男等三人	無	—	—	—	—	註2	營建用地	無
本公司	台中市南屯區寶山段)0854-0000、0869-0000、0870-0000、0871-0000地號)	101.09.17	302,000	支付簽約款及備件款60,400仟元	何禮宏等三人	無	—	—	—	—	註3	預付土地款	無

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

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

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

坤悅開發股份有限公司

與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額20%以上

民國一〇一年度

附表三

單位：新台幣仟元

進（銷）貨之公司	交易之對象	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進（銷）貨	金額	佔總進(銷)貨之比率%	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收（付）票據、帳款之比率%	
本公司	坤興營造股份有限公司	（註）	進貨	$ 654,645	60.6%	本公司向關係人進貨之交易價格係由雙方依市場行情議定，貨款為月結 30天至90 天內支付。	—	—	$ 104,990	79.1%	

註：請參閱財務報表附註五。

坤悅開發股份有限公司

被投資公司名稱、所在地區…等相關資訊

民國一〇一年度

附表四

單位：新台幣仟元／仟股

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			持股比例×被投資公司期末淨值	被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	本期被投資公司股利分派情形		備註
				本期期末	上期期末	股數	比率	帳面金額				股票股利	現金股利	
本公司	坤聯營造(股)公司	中華民國	1.綜合營造業 2.建材批發業 3.室內裝潢業等	24,573	—	2,310	100.00%	21,084	22,195	(3,668)	(3,489)	—	—	

五、最近年度經會計師查核簽證之母子公司合併財務報表

建智聯合會計師事務所
EnWise CPAs & Co.
台中市 404 太原北路 130 號 8 樓之 1
Phone:(04)2296-6234 Fax: (04)2296-0607

會計師查核報告

坤悅開發股份有限公司　　公鑒：

坤悅開發股份有限公司及子公司民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇一年及一〇〇一月一日至十二月三十一日之合併損益表、合併股東權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開合併財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開合併財務報表表示意見。

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

依本會計師意見，基於本會計師之查核結果，第一段所述合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則及一般公認會計原則編製，足以允當表達坤悅開發股份有限公司及子公司民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日之合併經營成果與合併現金流量。

建智聯合會計師事務所
會 計 師 ：黃 祥 穎　　會 計 師 ：曹 永 仁

行政院金融監督管理委員會證券期貨局
核准文號金管證(六)第 0930144676 號

行政院金融監督管理委員會證券期貨局
核准文號金管證(六)字第 0980018119 號

中　華　民　國　一　〇　二　年　二　月　二　十　七　日

坤悅開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	一〇一年十二月三十一日 金額	%	一〇〇年十二月三十一日 金額	%
	流動資產				
1100	現金(附註四)	$ 154,222	8.6	$ 41,856	5.4
1120	應收票據(附註二)	6,236	0.4	344	—
1140	應收帳款淨額(附註二、三及四)	15,595	0.9	14,444	1.9
1146	應收租賃款(附註二及四)	1,267	0.1	1,455	0.2
1153	應收帳款-關係人(附註二、三及五)	1,709	0.1	2,463	0.3
1160	其他應收款	556	—	582	0.1
1180	其他應收款-關係人淨額(附註五)	—	—	2,364	0.3
1190	其他金融資產-流動(附註四)	48,192	2.7	8,669	1.1
120x	存貨(附註二、四及六)	1,381,030	76.9	584,166	75.6
1250	預付費用及款項	27,729	1.5	13,872	1.8
1291	受限制資產-流動(附註四及六)	52,480	2.9	14,123	1.8
1298	其他流動資產(附註二及四)	90,184	5.0	55,414	7.2
11xx	流動資產合計	1,779,200	99.1	739,752	95.7
1420	投資				
1480	以成本衡量之金融資產-非流動（附註二）	3	—	4,709	0.6
14xx	投資合計	3	—	4,709	0.6
	固定資產(附註二及四)				
	成本				
1501	土地	—	—	6,427	0.9
1521	房屋及建築	—	—	8,097	1.0
1631	租賃改良	2,279	0.1	1,742	0.2
1681	其他設備	1,320	0.1	1,320	0.2
15xy	成本	3,599	0.2	17,586	2.3
15x9	減：累計折舊	(1,455)	(0.1)	(2,314)	(0.3)
1599	累計減損	—	—	(3,860)	(0.5)
15xx	固定資產淨額	2,144	0.1	11,412	1.5
	無形資產(附註二)				
1750	電腦軟體成本	3,000	0.2	—	—
17xx	無形資產合計	3,000	0.2	—	—
	其他資產				
1820	存出保證金(附註四)	10,371	0.6	14,549	1.9
1846	長期應收租賃款(附註二及四)	215	—	1,407	0.2
1860	遞延所得稅資產-非流動(附註二及四)	—	—	656	0.1
18xx	其他資產合計	10,586	0.6	16,612	2.2
	資產總計	$ 1,794,933	100.0	$ 772,485	100.0

代碼	負債及股東權益	一〇一年十二月三十一日 金額	%	一〇〇年十二月三十一日 金額	%
	流動負債				
2100	短期借款(附註四及六)	$ 644,320	35.9	$ 147,320	19.1
2120	應付票據	24,499	1.4	16,775	2.2
2130	應付票據-關係人(附註五)	440	—	72,000	9.3
2140	應付帳款	32,076	1.8	8,048	1.0
2150	應付帳款-關係人(附註五)	105,829	5.9	40,160	5.2
2170	應付費用	5,739	0.3	3,229	0.4
2190	其他應付款項-關係人(附註五)	—	—	164	—
2210	其他應付款項	897	—	5	—
2260	預收款項(附註四)	257,717	14.4	79,368	10.3
2280	其他流動負債(附註二及五)	37,653	2.1	3,284	0.4
21xx	流動負債合計	1,109,170	61.8	370,353	47.9
	長期負債				
2446	應付租賃款-非流動(附註二)	—	—	1,106	0.1
24xx	長期負債合計	—	—	1,106	0.1
	其他負債				
2820	存入保證金	43	—	13	—
28xx	其他負債合計	43	—	13	—
2xxx	負債總計	1,109,213	61.8	371,472	48.0
31xx	股東權益				
3110	股本				
	普通股股本	916,000	51.0	766,000	99.2
32xx	資本公積(附註四)				
3210	資本公積-發行股票溢價	133,704	7.5	88,704	11.5
3260	資本公積-長期投資	—	—	1,462	0.2
	保留盈餘				
3350	待彌補虧損	(363,984)	(20.3)	(455,153)	(58.9)
3xxx	股東權益淨額	685,720	38.2	401,013	52.0
	負債及股東權益總計	$ 1,794,933	100.0	$ 772,485	100.0

後附之附註係本合併財務報表之一部分。

董事長：陳世坤　　經理人：祁興國　　會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司及子公司

合併損益表

民國一〇一年度及一〇〇年度

單位：新台幣仟元，惟每股盈餘為元

代碼	項目	一〇一年度 金額	一〇一年度 %	一〇〇年度 金額	一〇〇年度 %
	營業收入(附註二及五)				
4110	銷貨收入	$ 9,267	1.9	$ 128,559	32.5
4500	營建工程收入	475,240	98.1	267,164	67.5
4000	營業收入淨額	484,507	100.0	395,723	100.0
	營業成本(附註二、四及五)				
5110	銷貨成本	10,555	2.1	81,666	20.6
5500	營建工程成本	333,681	69.0	207,725	52.5
5000	營業成本合計	344,236	71.1	289,391	73.1
5910	營業毛利	140,271	28.9	106,332	26.9
	營業費用(附註五)				
6100	推銷費用	23,115	4.8	42,370	10.7
6200	管理及總務費用	31,849	6.6	63,225	16.0
6300	研究發展費用	—	—	13,205	3.3
6000	營業費用合計	54,964	11.4	118,800	30.0
6900	營業淨利(損)	85,307	17.5	(12,468)	(3.2)
	營業外收入及利益				
7110	利息收入(附註四)	324	0.1	466	0.1
7130	處分固定資產利益(附註二)	—	—	15,764	4.0
7140	處分投資利益	1,988	0.4	5,689	1.4
7210	租金收入	29	—	630	0.2
7480	什項收入	5,889	1.2	24,063	6.1
7100	營業外收入及利益合計	8,230	1.7	46,612	11.8
	營業外費用及損失				
7510	利息費用	393	0.1	2,756	0.7
7530	處分固定資產損失(附註二)	602	0.1	2,886	0.7
7560	兌換損失-淨額(附註二)			131	0.1
7630	減損損失(附註二及四)	—	—	3,860	1.0
7880	什項支出	717	0.1	1,345	0.2
7500	營業外費用及損失合計	1,712	0.3	10,978	2.7
7900	稅前淨利	91,825	18.9	23,166	5.9
8110	所得稅費用(利益)(附註二及四)	656	0.1	(423)	(0.1)
9600	本期淨利	$ 91,169	18.8	$ 23,589	6.0
	合併每股盈餘(附註四)	稅前	稅後	稅前	稅後
9750	基本每股盈餘	$ 1.18	$ 1.17	$ 0.29	$ 0.30

後附之附註係本合併財務報表之一部分。

董事長：陳世坤　　經理人：祁興國　　會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司及子公司

合併股東權益變動表

民國一〇一年度及一〇〇年度

單位：新台幣仟元

	股本	資本公積(附註四)		保留盈餘	
一〇〇年度	普通股(附註四)	股票發行溢價	長期投資(附註二)	待彌補虧損(附註四)	合計
一〇〇年一月一日餘額	$ 456,783	$ —	$ 1,678	($ 412,340)	$ 46,121
現金增資私募普通股	719,217	88,704	—	(476,402)	331,519
減資彌補虧損	(410,000)	—	—	410,000	—
長期股權投資持股比例變動調整	—	—	1,462	—	1,462
處分長期股權投資	—	—	(1,678)	—	(1,678)
一〇〇年度合併總利益	—	—	—	23,589	23,589
一〇一年度					
一〇一年一月一日餘額	766,000	88,704	1,462	(455,153)	401,013
現金增資普通股	150,000	45,000	—	—	195,000
處分長期股權投資			(1,462)	—	(1,462)
一〇一年度合併總淨利	—	—	—	91,169	91,169
一〇一年十二月三十一日餘額	$ 916,000	$ 133,704	$ —	($ 363,984)	$ 685,720

註：民國一〇一年度及一〇〇年度董監事酬勞及員工紅利均為0仟元，已於合併損益表中扣除。

後附之附註係本合併財務報表之一部分。

董事長：陳世坤　　經理人：祁興國　　會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

營業活動之現金流量	一〇一年度	一〇〇年度
合併總淨利	$ 91,169	$ 23,589
調整項目：		
備抵呆帳提列(轉列收入)數	(32)	14
折舊費用	1,225	4,635
攤銷費用	—	15
存貨跌價損失(回升利益)	—	(23,861)
減損損失	—	3,860
處分投資利益	(1,988)	(5,689)
處分固定資產利益淨額	—	(13,017)
處分固定資產損失淨額	602	—
遞延所得稅	656	(387)
應計退休金負債	—	(22,306)
應付款項轉列其他收入	—	(2,303)
其他收入	—	(8,764)
資產及負債科目之變動		
應收票據	(5,892)	7,417
應收帳款	(366)	21,681
應收租賃款	1,380	2,340
其他應收款	26	(1,238)
其他金融資產-流動	(39,523)	(8,669)
存貨	(798,082)	(199,771)
預付費用及款項	(13,857)	(8,992)
其他流動資產	(34,770)	(5,853)
應付票據	(63,836)	80,910
應付帳款	89,697	(11,351)
應付所得稅	—	(2,662)
應付費用	1,973	(14,983)
其他應付款項	892	(26,025)
預收款項	179,568	(12,708)
其他流動負債	33,263	(78,048)
營業活動之淨現金流出	(557,895)	(302,166)

(接次頁)

（承前頁）

	一〇一年度	一〇〇年度
投資活動之現金流量		
其他應收款-關係人減少	$ 2,364	$ 11,000
受限制資產減少(增加)	(38,357)	287
取得以成本衡量之金融資產-非流動	(3)	(3,247)
處分以成本衡量之金融資產-非流動	5,234	44,990
取得採權益法之長期股權投資	—	(32,500)
處分採權益法之長期股權投資	—	96
購置固定資產	—	(3,062)
出售固定資產價款	7,978	227,135
取得無形資產	(3,000)	—
處分無形資產	—	45
存出保證金減少	4,179	10,501
處分遞延費用	—	45
投資活動之淨現金流入(出)	(21,605)	255,290
融資活動之現金流量		
短期借款增加(減少)	497,000	(266,772)
其他應付款-關係人減少	(164)	—
長期借款減少	—	(34,322)
存入保證金增加(減少)	30	(20)
現金增資	195,000	331,519
融資活動之淨現金流入	691,866	30,405
現金淨增加(減少)數	112,366	(16,471)
合併子公司承受之現金餘額	—	52,298
子公司喪失控制力前之影響數	—	(27)
期初現金餘額	41,856	6,056
期末現金餘額	$ 154,222	$ 41,856
現金流量資訊之補充揭露：		
本期支付利息	$ 12,528	$ 10,554
減：資本化利息	(12,135)	(3,108)
不含資本化利息之本期支付利息	$ 393	$ 7,446
本期支付所得稅	$ 79	$ 2,729
不影響現金及非現金項目之投資及融資活動		
出租資產淨額轉列固定資產	$ —	$ 34,762

（接次頁）

取得子公司其資產與負債如下：

	一〇〇年度
現金	$ 52,298
應收票據	6,991
應收帳款	4,820
其他應收款	429
存貨	352,597
預付費用及款項	2,773
遞延所得稅資產－流動	269
其他流動資產	50,625
存出保證金	963
短期借款	(206,680)
應付票據	(7,720)
應付帳款	(41,342)
應付費用	(743)
應付所得稅	(2,662)
預收款項	(91,500)
其他流動負債	(79,854)
取得之淨資產	$ 41,264

後附之附註係本合併財務報表之一部分。

董事長：陳世坤　　經理人：祁興國　　會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司及子公司
合併財務報表附註
民國一〇一年度及一〇〇年度
（除另予註明外，金額以新台幣仟元為單位）

一、合併個體

1.合併財務報表編制主體如下：

			持股比例	
			一〇一年	一〇〇年
投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	十二月三十一日	十二月三十一日
本公司	坤聯營造股份有限公司	綜合營造業等業務	100.0%	—
	經緯智慧科技股份有限公司	資訊服務業務	—	100.0%

2.本公司於民國一〇一年八月二十三日投資坤聯營造股份有限公司2,310 仟股，投資成本計24,573仟元，取得股權比例為100%。

3.經緯智慧科技股份有限公司於一〇〇年度辦理現金增資，本公司因未按持股比例認致持股比例減少至 16.7%，並於一〇一年四月二十五日出售經緯智慧科技股份有限公司所有股權。

4.本公司於一〇〇年五月一日投資坤悅建設股份有限公司2,500 仟股，投資成本計32,500仟元，取得股權比例為100%。一〇〇年五月二十日並依企業併購法第十九條規定與子公司進行簡易合併，合併後本公司為存續公司。

5.本公司於一〇〇年六月二十一日出售漢緯投資股份有限公司全部持股而喪失控制力，因此僅將喪失控制力前之收益及費損編入合併財務報表。

二、重要會計政策之彙總說明

本合併財務報表係依照證券發行人財務報告編製準則及行政院金融監管理委員會(以下稱金管會)九十六年十一月十五日金管證六字第0960064020號令暨一般公認會計原則編製。合併重要會計政策彙總說明如下：

(一)外幣交易之換算

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

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

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

(二)會計估計

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

(三)資產與負債區分流動與非流動之標準

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

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

(四)應收帳款之減損評估

應收票據與帳款依長、短期分別列示，其屬長期性質者，應以現值入帳，按設算利率計算其公平價值。惟一年期以內之應收帳款及票據，其公平價值與到期值差異不大且其交易量頻繁者，得不以公平價值評價。

本公司於資產負債表日評估是否存在客觀證據，顯示重大個別金融資產發生減損，以及非屬重大之個別金融資產單獨或共同發生減損。若有減損之客觀證據，則認列減損損失。減損金額為金融資產之帳面價值與其估計未來現金流量採原始有效利率折現之現值間之差額。若後續期間減損金額減少，而該減少明顯與認列減損後發生之事件有關，則迴轉先前認列之金融資產減損金額，該迴轉不應使金融資產帳面金額大於未認列減損情況下之攤銷後成本，迴轉之金額認列為當期損益。

(五)資產減損

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

進行減損測試時，商譽係分攤到本公司及子公司預計能享受合併綜效之各相關現金產生單位。商譽所屬現金產生單位除有跡象顯示可能減損外，每年應藉由各單位帳面價值與其可回收金額之比較，進行各單位之減損測試。各單位之可回收金額若低於其帳面價值，減損損失先就已分攤至該現金產生單位之商譽，減少其帳面價值。次就其餘減損

損失再依現金產生單位中各資產帳面價值等比例分攤至各資產。已認列之商譽減損損失不得迴轉。

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

(六)租賃會計

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

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

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

(七)存貨/營建會計

1.存貨成本除電腦設備採個別辨認法外，餘採用加權平均法計價。

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

2.營建成本

本公司投資興建房屋，按各不同工程分別計算成本，主要之會計處理如下：

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

(1) 工程之進度已逾籌劃階段，亦即工程之設計、規劃、承包、整地均已完成，，工程之建造可隨時進行。

(2) 預售契約總額已達估計工程總成本。
(3) 買方支付之價款已達契約總價款百分之十五。
(4) 應收契約款之收現性可合理估計。
(5) 履行合約所須投入工程總成本與期末完工程度均可合理估計。
(6) 歸屬於售屋契約之成本可合理辨認。

採完工比例法時，有關完工比例係按工程實際完工程度作為衡量標準。

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

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

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

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

3.長期工程合約

子公司對外承包之營造工程，其承攬工程期限如超過一年以上，且承包之工程成本及完工程度均可合理估計時，採用完工比例法計算損益。投入工程成本時列記「在建工程」，預收工程款時列記「預收工程款」，於每期期末依完工比例計算累積工程利益並減除前期已認列之累積利益後，作為本期工程利益。但前期已認列之累積利益超過本期期末按完工比例所計算之累積利益時，其超過部份作為本期工程損失。

凡所承攬工程期限在一年內者，則採全部完工法認列工程收入及成本。工程合約如估計發生虧損時，不論採用完工比例法或全部完工法，均應立即認列全部損失，如以後年度估計損失減少時，則將減少數沖回，作為該年度之利益。

在建工程餘額超過預收工程款餘額時，預收工程款應列為在建工程之減項，並列於流動資產項下；預收工程款餘額超過在建工程餘額時，在建工程應列為預收工程款之減項，並列於流動負債項下。

子公司對完工比例之衡量係按投入成本佔估計總成本之比例衡量完工程度。

(八)遞延銷售費用

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

(九)以成本衡量之金融資產

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

(十)固定資產

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

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

固定資產折舊採平均法依下列估計耐用年數計提：

房屋及建築　55年
辦公設備　5年
租賃改良　3年

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

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

(十一)無形資產

以取得成本為入帳基礎，採平均法依耐用年限分期攤銷。電腦軟體設備按三年，以平均法攤銷。

(十二)退休金

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

(十三)收入之認列

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

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

(十四)所得稅

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

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

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

本公司依「所得基本稅額條例」規定計算基本稅額，其計算基礎係依所得稅法規定計算之課稅所得額，再加計所得稅法及其他法律所享有之租稅減免，按行政院訂定之稅率（百分之十）計算基本稅額，該基本稅額與按所得稅法規定計算之稅額相較，擇其高者，繳納當年度之所得稅，本公司已將其影響考量於當期所得稅中。

(十五)重分類

一〇〇年度之合併財務報表若干項目經重分類，俾配合一〇一年度合併財務報表之表達。

三、會計原則變動之理由及其影響：

(一)金融商品之會計處理

本公司自民國一〇〇年一月一日起採用新修訂之財務會計準則公報第三十四號「金融商品之會計處理準則」。主要之修訂將原始產生之放款及應收款納入公報適用範圍，此項會計變動，對民國一〇〇年度合併總淨利並無重大影響。

(二)營運部門資訊之揭露

本公司自民國一〇〇年一月一日起，採用新發布之財務會計準則公報第四十一號「營運部門資訊之揭露」。該公報之規定係以管理階層制定營運事項決策時所使用之企業組成部分相關資訊為基礎，營運部門之辨識則以主要營運決策者定期複核用以分配資源予部門與評量績效之內部報告為基礎。該公報係取代財務會計準則公報第二十號「部門別財務資訊之揭露」，採用該公報僅對本公司部門別資訊之報導方式產生改變。

四、重要會計科目之說明：

(一)現金

	一〇一年 十二月三十一日	一〇〇年 十二月三十一日
現金	$ 37	$ 16
支票存款	1,194	761
活期存款	205,471	50,023
定期存款	—	5,179
	206,702	55,979
減：質押活期及定期存款	(52,480)	(14,123)
	$ 154,222	$ 41,856

(二)應收帳款

	一〇一年 十二月三十一日	一〇〇年 十二月三十一日
應收帳款	$ 15,595	$ 14,476
減：備抵呆帳	—	(32)
	$ 15,595	$ 14,444

本公司及子公司備抵呆帳之變動情形如下：

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

(三)應收租賃款

	一〇一年十二月三十一日		一〇〇年十二月三十一日	
	短期	長期	短期	長期
應收租賃款	$ 1,321	$ 218	$ 1,588	$ 1,463
減：未實現利息收入	(54)	(3)	(133)	(56)
淨額	$ 1,267	$ 215	$ 1,455	$ 1,407

(四)存貨

	一〇一年十二月三十一日	一〇〇年十二月三十一日
商品	$ —	$ 4,628
營建用地	365,646	113,068
預付土地款	163,675	135,360
在建工程	851,709	331,110
	$ 1,381,030	$ 584,166

1.截至民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日止，上列部分存貨提供擔保情形，請詳附註六。

2.當期認列之存貨相關費損：

	一〇一年度	一〇〇年度
已出售存貨成本	$ 344,236	$ 313,252
存貨跌價損失(回升利益)	—	(23,861)
	$ 344,236	$ 289,391

3.營建用地明細如下：

	一〇一年十二月三十一日	一〇〇年十二月三十一日
O_2	$ —	$ 80,000
福德段(10、11地號)	137,475	—
福德段(8-1地號)	33,068	33,068
四德段	195,103	—
	$ 365,646	$ 113,068

4.預付土地款明細如下：

	一〇一年十二月三十一日	一〇〇年十二月三十一日
福德段(4、6、7、8、9地號)	$ 94,080	$ —
福德段(10、11地號)	—	135,360
寶山段	69,595	—
	$ 163,675	$ 135,360

5.在建工程淨額明細如下：

	一〇一年十二月三十一日	一〇〇年十二月三十一日
O_2	$ —	$ 212,300
君悅文心	454,591	52,931
淳境	171,303	12,326
富春居(下街段)	87,305	9,056
夢想城(仁德段)	23,450	6,655
福德段	56,010	37,842
四德段	9,730	—
寶山段	36	—
營造工程淨額	49,284	—
	$ 851,709	$ 331,110

民國一〇一及一〇〇年度，利息資本化列入在建工程之金額分別為12,528仟元及3,108仟元，其資本化利率分別為2.56%~3.50%及2.29%~2.95%。

6.營造工程明細如下：

工程名稱	在建工程	預收工程款	在建工程減預收工程款淨額	預收工程款減在建工程淨額
一〇一年十二月三十一日				
垃圾處理巨大破碎及洗車場管制站改建暨廚餘再利用	$ 701	$ —	$ 701	$ —
中市精密機械科技創新園區101公共設施	1,219	2,169	—	950
中市南區新榮里橋子頭段375-6等35筆土地綠化	3,074	—	3,074	—
夢想城	44,470	—	44,470	—
福德段	1,039	—	1,039	—
	$ 50,503	$ 2,169	$ 49,284	$ 950

7.截至民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日止，上列存貨投保金額均為0仟元。

(五)其他流動資產

	一〇一年十二月三十一日	一〇〇年十二月三十一日
遞延銷售費用	$ 64,498	$ 33,746
暫付款	5,230	150
代付款	20,456	21,518
	$ 90,184	$ 55,414

(六)固定資產

	一〇一年十二月三十一日			
項目	成本	累計折舊	累計減損	淨額
租賃改良	$ 1,320	$ 376	$ —	$ 944
其他設備	2,279	1,079	—	1,200
	$ 3,599	$ 1,455	$ —	$ 2,144

	一〇〇年十二月三十一日			
項目	成本	累計折舊	累計減損	淨額
土地	$ 6,427	$ —	$ —	$ 6,427
房屋及建築	8,097	1,964	3,860	2,273
租賃改良	1,742	238	—	1,504
其他設備	1,320	112	—	1,208
	$ 17,586	$ 2,314	$ 3,860	$ 11,412

1.截至民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日止，上列固定資產均無投保及無提供擔保之情形。

2.本公司固定資產於民國一〇一年度及一〇〇年度認列減損損失分別為0仟元及3,860仟元。

(七)存出保證金

	一〇一年十二月三十一日	一〇〇年十二月三十一日
履約保證金	$ 7,104	$ 6,712
保固金	2,833	7,403
其他	434	434
	$ 10,371	$ 14,549

(八)短期借款

	一〇一年十二月三十一日	一〇〇年十二月三十一日
抵押借款	$ 644,320	$ 147,320
利率區間	2.56%~3.50%	2.46%~2.95%

(九)預收款項

	一〇一年十二月三十一日	一〇〇年十二月三十一日
預收房屋款	$ 256,707	$ 49,259
預收土地款	—	23,410
預收工程款淨額	950	—
其他預收款	60	6,405
預收貨款	—	294
	$ 257,717	$ 79,368

上列預收工程款淨額明細，請詳附註四。

(十)退休金

適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬確定提撥退休辦法，依員工每月薪資百分之六提撥至勞工保險局之個人退休金專戶。本公司及子公司民國一〇一年度及一〇〇年度認列之退休金成本分別為877仟元及2,773仟元。

適用「勞動基準法」之退休金制度，係屬確定給付退休辦法，每位員工之服務年資十五年以內者(含)，每服務滿一年可獲得二個基數，超過十五年者每增加一年可得一個基數，總計最高以四十五個基數為限。員工退休金之支付，係根據服務年資及核准退休日前六個月平均工資(基數)計算。本公司按員工每月薪資總額百分之二提撥員工退休基金，交由勞工退休準備金監督委員會以該委員會名義存入台灣銀行之專戶，本公司民國一〇一年度及一〇〇年度認列之退休金分別為0元及726仟元。

(十一)股本

本公司於民國一〇一年度股東會決議通過增資15,000仟股，每股面額10元，增資基準日為民國一〇一年十一月二十八日每股按13元溢價發行，其面額與發行價格間差額45,000仟元貸記資本公積項下之發行股票溢價。上項增資業奉行政院金融監督管理委員會民國一〇一年十月十七日金管證發字第1010044270號函核准在案，並經經濟部民國一〇一年十二月五日經授商字第10101249200號函核准變更登記在案。

本公司於民國一〇〇年三月依據證券交易法第四十三條之六規定辦理私募普通股54,322仟股，每股面額10元，增資基準日為一〇〇年三月三十一日每股按1.23元折價發行，其面額與發行價格間差額 476,402仟元借記保留盈餘項下之待彌補虧損。上述私募有價證券及其後續配股依據證券交易法第四十三條之八第一項第三款自私募有價證券交付日起持有三年後，始得於公開市場上自由轉讓。

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

本公司於民國一〇〇年九月依據證券交易法第四十三條之六規定辦理私募普通股17,600仟股，每股面額10元，增資基準日為民國一〇〇年九月二十三日每股按 15.04元溢價發行，其面額與發行價格間差額88,704仟元貸記資本公積項下之發行股票溢價。上述私募有價證券及其後續配股依據證券交易法第四十三條之八第一項第三款自私募有價證券交付日起持有三年後，始得於公開市場上自由轉讓。

(十二)資本公積

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

(十三)盈餘分派及股利政策

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

(1)員工紅利不低於百分之一。

(2)董監事酬勞不高於之三。

(3)剩餘部分由董事會擬具盈餘分配案，提請股東日決議分配之。

上述提列特別盈餘公積將嗣後股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘。

本公司股利政策採剩餘股利政策。依據公司未來之資本預算規劃，優先保留營運及投資所需之資金後，剩餘之盈餘才以股票股利或現金股利方式分派。

2. 本公司民國一〇〇年度及九十九年度虧損撥補案，分別於民國一〇一年五月及一〇〇年六月業經股東會決議通過，有關董事會通過決議及股東會決議虧損撥補情形，請至臺灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

(十四)用人、折舊及攤銷費用

	一〇一年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用	合計
用人費用			
薪資費用	$ 15,914	$ 16,648	$ 32,562
勞健保費用	—	1,573	1,573
退休金費用	—	877	877
其他用人費用	30	465	495
	$ 15,944	$ 19,563	$ 35,507
折舊費用	$ —	$ 1,225	$ 1,225
攤銷費用	$ —	$ —	$ —

	一〇〇年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用	合計
用人費用			
薪資費用	$ 6,367	$ 63,840	$ 70,207
勞健保費用	672	4,540	5,212
退休金費用	538	2,961	3,499
其他用人費用	231	1,386	1,617
	$ 7,808	$ 72,727	$ 80,535
折舊費用	$ —	$ 4,622	$ 4,622
攤銷費用	$ —	$ 15	$ 15

(十五)所得稅

1. 所得稅費用(利益)估算如下：

	一〇一年度	一〇〇年度
稅前淨利	$ 91,825	$ 23,166
永久性差異	(89,234)	(16,363)
暫時性差異	(3,599)	(73,668)
當期增加之虧損扣抵	1,008	66,865
課稅所得	—	—
稅率	17%	17%
當期所得稅	—	—
遞延所得稅增加數	656	(387)
以前年度所得稅調整	—	(36)
所得稅費用(利益)	$ 656	($ 423)

2.遞延所得稅資產(負債)之構成項目如下：

	一〇一年 十二月三十一日	一〇〇年 十二月三十一日
(1)遞延所得稅資產－非流動		
資產減損損失	$ －	$ 656
虧損扣抵	41,364	82,407
	41,364	83,063
減：備抵評價金額	(41,364)	(82,407)
	$ －	$ 656

3.兩稅合一相關資訊：

	一〇一年 十二月三十一日	一〇〇年 十二月三十一日
股東可扣抵稅額帳戶餘額	$ 7,688	$ 7,688

民國一〇一年度及一〇〇年度均為累積虧損，故不予計算稅額扣抵比率。

4.未分配盈餘(待彌補虧損)情形如下：

	一〇一年 十二月三十一日	一〇〇年 十二月三十一日
八十七年度以後	($ 363,984)	($ 455,153)

5.截至民國一〇一年十二月三十一日止，本公司尚可扣抵以後年度課稅所得之虧損明細如下：

虧損年度	最後扣抵年度	尚未扣抵餘額
九十三年度	一〇三年度	26,080
九十四年度	一〇四年度	15,606
九十七年度	一〇七年度	54,952
九十八年度	一〇八年度	47,774
九十九年度	一〇九年度	30,963
一〇〇年度	一一〇年度	66,673
一〇一年度	一一一年度	1,008
		$ 243,056

6.本公司截至民國一〇一年十二月三十一日止，本公司營利事業所得稅申報案件，業經稅捐稽徵機關核定至九十九年度。

(十六)每股盈餘

	金額(分子)			每股盈餘(元)	
	稅前	稅後	仟股(分母)	稅前	稅後
一〇一年度					
基本每股盈餘	$ 91,825	$ 91,169	77,850	$ 1.18	$ 1.17

	金額(分子)			每股盈餘(元)	
	稅前	稅後	仟股(分母)	稅前	稅後
一〇〇年度					
基本每股盈餘	$ 23,166	$ 23,589	78,620	$ 0.29	$ 0.30

五、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

關係人名稱	與本公司間之關係
陳世坤	本公司董事長
祁興國	本公司總經理
嚴崇瑞(註一)	本公司董事
陳榮裕	為本公司董事長配偶之二親等以內親屬
蔡國珍	子公司之董事長
潘錦惠	子公司董事長之二親等以內親屬
坤興營造股份有限公司	該公司負責人為本公司總經理
經緯智慧科技股份有限公司(註二)	該公司負責人為本公司董事
聚合發建設股份有限公司	本公司董事長與該公司董事長同一人
坤聯營造股份有限公司(原名佐源營造有限公司)	採權益法之被投資公司(自101年7月20日起更名)
丕岳投資股份有限公司	本公司董事長與該公司董事長同一人
溱濠健康科技股份有限公司(註三)	間接持有採權益法評價之被投資公司
佐源營造有限公司(原名佐源園藝有限公司)	該公司負責人為子公司董事長之二親等以內親屬(101年12月變更)

註一：已於民國一〇一年三月辭任董事，故已非本公司之關係人。

註二：已於民國一〇一年四月出售經緯智慧科技股份有限公司全數股份，故已非本公司之關係人。

註三：已於民國一〇〇年六月出售漢緯投資股份有限公司全數股份，故已非本公司之關係人。

(二)與關係人間之重大交易事項

1.營業收入淨額

	一〇一年度		一〇〇年度	
	金額	百分比	金額	百分比
陳榮裕	$ 4,084	0.8	$ —	—
佐源營造有限公司	1,628	0.3	—	—
	5,712		$ —	

本公司銷貨予關係人之商品價格係由雙方依市場行情議定。

2.進貨淨額

	一〇一年度		一〇〇年度	
	金額	百分比	金額	百分比
坤興營造股份有限公司	$ 654,645	60.6	$ 127,143	30.8
經緯智慧科技股份有限公司	3,769	0.4	—	—
佐源營造有限公司	1,434	0.2	—	—
陳世坤	—	—	80,000	19.4
	$ 659,848		$ 207,143	

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

3.修繕費

	一〇一年度		一〇〇年度	
	金額	百分比	金額	百分比
坤興營造股份有限公司	$ 401	48.8	$ —	—

4.勞務費

	一〇一年度		一〇〇年度	
	金額	百分比	金額	百分比
聚合發建設股份有限公司	$ 99	2.3	$ —	—

5.應收帳款

	一〇一年十二月三十一日		一〇〇年十二月三十一日	
	金額	百分比	金額	百分比
經緯智慧科技股份有限公司	$ —	—	$ 2,463	100.0
佐源營造有限公司	1,709	9.2	—	—
	$ 1,709		$ 2,463	

6.其他應收款

(1)非資金融通

	一〇一年十二月三十一日		一〇〇年十二月三十一日	
	金額	百分比	金額	百分比
祁興國	$ —	—	$ 2,364	100.0

(2)資金融通

	一〇一年度				
	最高餘額	期末餘額	利率區間	本期利息收入	期末應收利息
蔡國珍	$ 1,000	$ —	—	$ —	$ —

	一〇〇年度				
	最高餘額	期末餘額	利率區間	本期利息收入	期末應收利息
溱濠健康公司	$ 11,000	$ —	6.0%	$ —	$ —

7.應付票據

	一〇一年十二月三十一日		一〇〇年十二月三十一日	
	金額	百分比	金額	百分比
聚合發建設股份有限公司	$ 440	1.7	$ —	—
陳世坤	—	—	72,000	100.0
	$ 440		$ 72,000	

8.應付帳款

	一〇一年九月三十日		一〇〇年九月三十日	
	金額	百分比	金額	百分比
坤興營造股份有限公司	$ 104,990	76.1	$ 35,000	87.2
佐源營造有限公司	839	0.6	—	—
經緯智慧科技股份有限公司	—	—	5,160	12.8
	105,829		40,160	

9.其他應付款項

(1)資金融通

	一〇一年度			
	最高餘額	期末餘額	利率區間	利息支出
祁興國	$ 27,000	$ —	3.3%	$ 51

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

(2)非資金融通

	一〇一年十二月三十一日		一〇〇年十二月三十一日	
	金額	百分比	金額	百分比
陳世坤	$ —	—	$ 164	100.0

10.本公司民國一〇一年度及一〇〇年度關係人承建工程之工程款明細如下：

建案名稱	合約總價未稅	累計發生工程款 一〇一年度	累計發生工程款 一〇〇年度
坤興營造股份有限公司：			
豐盛	$ 194,286	$ —	$ 194,286
O_2	211,429	211,429	199,524
君悅文心	513,429	428,190	34,286
淳境	228,571	162,286	—
富春居(下街段)	132,381	82,076	—
夢想城	13,998	13,998	—
小計		897,979	428,096
坤聯營造股份有限公司：			
夢想城	243,619	58,469	—
		$ 956,448	$ 428,096

11.本公司及子公司與關係人簽訂合建契約，依契約內容規定係採合建分售方式投資興建銷售，截至一〇一年十二月三十一日止，已簽訂合建契約明細如下：

建案名稱	地主	合建型態	合建保證金(帳列其他金融資產-非流動)	代收土地款
君悅文心	陳世坤	合建分售	$ —	$ 33,160
富春居	祁興國	合建分售	32,000	—
夢想城	祁興國	合建分售	—	2,273
淳境	祁興國	合建分售	—	1,968
			$ 32,000	$ 37,401

12.財產交易

(1)本公司向關係人-聚合發建設股份有限公司承租座落台中市豐原區三豐路158號房屋，承租期間為民國101年9月1日至102年8月31日，每月租金55仟元(含稅)，本期認列租金支出201仟元(未稅)，截至101年12月31日止，已預付租金440仟元，並已支付保證金 55仟元。本公司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。

(2)子公司本年度出售固部分定資產等予關係人-潘錦惠，計有運輸設備及雜項設備等，售價合計為910仟元，已全數付訖，並產生處分固定資產損失45仟元。

(3)本公司於民國一〇〇年度出售固定資產及無形資產予關係人經緯智慧科技股份有限公司固定資產一批，金額為2,682仟元，並分別產生出售損失262仟元及出售利益49仟元。

六、質抵押之資產

本公司及子公司資產提供擔保明細如下：

資產名稱	一〇一年十二月三十一日	一〇〇年十二月三十一日
存貨(在建工程)	$ 851,128	$ 291,209
存貨(營建用地)	365,646	—
存貨(預付土地款)	94,080	—
受限制資產	52,480	14,123
	$ 1,363,334	$ 305,332

七、重大承諾事項及或有事項：

本公司及子公司截至民國一〇一年十二月三十一日止，承諾事項及或有事項包括：

(一)本公司已開立216,000仟元之商業本票作為合建之合建保證金。

(二)本公司向非關係人何禮宏、何森榮及何朋富等三人購買南屯區寶山段854、869、870及871地號，購買價款為302,000仟元，截至101年12月31日止已支付簽約款60,400仟元。

(三)本公司與非關係人林柏亨及林鼎強合作合建分屋，經約定代償銀行借款94,080仟元（帳列存貨-預付土地款)，待完工交屋時，地主將可優先選定八樓二戶及十樓二戶，合計四戶，每戶約配置60坪，四戶面積合計250坪，超過部分及不足一戶以每坪 22萬計算於交屋同時補貼；並可分配大小車位計8位。

八、重大之災害損失：無。

九、重大之期後事項：無。

十、其他

(一)金融商品相關資訊揭露

1.金融性商品之公平價值

非衍生性金融商品	一〇一年十二月三十一日 帳面價值	一〇一年十二月三十一日 公平價值	一〇〇年十二月三十一日 帳面價值	一〇〇年十二月三十一日 公平價值
資產				
以成本衡量之金融資產-非流動	$ 3	$ —	$ 4,709	$ —
應收租賃款(含一年內到期)	1,482	1,482	2,862	2,862

非衍生性金融商品	一〇一年十二月三十一日 帳面價值	一〇一年十二月三十一日 公平價值	一〇〇年十二月三十一日 帳面價值	一〇〇年十二月三十一日 公平價值
負債				
應付租賃款(含一年內到期)	—	—	1,870	1,870

2.本公司及子公司估計金融商品公平價值所使用之方法及假設如下：

(1) 短期金融商品以其在資產負債表上之帳面價值估計其公平價值，因為此類商品到期日甚近，其帳面價值應屬估計公平價值之合理基礎。此方法應用於現金、應收款項、受限制資產、存出保證金、短期借款、應付款項及存入保證金等。

(2) 以成本衡量之金融資產係投資未上市櫃公司股票，其無活絡市場公開報價且實務上須以超過合理成本之金額方能取得可驗證公平價值，因此不列示其公平價值。

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

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

4.本公司及子公司具利率變動之公平價值風險及現金流量風險分別如下：

	一〇一年十二月三十一日	一〇〇年十二月三十一日
公平價值風險		
金融資產		
應收租賃款(含一年內到期)	$ 1,482	$ 2,862
金融負債		
應付租賃款(含一年內到期)	—	1,870
現金流量風險		
金融資產		
銀行存款(含受限制資產)	205,471	55,202
金融負債		
短期借款	644,320	147,320

5.本公司一〇一年度及一〇〇年度非以公平價值衡量且公平價值變動認列損益之金融資產或金融負債，其利息收入總額分別為324仟元及466仟元，及利息費用總額分別為393仟元及2,756仟元。

6.財務風險資訊

(1) 市場風險

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

(2) 信用風險

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

(3) 流動性風險

本公司及子公司之營運資金足以支應，故未有因無法籌措資金以履行合約義務之流動性風險。

(4) 利率變動之現金流量風險

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

十一、母公司與子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：附表一。

十二、附註其他揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

1.資金貸與他人：無。

2.為他人背書保證：無。

3.期末持有有價證券情形：附表二。

4.累積買進或賣出同一有價證券金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

5.取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：附表三。

6.處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：附表四。

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

9.被投資公司名稱、所在地區…等相關資訊：無。

10.從事衍生性商品交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊

1.資金貸與他人：無。

2.為他人背書保證：無。

3.期末持有有價證券情形：無。

4.累積買進或賣出同一有價證券金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

5.取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

6.處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

9.被投資公司名稱、所在地區…等相關資訊：無。

10.從事衍生性商品交易：無。

(三)大陸投資資訊：無。

十三、營運部門財務資訊

合併公司民國一〇一年度及一〇〇年度產業別之財務資訊如下：

一〇一年度	建設開發事業部	營造事業部	調整及沖銷	合計
來自本公司及合併子公司以外客戶之收入	$ 456,186	$ 28,321	$ —	$ 484,507
來自本公司及合併子公司之收入	—	48,702	(48,702)	—
部門收入合計	$ 456,186	$ 77,023	(48,702)	484,507
部門利益	$ 88,719	($ 3,218)	(194)	85,307
利息收入				324
處分投資利益				1,988
租金收入				29
其他收入				5,889
利息費用				(393)
處分固定資產損失				(602)
什項支出				(717)
稅前淨利				$ 91,825

一〇〇年度	建設開發事業部	資訊事業部	調整及沖銷	合計
來自本公司及合併子公司以外客戶之收入	$ 267,164	$ 128,559	—	$ 395,723
來自本公司及合併子公司之收入	—	25,109	(25,109)	—
部門收入合計	$ 267,164	$ 153,668	(25,109)	395,723
部門淨利	$ 23,676	($ 36,144)	—	(12,468)
利息收入				466
處分投資利益				5,689
處分固定資產利益				15,764
租金收入				630
其他收入				24,063
利息費用				(2,756)
處分固定資產損失				(2,886)
兌換損失-淨額				(131)
減損損失				(3,860)
什項支出				(1,345)
稅前淨利				$ 23,166

部門損益係指各個部門所賺取之利潤或損失，不包含權益法認列之投資損益、處分固定資產損益、處分投資利益、租金收入、利息收入、其他收入、兌換損益、利息費用、減損損失、什項支出以及所得稅費用。此衡量金額係提供予主要營運決策者，用以分配資源予部門及評其績效。

(二)部門資產

	一〇一年十二月三十一日	一〇〇年十二月三十一日
建設開發事業部	$ 1,691,998	$ 711,883
資訊事業部	—	60,602
營造事業部	102,935	—
部門資產總額	$ 1,794,933	$ 772,485

(三)地區別資訊：

本公司及子公司並無國外營運機構，故無地區別資訊之適用。

(四)重要客戶資訊：

本公司及子公司因客戶層分散，故無集中單一客戶之情形。

十三、 事先揭露採用國際會計準則相關事項

本公司依行政院金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)九十九年二月二日發佈金管證審字第○九九○○○四九四三號函令之規定，於一○一年度合併財務報表附註事先揭露採用國際會計準則(以下簡稱IFRSs)之情形如下。

(一)依據金管會於九十八年五月十四日宣布之「我國企業採用國際會計準則推動架構」，上市上櫃公司及興櫃公司應自一○二年起依證券發行人財務報告編製準則及財團法人中華民國會計研究發展基金會翻譯並由金管會發布之國際財務報導準則、國際會計準則及解釋函暨相關指引編製合併財務報告，為因應上開修正，本公司業已成立專案小組，並訂定採用IFRSs之計畫，該計畫係由 賴志龍經理統籌負責，謹將該計畫之重要內容、預計完成時程及目前執行情形說明如下：

計畫內容	主要執行單位	目前執行情形
1. 評估階段：（九十九年一月一日至一○○年十二月三十一日）		
◎ 訂定採用IFRS計畫及成立專案小組	會計部門	已完成
◎ 進行第一階段之員工內部訓練	會計部門	已完成
◎ 評估「首次採用國際會計準則」公報之適用	會計部門	已完成
◎ 比較分析現行會計政策與IFRS之差異	會計部門	已完成
◎ 評估相關資訊系統及內部控制應作之調整	會計部門	進行中
2. 準備階段：（一○○年一月一日至一○一年十二月三十一日）		
◎ 決定所採用IFRS1「首次採用國際會計準則」之各項豁免及選擇	會計部門	已完成
◎ 完成編製IFRSs開帳日財務狀況表	會計部門	已完成
◎ 進行第二階段之員工內部訓練	人事部門	進行中
◎ 決定如何依IFRSs調整現行會計政策	會計部門	進行中
◎ 調整相關資訊系統及內部控制	內部控制、資訊部門	進行中
3. 實施階段：（一○一年一月一日至一○二年十二月三十一日）		
◎ 測試相關資訊系統之運作情形	資訊部門	進行中
◎ 蒐集資料準備依IFRSs編製開帳日資產負債表及比較財務報表	會計部門	進行中
◎ 依IFRSs編製財務報表	會計部門	進行中

(二)截至一○一年十二月底，本公司評估現行會計政策與未來依IFRSs編製財務報表所採用之會計政策二者間可能存在之重大差異及影響說明如下：

會計議題	差異說明
與工程相關之銷售及管理費用	我國會計準則對於因興建工程中所發生之銷售費用可遞延至完工時認列費用。但在IFRSs下規定一般管理費用及發展費用如於合約條款中特別註明可予以補償，則應計入合約成本中，至於銷售費用則非屬可計入合約成本之項目，其相關支出應於發生時認列。
工程成本無法合理估計	依我國會計準則對於工程成本無法合理估計應採用全部完工法認列收入。但在IFRSs下規定，當工程之成本無法可靠衡量，惟已實際發生成本很有可能回收時應採用成本回收法，就實際已發生並預計收回之工程成本予以認列等額之收入。
建設業收入認列	若不動產工程協議符合工程合約的定義，則依IAS11處理；反之，不動產工程協議應視為 IAS18適用範圍之商品銷售。
短期支薪假給付	轉換至 IFRSs後，企業應依短期員工福利之認列方法，認列短期支薪假給付之預期成本。對於可累積支薪假給付，於員工提供勞務而增加其未來應得之支薪假給付時，應於報導期間結束日，依據員工仍未使用之累積支薪假，企業預期額外支付之金額，認列為費用：及對於不可累積支薪假給付，企業則於員工請假時認列為費用。
遞延所得稅之分類及備抵評價科目	依我國會計準則，遞延所得稅資產及負債依其相關資產或負債之分類劃分為流動或非流動項目，無相關之資產或負債者，依預期迴轉期間之長短劃分為流動或非流動項目。轉換至IFRSs後，遞延所得稅資產及負債一律分類為非流動項目。 依我國會計準則，遞延所得稅資產於評估其可實現性後，認列相關備抵評價金額。轉換至IFRSs後，僅當所得稅利益「很有可能」實現時始認列為遞延所得稅資產，不再使用備抵評價科目。

(三)截至一〇一年十二月底，本公司評估現行會計政策與未來依IFRSs編製財務報表所採用之會計政策二者間可能存在之重大影響數說明如下：

1.一〇一年一月一日合併資產負債表之調節

我國一般公認會計原則		轉換影響數			國際財務報導準則		
項目	金額	認列及衡量差異		表達差異	金額	項目	說明
流動資產							
現金及約當現金	$ 41,856	$	—	$ —	$ 41,856	現金及約當現金	
應收票據	344		—	—	344	應收票據淨額	
應收帳款－淨額	14,444		—	—	14,444	應收帳款淨額	
應收租賃款	1,455		—	—	1,455	應收租賃款	
應收帳款-關係人	2,463		—	—	2,463	應收帳款-關係人	
其他應收款	582		—	—	582	其他應收款	
其他應收款-關係人淨額	2,364		—	—	2,364	其他應收款-關係人淨額	
存貨	584,166		—	—	584,166	存貨	
預付費用及款項	13,872		—	—	13,872	預付款項	
受限制資產－流動	14,123		—	—	14,123	受限制資產－流動	
其他流動資產	55,414	(	33,746)	—	21,668	其他流動資產-其他	詳附註十三(二)
流動資產合計	731,083	(	33,746)	—	697,337	流動資產合計	
投　　資							
以成本衡量之金融資產－非流動	4,709		—	—	4,709	以成本衡量之金融資產-非流動	
投資合計	4,709		—	—	4,709	投資合計	
固定資產							
成　　本							
土　　地	6,427		—	—	6,427	土地成本	
房屋及建築	8,097		—	—	8,097	房屋及建築成本	
租賃改良	1,742		—	—	1,742	租賃改良成本	
其他設備	1,320		—	—	1,320	其他設備成本	
成本及重估增值合計	17,586		—	—	17,586	成本合計	
重估增值	—		—	—	—		
成本及重估增值合計	17,586		—	—	17,586	成本合計	
累計折舊	(2,314)		—	—	(2,314)	累計折舊	
累計減損	(3,860)		—	—	(3,860)	累計減損-房屋建築	
固定資產淨額	11,412		—	—	11,412	固定資產淨額	
其他資產							
存出保證金	23,218		—	—	23,218	存出保證金	
長期應收租賃款	1,407		—	—	1,407	長期應收租賃款	
遞延所得稅資產－非流動	656	(	656)	—	—	遞延所得稅資產	詳附註十三(二)
其他資產合計	25,281	(	656)	—	24,625	其他資產合計	
資　產　總　計	$ 772,485	($	34,402)	$ —	$ 738,083	資　產　總　計	
流動負債							
短期銀行借款	$ 147,320	$	—	$ —	$ 147,320	短期借款	
應付票據	16,775		—	—	16,775	應付票據	
應付票據-關係人	72,000		—	—	72,000	應付票據-關係人	
應付帳款	8,048		—	—	8,048	應付帳款	
應付帳款－關係人	40,160		—	—	40,160	應付帳款-關係人	
應付費用	3,229		—	—	3,229	其他應付款	
其他應付款項	5		—	—	5		
其他應付款項-關係人	164		—	—	164	其他應付款項-關係人	
	—		323	—	323	**員工福利準備負債-流動**	詳附註十三(二)
預收款項	79,368		—	—	79,368	預收款項	
其他流動負債	3,284		—	—	3,284	其他流動負債	
流動負債合計	370,353		323	—	370,676	流動負債合計	
長期負債							
應付租賃款－非流動	1,106		—	—	1,106	應付租賃款－非流動	
長期負債合計	1,106		—	—	1,106	長期負債合計	
其他負債							
存入保證金	13		—	—	13	存入保證金	
其他負債合計	13		—	—	13	其他負債合計	
負債合計	371,472		323	—	371,795	負債合計	
母公司股東權益							
普通股股本	766,000		—	—	766,000	普通股股本	
資本公積							
資本公積-發行溢價	88,704		—	—	88,704	資本公積-發行溢價	
資本公積-長期投資	1,462		—	—	1,462	資本公積-採權益法認列關聯企業及合資企業股權淨值之變動數	
保留盈餘							
待彌補虧損	(455,153)	(	34,725)	—	(489,878)	未分配盈餘(或待彌補虧損)	
母公司股東權益合計	401,013	(	34,725)	—	366,288		
少數股權	—		—	—	—	非控制權益	
股東權益	401,013	(	34,725)	—	366,288	股東權益	
負債及股東權益總計	$ 772,485	($	34,402)	$ —	$ 738,083	負債及權益總計	

2.一〇一年十二月三十一日合併資產負債表之調節

我國一般公認會計原則		轉換影響數		國際財務報導準則		
項目	金額	認列及衡量差異	表達差異	金額	項目	說明
流動資產						
現金及約當現金	$ 154,222	$ —	$ —	$ 154,222	現金及約當現金	
應收票據	6,236	—	—	6,236	應收票據淨額	
應收帳款－淨額	15,595	2,824	—	18,419	應收帳款淨額	詳附註十三(二)
應收租賃款	1,267	—	—	1,267	應收租賃款	
應收帳款-關係人	1,709	—	—	1,709	應收帳款-關係人	
其他應收款	556	—	—	556	其他應收款	
其他金融資產-流動	48,192	—	—	48,192	其他金融資產-流動	
存貨	1,381,030	(3,774)	—	1,377,256	存貨	詳附註十三(二)
預付費用及款項	27,729	—	—	27,729	預付款項	
受限制資產－流動	52,480	—	—	52,480	受限制資產－流動	
其他流動資產	90,184	(64,499)	—	25,685	其他流動資產-其他	詳附註十三(二)
流動資產合計	1,779,200	(65,449)	—	1,713,751	流動資產合計	
投　　資						
以成本衡量之金融資產－非流動	3	—	—	3	以成本衡量之金融資產-非流動	
投資合計	3	—	—	3	投資合計	
固定資產						
成　　本						
土　　地	—	—	—	—	土地成本	
房屋及建築	—	—	—	—	房屋及建築成本	
租賃改良	2,279			2,279	租賃改良成本	
其他設備	1,320	—	—	1,320	其他設備成本	
成本及重估增值合計	3,599	—	—	3,599	成本合計	
重估增值	—	—	—	—		
成本及重估增值合計	3,599	—	—	3,599	成本合計	
累計折舊	(1,455)	—	—	(1,455)	累計折舊	
累計減損		—	—	—	累計減損-房屋建築	
固定資產淨額	2,144	—	—	2,144	固定資產淨額	
無形資產						
電腦軟體成本	3,000	—	—	3,000	電腦軟體成本	
無形資產合計	3,000	—	—	3,000	無形資產合計	
其他資產						
存出保證金	10,371	—	—	10,371	存出保證金	
長期應收租賃款	215	—	—	215	長期應收租賃款	
遞延所得稅資產－非流動	—	—	—	—	遞延所得稅資產	詳附註十三(二)
其他資產合計	10,586	—	—	10,586	其他資產合計	
資　產　總　計	$ 1,794,933	($ 65,449)	$ —	$ 1,729,484	資　產　總　計	
流動負債						
短期銀行借款	$ 644,320	$ —	$ —	$ 644,320	短期借款	
應付票據	24,499	—	—	24,499	應付票據	
應付票據-關係人	440	—	—	440	應付票據-關係人	
應付帳款	32,076	—	—	32,076	應付帳款	
應付帳款－關係人	105,829	—	—	105,829	應付帳款-關係人	
應付費用	5,739	—	—	5,739	其他應付款	
其他應付款項	897	—	—	897		
預收款項	257,717	(950)	—	256,767	預收款項	詳附註十三(二)
其他流動負債	37,653	—	—	37,653	其他流動負債	
流動負債合計	1,109,170	(950)	—	1,108,220	流動負債合計	
其他負債						
存入保證金	43	—	—	43	存入保證金	
其他負債合計	43	—	—	43	其他負債合計	
負債合計	1,109,213	(950)	—	1,108,263	負債合計	
母公司股東權益						
普通股股本	916,000	—	—	916,000	普通股股本	
資本公積						
資本公積-發行溢價	133,704	—	—	133,704	資本公積-發行溢價	
保留盈餘						
待彌補虧損	(363,984)	(64,499)	—	(428,483)	未分配盈餘(或待彌補虧損)	
母公司股東權益合計	685,720	(64,499)	—	621,221		
少數股權	—	—	—	—	非控制權益	
股東權益	685,720	(64,499)	—	621,221	股東權益	
負債及股東權益總計	$ 1,794,933	($ 65,449)	$ —	$ 1,729,484	負債及權益總計	

3.一〇一年度合併綜合損益表之調節

我國一般公認會計原則		轉換影響數		國際財務報導準則		
項目	金額	認列及衡量差異	表達差異	金額	項目	說明
營業收入淨額	$ 484,507	$ 4,994	$ —	$ 489,501	營業收入淨額	詳附註十三(二)
營業成本	344,236	4,994	—	349,230	營業成本	詳附註十三(二)
營業毛利	140,271	—	—	140,271	營業毛利	
營業費用					營業費用	
推銷費用	23,115	30,753	—	53,868	推銷費用	詳附註十三(二)
管理及總務費用	31,849	—	—	31,849	管理及總務費用	詳附註十三(二)
研究發展費用	—	—	—	—	研究發展費用	
營業費用合計	54,964	30,753	—	85,717	營業費用合計	
營業淨利	85,307	(30,753)	—	54,554	營業淨利	
營業外收入及利益					營業外收入及利益	
利息收入	324	—	—	324	利息收入	
處分投資利益	1,988	—	—	1,988	處分投資利益	
租金收入	29	—	—	29	租金收入	
什項收入	5,889	—	—	5,889	什項收入	
營業外收入及利益合計	8,230	—	—	8,230	營業外收入及利益合計	
營業外費用及損失					營業外費用及損失	
利息費用	393	—	—	393	利息費用	
處分固定資產損失	602	—	—	602	處分固定資產損失	
什項支出	717	—	—	717	什項支出	
營業外費用及損失合計	1,712	—	—	1,712	營業外費用及損失合計	
稅前淨利	91,825	(30,753)	—	61,072	稅前淨利	
所得稅利益	656	(656)	—	—	所得稅利益	
本期淨利	$ 91,169	($ 30,097)	$ —	$ 61,072	本期淨利	

(四)依據國際財務報導準則第1號公報「首次採用國際財務報導準則」之規定，除依選擇性豁免（optional exemptions）及強制性例外（mandatory exceptions）規定辦理者外，公司於首次採用IFRSs 時，應依所有在首次採用IFRSs 時已生效之會計準則規定編製財務報表，並予以追溯調整。本公司擬依選擇性豁免規定辦理之部分，擇要說明如下：

1.對於一〇〇年十二月三十一日以前發生之企業合併，不追溯調整。

2.固定資產係依IFRSs採成本模式衡量，並追溯適用相關規定。

以上本公司擬依選擇性豁免規定辦理之部分，可能因管理階層經其他考量及評估後而改變，故與實際結果可能有所差異。

(五)本公司係以財團法人中華民國會計研究發展基金會已翻譯並經金管會發布之二〇一〇年IFRSs版本以及金管會於一〇〇年十二月二十二日修正發布之證券發行人財務報告編製準則作為上開評估之依據。惟查國際會計準則委員會已發布，以及未來主管機關可能發布函令規範我國上市上櫃及興櫃公司配合採用IFRSs 之相關事項，故本公司上述之評估結果，可能受前開已發布或研修中IFRSs及國內法令規定所影響，而與未來採用IFRSs 所產生之會計政策實際差異有所不同。

坤悅開發股份有限公司及子公司

母子公司間業務關係及重要交易往來情形

民國一〇一年度及一〇〇年度

附表一

單位：新台幣仟元

編號（註一）	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係（註二）	交易往來情形				
				科目	金額		交易條件	佔合併總營收或總資產之比率%	
					一〇一年度	一〇〇年度		一〇一年度	一〇〇年度
0	本公司	坤聯營造股份有限公司	1	在建工程(進貨)	$ 58,469	$ —	依合約規定	3.3	—
				應付帳款	17,732	—	依合約規定	1.0	—
1	坤聯營造股份有限公司	本公司	2	預收工程款	58,469	—	依合約規定	3.3	—
				應收工程款	17,732	—	依合約規定	1.0	—
0	本公司	經緯智慧科技股份有限公司	1	營業收入	—	3,497	交易價格系雙方依市場行情議定，並於出貨後30天至90天內收款	—	0.8
				營業成本	—	33,581	交易價格系雙方依市場行情議定，並於出貨後30天至90天內收款	—	8.5
1	經緯智慧科技股份有限公司（註三）	本公司	2	營業收入	—	33,581	交易價格系雙方依市場行情議定，並於出貨後30天至90天內收款	—	8.5
				營業成本	—	3,497	交易價格系雙方依市場行情議定，並於出貨後30天至90天內收款	—	0.8

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：本公司於一〇〇年十月二十五日因未按持股比例認購該公司辦理之現金增資，致持股比例減少至16.7%，因此僅將喪失控制力前之收益及費損編入合併財務報表。

坤悅開發股份有限公司及子公司

期末持有有價證券情形

民國一〇一年十二月三十一日

附表二

單位：新台幣仟元／仟股

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末				備註
				股數	金額	持股比例	市價或淨值	
本公司	權益證券-股票 台中市第二信用合作社	無	以成本衡量之金融資產-非流動	0.03	$ 3	—	$ 3	

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

附表三

單位：新台幣仟元為單位

取得之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	台中市福德段土地(10、11地號)	101.02.07	$ 137,475	已全數支付	廖月霞等四人	無	—	—	—	$ —	註1	營建用地	無
本公司	台中市大雅區四德段(0317-0006、0318-0003、0319-0000、0322-0014、0323-0000、0318-0001、0318-0004、0319-0001、0319-0002地號)	101.04.10	195,103	已全數支付	張光男等三人	無	—	—	—	—	註2	營建用地	無
本公司	台中市南屯區寶山段)0854-0000、0869-0000、0870-0000、0871-0000地號)	101.09.17	302,000	支付簽約款及備件款60,400仟元	何禮宏等三人	無	—	—	—	—	註3	預付土地款	無

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

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

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

坤悅開發股份有限公司及子公司

與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額20%以上

民國一〇一年度

附表四

單位：新台幣仟元

進（銷）貨之公司	交易之對象	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進（銷）貨	金額	佔總進(銷)貨之比率%	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收（付）票據、帳款之比率%	
本公司	坤興營造股份有限公司	（註）	進貨	$ 654,645	60.6%	本公司向關係人進貨之交易價格係由雙方依市場行情議定，貨款為月結 30天至90 天內支付。	—	—	($ 104,990)	76.1%	

註：請參閱財務報表附註五。

坤悅開發股份有限公司及子公司

與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額20%以上

民國一〇一年度

附表五

單位：新台幣仟元

進(銷)貨之公司	交易之對象	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進（銷）貨	金額	佔總進(銷)貨之比率%	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率%	
本公司	坤興營造股份有限公司	（註）	進貨	$ 654,645	60.6%	本公司向關係人進貨之交易價格係由雙方依市場行情議定，貨款為月結 30天至90天內支付。	—	—	($ 104,990)	76.1%	

註：請參閱財務報表附註五。

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評估風險事項

一、財務狀況

單位：新台幣千元;%

年度 / 項目	101 年度	100 年度	重大變動	
			金額	%
流動資產	1,734,734	739,752	994,982	134.50
投資	21,087	4,709	16,378	347.80
固定資產	2,144	11,412	(9,268)	(81.21)
無形資產	3,000	0	3,000	-
其他資產	10,586	16,612	(6,026)	(36.27)
資產總額	1,771,551	772,485	999,066	129.33
流動負債	1,085,788	370,353	715,435	193.32
長期負債	0	1,106	(1,106)	(100.00)
其他負債	43	13	30	230.77
負債總額	1,085,831	371,472	714,359	192.30
股本	916,000	766,000	150,000	19.58
資本公積-長期投資	0	1,462	(1,462)	(100.00)
資本公積-發行股票溢價	133,704	88,704	45,000	50.73
累積虧損	(363,984)	(455,153)	91,169	(20.03)
股東權益總額	685,720	401,013	284,707	71.00

說明：

流動資產：主要係因本公司陸續投入建案及購入營建用地，造成存貨增加所致。

投資：主要係因本期新增轉投資公司-坤聯營造(股)公司，造成長期投資增加所致。

固定資產：主要係因出售台中漢口路辦公室，造成固定資產減少所致。

無形資產：主要係因本期新增購會計軟體，造成電腦軟體成本增加所致。

其他資產：主要係因本期陸續收回履約保證金及保固金，造成存出保證金減少所致。

流動負債：主要係因依建案進度動撥建築融資及新購營建用地增貸土地融資，造成短期借款增加，與因預售建案而增加預收款項所致。

長期負債：主要係因應付租賃款陸續清償所致。

累積虧損：主要係因本期建案銷售情形良好，稅後利益較上期增加，造成累積虧損減少所致。

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：新台幣千元;%

項目	101 年度	100 年度	增減金額	變動比例%
營業收入	456,186	367,150	89,036	24.25
營業成本	315,637	286,778	28,859	10.06
營業毛利	140,549	80,372	60,177	74.87
營業費用	51,831	90,129	(38,298)	(42.49)
營業淨利(損)	88,718	(9,757)	98,475	(1,009.28)
營業外收入及利益	8,223	43,870	(35,647)	(81.26)
營業外支出及損失	5,116	10,947	(5,831)	(53.27)
稅前淨利(損)	91,825	23,166	68,659	296.38
本期淨利(損)	91,169	23,589	67,580	286.49

增減比例變動分析說明：

營業收入及營業成本：主要係因本公司營業重心移向營建開發，致使公司營業收入增加，且因本期完工建案為自地自建形式，故使本期營業毛利率增加。

營業費用：主要係因公司營業重心移向營建開發，進行人事精簡及費用控制，故使本期費用較上期減少。

營業外收入及利益：主要係因公司本期僅出售台中漢口路辦公室，致使處分固定資產利益較上期減少所致。

(二)營業毛利變動分析：

	101 年度	100 年度	變動率
營業毛利率	30.8%	21.9%	40.6%

毛利率變動分析：主要係因本期完工建案為自地自建形式，故使本期營業毛利率增加。

三、現金流量

(一)最近二年度現金流動變動分析說明

單位：新台幣仟元

年度 / 項目	101 年度	100 年度	增(減)
營業活動之淨現金流入(出)	(569,659)	(254,384)	(315,275)
投資活動之淨現金流入(出)	(46,179)	253,145	(299,324)
融資活動之淨現金流入(出)	691,866	30,405	661,461

增減變動分析說明：

(1)營業活動：營業活動淨現金流出，主要係 101 年度陸續支付營建事業部之在建工程款及購置營建用地款項所致。

(2)投資活動：投資活動淨現金流出，主要係 101 年度預售建案依進度收款，造成受限制資產增加，及增加長期投資所致。

(3)融資活動：融資活動淨現金流入，主要係 101 年度依建案進度動撥建築融資及新購營建用地增貸土地融資，造成短期借款增加及現金增資所致。

單位：新台幣仟元

年度 / 項目	100 年度	99 年度	增(減)比率%
現金流量比率(%)	-(註)	-(註)	-
現金流量允當比率(%)	-(註)	-(註)	-
現金再投資比率(%)	-(註)	-(註)	-
註：營業活動之淨現金流量為負數，故不予計算。			

(二)未來一年現金流動性分析

單位：新台幣千元

期初現金餘額	全年來自營業活動淨現金流量	全年現金流入量	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
117,884	(400,000)	350,000	67,884	-	-
未來一年現金流量變動情形分析： 年初現金餘額：117,884 仟元。 預計營業活動：營業活動預計淨現金流出 400,000 仟元。					

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：積極投入房地產開發之相關產業，提昇集團整體獲利。

(二)轉投資獲利或虧損分析：

101.12.31;單位：新台幣千元

轉投資公司	投資金額	持股比例	政策	權益法認列投資(損)益	虧損原因
坤聯營造股份有限公司(註1)	24,573	100%	長期投資	(3,489)	業務由承攬公共工程轉為承攬母公司住宅大樓為主，目前承攬案量不大所致。
經緯智慧科技股份有限公司(註2)	5,000	16.67%	策略性投資	0	資訊服務市場景氣不佳。

註:1.本公司為業務需要，轉投資坤聯營造股份有限公司，持股 100%。

2.本公司對於經緯智慧之持股已降至 16.67%，不具有重大影響力，考量資訊產業之後續發展，故本公司已於 101 年第二季處分經緯智慧之全數股權。

(三)本公司將持續進行轉投資改善計劃：

本公司對於轉投資公司採取保守穩健原則，投資效益無法顯現之轉投資公司尋求適當時機出售。

(五)未來一年投資計畫：本公司目前無轉投資相關計畫。

六、最近年度及截至年報刊印日止之風險管理事項及評估

(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	101 年度	100 年度
利息收入	317	454
利息支出	321	2,756
營業收入淨額	456,186	367,150
利息收入佔營收淨額比率	0.07%	0.12%
利息支出佔營收淨額比率	0.07%	0.75%
本公司 101 年度本公司利息收入為 317 仟元，約佔營收淨額 0.07%，利息支出為 321 元，佔營收淨額 0.07%。		

(2)匯率變動方面：

單位:新台幣仟元

項目	101 年度	100 年度
兌換(損)益	0	(133)
營業收入淨額	456,186	367,150
兌換損益佔營收淨額比率	0.00%	(0.04%)
本公司之進銷貨係以新台幣為計價單位，故匯率之變動對本公司影響程度不大。		

(3)通貨膨脹情形：本公司隨時注意相關經濟變化及市場情勢變動，雖目前各項建築材料價格波動較大，本公司仍將與供應商保持密切且良好之互動關係，取得合理之價格，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，並未從事高風險、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，本公司依「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：本公司最近年度及截至年報刊印日止並無背書保證之情事，未來若有從事為他人背書保證時，將依循本公司所訂之「資金貸與他人及背書保證作業程序」有關背書保證規範，作為執行相關事項之依據，以加強管控交易程序。

(4)從事衍生性商品交易：本公司並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：

本公司截至年報刊印日止無設立專責研究發展部門，此係因本公司自 100 年度跨足建設業，而建設業不若一般製造業或高科技產業需有新產品之研發與設計，故本公司並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。

(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：

本公司營運政策均遵循法令規定辦理，並隨時注意國內外重要政策及法律變動，必要時諮詢專家意見，評估法令對公司之影響並適時調整公司內部制度，截

至年報刊印日止，本公司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：

本公司注重資訊透明度，遵守法令規定，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，並未有進行併購之計畫，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，並無擴充廠房之計畫。

(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，本公司自100年度跨足建設業後，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坤興營造及子公司坤聯營造承攬，其施工技術水準及財務狀況良好，故本公司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：本公司客戶為一般社會大眾並無銷貨集中之風險。

(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100年6月22日股東常會全面改選董監事，在陳董事長及祁總經理帶領下，經營策略擴展至房地產開發業務之營運，已逐步改善公司營收與獲利。

(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。

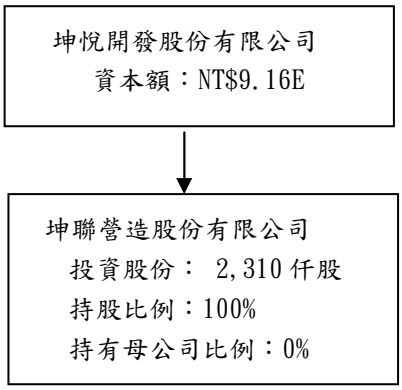
捌、特別記載事項

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

101.12.31



註:101.8.21 本公司轉投資 100%持股的營造廠。

(2)各關係企業基本資料

101.12.31

企業名稱	設立日期	地　　址	實收資本額	主要營業或生產項目
坤聯營造股份有限公司	76.10.22	臺中市西屯區文心路二段 201 號 15 樓之 8	NT$23,100 仟元	綜合營造業等。

註:101.8.21 本公司取得坤聯營造 100%股權。

(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；%:101.12.31

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	陳世坤	26,769,413	29.22%
	獨立董事	麻高霖	0	0
	獨立董事	柯俊禎	0	0
	董　事	祁興國	18,171,949	19.84%
	董　事	陳淑陵	30,000	0.03%
	董　事	丕岳投資股份有限公司	2,702,193	2.95%
		代表人:陳丕岳(註 1)	80,000	0.09%
		代表人:祁悅生(註 1)	0	0
	監察人	悅弘盛投資股份有限公司	11,298,658	12.33%
		代表人:陳世煌	0	0
	監察人	陳豐榮	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	董事長	坤悅開發股份有限公司 代表人:蔡國珍	2,310,000	100%
	董事	坤悅開發股份有限公司 代表人: 陳世坤	2,310,000	100%
	董事	坤悅開發股份有限公司 代表人:祁興國	2,310,000	100%
	監察人	坤悅開發股份有限公司 代表人:陳豐榮	2,310,000	100%

註1：101.5.18股東會補選董事。

(6)各關係企業營運概況：

單位：新台幣仟元; 101.12.31

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	23,100	76,197	54,002	22,195	77,023	(3,668)	(1.59)

(二)關係企業合併財務報表：請參閱本年報第92頁至130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

本公司民國一〇一年度（自民國一〇一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表之公司與依財務會計準則公報第七號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：坤悅開發股份有限公司

負責人：陳 世 坤

中 華 民 國 一 〇 二 年 二 月 二 十 七 日

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：

(1)95 年度私募有價證券資料表

項　目	95 年第一次私募					95 年第二次私募				
私募有價證券種類	普通股					普通股				
股東會通過日期與數額	股東臨時會日期：95 年 3 月 15 日 新台幣 1.8 億元內					股東臨時會日期：95 年 3 月 15 日 新台幣 1.8 億元內				
價格訂定之依據及合理性	私募價格擬以定價日前一、三或五個營業日擇一計算普通股收盤價簡單算數平均數扣除無償配股除權，並加回減資反除權後之股價為基準價格，於不低於基準價格之百分之八十範圍內，目前暫定為 5.9 元，實際定價日擬授權董事會得視日後洽定特定人及當時市場狀況決定之。									
特定人之選擇方式	符合證交法第 43 條之 6 相關規定辦理					符合證交法第 43 條之 6 相關規定辦理				
辦理私募之必要理由	衡量目前資本市場狀況及籌集資金之時效性及可行性等因素，為有效降低資金成本並確保資金籌集效率，故不採用公開募集方式，爰依公司法及證交法等相關規定辦理私募普通股。									
價款繳納完成日期	95 年 3 月 24 日					95 年 5 月 3 日				
應募人資料	私募對象	資格條件	認購數量	與公司關係	參與公司經營情形	私募對象	資格條件	認購數量	與公司關係	參與公司經營情形
	台北富邦商業銀行受託保管雙贏企業有限公司投資專戶	證交法第四十三條之六第二項	8,333 仟股	無	無	台北富邦商業銀行受託保管威運集團有限公司投資專戶	證交法第四十三條之六第二項	8,334 仟股	無	無
	台北富邦商業銀行受託保管威運集團有限公司投資專戶	證交法第四十三條之六第二項	11,667 仟股	無	無					
實際認購(或)轉換價格	實際認購價格每股 6 元					實際認購價格每股 6 元				
實際認購(或)轉換價格與參考價格之差異	參考價格為：訂價日 3/22 前 5 個營業日(不含訂價日)平均收盤價 5.48 元 實際認購價：6 元 實際價格高於參考價格每股 0.52 元					參考價格為：訂價日 4/25 前 3 個營業日(不含訂價日)平均收盤價 5.81 元 實際認購價：6 元 實際價格高於參考價格每股 0.19 元				
辦理私募對股東權益影響	引進策略性投資人帶來業務競爭力，提升本公司市場競爭力及營運能力，每股淨值提高。									
私募資金運用情形及計畫執行進度	私募資金運用於 95 年第二季，已按計畫執行完成									
計畫執行進度	二次私募共計募集資金新台幣 170,004 仟元，並依原計劃充實公司營運資金，償還借款及貨款，於九十五年度第二季執行完畢。因私募發行普通股期限(96.3.14)屆滿，經董事會決議(96.3.7)未募集額度不再辦理募集。									
私募效益顯現情形	本公司辦理私募後因股款之挹注營運，使得流動資產較現增前增加，且長期資金占固定資產比率亦受惠私募資金影響，較現增前大幅成長，達到該私募計劃原預計充實營運資金強化財務結構之效果。									

(2)96 年、97 年、98 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，期限屆滿一年未執行未辦理。

(3)99 年度私募有價證券資料

項　　目	99 年第 1 次私募 發行日期：100 年 5 月 10 日				
私募有價證券種類	普通股				
股東會通過日期與數額	99 年 6 月 25 日				
價格訂定之依據及合理性	本次私募普通股參考價格係不低於公司定價日前 一、三或五個營業日擇一計算之普通股收盤價簡單算術平均數扣除無償配股除權及配息，並加回減資反除權後平均每股股價之八成。 若實際訂定之私募價格如低於股票面額時，因已依法令規範之定價依據辦理且已反應市場價格狀況應屬合理，如造成公司累積虧損增加對股東權益產生影響，將於次年度股東常會時，依本年度營業結果由股東評估並討論應否減資彌補虧損。 本次私募價格以不低於參考價格之八成，係因證券交易法 43 條之 8 規定，私募有價證券有關轉讓時點、轉讓對象及數量均有嚴格限制，三年內亦不得洽辦上櫃掛牌，考量時間風險，因此成數不宜過高。				
特定人選擇之方式	1、符合證券交易法第四十三條之六規定範圍內之對象為限，且應募人總數不得超過 35 人。 2、特定人之選定方式，提請股東會同意授權董事會以對公司未來之營運能產生直接或間接助益者為首要考量，並以符合主管機關規定之各項特定人中選定之。				
辦理私募之必要理由	衡量目前市場狀況及籌集資金之時效性及可行性等因素，為有效並確保資金籌集效率，以達到迅速提昇營運績效並挹注所需資金之目的，故不採用公開募集方式，爰依公司法及證交法等相關規定辦理私募普通股，提高公司籌資之機動性及效率。				
價款繳納完成日期	100 年 3 月 31 日				
應募人資料	私募對象	資格條件	認購數量	與公司關係	參與公司經營情形
	陳世坤	證券交易法第 43 條之 6 第 1 項第 2 款	18,281,250 股	無	取得兩席董事一席監察人
	祁興國		18,281,250 股	無	
	悅弘盛投資股份有限公司		17,759,206 股	無	
實際認購(或轉換)價格(註 7)	新台幣 1.23 元				
實際認購(或轉換)價格與參考價格差異(註 7)	參考價格為：訂價日 3/22 前 30 個營業日(不含訂價日) 平均收盤價 1.53 元 實際認購價：1.23 元 實際認購價格為參考價格每股 1.53 元之 80.39%				
辦理私募對股東權益影響(如:造成累積虧損增加…)	如造成公司累積虧損增加對股東權益產生影響，將於次年度股東常會時，依本年度營業結果由股東評估並討論應否減資彌補虧損。				
私募資金運用情形及計畫執行進度	私募共計募集資金新台幣 66,815,698 元，並依原計劃改善財務結構、充實營運資金、轉投資，於董事會決議轉投資「坤悅建設股份有限公司」及「經緯智慧科技股份有限公司」償還借款及充實營運資金。私募發行普通股期限(100.6.24)屆滿，經董事會決議(100.4.19)未募集額度不再辦理募集。				
私募效益顯現情形	負債比例降低且因私募資金挹注，增加公司產品營運項目。				

(4)100 年度私募有價證券資料

項　　目	100 年第 1 次私募 發行日期：100 年 11 月 2 日				
私募有價證券種類	普通股				
股東會通過日期與數額	100 年 6 月 22 日				
價格訂定之依據及合理性	本次私募普通股參考價格之訂定以定價日前 1、3 或 5 個營業日擇一計算普通股收盤價簡單算術平均數扣除無償配股除權及配息，並加回減資反除權後之股價;與定價日前 30 個營業日普通股收盤價簡單算術平均數扣除無償配股除權及配息，並加回減資反除權後之股價，以上列二基準計算價格較高者為私募參考價格，且私募普通股每股價格之訂定不低於參考價格之八成。本次私募普通股每股價格以不低於參考價格之八成為訂定依據，其訂價方式係因證交法 43 條之 8 規定，私募有價證券有關轉讓時點、轉讓對象及數量均有嚴格限制，三年內亦不得洽辦上櫃掛牌，考量時間風險，因成數不宜過高，應屬合理。私募參考價格應依行政院金融監督管理委員會「公開發行公司辦理私募有價證券應注意事項」訂定，若日後因本公司普通股股票於集中交易市場之成交價格偏低，致使本次私募普通股參考價格低於面額，此係依現行法令規定訂之且已反應市場價格狀況應屬合理。如造成公司累積虧損增加對股東權益產生影響，將於次年度股東常會時，依公司營業結果由股東討論應否辦理減資彌補虧損。				
特定人選擇之方式	1、符合證券交易法第四十三條之六規定範圍內之對象為限，且應募人總數不得超過 35 人。 2、特定人之選定方式，提請股東會同意授權董事會以對公司未來之營運能產生直接或間接助益者為首要考量，並以符合主管機關規定之各項特定人中選定之。				
辦理私募之必要理由	衡量目前市場狀況及籌集資金之時效性及可行性等因素，為有效並確保資金籌集效率，以達到迅速提昇營運績效並挹注所需資金之目的，故不採用公開募集方式，爰依公司法及證交法等相關規定辦理私募普通股，提高公司籌資之機動性及效率。				
價款繳納完成日期	100 年 9 月 23 日				
應募人資料	私募對象	資格條件	認購數量	與公司關係	參與公司經營情形
	陳世坤	證券交易法第 43 條之 6 第 1 項第 2 款	14,038,966 股	董事長	董事長
	祁興國		3,561,034 股	董事及總經理	董事兼總經理
實際認購(或轉換)價格(註 7)	新台幣 15.04 元				
實際認購(或轉換)價格與參考價格差異(註 7)	參考價格為：訂價日 9/19 前 30 個營業日 普通股收盤價簡單算術平均數扣除無償配股除權或除息，並加回減資反除權後平均每股價格 18.80 元。 實際認購價：15.04 元 實際認購價格為參考價格之 80%				
辦理私募對股東權益影響(如:造成累積虧損增加…)	本次私募對股東權益並無造成負面影響。				
私募資金運用情形及計畫執行進度	私募共計募集資金新台幣 264,704,000 元，並依原計劃改善財務結構、充實營運資金、轉投資。私募發行普通股期限(100.6.24)屆滿，經董事會決議(100.4.19)未募集額度不再辦理募集。				
私募效益顯現情形	公司財務結構及營運狀況已改善。				

(4)101 年度私募有價證券資料

本公司經股東常會決議辦理私募普通股，期限屆滿一年未執行未辦理。

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二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無。

坤悅開發股份有限公司

董事長：陳 世 坤

承印
RU FON (02) 2225-1430