股票代碼：5206

WORLD

坤悅開發股份有限公司

Kunyue Development Co.,LTD.

一〇二年度年報

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

中 華 民 國 一 〇 三 年 五 月 二 十 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、財務報告簽証會計師

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、102 年度營業結果 2
二、102 年度營業計畫概要 3
三、未來公司發展策略 4
四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響 4
貳、公司簡介 5
參、公司治理報告 7
一、組織系統 7
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料 9
三、公司治理運作情形 16
四、會計師公費資訊 30
五、更換會計師資訊 30
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 30
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 30
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 31
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 32
肆、募資情形 33
一、公司資本及股份 33
二、公司債(含海外公司債)辦理情形： 36
三、特別股辦理情形 36
四、海外存託憑證辦理情形 36
五、員工認股權憑證辦理情形： 36
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 36
七、資金運用計畫執行情形 37
伍、營運概況 43
一、業務內容 43
二、市場及產銷概況 50
三、從業員工 55
四、環保支出資訊 55
五、勞資關係 55
六、重要契約 57
陸、財務概況 58
一、最近年度簡明資產負債表及綜合損益表資料 58
二、最近五年度財務分析 63
三、最近年度財務報告之監察人審查報告 67
四、最近年度財務報告 69
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報表 116

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 157
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與評估風險事項 158
一、財務狀況 158
二、財務績效 158
三、現金流量 159
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響 160
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 160
六、最近年度及截至年報刊印日止之風險事項及評估 160
七、其他重要事項 161
捌、特別記載事項 162
一、關係企業相關資料 162
二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形 164
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 167
四、其他必要補充說明事項 167
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 167

壹、致股東報告書

各位股東女士、先生們大家好：

本公司 103 年股東常會，承蒙各位股東在百忙之中撥空參加，由衷感謝。

台灣當前景氣外受全球經濟景氣影響，內有政府持續執行房價調控政策、實價登錄政策正式實施、個人融資總歸戶、奢侈稅及大幅調高房屋現值及土地公告現值之影響，致使房地產市場現今觀望氣氛趨轉濃厚，實際成交量出現趨緩之現象。因此對於房地產未來的景氣評估，本公司抱持審慎的心態，以貼近市場需求的態度積極開發優質之個案。

102 年本集團以「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」為業務主要經營原則；採取有效率且合乎市場需求之方式，持續進行新建案之推出與去化。不論外在市場景氣如何，在業務執行面上始終以靈活操作來回應外在市場的需求，且全體員工皆以同樣的思維盡力地完成公司所訂定預計達成營運的目標，未來持續朝向永續經營的目標繼續邁進，相信本集團的未來營運會更加成長、茁壯。

我們將積極評估市場外在經濟、建案所在之地段、找尋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作業。本集團現階段將持續著重開發首購族群的消費市場，目前推案地區以大台中地區為主，經營層面上，保持積極、樂觀的態度來面對後續房市的挑戰。

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、102 年度營業結果

(一)102 年營業計畫實施成果：

本集團 102 年度營業收入為 1,277,185 仟元，較 101 年度營業收入為 489,501 仟元，增加 787,684 仟元，增加比例 160.92%，主係本集團 102 年度有「君悅文心」、「淳境」、「富春居」個案完工認列營建收入，其餘建案陸續推案銷售中。102 年度稅後淨利 218,787 仟元相較於 101 年度稅後淨利 61,395 仟元，增加 157,392 仟元，整體營運表現優於 101 年度。

單位：新台幣仟元

項目/年度	102 年度	101 年度	增減金額	增減%
營業收入	1,277,185	489,501	787,684	160.92
營業毛利	327,866	140,271	187,595	133.74
稅前淨利(損)	226,271	61,395	164,876	268.55
本期淨利(損)	218,787	61,395	157,392	256.36

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

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度		最近二年度財務分析	
		102 年度	101 年度
財務收支(仟元)	收入淨額	1,277,185	489,501
	毛利	327,866	140,271
	稅後淨利(損)	218,787	61,395
獲利能力(%)	資產報酬率	9.55	5.00
	股東權益報酬率	22.54	12.43
	純益率	17.13	12.54
	每股盈餘(元)	2.21	0.79

(三)研究發展狀況：

(1)開發事業處

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

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

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

4.客服面：以微笑的角度，誠摯的服務，落實客戶服務。

(2)資訊事業處

1.持續透過代理與自行開發建構完整的資料環境完整解決方案。

二、102 年度營業計畫概要

(一)102 年度之經營方針：

(1)開發事業處

本集團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，本集團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，本集團將朝向整合房地產開發業務。除現有業務發展外，並持續提升軟硬體整合開發服務，藉由本集團之多角化經營後提升本集團營收及獲利能力。

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

(2)本年度持續進行之興建工程之個案：

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

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

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

(3)本年度新推出個案：

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

(4)資訊事業處維持既有客戶之維護案，持續提供保固服務。

(三)產銷政策

(1)提升獲利的決定性因素：

1.切入房地產開發相關產業，建立多元化的行銷通路。

2.強化品質管理，提昇現有產品品質及服務，建立『以客為主』的服務導向。

3.提升自有品牌知名度；加強與客戶間互相交流之社群關係。

(2)蓄積發展能量與執行重點佈局

1.強化與互補性協力廠商，深化客戶之掌握度。

2.提升自有產品與解決方案營收比重，擴大競爭差異化。

三、未來公司發展策略

(一)開發事業處

(1)多角化經營，以不同之市場執行策略迎接市場挑戰，配合產品規劃與房地產相關政策之發展，採行適宜的行銷策略。個案陸續完工交屋為本集團創造營運績效，未來並將視房屋市場狀況及本集團財務資金狀況，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，本集團除在財務面將朝正常穩健方向努力外，將適當引進外部財務資源以降低負債比與增加營運資金，以健全財務結構。

四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

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

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

董事長：陳世坤　　經理人：[illegible]　　會計主管：[illegible]

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消除普通股 11,176,300 股，減資後實收資本額為伍億參仟參佰萬壹佰壹拾元

民國 94 年　三月份辦理庫藏股註銷，消除普通股 515,034 股，減資後實收資本額為伍億貳仟柒佰捌拾肆萬玖仟柒佰柒拾元

六月份股東常會改選董事及監察人；推舉馬賓農先生續任董事長

十二月份辦理減少資本銷除普通股 14,357,514 股，減資後實收資本額為 384,274,630 元

民國 95 年　三月十五日股東臨時會通過私募案並改選董事及監察人；推舉嚴崇瑞先生擔任董事長，馬賓農先生為副董事長

三月份辦理私募繳款完成，增加股本 20,000,000 股，增資後實收資本額為 584,274,630 元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

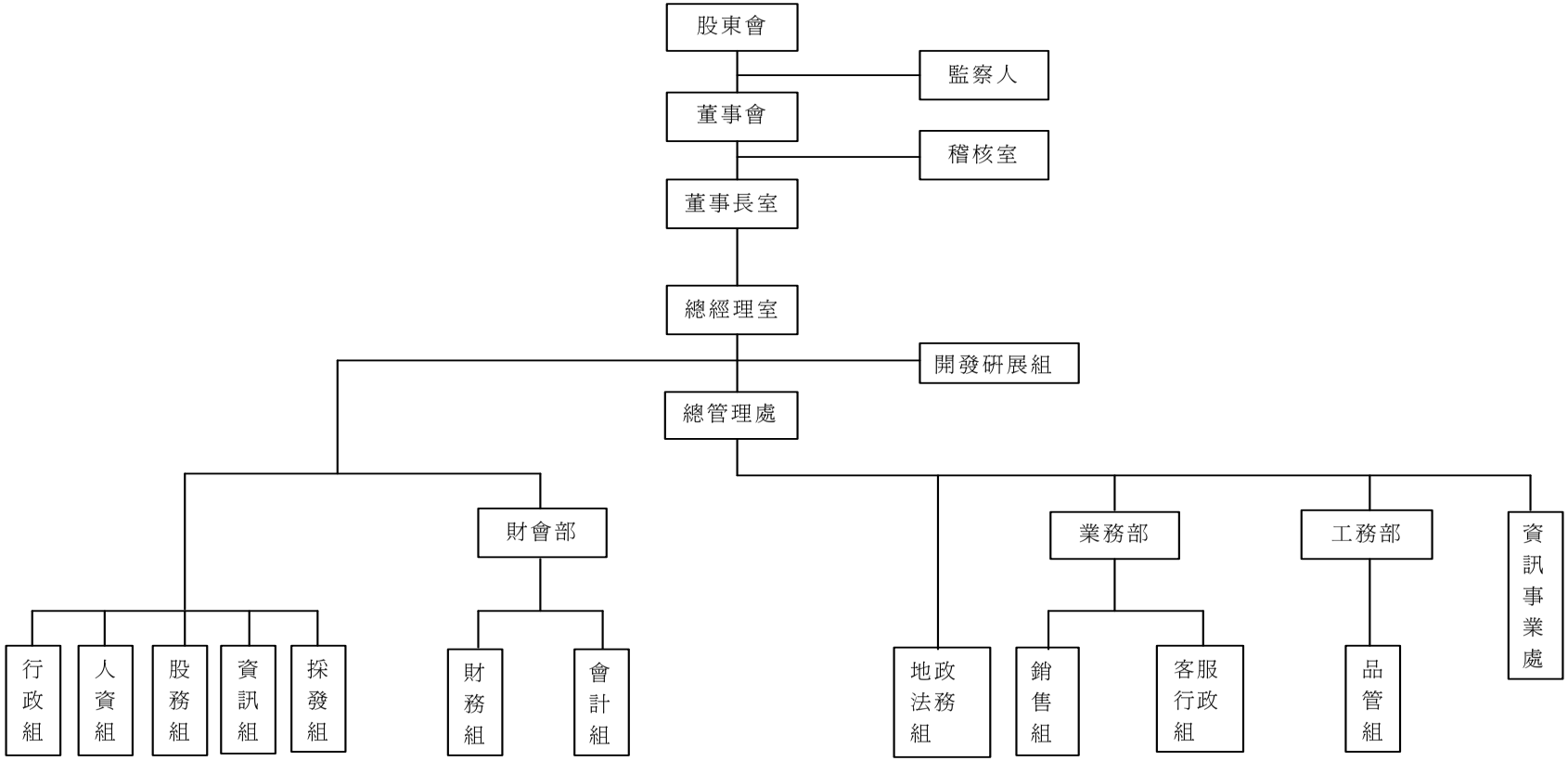
	8,947,834 股)，減資後實收資本額為 456,782,940 元
民國 98 年	六月份股東常會改選董事(包括兩名獨立董事)及監察人，推舉嚴崇瑞先生續任董事長
民國 99 年	通過 ISO9001:2008 品質管理認證
民國 100 年	三月份辦理私募繳款完成，增加股本 54,321,706 股，增資後實收資本額為 10 億元，應募人為陳世坤、祁興國、悅弘盛投資股份有限公司。 五月份與「坤悅建設股份有限公司」進行簡易合併，合併後本公司為存續公司「坤悅建設(股)公司」為消滅公司。 六月份股東常會通過公司更名為「坤悅開發股份有限公司」董事會推舉陳世坤先生為董事長，祁興國先生為總經理。 七月份「豐盛」完工交屋 九月份辦理減資消除普通股 41,000,000 股(含私募普通股 30,220,227 股)減資後實收資本額為 5.9 億元。辦理私募繳款完成增加股本 17,600,000 股，增資後實收資本額為 76,600,000 元。
民國 101 年	二月份「02」完工交屋 五月份股東常會補選二席董事 九月本公司為控制營建品質投資「坤聯營造股份有限公司」資本額為新台幣 23,100,000 元整，已發行股份總數普通股 2,310,000 股。 十一月「君悅文心」榮獲第十四屆國家建築金質獎《規畫設計類》 十一月份辦理現金增資繳款完成，增加股本 15,000,000 股，增資後公司實收資本額為 916,000,000 元
民國 102 年	四月份「君悅文心」完工交屋 八月子公司「坤聯營造股份有限公司」辦理現金增資，本公司累計持有 10,000,000 股持股比例 100%。 九月份本公司辦理現金增資繳款完成，增加股本 30,000,000 股，增資後公司實收資本額為 1,216,000,000 元 十月份榮獲國家優良建商認證標章。 十月份「淳境」完工交屋 十月份「富春居」完工交屋
民國 103 年	三月份取得金融監督管理委員會現金增資發行普通股 30,000,000 股核准函

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。

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

103 年 4 月 8 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	22.01%	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	22,452,428	18.46%	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	30,000	0.02%	70,000	0.06%	0	0.00	國立中興大學國際政治研究所法學碩士	註 3	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 4	無	無	無
董事	陳淑陵	100.6.22	3 年	100.6.22	0	0.00	37,860	0.03%	103,000	0.089%	0	0.00	台中商專空專會計科	註 5	無	無	無
董事	丕岳投資(股)公司	101.5.18	2 年	101.5.18	1,000	0.00	7,051,673	5.80%	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	51,000	0.05%	70,000	0.06%	0	0.00	東海大學碩士	註 6	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	20,000	0.02%	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	9.29%	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	100,000	0.08%	0	0.00	0	0.00	新民商工國貿科	註 7	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)公司董事長及丕岳投資(股)公司董事長。
註 2：本公司總經理、聚合發建設(股)公司董事兼總經理、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 :國立台中科技大學經營科兼任講師、嶺東科技大學兼任講師、懋霖系統科技有限公司負責人
註 4：香港味丹國際控股公司獨立董事、力士科技股份有限公司獨立董事、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 5：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 6：聚合發建設(股)公司董事長室特助、坤興營造(股)公司董事長室特助、坤聯營造(股)公司董事兼董事長室特助及丕岳投資(股)公司監察人。
註 7：德來企業有限公司負責人、坤聯營造(股)公司監察人。

表一：法人股東之主要股東

103 年 4 月 8 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(37%)、陳素娟(9%)、陳丕宗(18%)、陳丕育(18%)、陳丕岳(18%)
悅弘盛投資股份有限公司	祁興國(38%)、祁悅生(15%)、祁加弘(15%)、陳蓉茵(17%)、祁暐盛(15%)

(2)董事及監察人所具專業知識及獨立性之情形

姓名	條件	是否具有五年以上工作經驗			符合獨立性情形（註 1）										兼任其他公開發行公司獨立董事家數
		商務、法務、財務、會計或公司業務所須相關科系之公私立大專院校講師以上	法官.檢察官.律師.會計師或其他與公司業務所需之國家考試及格領有證書之專門職業及技術人員	商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
董事長	陳世坤			✓									✓	✓	無
獨立董事	麻高霖	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
獨立董事	柯俊禎	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	2（註 3）
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：兼任香港味丹國際控股公司獨立董事、力士科技股份有限公司獨立董事。

(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; 103 年 04 月 8 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	22,452,428	18.46%	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	32,000	0.03%	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	51,000	0.04%	70,000	0.06%	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	100,000	0.08%	106,000	0.09%	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	45,000	0.04%	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)公司董事兼董事長室特助及丕岳投資(股)公司監察人。

(三)最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

(1)董事(含獨立董事)之酬金

單位：千元　102 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)				員工認股權憑證得認購股數(H)		取得限制員工權利新股股數(I)				
																本公司		財務報告內所有公司								
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	現金紅利金額	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	
董事長	陳世坤	720	720	0	0	0	0	0	0	0.33%	0.33%	1,576	1,576	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.72%	0.72%	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 2)	嚴崇瑞																									
卸任董事(註 3)	聚合發建設(股)公司 代表人：陳丕岳																									

註 1：102 年度實際並無給付退職退休金。

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 101.5.17 辭任董事。

註 4：本公司 102 年度經董事會擬議不分派董監酬勞。

酬金級距表

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

(2)監察人(含獨立監察人)報酬

單位：千元　102 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	135	135	0	0	0	0	0.06%	0.06%	無
監察人	陳豐榮									

註：本公司 102 年度經董事會擬議不分派董監酬勞。

酬金級距表

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名	
	前三項酬金總額(A+B+C)	
	本公司	財務報告內所有公司
低於 2,000,000 元	陳世煌、陳豐榮	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　102 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	2,050	2,050	0	0	0	0	0	0	0	0	0.94%	0.94%	0	0	0	0	無
資訊事業處總經理	吳文龍																	
副總經理	莊明斌																	

註 1：102 年度實際並無給付退職退休金。
註 2：本公司 102 年度經董事會擬議不分派員工紅利。

酬金級距表

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

(4)配發員工紅利之經理人及配發情形：

本公司 102 年度經 103.3.3 董事會擬議不分派員工紅利，故下列附表不適用。

102 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 102 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	102 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	0.32%	0.32%	0.79%	0.79%
監察人	0.06%	0.06%	0.10%	0.10%
總經理及副總經理	0.94%	0.94%	3.05%	3.05%

註：本公司 102 年度盈虧撥補案，業經 103.3.3.董事會決議，不分派董監酬勞及員工紅利。

(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，送股東會決議。	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，董事會擬具分派案，並提請股東會承認後分派之。
酬金與經營績效及未來風險之關聯性	視董事對公司營運參與之程度及貢獻之價值並參酌同業通常水準議定之。並由本公司薪資報酬委員會定期審視酬金制度。	依本公司核薪辦法發放薪資並參考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、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形：

(1)開會次數、董事出席率：

最近 102 年度董事會開會 13(A) 次，董事監察人出席情形如下：

102.01.01-102.12.31

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	13	0	100%	
董事	祁興國	13	0	100%	
獨立董事	麻高霖	12	1	92.3%	
獨立董事	柯俊禎	11	2	84.6%	
董事	陳淑陵	13	0	100%	
董事	丕岳投資股份有限公司 代表人:陳丕岳	13	0	100%	
董事	丕岳投資股份有限公司 代表人:祁悅生	13	0	100%	

(2)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：

1.102年8月20日董事會討論關係人簽訂預售屋買賣合約，該案交易對象為本公司陳淑陵董事依本公司董事會議事規範第十五條利益迴避原則，不參與案件之討論及表決，其餘出席董事無異議照案通過。

2.102年12月17日董事會討論購置「夢想城」土地案，該案地主為本公司董事祁興國，議案依本公司董事會議事規範，祁董事迴避，不參與案件之討論及表決，其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：

1.加強董事會職能:

(1)本公司於100年6月22日選任獨立董事2位，落實公司治理，且獨立董事以其專業能力提供董事會良好之建議。

(2)本公司董事會運作依「公開發行公司董事會議事辦法」相關規範執行。

(3)本公司於100年12月22日經董事會通過設置薪酬委員會。

2.提升資訊透明度：

(1)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，

確保投資人取得最新訊息。

(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 102 年度董事會開會 13(A)次，列席情形如下：

102.01.01-102.12.31

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	13	100%	
監察人	陳豐榮	13	100%	

(3)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。本公司於股東會召開時通知監察人列席，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	(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。	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)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	(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。 本公司100%持股子公司坤聯營造股份有限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，訂有「對子公司監理作業辦法」作為風險控管及防火牆。	
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。 子公司目前有法人董事代表人三席一席監察人。 (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	本集團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，藉由「公開資訊觀站」揭露本公司相關財務、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，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。 子公司重要訊息由本公司代為發布。	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	本公司設置100年12月22日設置薪酬委員會，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		

項目	運作情形	與上市上櫃公司治理實務差異情形及原因

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：本集團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，提供公平的機會行為規範。成立職工福利委員會以保障員工的權利，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，子公司重大訊息由本公司代為申報公告。本公司並依法令規定定期公開公司資訊，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：本集團與主要供應商之間保持良好的合作關係，並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：本集團依據主管機關規定，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：本公司未強制要求董事及監察人進修專業知識課程，以積極態度鼓勵董事及監察人參與，並將進修情形依規定輸入公開資訊觀測站。本公司102年度董事進修情形如下：

職稱	姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	時數
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-	財團法人中華民國會	董監事及高階主管之公司	3

項目	運作情形	與上市上櫃公司治理實務差異情形及原因

		101.5.22	計研究發展基金會	治理-因應新修正「公司法」之對策	
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. .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
董事	陳淑陵	102.5.17-102.5.17	財團法人中華民國會計研究發展基金會	從司法判例看會計主管涉嫌「經濟犯罪」之風險、法律責任與應有警覺思維	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制度，進行各種風險管理及評估，設置稽核單位，定期針對公司內控進行查核提出報告。

(七)客戶政策之執行情形：本集團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，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：本集團無委託其他專業機構之公司之治理評鑑報告，惟均依公司治理實務守則執行，充分落實公司治理之運作及推行。

(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：

本公司於 100 年 12 月 22 日董事會決議通過成立薪酬委員會，並通過薪酬委員會組織規程，薪酬委員會之組成、職責及運作情形如下：

(1)薪資報酬委員會成員資料

身份別(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料系之公私立大專院校講師以上	法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務所需之國家考試及格領有證書之專門職業及技術人員	具有商務、法務、財務、會計或公司業務所需之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8		
獨立董事	麻高霖	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無	
獨立董事	柯俊禎	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	2	

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102年度董事會開會 2 (A) 次，列席情形如下：

102.01.01-102.12.31

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。	(一)尚未訂定企業社會責任政策或制度。 (二)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。	本集團尚未訂定企業社會責任守則，惟實際參與各種社會責任事務，符合上市上

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
(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。	(三)本集團對於董事及監察人不定期安排教育訓練；推動內部教育訓練課程及宣導，建立員工溝通管道並訂定員工獎懲辦法與企業倫理結合。	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)本集團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；本公司資訊事業部為電腦網路及其附屬設備之買賣及維護等，業務性質並無廢料及污染物產生問題。 (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營造廠委託承包商承辦，本集團負責監督。 (四)氣候變遷為本集團重視之議題，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。	(一)本集團遵守相關勞動法規，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)本集團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)本集團每年辦兩次全體員工之擴大會議及定期辦勞資會議，宣布公司重要政策或活動，員工意見可於會議中表達，達到雙向面對面溝通機制，日常相關事項亦可由部門主管傳達。 (四)本集團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。	符合上市上櫃公司企業社會責任實務守則

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
(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。	(五)本集團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)本集團積極參與並舉辦社區發展及慈善公益團體相關活動。	
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。 (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。	(一)本集團目前尚無揭露企業社會責任相關資訊。 (二)尚未編製企業責任報告書。	視實際需要或法令之規定適時辦理。
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：本集團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）： (一)環保：本集團推行環保，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。 (二)社區參與社會貢獻、社會服務、社會公益：本集團定期舉辦社區聯誼及參加社會公益相關活動。 (三)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，客服單位負責處理客戶售後服務。 (四)人權：本集團注重人權，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。 (五)安全衛生：本集團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保護及安全衛生。 (六)員工健康關懷：本集團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：本集團對品質管理、安全衛生、環境保護、社會責任等均有完整規範，以期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。	(一)目前未訂有誠信經營守則，惟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。	本集團尚未訂誠信經營守則，但實務運作已履行

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)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。	(二)本集團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，本公司定期開會宣導及不定期舉辦教育訓練，使全體員工了解公司誠信經營之決心。 (三)本集團董事、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。	本集團誠信經營之理念，符合上市上櫃公司誠信經營守則
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)本集團商業往來前，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)本集團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)本集團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)本集團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。	本集團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。	本集團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，	本集團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
	應具體提出相關之人事地物等資料，向總經理室提出檢舉，總經理室對於檢舉人身分及檢舉內容確實保密，並於調查完畢後，向董事會提出調查報告，由董事會決定懲處並聽取被檢舉人申訴之意見。	
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)本集團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。	本集團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.本公司訂有「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.本公司訂立「防範內線交易之管理作業程序」作業程序，防範內線交易，本集團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：

(1)上網進入公開資訊觀測站(新版網址http://mops.twse.com.tw/)點選「公司治理」，選擇「訂定公司治理之相關規程規則」後點選「上櫃公司」，即可查詢本公司之公司治理守則及相關規章。

(2)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，查詢方式同上述。

(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)維持一定比例之獨立董事。

(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3日

本公司民國 102 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102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103年3月3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
102.5.15 (股東會)	1.本公司 101 年度營業報告案 2.監察人審查本公司 101 年度決算表冊 3.本公司 101 年度私募普通股執行情形報告 4.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 5.本公司 101 年度營業報告書暨財務報表承認案 6.本公司 101 年度盈虧撥補案 7.修訂本公司「公司章程」部分條文案 8.修訂本公司「資金貸與他人及背書保證作業程序」案 9.解除本公司董事及其代表人競業禁止限制案 10.本公司 102 年擬辦理現金增資私募普通股案
102.12.17 (股東臨時會)	1.本公司擬變更 102 年現金增資計畫 2.本公司擬辦理資本公積彌補虧損案。

(2)董事會之重要決議：

會議日期	重要議案摘要
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。

會議日期	重要議案摘要
102.5.3	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 102 年第一季合併財務報表。 6.修訂本公司內部控制制度。 7.本公司擬辦理現金增資發行普通股案。
102.6.13	1.本公司購買董監事經理人暨重要職員責任保險報告。 2.本公司擬購置土地案。 3.本公司修訂內控制度及新增庫藏股轉讓稽核作業。
102.6.26	1.本公司擬購置土地案。
102.7.8	1.本公司擬購置土地案。 2.本公司委託坤聯營造股份有限公司興建建物。 3.金融機構申請土地融資及建立授信往來相關事宜。 4.修訂本公司內部控制制度案。
102.8.12	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「福德段」不動產補充契約書報告。 6.本公司民國 102 年第二季合併財務報表編製完成。 7.訂定本公司 102 年現金增資發行新股認股基準日、停止過戶日、繳款期間及增資基準日案。 8.本公司之子公司「坤聯營造股份有限公司」擬辦理現金增資。 9.金融機構申請土地融資及建立授信往來相關事宜。
102.8.20	1.訂定本公司 102 年現金增資發行新股每股發行價格案。 2.本公司擬與關係人簽訂預售屋買賣合約。
102.9.9.	1.本公司擬變更 102 年度現金增資計畫。 2.金融機構申請建築融資貸款及建立授信往來相關事宜。
102.9.26.	1.本公司擬購置土地案。 2.本公司擬變更 102 年度現金增資計畫。 3.子公司董事代表人改派案。 4.金融機構申請建築融資貸款及建立授信往來相關事宜。 5.本公司擬參與台糖公司合作興建房屋招標案。
102.10.31.	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.本公司大雅區民生段購置土地報告。 6.本公司民國 102 年第三季合併財務報表編製完成。 7.本公司民國 102 年第 1 次股東臨時會召開日期及地點。 8.本公司擬辦理資本公積彌補虧損案。
102.12.17.	1.購置大雅區四德段土地案報告。 2.本公司擬向關係人購置「夢想城」土地案。

會議日期	重要議案摘要
	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.本公司「103 年度稽核計劃」。 6.本公司經理人年終獎金案。
103.1.21.	1.補充日新段購置土地報告。 2.標購彰化縣員林鎮溝皂段土地報告。 3.取消購置北屯區平田段土地報告。 4.本公司 102 年度私募普通股執行情形報告。 5.本公司四德段土地融資及建築融資出具承諾事項。 6.金融機構申請土地融資及建立授信往來相關事宜。 7.金融機構申請土地融資及建立授信往來相關事宜。 8.金融機構申請事業週轉金相關事宜。 9.本公司 103 年股東常會召開日期及地點。 10.股東提案權之受理處所及受理期間。 11.本公司董事、監察人全面改選案。 12.獨立董事提名案。 13.解除本公司新任董事競業禁止案。 14.修訂本公司內部控制制度。
103.03.03	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 102 年度營業報告書 6.本公司 102 年度合併財務報表及個別財務報表 7.本公司 102 年度盈虧撥補案 8.本公司擬辦理現金增資發行普通股案 9.修訂本公司「取得或處分資產處理程序」部分條文 10.修訂本公司「薪資報酬委員會組織規程」 11.修訂本公司內部控制制度 12.本公司 102 年度「內部控制制度聲明書」 13.金融機構申請建築融資貸款及出具承諾書相關事宜。 14.本公司寶山段申請建築融資貸款及出具承諾書相關事宜。 15.金融機構申請事業週轉金相關事宜。
103.04.14	1.本公司股東提案處理報告。 2.提報本公司 103 年獨立董事候選人名單。 3.金融機構「君品」預售屋價金返還保證相關事宜。
103.05.12	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 103 年第一季合併財務報表。 6.本公司委託坤聯營造股份有限公司興建「君臨」及「君品」建物。 7.訂定本公司 103 年現金增資發行新股認股基準日、停止過戶日、繳款期間及增資認股基準日案。

會議日期	重要議案摘要
	8.擬辦理本公司九十五年度第一次、第二次暨九十九年度私募有價證券發行普通股申請補辦公開發行案。 9.修訂本公司內部控制制度。

(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	1020101-1021231	

(二)會計師公費資訊級距表

公費項目 金額級距		審計公費	非審計公費	合 計
1	低於 2,000 千元	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			

(1)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102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129仟元，主要係為工商登記服務及合理性意見之公費所致。

(2)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。

(3)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	102 年度		103 年截至 4 月 8 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	0	0	0	0
董事、總經理兼 10%大股東	祁 興 國	4,280,479	0	0	0
獨立董事	麻 高 霖	30,000	0	0	0
獨立董事	柯 俊 禎	0	0	0	0
董事	陳 淑 陵	7,860	0	0	0
董事	丕岳投資股份有限公司	4,247,480	0	70,000	0
	代表人:祁悅生（註 2）	0	0	0	0
	代表人:陳丕岳(註 2)	(1,000)	0	0	0
監察人兼 10%大股東	悅弘盛投資股份有限公司	0	0	0	0
	代表人:陳世煌	0	0	0	0
監察人	陳 豐 榮	100,000	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	17,000	0	0	0
協理	張 心 蓮	0	0	0	0
協理兼財務主管	尤 燕 莉	100,000	0	0	0
會計主管	賴 志 龍	(32,000)	0	0	0

(一)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

103 年 4 月 8 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	22.01 %	0	0	0	0	丕岳投資(股)公司	丕岳投資(股)公司董事長	
祁興國	22,452,428	18.46 %	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	9.29%	0	0	0	0	祁興國	悅弘盛投資(股)公司董事長	
代表人:祁興國	22,452,428	18.46 %	0	0	0	0			
台北富邦商業銀行受託保管威運集團有限公司	8,073,982	6.64%	0	0	0	0	無	無	
丕岳投資股份有限公司	7,051,673	5.80%	0	0	0	0	陳世坤	丕岳投資(股)公司董事長	

代表人:陳世坤	26,769,413	22.01 %	0	0	0	0	陳世坤	丕岳投資(股)公司董事長	
台北富邦商業銀行受託保管力盈有限公司	4,004,811	3.29%	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	2.77%	0	0	0	0	無	無	
曾慶祥	1,098,000	0.90 %	0	0	0	0	無	無	
蕭世忠	1,046,532	0.86%	0	0	0	0	無	無	
莊佳卉	1,000,000	0.82%	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

102 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	10,000,000	100 %	0	0	10,000,000	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：

103 年 4 月 8 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	121,600,000 股	178,400,000 股	300,000,000 股	上櫃公司

註：包含 60,512,355 股上櫃股票及 61,087,645 股私募股票。

(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
102.09	10	300,000,000	3,000,000,000	121,600,000	1,216,000,000	註 22	無	無

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

註 15：95.03 辦理私募增資股本新台幣 200,000 仟元。

註 16：95.05 辦理私募增資股本新台幣 83,340 仟元。

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

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

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

註 20：100.9 辦理私募增資股本新台幣 176,000,000 元。

註 21：101 年 9 月 6 日金管證發字第 101007127 號函

註 22：102 年 8 月 8 日金管證發字第 10200236271 號函

(3)總括申報制度相關資訊：不適用

(二)股東結構

103 年 04 月 08 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	0	1	20	3,806	7	3,834
持有股數	0	265,000	18,742,804	86,788,745	15,814,451	121,600,000
持股比例	0.00%	0.22%	15.41%	71.37%	13.00%	100.00%
陸資持股比例：無。						

(三)股權分散情形(普通股)

103 年 04 月 8 日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	1,689	474,908	0.39%
1,000 至 5,000	1,559	2,726,686	2.24%
5,001 至 10,000	176	1,385,966	1.14%
10,001 至 15,000	67	840,704	0.69%
15,001 至 20,000	52	963,529	0.79%
20,001 至 30,000	68	1,744,323	1.43%
30,001 至 50,000	58	2,393,192	1.97%
50,001 至 100,000	88	6,765,467	5.56%
100,001 至 200,000	31	4,244,083	3.49%
200,001 至 400,000	23	5,902,443	4.85%
400,001 至 600,000	9	4,595,368	3.78%
600,001 至 800,000	1	701,000	0.58%
800,001 至 1,000,000	4	3,703,837	3.05%
1,000,001 以上	9	85,159,354	70.03%
合　　計	3,834	121,600,000	100.000%

註：本公司無發行特別股。

(四)主要股東名單 ：

103 年 04 月 08 日

股份 / 主要股東名稱	持有股數	持股比例
陳世坤	26,769,413	22.01 %
祁興國	22,452,428	18.46 %
悅弘盛投資股份有限公司	11,298,658	9.29%
台北富邦商業銀行受託保管威運集團有限公司	8,073,982	6.64%
丕岳投資股份有限公司	7,051,673	5.80%
台北富邦商業銀行受託保管力盈有限公司	4,004,811	3.29%
台北富邦商業銀行受託保管雙贏企業有限公司	3,363,857	2.77%
曾慶祥	1,098,000	0.90%
蕭世忠	1,046,532	0.86%
莊佳卉	1,000,000	0.82%

(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			102 年	103 年 03 月
每股市價	最高		21.20	16.05
	最低		14.65	14.00
	平均		15.60	15.02
每股淨值	分配前		10.85	10.71
	分配後		10.85	10.71
每股盈餘	加權平均股數		99,100,000	121,600,000
	每股盈餘	調整前	2.21	-0.15
		調整後(註)	2.21	-0.15
每股股利	現金股利		0	0 (註)
	無償配股	盈餘配股	0	0
		資本公積配股	0	0
	累積未付股利		0	0
投資報酬分析	本益比		8.39	不適用
	本利比		不適用	不適用
	現金股利殖利率		不適用	不適用

註: 102 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

單位：新台幣仟元

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	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	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分次辦理，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

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分次辦理，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：225,000 仟元。

(3)資金來源：增資發行新股 15,000 仟股，每股面額 10 元，發行價格訂定每股為 13 元，募資總金額為新台幣 195,000 仟元，餘 30,000 仟元以自有資金支應營建個案工程款。

2.計畫項目、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	
			101 年度	102 年度
			第四季	第一季
支應營建個案工程款－台中北屯區北屯段「君悅文心」	102 年第一季	135,000	120,000	15,000
支應營建個案工程款－台中太平區育賢段「淳境」	101 年第四季	90,000	90,000	-
合計		225,000	210,000	15,000

3.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
營建工程款	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	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	

3.預計可能產生效益

(1)營建工程款

本次籌資 195,000 仟元係分別支應營建個案－北屯區北屯段「君悅文心」及太平區育賢段「淳境」之工程款 135,000 仟元及 60,000 仟元。「君悅文心」及「淳境」建案預計產生營業收入 745,594 仟元、306,688 仟元及營業利益 151,405 仟元、41,536 仟元。

(五)102 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 102 年 8 月 8 日金管證發字第 1020025034 號函。

(2)本次計劃所需資金總額：390,000 仟元。

(3)資金來源：增資發行新股 30,000 仟股，每股面額 10 元，發行價格暫定每股為 13 元，預計募資總金額為新台幣 390,000 仟元。

(4)本次計畫現金增資發行普通股如因每股實際發行價格因市場變動而調整，致募集資金不足時，將以自有資金因應或銀行借款支應；惟若募集資金增加時，增加之部份則作為充實營運資金。

(5)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				
			102 年第三季	102 年第四季	103 年第一季	103 年第二季	103 年第三季
支應營建個案工程款－台中北屯區北屯段「富春居」	102 年第四季	60,000	40,000	20,000	－	－	－
支應營建個案工程款－台中北屯區北屯段「夢想城」	103 年第二季	120,000	30,000	30,000	30,000	30,000	－
支應營建個案工程款－台中北屯區北屯段「君山」	103 年第三季	210,000	40,000	40,000	40,000	40,000	50,000
合計		390,000	110,000	90,000	70,000	70,000	50,000

2.計畫變更前預計產生效益

本次籌資 390,000 仟元係分別支應營建個案－台中市豐原區下街段「富春居」、台中市烏日區仁德段「夢想城」及台中市西屯區福德段之工程款 60,000 仟元、120,000 仟元及 210,000 仟元。「富春居」、「夢想城」及「君山」(原福德段)建案預估營建成本分別為 142,771 仟元、273,381 仟元及 803,795 仟元，預計產生營業收入 158,149 仟元、322,777 仟元、1,190,310 仟元及營業利益 4,748 仟元、29,066 仟元、320,015 仟元。

3.計畫變更內容及原因

本公司 102 年度現金增資發行新股案，業經行政院金融監督管理委員會於 102 年 8 月 8 日金管證發字第 1020025034 號函申報生效並計劃於 102 年第三季募足現金增資款項，資金用途全數用於支應營建工程款，惟現金增資實際訂價(每股 16 元)較申報時(每股 13 元)提高超過原預定募資金額 390,000 仟元的 20%，達 480,000 仟元，為忠實表達個別資金運用計畫增減變化情形，經 102 年 9 月 9 日董事會通過變更計畫為支應營建工程款 390,000 仟元、充實營運資金 90,000 仟元，合計募集資金總金額 480,000 仟元，此次辦理現金增資新增之資金 90,000 仟元用於充實營運資金部分，預計於 102 年度可節省利息支出 675 仟元，以後每年約可節省利息支出 2,700 仟元，可改善財務結構，給予公司更充裕之資金供靈活調度，降低營運週轉風險。
後續本公司為求財務穩健並增加資金配置效率及彈性，使公司財務結構更加強化、提升償債能力進而降低營運風險，於 102 年 9 月 26 日董事會再通過變更充實營運資金為償還銀行借款，本現金增資計畫變更已於公開資訊觀測站公告變更計畫，已提報 102 年 12 月 17 日臨時股東會承認。

4.計畫變更後之資金運用進度

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				
			102 年第三季	102 年第四季	103 年第一季	103 年第二季	103 年第三季
支應營建個案工程款－台中北屯區北屯段「富春居」	102 年第四季	60,000	40,000	20,000	—	—	—
支應營建個案工程款－台中北屯區北屯段「夢想城」	103 年第二季	120,000	30,000	30,000	30,000	30,000	—
支應營建個案工程款－台中北屯區北屯段「君山」	103 年第三季	210,000	40,000	40,000	40,000	40,000	50,000
償還銀行借款	102 年第三季	90,000	90,000				
合計		480,000	200,000	90,000	70,000	70,000	50,000

5.計畫變更後之計畫執行情形

單位：新台幣仟元

計畫項目	執行狀況		102 年度第四季	103 年度			累計執行狀況
				第一季	第二季	第三季	
「富春居」工程款	支用金額	預定	60,000	-	-	-	60,000
		實際	60,000	-	-	-	60,000
	執行進度(%)	預定	100.00	-	-	-	100.00
		實際	100.00	-	-	-	100.00
「夢想城」工程款	支用金額	預定	60,000	30,000	30,000	-	120,000
		實際	86,421	33,580	-	-	120,001
	執行進度(%)	預定	50.00	25.00	25.00	-	100.00
		實際	72.02	27.98	-	-	100.00
「君山」工程款	支用金額	預定	80,000	40,000	40,000	40,000	210,000
		實際	112,560	48,240	-	-	160,800
	執行進度(%)	預定	38.10	19.05	19.05	23.80	100.00
		實際	53.60	22.97	-	-	76.67
償還銀行借款	支用金額	預定	90,000	-	-	-	90,000
		實際	90,000	-	-	-	90,000
	執行進度(%)	預定	100.00	-	-	-	100.00
		實際	100.00	-	-	-	100.00
合計	支用金額	預定	290,000	70,000	70,000	50,000	480,000
		實際	348,981	81,820	-	-	430,801
	執行進度(%)	預定	60.42	14.58	14.58	10.42	100.00
		實際	72.70	17.05	-	-	89.75

6.計畫變更後預計可能產生之效益

(1)支應營建工程款

本次籌資 390,000 仟元係支應營建個案－台中市豐原區下街段「富春居」、台中市烏日區仁德段「夢想城」及台中市西屯區福德段「君山」之工程款 60,000 仟元、120,000 仟元及 210,000 仟元。「富春居」、「夢想城」及「君山」建案預估營建成本分別為 142,876 仟元、443,381 仟元及 803,795 仟元，預計產生營業收入 172,798 仟元、548,721 仟元、1,228,106 仟元及營業利益 27,040 仟元、71,450 仟元、357,811 仟元。

(2)償還銀行借款

本次募集資金 90,000 仟元用以償還銀行，預計可減少利息支出 3,116 仟元，並可改善財務結構，給予公司更充裕之資金供靈活調度，降低營運週轉風險。

伍、營運概況

一、業務內容

(一)業務範圍：

(1)(i)坤悅所營業務之主要內容：

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

(ii) 坤聯營造所營業務之主要內容：

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

6.E604010 機械安裝業。
7.EZ02010 起重工程業。
8.EZ07010 鑽孔工程業。
9.JE01010 租賃業。
10.B601010 土石採取業。
11.IZ12010 人力派遣業。
12.H701010 住宅及大樓開發租售業。
13.H703090 不動產買賣業。
14.H703100 不動產租賃業。
15.I401010 一般廣告服務業。
16.I503010 景觀、室內設計業。
17.F211010 建材零售業。
18.F401010 國際貿易業。
19.H701060 新市鎮、新社區開發業。
20.H701080 都市更新重建業。
21.ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

(2)公司營業比重：

單位：新台幣仟元

項目＼年度	101 年度		102 年度	
	銷售值	%	銷售值	%
建設事業	1,250,911	97.94	446,919	91.30
營造事業	26,274	2.06	33,315	6.81
系統整合	0	0.00	1,514	0.31
維護服務	0	0.00	7,753	1.58
合計	1,277,185	100.00	489,501	100.00

(3)公司目前之商品(服務)項目及計劃開發之新商品(服務)：

1.本集團目前服務項目如下：

・房地產整合開發　　・資訊系統維護
・營建工程

2.本集團目前之產品：

(1)開發事業處：

.君悅文心　　.淳境
.富春居　　.夢想城
.君山　　.雅美
.君臨　　.君品

(2)資訊事業處:

.電腦設備維護

(3)建設開發計畫：

.本公司預計於台中地區進行「君品」、「君臨」推案

(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103年1月大台中地區則針對個別區域調高該區之土地公告現值，調幅幅度創下17年來新高，力圖土地公告現值更貼近市場現值，而稅務單位更鎖定房市投資客嚴查逃漏稅之行為，展現政府打擊不動產市場短期炒作之決心。外在環境受到歐美金融市場波動影響，全球經濟衰退疑慮加深與103年縣市長選舉等不確定因素紛擾，導致房屋市場買方觀望氣氛濃厚。展望民國103年度，隨奢侈稅開始實施屆滿兩年，與實價登錄政策業已正式上路兩年，可知「居住正義」將是未來政府施政之方向。在政府針對投資客查稅，及對於豪宅、特定地區與擁有兩套房產以上之屋主於銀行貸款時進行貸款額度之限制，並積極透過興建合宜住宅、活用閒置空間與利用基礎建設延伸居住地等增加房屋供給量等措施，預期將可適度抑制市場短期炒作行為。預期自住型之購屋需求未來將成為房市之購屋主力，中長期發展則可因房價交易資訊透明化促使房市發展更為健全，故擁有良好的地段條件及具備穩定投資報酬之產品，仍將獲得市場之認同與青睞。對於具備企業品牌之長期經營業者，必須更加精進地精選開發之地點、產品型態之規劃與建案品質之掌控，以創造更為優異之營運表現，具備未來業績成長之動能。

(2)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，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仍低迷。而政府投資部分仍因預算排擠與執行時程

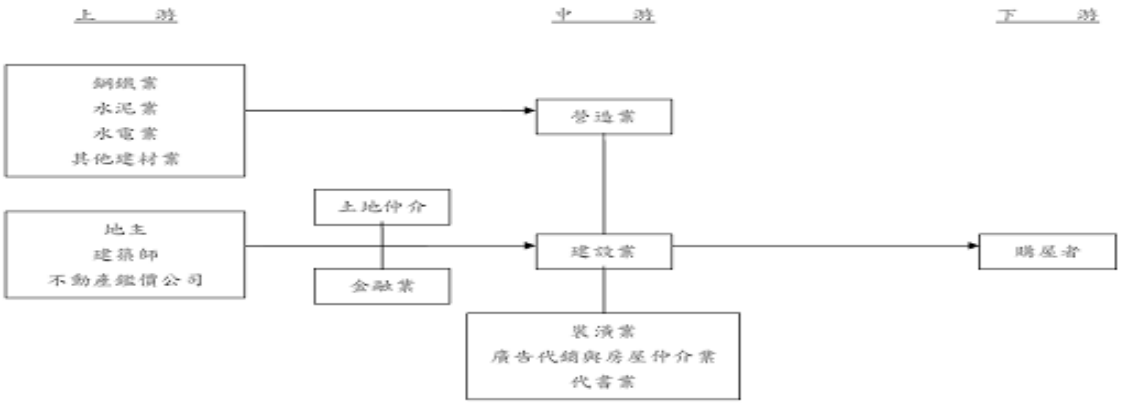
的影響在上半年亦見萎縮。若2014年經濟可緩慢成長，企業獲利再由政府帶動各產業之投資氛圍則下半年資服業應逐步走向緩慢復甦。

2.產業上、中、下游之關聯性

(1)建設開發業

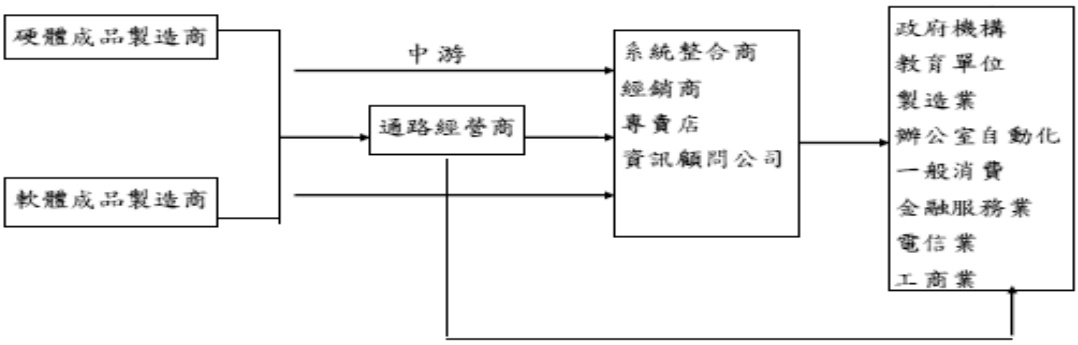
本公司所屬之建築開發業，係為房地產建築產業之一員，建築產業鏈上游主要原料為土地，土地供給來源包含私有地主透過出售或合建釋出，與國有非公用土地透過標售方式處分外，近年亦透過都市更新程序重新開發老舊地區之土地，主要建材如鋼鐵與水泥等則多購自專業供應商。

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



(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，依呈現之性能水準清楚標示其等級，使消費者可在不同住宅間做比較，並依個人需求選擇購買合適之住宅，同時藉此標示制度使得性能優良的住宅可得到較高之評價，帶動建築物去蕪存菁之風潮，促進房地產建設產業轉型，達到保障消費者權益，健全房地產市場及促進住宅品質之提昇之目標。

(B)綠建築蔚為風潮

隨著現代人對環境破壞之憂慮，環保意識在21世紀將更為提升且落實到各個生活層面，因此在土地開發、建築物之規劃及施工階段，都需注意環保之落實。近年來綠建築思維隨環保議題、生態理念與政府政策推動在建築界蔚為風潮，其理念之實踐亦逐漸走向法治化。行政院經建會將「綠建築」納入「城鄉永續發展政策」之執行重點，內政部營建署亦透過「營建白皮書」正式宣示將推動永續綠建築納入，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、節約能源減少二氧化碳排放之目標。綠建築意義在於強調人與自然環境之共存，而非一味之惡性開發，由於綠建築符合節能、節水、生態與環保概念，在21世紀環保意識日漸提升的背景下，綠建築將是未來之居住趨勢。

(C)重大交通建設完成帶動郊區住宅興建

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

(D)重視交易糾紛之防止

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

(E)都會地區朝向小坪數住宅與大坪數豪宅兩極化發展

近年來由於經濟壓力及觀念改變，台灣出現少子化、單身化及單親化等社會結構變遷，再加上貧富差距拉大等因素影響，近年來建商推出之建案朝向小坪數住宅與豪宅兩極發展趨勢。根據調查數據顯示，隨家庭單戶人口數持續降低且每坪房價大幅上揚，致首購族欲購屋時，多半只能朝向兩房或套房產品方向思考，而多數購屋者於選屋時均首推交通及生活機能俱佳之區域。以大台北經驗而言其中以捷運站週邊最受購屋者歡迎，預期在中部捷運完工後也將帶動

此一現象出現。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

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。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子公司營造廠商承攬，本身

並不從事營造工程之建造，故於組織架構中並未設有建設業之研發部門。

(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：

本集團自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

本集團經營本著正派穩健、專業用心、永續經營的理念，持續提供高品質的建築產品以滿足市場消費者需求。在短期內將再加強預售屋之銷售、在建房屋銷售及成屋餘屋去化等三大發展方向，力圖充實公司可運用資金以利後續新案開發所需。未來推案計劃仍以大台中地區為主，加強市場調查、慎選土地區段，以交通便捷及貼近市場需求為優先考量因素。

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

(2)長期業務發展計劃

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

二、市場及產銷概況

(一)市場分析：

(1)公司主要商品(服務)之銷售(提供)地區：

1.建設開發事業：

本集團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	已交屋
	淳境	14 樓住宅大樓	台中市太平區	已交屋
101	02	12 樓住宅大樓	台中市北屯區	已交屋
	富春居	14 樓住宅大樓	台中市豐原區	已交屋
	夢想城	12 樓住宅大樓	台中市烏日區	興建中
102	君山	19 樓住宅大樓	台中市西屯區	興建中
	雅美	14 樓住宅大樓	台中市大雅區	興建中
103	君臨	14 樓住宅大樓	台中市南屯區	興建中
	君品	11 樓住宅大樓	台中市豐原區	籌備中
	崇德段	規劃中	台中市北屯區	籌備中
	日新段	規劃中	台中市大里區	籌備中
	民生段	規劃中	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		100 年度		101 年度		102 年度	
銷售地區		金額	%	金額	%	金額	%
內銷		395,723	100.00	489,501	100.00	1,277,185	100.00
外銷	歐洲	0	0	0	0	0	0
	美洲	0	0	0	0	0	0
	亞洲	0	0	0	0	0	0
總計		395,723	100.00	489,501	100.00	1,277,185	100.00

(2)市場占有率

1. 建設開發事業：

本集團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。

(3)市場未來之供需狀況與成長性

1. 建設開發事業：

近一年來政府積極落實實價登錄，使得市場供給趨向和緩；加以購屋民眾多伴隨較為理性的購屋行為；民眾對於居住品質的要求也更趨於嚴格。為因應不同消費階層的需求，產品將趨向多元化、精緻化發展。房屋市場的需求可分為自住型

及投資型，其中自住型客戶為目前房屋市場的主要消費族群，影響此部份之客戶需求之主要因素為人口，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。

(4)競爭利基

1.建設開發事業：

本集團在策略管理、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。

(5)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，歐美經濟前景不明朗化，過多的不確定性，也將影響民眾購屋意願。加上物價水準皆上揚，造成建築成本持續升高，對房地產發展產生不良之影響。

(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：

本集團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：

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

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

本集團產品之主要原料為土地及營建工程。在土地方面，積極開發尋求適當地區，計劃朝台中市郊鄰近地區開發土地，並視實際需要與地主以合建方式合作，在供給

方面應不會出現匱乏現象。在營建方面，本公司 101 年度購入坤聯營造股份有限公司，期更能掌握並了解工程的進度與品質，並訂有嚴謹的施工標準規範，故本公司完工交屋的個案品質均能維持在水準之上。

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進(銷)貨總額百分之十以上之客戶名稱及其進(銷)貨金額與比例，並說明其增減變動原因。

1. 最近二年度主要銷貨客戶之資料：

單位：新台幣仟元

項目	101 年度				102 年度			
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係
1	–	–	–	–	–	–	–	–
2	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他	489,501	100%	無	其他	1,277,185	100%	無
	銷貨淨額	489,501	100%	無	銷貨淨額	1,277,185	100%	無

營建：本集團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集團銷貨總額百分之十以上之客戶。
增減變動原因:本集團最近二年度尚無銷貨客戶佔營業收入 10%以上之情事，故不適用。

2. 最近二年度主要供應商資料：

單位：新台幣仟元

項目	101 年度				102 年度			
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人之關係
1	坤興營造	654,645	60.80	有	吳君(註 1)	210,857	12.62	無
2	–	–	–	–	坤興營造	201,829	12.08	有
	其他	422,096	39.20		其他	1,257,683	75.30	
	進貨淨額	1,076,741	100.00%		進貨淨額	1,670,369	100.00	

註1：交易對象為個人且非關係人，基於個人資料保護法故以代號揭露。
註2：最近二年度除上表所列供應商外，並無其他占本集團進貨總額百分之十以上之供應商。
增減變動原因:本集團自100年度跨足建築業後，主要進貨原料以土地及各式發包工程為主，在土地取得部分，101年度與102年度主要係為因應台中市西屯區崇德段(吳君為崇德段地主)、寶山段、安康段等建案需要所進行之購地，工程發包方面，營運初期多將建案發包給關係人坤興營造承作，俟本集團於101年度將坤聯營造納入持股100%子公司後，已逐漸將建案之營建工程轉由委託坤聯營造承作，故102年對坤興營造的進貨金額下降。

(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			102 年度		
	產能	產量	產值	產能	產量	產值
房屋	-	97	305,082	-	302	934,962

註 1：本集團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 2：產量係指當年度完工之戶數，產值係指當年度完工個案之實際成本。

(六)最近二年度銷售量值：

本集團電腦設備銷售與維護收入非屬製造業，僅以銷售金額表達，表列如下：

單位：新台幣仟元

年度 貨品名稱	101 年度		102 年度	
	銷售量	金額	銷售量	金額
內銷				
房屋	97	446,919	301	1,250,911
營造	-	33,315	-	26,274
系統整合	-	1,514	-	-
維護服務	-	7,753	-	-
合計	97	489,501	301	1,277,185

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		101 年	102 年	103 年(註)
員工人數	職員	22	22	22
	合計	22	22	22
平均服務年資		6.62	7.78	8.03
平均年齡		37.68	37.59	37.77
學歷分布比率	博士	0	0	0
	碩士	2	3	3
	大專	18	17	17
	高中	2	2	2
	高中以下	0	0	0

註：103 度資料列示至 3 月 31 日止。

四、環保支出資訊

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

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

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

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

五、勞資關係

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

1. 員工福利措施與實施情形

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

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

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

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

單位:新台幣元

項目	班/次數	總人次	總時數	總費用
1.新進人員訓練	0	0	0	0
2.專業職能訓練	35	112	113	19,150
3.主管才能訓練	18	25	113	205,000
4.通識訓練	15	222	31.5	36,690

3.退休制度與實施情形

(1)本集團退休制度係依「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

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

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

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

4）本集團實施垃圾分類，同仁執行節能減碳政策。

(六)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：

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

(七)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	臺灣銀行大雅分行	101.6.26-104.6.26	「四德段」營建用地	無
2.	借款合約	臺灣銀行大雅分行	101.8.22-104.8.22	「四德段」在建工程	無
3.	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
4.	借款合約	陽信銀行彰化分行	103.2.11-104.2.11	「夢想城」營建用地	無
5.	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(809 等地號)	無
6.	借款合約	土地銀行中港分行	102.3.29-107.3.29	「寶山段」營建用地(866 等地號)	無
7.	借款合約	華泰銀行台中港分行	102.1.4-104.7.4	「福德段」營建用地	無
8.	借款合約	華泰銀行台中港分行	動撥日起算 30 個月	「福德段」在建工程	無
9.	借款合約	土地銀行台中分行	102.9.12-107.9.12	「崇德段」營建用地	無
10.	借款合約	土地銀行豐原分行	102.12.9-107.12.9	「安康段」營建用地	無
11.	借款合約	第一銀行中港分行	103.1.24-105.1.24	「四德段 II」營建用地	無
12.	借款合約	京城銀行文心分行	103.1.28-104.1.27	營運週轉金	無
13.	借款合約	京城銀行文心分行	103.2.11-104.2.10	營運週轉金	無
14.	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
15.	工程合約	坤聯營造(股)公司	102 年 2 月~完工交屋	承建「君山」營建工程	無
16.	工程合約	坤聯營造(股)公司	102 年 11 月~完工交屋	承建「雅美」營建工程	無
17.	土地買賣合約	楊君	102.12.12-103.4.14	購買日新段 53 地號土地(1/7 權利)	無
18.	土地買賣合約	楊君等十人	102.12.26-103.4.14	購買日新段 53 地號土地(6/7 權利)	無
19.	合建分售合約	林君等二人	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(君山案)	無

陸、財務概況

一、最近年度簡明資產負債表及綜合損益表資料

（一）簡明資產負債表及綜合損益表資料

(1)簡明資產負債表

1.國際財務報導準則(合併)

單位：新台幣千元

項目＼年度		最近五年度財務資料（註1）					當年度截至103年03月31日財務資料（註2）
		98年	99年	100年	101年	102年	
流動資產		N/A	N/A	N/A	1,714,701	2,849,621	3,311,497
以成本衡量之金融資產					3	3	3
不動產、廠房及設備		N/A	N/A	N/A	2,144	2,665	2,246
無形資產		N/A	N/A	N/A	3,000	2,700	2,625
其他資產		N/A	N/A	N/A	10,586	1,542	962
資產總額		N/A	N/A	N/A	1,730,434	2,856,531	3,317,333
流動負債	分配前	N/A	N/A	N/A	1,109,170	1,536,163	2,014,751
	分配後	N/A	N/A	N/A	1,109,170	尚未分配	尚未分配
非流動負債		N/A	N/A	N/A	43	360	360
負債總額	分配前	N/A	N/A	N/A	1,109,213	1,536,523	2,015,111
	分配後	N/A	N/A	N/A	1,109,213	尚未分配	尚未分配
歸屬於母公司業主之權益		N/A	N/A	N/A	621,221	1,320,008	1,302,222
股本		N/A	N/A	N/A	916,000	1,216,000	1,216,000
資本公積		N/A	N/A	N/A	133,704	103,704	103,704
保留盈餘	分配前	N/A	N/A	N/A	(428,483)	304	(17,482)
	分配後	N/A	N/A	N/A	(428,483)	尚未分配	尚未分配
其他權益		N/A	N/A	N/A	0	0	0
庫藏股票		N/A	N/A	N/A	0	0	0
非控制權益		N/A	N/A	N/A	0	0	0
權益總額	分配前	N/A	N/A	N/A	621,221	1,320,008	1,302,222
	分配後	N/A	N/A	N/A	621,221	尚未分配	尚未分配

註1：102年度之財務資料經會計師查核簽證，另101年度財務數字係102 年度財報依IFRSs 調節後之數字表達。
註2：民國102年度之盈虧撥補議案尚未經股東常會決議。

2.我國財務會計準則(合併)

單位：新台幣仟元

項目＼年度		最近年度財務資料（註1）			
		98年	99年	100年	101年
流動資產		90,627	76,003	739,752	1,779,200
基金及投資長期投資		85,881	40,985	4,709	3
固定資產		245,938	196,250	11,412	2,144
無形資產		256	518	0	3,000
其他資產		27,254	64,394	16,612	10,586
資產總額		449,956	378,150	772,485	1,794,933
流動負債	分配前	325,621	287,998	370,353	1,109,170

	分配後	325,621	287,998	370,353	1,109,170
長期負債		2,581	21,224	1,106	0
其他負債		24,807	22,807	13	43
負債總額	分配前	352,955	332,029	371,472	1,109,213
	分配後	352,955	332,029	371,472	1,109,213
股本		456,783	456,783	766,000	916,000
資本公積		1,678	1,678	90,166	133,704
保留盈餘	分配前	(361,460)	(412,340)	(455,153)	(363,984)
	分配後	(361,460)	(412,340)	(455,153)	(363,984)
金融商品未實現損益		0	0	0	0
累積換算調整數		0	0	0	0
未認列為退休金成本之淨損失		0	0	0	0
股東權益總額	分配前	97,001	46,121	401,013	685,720
	分配後	97,001	46,121	401,013	685,720

註 1：上開前五年度之財務資料，未採用國際財務報導準則

註 2：上開前五最近年度之財務資料，均經會計師查核簽證。另 98、99 年度合併財務數字係以 99、100 年度合併財報科目重分類後之數字表達。

3. 國際財務報導準則(個體)

單位：新台幣千元

項目＼年度		最近五年度財務資料				
		98 年	99 年	100 年	101 年	102 年
流動資產		N/A	N/A	N/A	1,670,235	2,719,503
以成本衡量之金融資產		N/A	N/A	N/A	3	3
採權益法之投資		N/A	N/A	N/A	21,084	86,164
不動產、廠房及設備（註2）		N/A	N/A	N/A	2,144	1,120
無形資產		N/A	N/A	N/A	3,000	2,700
其他資產（註 2）		N/A	N/A	N/A	10,586	901
資產總額		N/A	N/A	N/A	1,707,052	2,810,391
流動負債	分配前	N/A	N/A	N/A	1,085,788	1,490,023
流動負債	分配後	N/A	N/A	N/A	1,085,788	尚未分配
非流動負債		N/A	N/A	N/A	43	360
負債總額	分配前	N/A	N/A	N/A	1,085,831	1,490,383
負債總額	分配後	N/A	N/A	N/A	1,085,831	尚未分配
歸屬於母公司業主之權益		N/A	N/A	N/A	621,221	1,320,008
股本		N/A	N/A	N/A	916,000	1,216,000
資本公積		N/A	N/A	N/A	133,704	103,704
保留盈餘	分配前	N/A	N/A	N/A	(428,483)	304
保留盈餘	分配後	N/A	N/A	N/A	(428,483)	尚未分配

其他權益		N/A	N/A	N/A	0	0
庫藏股票		N/A	N/A	N/A	0	0
非控制權益		N/A	N/A	N/A	0	0
權益總額	分配前	N/A	N/A	N/A	621,221	1,320,008
權益總額	分配後	N/A	N/A	N/A	621,221	尚未分配

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

4. 我國財務會計準則(個體)

單位：新台幣仟元

年度 / 項目		最近年度財務資料（註1）			
		98 年	99 年	100 年	101 年
流動資產		90,586	75,963	739,752	1,734,734
基金及投資長期投資		86,015	41,088	4,709	21,087
固定資產		245,845	196,187	11,412	2,144
無形資產		256	518	0	3,000
其他資產		27,254	64,394	16,612	10,586
資產總額		449,956	378,150	772,485	1,771,551
流動負債	分配前	325,631	287,998	370,353	1,085,788
	分配後	325,631	287,998	370,353	1,085,788
長期負債		2,581	21,224	1,106	0
其他負債		24,743	22,807	13	43
負債總額	分配前	352,955	332,029	371,472	1,085,831
	分配後	352,955	332,029	371,472	1,085,831
股本		456,783	456,783	766,000	916,000
資本公積		1,678	1,678	90,166	133,704
保留盈餘	分配前	(361,460)	(412,340)	(455,153)	(363,984)
	分配後	(361,460)	(412,340)	(455,153)	(363,984)
金融商品未實現損益		0	0	0	0
累積換算調整數		0	0	0	0
未認列為退休金成本之淨損失		0	0	0	0
股東權益總額	分配前	97,001	46,121	401,013	685,720
	分配後	97,001	46,121	401,013	685,720

註 1：上開最近年度之財務資料，均經會計師查核簽證。另 98、99 年度合併財務數字係以 99、100 年度財報重分類後之數字表達。

(2)簡明綜合損益表

1.國際財務報導準則(合併)

單位：新台幣仟元(除每股盈餘以元表示外)

項目 \ 年度	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至103年3月31日財務資料(註2)
	98年	99年	100年	101年	102年	
營業收入	N/A	N/A	N/A	489,501	1,277,185	19,337
營業毛利	N/A	N/A	N/A	140,271	327,866	(1,126)
營業(損)益	N/A	N/A	N/A	54,877	211,592	(22,339)
營業外收入及支出	N/A	N/A	N/A	6,518	14,679	4,553
稅前淨利	N/A	N/A	N/A	61,395	226,271	(17,786)
繼續營業單位本期淨利	N/A	N/A	N/A	61,395	226,271	(17,786)
停業單位損失	N/A	N/A	N/A	0	0	0
本期淨利(損)	N/A	N/A	N/A	61,395	218,787	(17,786)
本期其他綜合損益(稅後淨額)	N/A	N/A	N/A	0	0	0
本期綜合損益總額	N/A	N/A	N/A	61,395	218,787	(17,786)
淨利歸屬於母公司業主	N/A	N/A	N/A	61,395	218,787	(17,786)
淨利歸屬於非控制權益	N/A	N/A	N/A	0	0	0
綜合損益總額歸屬於母公司業主	N/A	N/A	N/A	61,395	218,787	(17,786)
綜合損益總額歸屬於非控制權益	N/A	N/A	N/A	0	0	0
每股盈餘(虧損)	N/A	N/A	N/A	0.79	2.21	(0.15)

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

2.我國財務會計準則(合併)

單位：新台幣仟元(除每股盈餘以元表示外)

項目 \ 年度	最近五年度財務資料(註1)			
	98年	99年	100年	101年
營業收入	215,228	181,776	395,723	484,507
營業毛利	81,122	75,856	106,332	140,271
營業損益	(40,105)	(28,701)	(12,468)	85,307
營業外收入	17,054	8,772	46,612	8,230
營業外支出	37,160	35,022	10,978	1,712
繼續營業單位稅前(損)益	(60,251)	(54,951)	23,166	91,825
繼續營業單位稅後(損)益	(60,251)	(54,951)	23,589	91,169
停業單位損益	5,096	4,071	0	0
本期淨損	(55,155)	(50,880)	23,589	91,169
每股盈餘(元)註2	(1.21)	(1.11)	0.30	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。

3. 國際財務報導準則(個體)

單位：新台幣仟元(除每股盈餘以元表示外)

年度 / 項目	最近五年度財務資料(註1)				
	98 年	99 年	100 年	101 年	102 年
營業收入	N/A	N/A	N/A	456,186	1,250,911
營業毛利	N/A	N/A	N/A	140,549	327,235
營業(損)益	N/A	N/A	N/A	58,288	223,669
營業外收入及支出	N/A	N/A	N/A	3,107	2,602
稅前淨利	N/A	N/A	N/A	61,395	226,271
繼續營業單位本期淨利	N/A	N/A	N/A	61,395	226,271
停業單位損失	N/A	N/A	N/A	0	0
本期淨利(損)	N/A	N/A	N/A	61,395	218,787
本期其他綜合損益(稅後淨額)	N/A	N/A	N/A	0	0
本期綜合損益總額	N/A	N/A	N/A	61,395	218,787
淨利歸屬於母公司業主	N/A	N/A	N/A	61,395	218,787
淨利歸屬於非控制權益	N/A	N/A	N/A	0	0
綜合損益總額歸屬於母公司業主	N/A	N/A	N/A	61,395	218,787
綜合損益總額歸屬於非控制權益	N/A	N/A	N/A	0	0
每股盈餘	N/A	N/A	N/A	0.79	2.21

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

4. 我國財務會計準則(個體)

單位：新台幣仟元(除每股盈餘以元表示外)

年度 / 項目	最近五年度財務資料(註1)			
	98 年	99 年	100 年	101 年
營業收入	215,228	181,776	367,150	456,186
營業毛利	81,122	75,856	80,372	140,549
營業損益	(40,102)	(28,670)	(9,757)	88,718
營業外收入	17,054	8,772	43,870	8,223
營業外支出	37,203	35,053	10,947	5,116
繼續營業單位稅前(損)益	(60,251)	(54,951)	23,166	91,825
繼續營業單位稅後(損)益	(60,251)	(54,951)	23,589	91,169
停業單位損益	5,096	4,071	0	0
本期淨損	(55,155)	(50,880)	23,589	91,169
每股盈餘(元)註2	(1.21)	(1.11)	0.30	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。

(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
一〇二年度	建智聯合會計師事務所	黃祥穎、曹永仁	無保留意見

二、最近五年度財務分析

(一)財務分析

(1)國際財務報導準則(合併)

年　度（註1） 分析項目（註3）			最近五年度財務分析					當年度截至103年3月31日（註2）
			98 年	99 年	100 年	101 年	102 年	
財務結構(%)	負債占資產比率		N/A	N/A	N/A	64.10	53.79	60.74
	長期資金占不動產、廠房及設備比率		N/A	N/A	N/A	28,976.87	49,544.77	57,995.64
償債能力%	流動比率		N/A	N/A	N/A	154.59	185.50	164.36
	速動比率		N/A	N/A	N/A	27.92	37.94	21.72
	利息保障倍數		N/A	N/A	N/A	4.78	9.40	(1.92)
經營能力	應收款項週轉率（次）		N/A	N/A	N/A	23.98	54.44	0.68
	平均收現日數		N/A	N/A	N/A	16	7	536.76
	存貨週轉率（次）		N/A	N/A	N/A	0.36	0.52	0.01
	應付款項週轉率（次）		N/A	N/A	N/A	2.41	6.74	0.19
	平均銷貨日數		N/A	N/A	N/A	1,014	702	36,500
	不動產、廠房及設備週轉率（次）		N/A	N/A	N/A	228.31	479.24	8.61
	總資產週轉率（次）		N/A	N/A	N/A	0.40	0.56	0.01
獲利能力	資產報酬率（%）		N/A	N/A	N/A	5.00	9.55	(0.57)
	權益報酬率（%）		N/A	N/A	N/A	12.43	22.54	(1.36)
	稅前純益占實收資本比率（%）	營業利益	N/A	N/A	N/A	5.99	17.40	(1.84)
		稅前純益	N/A	N/A	N/A	6.70	18.61	(1.46)
	純益率（%）		N/A	N/A	N/A	12.54	17.13	(91.98)
	每股盈餘（元）		N/A	N/A	N/A	0.79	2.21	(0.15)
現金流量	現金流量比率（%）		N/A	N/A	N/A	-	-	-
	現金流量允當比率（%）		N/A	N/A	N/A	-	-	-
	現金再投資比率（%）		N/A	N/A	N/A	-	-	-
槓桿度	營運槓桿度		N/A	N/A	N/A	1.07	1.07	0.82
	財務槓桿度		N/A	N/A	N/A	1.01	1.00	0.99

請說明最近二年度各項財務比率變動原因。（若增減變動未達 20% 者可免分析）

1. 長期資金佔不動產、廠房及設備比率：因 102 年度辦理現金增資及營運獲利使得股東權益大幅增加所致。
2. 速動比率：102 年度因銷售個案興建及購置營建用地存貨增加，致使速動比率下降。
3. 利息保障倍數：利息費用雖因銀行借款增加而增加，因 102 年度稅前損益較 101 年度大幅增加，致使利息保障倍數亦提升。
4. 應收款項週轉率及收現天數：因 102 年度「君悅文心」、「淳境」、「富春居」建案完工而銷貨收入增加，致使週轉率提升且收現天數下降。
5. 存貨週轉率及售貨天數：102 年度因「君悅文心」、「淳境」、「富春居」建案完工而銷貨成本增加，存貨週轉率隨之增加，存貨週轉天數減少。
6. 應付款項週轉率：101 年度平均應付關係人款項因支付應付關係人土地款及應付營造工程款較高，致使 101 年度應付款項週轉率較 102 年度為低。
7. 不動產、廠房及設備週轉率、總資產週轉率：因 102 年度「君悅文心」、「淳境」、「富春居」建案完工而銷貨收入增加，致使不動產、廠房及設備週轉率及總資產週轉率提升。
8. 資產報酬率、權益報酬率、稅前純益占實收資本比率、純益率、每股盈餘：係 102 年度稅前利益及稅後利益較 101 年度大幅增加，致使相關比率均大幅提升。
9. 現金流量比率、現金流量允當比例及現金再投資比率：主要受持續購地及興建工程使營業活動產生淨現金流出，相關比率多為負數，故不擬分析。

註 1：本公司98~100 年並未有依國際財務報導準則編製之財務資料，102 年度支財務報告係經會計師查核簽證；另101 年度財務比率係以102 年度財報依IFRSs 調節後之數字計算。

註 2：年報本表末端，應列示如下之計算公式：

1.財務結構

(1)負債占資產比率＝負債總額／資產總額。

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

2.償債能力

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

(3)利息保障倍數＝所得稅及利息費用前純益／本期利息支出。

3.經營能力

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

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

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

(5)平均銷貨日數＝365／存貨週轉率。

(6) 不動產、廠房及設備週轉率＝銷貨淨額／平均不動產、廠房及設備淨額。

(7)總資產週轉率＝銷貨淨額／平均資產總額。

4.獲利能力

(1)資產報酬率＝〔稅後損益＋利息費用×（１－稅率）〕／ 平均資產總額。

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

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

5.現金流量

(1)現金流量比率＝營業活動淨現金流量／流動負債。

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

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

6.槓桿度：

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

(2)財務槓桿度＝營業利益 ／ (營業利益－利息費用)。

(2)財務分析-國際財務報導準則(個體)

分析項目 \ 年度（註1）			最近五年度財務分析				
			98 年	99 年	100 年	101 年	102 年
財務結構(%)	負債占資產比率		N/A	N/A	N/A	63.61	53.03
	長期資金占不動產、廠房及設備比率		N/A	N/A	N/A	28,976.87	117,890.00
償債能力%	流動比率		N/A	N/A	N/A	153.83	182.51
	速動比率		N/A	N/A	N/A	23.28	23.15
	利息保障倍數		N/A	N/A	N/A	4.80	9.40
經營能力	應收款項週轉率（次）		N/A	N/A	N/A	37.21	282.79
	平均收現日數		N/A	N/A	N/A	10	2
	存貨週轉率（次）		N/A	N/A	N/A	0.32	0.49
	應付款項週轉率（次）		N/A	N/A	N/A	2.35	8.10
	平均銷貨日數		N/A	N/A	N/A	1,141	745
	不動產、廠房及設備週轉率（次）		N/A	N/A	N/A	212.77	1,116.88
	總資產週轉率（次）		N/A	N/A	N/A	0.37	0.55
獲利能力	資產報酬率（%）		N/A	N/A	N/A	5.04	9.70
	權益報酬率（%）		N/A	N/A	N/A	12.43	22.54
	占實收資本比率（%）	營業利益	N/A	N/A	N/A	6.36	18.39
		稅前純益	N/A	N/A	N/A	6.70	18.61
	純益率（%）		N/A	N/A	N/A	13.46	17.49
	每股盈餘（元）		N/A	N/A	N/A	0.79	2.21
現金流量	現金流量比率（%）		N/A	N/A	N/A	-	-
	現金流量允當比率（%）		N/A	N/A	N/A	-	-
	現金再投資比率（%）		N/A	N/A	N/A	-	-
槓桿度	營運槓桿度		N/A	N/A	N/A	1.07	1.05
	財務槓桿度		N/A	N/A	N/A	1.01	1.00

請說明最近二年度各項財務比率變動原因。（若增減變動未達 20% 者可免分析）

1. 長期資金佔不動產、廠房及設備比率：因 102 年度辦理現金增資及營運獲利，使得股東權益大幅增加所致。
2. 利息保障倍數：利息費用雖因銀行借款增加而增加，因 102 年度稅前損益較 101 年大幅增加，致使利息保障倍數亦提升。
3. 應收款項週轉率及收現天數：因 102 年度「君悅文心」、「淳境」、「富春居」建案完工而銷貨收入增加，致使週轉率提升收現天數下降。
4. 應付款項週轉率：101 年度平均應付關係人款項因支付應付關係人土地款及應付營造工程款較高，致使 101 年度應付款項週轉率較 102 年度為低。
5. 存貨週轉率及售貨天數：102 年度因「君悅文心」、「淳境」、「富春居」建案完工而銷貨成本增加，存貨週轉率隨之增加，存貨週轉天數減少。
6. 不動產、廠房及設備週轉率、總資產週轉率：因 102 年度「君悅文心」、「淳境」、「富春居」建案完工而銷貨收入增加，致使不動產、廠房及設備週轉率及總資產週轉率提升。
7. 資產報酬率、權益報酬率、稅前純益占實收資本比率、純益率、每股盈餘：係 102 年度稅前利益及稅後利益較 101 年度大幅增加，致使相關比率均大幅提升。
8. 現金流量比率、現金流量允當比例及現金再投資比率：主要受持續購地及興建工程營業活動產生淨現金流出，相關比率多為負數，不擬分析。

註 1：本公司 98~100 年並未有依國際財務報導準則編製之財務資料，102 年度之財務報告係經會計師查核簽證；另 101 年度財務比率係以 102 年度財報依 IFRSs 調節後之數字計算。

註 2：財務分析公式請詳上表註 2 之說明。

(3)財務分析-我國財務會計準則(合併)

項目 \ 年度		最近年度資料			
		98 年度	99 年度	100 年度	101 年度
財務結構(%)	負債占資產比率	78.44	87.80	48.09	61.80
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	50.55	45.94	3,523.76	31,985.21
償債能力	流動比率(%)	27.83	26.39	199.74	160.41
	速動比率(%)	20.74	22.90	38.26	33.40
	利息保障倍數(倍)	(3.37)	(2.30)	4.42	7.36
經營能力	應收款項週轉率(次)	4.37	4.56	14.22	22.27
	應收款項收現日數	84	80	26	16
	存貨週轉率(次)	5.66	6.83	0.98	0.35
	應付款項週轉率（次）	3.61	3.62	3.67	2.30
	平均售貨日數	64	53	372	1,043
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	1.89	0.82	3.81	71.48
	總資產週轉率(次)	0.51	0.44	0.69	0.38
獲利能力	資產報酬率(%)	(9.00)	(9.20)	4.50	7.13
	權益報酬率(%)	(44.27)	(71.10)	10.55	16.78
	占實收資本比率(%) 營業利益	(7.70)	(6.28)	(1.63)	9.31
	占實收資本比率(%) 稅前純益	(12.07)	(11.14)	3.02	10.02
	純益率(%)	(21.35)	(27.99)	5.96	18.82
	每股盈餘(元)－追溯調整	(1.21)	(1.11)	0.30	1.17
現金流量(%)	現金流量比率	5.09	註 2	註 2	註 2
	現金流量允當比率	註 2	註 2	註 2	註 2
	現金流量再投資比率	7.32	註 2	註 2	註 2
槓桿度	營運槓桿度	0.35	-	-	1.05
	財務槓桿度	0.74	0.65	0.82	1.00
最近二年度各項財務比率變動達20%者說明如下:詳如前表之說明。					

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

(4)財務分析-我國財務會計準則(個體)

項目 \ 年度		最近年度資料			
		98 年度	99 年度	100 年度	101 年度
財務結構(%)	負債占資產比率	78.44	87.80	48.09	61.29
	長期資金占固定資產比率	40.51	34.33	3,523.62	31,992.31
償債能力	流動比率(%)	27.82	26.38	197.40	159.77
	速動比率(%)	18.81	23.62	35.92	29.22
	利息保障倍數(倍)	(3.37)	(2.30)	9.41	7.72
經營能力	應收款項週轉率(次)	4.37	4.55	13.35	37.21
	應收款項收現日數	84	80	27	10
	存貨週轉率(次)	5.66	2.66	0.93	0.32
	應付款項週轉率（次）	3.61	3.62	3.64	2.26
	平均售貨日數	64	137	392	1,141
	固定資產週轉率(次)	1.89	0.93	32.17	212.83
	總資產週轉率(次)	0.51	0.44	0.64	0.36

獲利能力	資產報酬率(%)		(9.00)	(9.50)	4.50	7.19
	股東權益報酬率(%)		(44.27)	(71.10)	10.55	16.78
	占實收資本比率(%)	營業利益	(7.69)	(6.28)	(1.27)	9.69
		稅前純益	(12.07)	(11.14)	3.02	10.02
	純益率(%)		(21.35)	(27.99)	6.42	19.99
	每股盈餘(元)－追溯調整		(1.21)	(1.11)	0.30	1.17
現金流量(%)	現金流量比率		註 2	註 2	註 2	註 2
	現金流量允當比率		註 2	註 2	註 2	註 2
	現金流量再投資比率		3.16	註 2	註 2	註 2
槓桿度	營運槓桿度		(1.70)	1.00	(0.03)	1.04
	財務槓桿度		0.74	0.65	0.78	1.00
最近二年度各項財務比率變動達20%者說明如下:詳如前表之說明。						

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

三、最近年度財務報告之監察人審查報告

坤悅開發股份有限公司
監察人審查報告書

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

此　致

本公司一〇二年股東常會

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

中　華　民　國　1　0　3　年　3　月　3　日

坤悅開發股份有限公司
監察人審查報告書

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

此　致

本公司一〇二年股東常會

坤悅開發股份有限公司

監察人：陳豐榮

中　華　民　國　1　0　3　年　3　月　3　日

四、最近年度財務報告

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

會計師查核報告

坤悅開發股份有限公司　　公鑒：

坤悅開發股份有限公司及其子公司民國一〇二年十二月三十一日、民國一〇一年十二月三十一日及一月一日之合併資產負債表，暨民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開合併財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開合併財務報表表示意見。

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

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

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

建智聯合會計師事務所

會　計　師　：　黃　祥　穎　　會　計　師　：　曹　永　仁

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

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

中　華　民　國　一　〇　三　年　三　月　三　日

坤悅開發股份有限公司及子公司

合 併 資 產 負 債 表

民國一〇二年十二月三十一日及一月一日

單位：新台幣仟元

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

後附之附註係本合併財務報表之一部分。

董事長：陳世坤　　經理人：祁興國　　會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇二年十二月三十一日及一月一日

單位：新台幣仟元

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

後附之附註係本合併財務報表之一部分。

董事長：陳世坤　　經理人：祁興國　　會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一〇二年度及一〇一年度

單位：新台幣仟元，惟每股盈餘為元

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

後附之附註係本合併財務報表之一部分。

董事長：陳世坤　　經理人：祁興國　　會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一〇二年度及一〇一年度

單位：新台幣仟元

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

後附之附註係本合併財務報表之一部分。

董事長：陳世坤　　經理人：祁興國　　會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一〇二年度及一〇一年度

單位：新台幣仟元

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

後附之附註係本合併財務報表之一部分。

董事長：陳世坤　　經理人：祁興國　　會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司及子公司
合併財務報表附註
民國102年度及101年度

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

一、公司沿革

坤悅開發股份有限公司(以下簡稱「本公司」)於民國64年10月奉准設立，主要營業項目住宅及大樓開發租賃業、房地產開發等業務。以下本公司及子公司統稱「本集團」。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國103年3月3日經董事會通過發布。

三、新發布及修正準則及解釋之適用

(一)尚未採用金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響：

1.國際財務報導準則第9號「金融工具：金融資產分類與衡量」

(1)國際會計準則理事會(以下簡稱理事會)於民國98年11月發布國際財務報導準則第9號，生效日為民國102年1月1日(理事會於民國100年12月將準則生效日延後至民國104年1月1日，復於民國102年12月宣布刪除民國104年1月1日為強制生效日之規定，以使財務報表編製者能有更充足之時間轉換至新規定，且尚未決定新生效日)。該準則業經金管會認可，惟企業不得提前採用，應採用國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」西元2009年版本之規定。且截至報導期間結束日(以下簡稱報導日)止，尚未公布生效日。

(2)此準則係取代國際會計準則第39號之第一階段。國際財務報導準則第9號提出金融工具分類及衡量之新規定，且可能影響本集團對合併財務報告金融資產之分類及衡量。

(二)國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響：

1.下列新準則及修正業經國際會計準則理事會發布並生效，但尚未經金管會認可，故本公司尚未採用：

準則/解釋編號	新準則或修正專案名稱	發布之生效日(註1)
國際財務報導準則第1號	國際財務報導準則第7號之比較揭露對首次採用者之有限豁免	民國99年7月1日
	2010年國際財務報導準則之改善	民國100年1月1日

國際財務報導準則第7號	揭露－金融資產之移轉	民國100年7月1日
國際財務報導準則第1號	嚴重高度通貨膨脹及為首次採用者固定日期之移除	民國100年7月1日
國際會計準則第12號	遞延所得稅：標的資產之回收	民國101年1月1日
國際財務報導準則第10號	合併財務報表	民國102年1月1日
國際財務報導準則第11號	聯合協議	民國102年1月1日
國際財務報導準則第12號	對其他個體權益之揭露	民國102年1月1日
國際會計準則第27號	單獨財務報表	民國102年1月1日
國際會計準則第28號	投資關聯企業及合資	民國102年1月1日
國際財務報導準則第13號	公允價值衡量	民國102年1月1日
國際會計準則第19號	員工福利	民國102年1月1日
國際會計準則第1號	其他綜合損益項目之表達	民國101年7月1日
國際財務報導解釋第20號	露天礦場於生產階段之剝除成本	民國102年1月1日
國際會計準則第1號	政府貸款	民國102年1月1日
	2009-2011對國際財務報導準則之改善	民國102年1月1日

2. 下列新準則及修正業經國際會計準則理事會發布，但尚未生效及經金管會認可，故本公司尚未採用：

準則/解釋編號	新準則或修正專案名稱	發布之生效日(註1)
國際財務報導準則第9號	金融工具：金融負債分類及衡量	尚未發布
國際會計準則第32號	金融資產及金融負債之互抵	民國103年1月1日
國際財務報導準則第7及9號	強制生效日及過渡揭露規定	尚未發布
國際財務報導準則第10及12號和國際會計準則第27號之修正	投資個體	民國103年1月1日
國際財務報導準則第14號	管制遞延帳戶	民國106年1月1日
國際會計準則第19號之修正	確定福利計畫：員工提撥	民國103年7月1日
國際會計準則第36號之修正	非金融資產可回收金額之揭露	民國103年1月1日
國際會計準則第39號之修正	衍生工具之合約更替及避險會計之繼續	民國103年1月1日
國際財務報導解釋第21號	徵收款	民國103年1月1日

註1：除另註明外，上述新/修正/修訂準則或解釋系於各該日期以後開始之年度期間生效。

3. 本公司現正評估上述新準則或修正之潛在影響，故暫時無法合理估計對本集團合併財務報告之影響。

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一)遵循聲明

1. 本合併財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則與金管會認可之國際會計準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則 」編製之首份年度合併財務報告。

2. 編製民國101年1月1日資產負債表(以下稱「初始資產負債表」)時，本集團已調整一先前依先前中華民國一般公認會計原則編製之財務報告所報導之金額。由中華民國一般公認會計原則轉換至金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱IFRSs)如何影響本集團之財務狀況、財務績效及現金流量，請詳附註十五說明。

(二)編製基礎

1. 除下列資產負債表之重要項目外，本合併財務報告係依歷史成本為基礎編製：

(1)依公允價值衡量之衍生性金融工具；
(2)依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融工具；
(3)依公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融工具；
(4)依公允價值衡量的現金交割股份基礎給付協議之負債；
(5)員工確定福利之計畫資產，係依退休基金資產加計未認列前期服務成本與未認列精算損失，減除未認列精算利益與確定福利義務現值之淨額認列；
(6)存貨係依據成本與淨變現價值孰低為基礎衡量。

2. 以下所述之重大會計政策一致適用於本合併財務報告涵蓋之所有期間。包含為轉換至國際財務報導準則所編製之民國101年1月1日(本集團轉換至國際財務報導準則日)之初始資產負債表。

3. 編制符合 IFRSs 之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用本集團的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及合併財務報告之重大假設及估計項目，請詳附註五說明。

(三)合併基礎

1. 合併報告編制原則

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

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

子公司之財務報告業已適當調整，俾使其會計政策與本集團所使用之會計政策一致。

本公司合併個體間之重大交易、餘額、收益及費損業已於合併時全數消除。

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

2.列入合併財務報告之子公司

			所持股權百分比		
投資公司	子公司名稱	業務性質	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
本公司	坤聯公司	綜合營造	100%	100%	-

坤聯公司於民國102年度經董事會決議通過增資7,690仟股，每股面額10元，增資基準日為民國102年8月14日，全數由本公司認購，並維持持股比例為100%。

本公司於民國101年8月23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%。

(四)外 幣

本集團內每一個體之財務報表所列之項目，均係以該個體營運所處主要經濟環境之貨幣（即功能性貨幣）衡量。本合併財務報表係以本集團之功能性貨幣「新台幣」作為表達貨幣列報。

(五)資產與負債區分流動與非流動之標準

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

1.資產符合下列條件之一者列為流動資產，非屬流動資產者列為非流動資產：

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

2. 負債符合下列條件之一者列為流動負債，非屬流動負債者列為非流動負債：

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

(六)現金及約當現金

現金包括不受限制之貨幣及銀行存款。約當現金係指隨時可轉換成定額現金且將到期而利率變動對其價值影響甚少之短期且具高度流動性之投資。

(七)金融工具

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

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

1. 金融資產

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

(1)衡量種類

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

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

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

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

備供出售權益投資之股利於合併公司收款之權利確立時認列。

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

(2)金融資產之減損

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

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

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

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

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

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

(3)金融資產之除列

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

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

2.金融負債

(1)後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2)金融負債之除列

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

(八)存貨/ 營建會計

1.營建成本

本公司投資興建房屋，按各不同工程分別計算成本，主要之會計處理如下：

購入或換入土地，於取得所有權後列記「營建用地」，取得土地所有權前支付之購地價款列記「預付土地款」；投入各項工程之成本及基地成本列記「在建房地」，俟工程完工始結轉為「待售房地」；預售房地收取之價款列記「預收房地款」，在工程完工交屋年度，「在建房地」及「預收房地款」按出售部份結轉為當期損益。

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

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

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

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

(九)建造合約會計

固定價格合約之收入依照完工百分比法認列，且參照個別合約至今完工已發生合約成本占估計總合約成本之比例予以衡量。

子公司對外承包之營造工程係屬於固定價格之建造合約，該工程若符合下列條件時，建造合約之結果為可靠估計：

1.總合約收入能可靠衡量。
2.與合約有關之經濟效益很有可能流入企業。
3.在報導期間結束日，完成合約尚須發生之合約成本及合約之完成程度均能可靠衡量。
4.可歸屬於合約之合約成本能明確辨認及可靠衡量，致已發生之實際合約成本能與先前之估計相比較。

建造合約之預期損失應依國際會計準則公報第十一號「 建造合約 」第A36段之規定立即認列為費用。

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。工程合約如估計發生虧損時，則立即認列全部損失，如以後年度估計損失減少時，則將其減少數沖回，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，並列於應收建造合約款項下；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，並列於應付建造合約款項下。

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。

對於長期建造工程之產出無法可靠衡量，惟已實際發生成本很有可能回收時，就已實際發生並預計能夠收回之工程成本予以認列等額之收入，工程成本應於發生當期認列為費用。然而，若已實際發生成本很有可能無法收回時，僅就已實際發生工程成本於當期認列為費用。

(十)不動產、廠房及設備

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

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

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

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

當期及比較期間之估計耐用年限計提如下：

房屋及建築	55年
辦公設備	5年
租賃改良	3年

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

(十一)租 賃

本公司為承租人：

依租賃條件，當合併公司承擔了幾乎所有之所有權風險與報酬者，分類為融資租賃。原始認列時，該租賃資產依公允價值及最低租賃給付現值孰低衡量，續後，則依該資產相關之會計政策處理。

營業租賃之租金給付(不包括保險及維護等服務成本)依直線基礎於租賃期間認列為費用。由出租人提供為達成租賃安排之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金支出之減少。

(十二)無形資產

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

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

(十三)非金融資產減損

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

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

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

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

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

(十四)借　款

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

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

(十五)負債準備

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

(十六)收入認列

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

銷售商品係於下列條件完全滿足時認列收入：

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

原則上，授信條件為發票日後三十天至九十天，銷貨收入之對價為一年期以內之應收款時，其公允價值與到期值差異不大且交易量頻繁，則不按設算利率計算公允價值。

(十七)員工福利

1.確定提撥福利

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

2.短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

3.員工分紅及董監酬勞

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

(十八)所得稅

1.所得稅費用包含當期及遞延所得稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。

2.當期所得稅根據本集團營運及產生應課稅所得之所在國家，採用在資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率計算。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵 10% 之所得稅，俟盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形，認列10%之未分配盈餘所得稅費用。

3.遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於合併財務狀況表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。源自於原始認列之商譽所產生之遞延所得稅負債則不予認列，若遞延所得稅源自於交易（不包括企業合併）中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得(課稅損失)，則不予認列。若投資子公司產生之暫

時性差異，本集團可以控制暫時性差異迴轉之時點，且暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者則不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率（及稅法）為準。

4. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。

5. 當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。

6. 因購置設備或技術、研究發展支出、人才培訓支出及股權投資等所產生之租稅優惠採用所得稅抵減會計。

7. 期中期間之所得稅費用以估計之年度平均有效稅率應用至期中期間之稅前利益計算，並配合前述政策揭露相關資訊。

(十九)股 本

普通股分為權益，直接歸屬於發行新股或認股權之增額成本以扣除所得稅後之淨額於權益中列為價款減項。

(二十)部門資訊

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

(二十一)比較資訊

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本集團編制本合併報告時，於採用會計政策之過程中作出重大之判斷，及對有關未來事項作出重大之假設及估計。所做之判斷及估計係依歷史經驗及其他因子為基礎持續評估及調整，請詳以下說明：

(一)會計政策採用之重要判斷

在重大會計政策採用方面，本集團主係依據「證券發行人財務報告編制準則」之有關規範作為判斷。

(二)重要會計估計及假設

本集團所作之會計估計係依據資產負債表日當時之情況對於未來事件之合理預期，惟實際結果可能與估計存有差異，對於下個財務年度之資產及負債可能會有重大調整帳面金額之風險的估計及假設，請詳以下說明：

1.存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低者計價，故本集團必須運用判斷及估計決定財務報導期間結束日存貨之淨變現價值。

由於科技快速變遷，本公司評估財務報導期間結束日存貨因正常損耗、過時陳舊或無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依未來特定期間內之產品需求為估計基礎，故可能產生重大變動。

2.有形資產及無形資產(商譽除外)減損評估

資產減損評估過程中，本集團需依賴主觀判斷並依據資產使用模式及產業特性，決定特定資產群組之獨立現金流量、資產耐用年數及未來可能產生之收益與費損，任何由於經濟狀況之變遷或集團策略所帶來的估計改變均可能在未來造成重大減損。

3.遞延所得稅資產之可實現性

遞延所得稅資產係於未來很有可能有足夠之課稅所得供可減除暫時性差異使用時方予以認列。評估遞延所得稅資產之可實現性時，必須涉及管理階層之重大會計判斷及估計，包含預期未來銷貨收入成長及利潤率、免稅期間、可使用之所得稅抵減、稅務規劃等假設。任何關於全球經濟環境、產業環境的變遷及法令的改變，均可能引起遞延所得稅資產之重大調整。

六、重要會計科目之說明

(一) 現金及約當現金

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
現金及零用金	$ 35	$ 37	$ 16
銀行支票及活期存款	440,757	154,185	41,840
	$ 440,792	$ 154,222	$ 41,856

本集團金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露，請詳附註十二(一)。

（二）應收(付)建造合約款

工　程　名　稱	101年12月31日 在建工程	預收工程款	應收建造合約款	應付建造合約款
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	$ -
中市南區新榮里頂橋子頭段375-6等35筆土地綠化	3,073	-	3,073	-
中市精密機械科技創新園區101年度公共設施	1,219	2,169	-	950
	$ 4,993	$ 2,169	$ 3,774	$ 950

民國102年12月31日應付建造合約款係屬關係人交易，請詳附註七。

（三）存貨-建設業

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
商品存貨	$ -	$ -	$ 4,628
待售房屋	11,285	-	-
營建用地	52,129	365,646	33,068
預付土地款	285,147	163,675	135,360
在建房地	1,909,832	847,935	411,110
減：備抵存貨跌價及呆滯損失	-	-	-
	$ 2,258,393	$ 1,377,256	$ 584,166

1. 本集團截至民國102及101年12月31日止，在建工程投保金額分別為1,088,000仟元及303,200仟元。

2. 本集團部分存貨提供質押擔保之情事，請詳附註八。

3. 當期認列之存貨相關費損：

	１０２年度	１０１年度
已出售存貨成本	$ 949,319	$ 349,230
存貨跌價(損失)回升利益	-	-
	$ 949,319	$ 349,230

4. 待售房屋明細如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
君悅文心	$ 11,285	$ -	$ -

5.營建用地明細如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
君山(福德段)(10、11地號)	$ -	$ 137,475	$ -
君山(福德段)(8-1地號)	-	33,068	33,068
雅美(四德段)	-	195,103	-
容移用地	52,129	-	-
	$ 52,129	$ 365,646	$ 33,068

6.預付土地款明細如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
君山(福德段)(4、6、7、8、9地號)	$ 94,080	$ 94,080	$ -
君山(福德段)(8-1地號)	-	-	135,360
寶山段(0854、0869、0870、0871地號)	-	69,595	-
民生段(1151等21筆地號)	28,559	-	-
四德段II(319-4等12筆地號)	76,042	-	-
日新段(53地號)	31,372	-	-
溝皂段	7,094	-	-
仁德段(203地號)	48,000	-	-
	$ 285,147	$ 163,675	$ 135,360

7.在建房地明細如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
O_2	$ -	$ -	$ 292,300
君悅文心	-	454,591	52,931
淳境	-	171,303	12,326
富春居	-	87,305	9,056
夢想城	188,925	67,921	6,655
君山(福德段)	319,342	57,049	37,842
雅美(四德段)	219,523	9,730	-
寶山段	371,296	36	-
崇德段	616,670	-	-
安康段	191,198	-	-
民生段	1,053	-	-
四德段II	1,825	-	-
	$ 1,909,832	$ 847,935	$ 411,110

本集團民國102年度及101年度，利息資本化列入在建工程之金額分別為23,772仟元及12,528仟元，其資本化利率均為2.56%~3.50%。

（四）其他金融資產

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
存出保證金(含合建保證金)	$ 18,669	$ 48,192	$ 5,000
受限制資產-活期存款	37,688	52,480	14,123
	$ 56,357	$ 100,672	$ 19,123

本集團提供作為質押擔保之受限制資產-活期存款，請詳附註八。

（五）不動產、廠房及設備

成本	租賃改良	其他設備	合計
102年1月1日餘額	$ 2,279	$ 1,320	$ 3,599
增添	1,960	-	1,960
處分	-	-	-
102年12月31日餘額	$ 4,239	$ 1,320	$ 5,559

累計折舊及減損	租賃改良	其他設備	合計
102年1月1日餘額	$ 1,079	$ 376	$ 1,455
折舊費用	1,175	264	1,439
減損損失	-	-	-
102年12月31日餘額	$ 2,254	$ 640	$ 2,894

成本	土地	房屋及建築	租賃改良	其他設備	合計
101年1月1日餘額	$ 6,427	$ 8,097	$ 1,742	$ 1,320	$ 17,586
增添	-	-	537	-	537
處分	(6,427)	(8,097)	-	-	(14,524)
101年12月31日餘額	$ -	$ -	$ 2,279	$ 1,320	$ 3,599

累計折舊及減損	房屋及建築	租賃改良	其他設備	合計
101年1月1日餘額	$ 5,824	$ 238	$ 112	$ 6,174
折舊費用	90	841	264	1,195
出售	(5,914)	-	-	(5,914)
101年12月31日餘額	$ -	$ 1,079	$ 376	$ 1,455

上列固定資產均無投保或提供做擔保之情形。

（六）短期借款

借款性質	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
擔保銀行借款	$ 978,175	$ 644,320	$ 147,320
利率區間	2.56%-3.50%	2.56%-3.50%	2.46%-2.95%

本集團短期借款提供質押擔保之情形，請詳附註八說明。

（七）預收款項

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
預收房地款	$ 238,317	$ 256,707	$ 72,669
預收貨款	-	-	294
其他預收款	-	60	6,405
合計	$ 238,317	$ 256,767	$ 79,368

（八）員工福利

1.確定提撥計畫

本集團依「勞工退休金條例」訂定之員工退休計畫，係屬確定提撥計畫；並依員工每月薪資百分之六提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。依上述相關規定，本集團於民國102及101年度認列之退休金成本分別為1,399仟元及877仟元。

（九）股本

1.民國102年12月31日，本公司額定資本額1,216,000仟元，分為121,600仟股，每股面額10元，本公司已發行股份之股款均已收訖。

2.本公司於民國102年度董事會決議通過增資30,000仟股，每股面額10元，增資基準日為民民國102年9月23日每股按16元溢價發行，其面額與發行價格間差額180,000仟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102年8月8日日金管證發字第1020025034號函核准在案，並經經濟部民國102年10月3日經經授商字第10201202010號函核准變更登記在案。

3.本公司於民國101年度董事會決議通過增資15,000仟股，每股面額10元，增資基準日為民國101年11月28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101年10月17日金管證發字第1010044270號函核准在案，並經經濟部民國101年12月5日經授商字第10101249200號函核准變更登記在案。

（十）資本公積

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
發行股票溢價	$ 103,704	$ 133,704	$ 88,704
採權益法認列關聯企業及合資企業股權淨值之變動數	-	-	1,462
	$ 103,704	$ 133,704	$ 90,166

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

2. 依公司法規定超過面額發行股票所得溢價及受領贈與之所得可辦理轉增資，又證券交易法施行細則等規定，各發行公司以超過票面金額發行股票所得溢價之資本公積轉增資撥充者，每年以一次為限，每次撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十，且應俟產生該次增資之公積經公司主管機關核准登記後之次一年度，始可將該次轉入之資本公積撥充資本。

3. 依據於民國101年1月4日公布之公司法修訂條文，資本公積亦得以現金分配。

（十一）保留盈餘

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)剩餘部分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，得就迴轉部分分派盈餘。

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

3. 本公司民國102年度之資本公積彌補虧損案，業經民國102年12月17日股東臨時會決議通過，以資本公積210,000仟元彌補虧損。

4. 本公司民國101年度虧損撥補案，業已於102年5月經股東常會決議通過，有關董事會通事會通過決議及股東會決議虧損撥補情形，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

（十二）費用性質之額外資訊

	102年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用	$ 4,559	$ 28,191	$ 32,750
不動產、廠房及設備			
折舊費用	-	1,439	1,439
攤銷費用	-	300	300

	101年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用	$ 15,951	$ 19,563	$ 35,514
不動產、廠房及設備			
折舊費用	-	1,225	1,225
攤銷費用	-	-	-

（十三）員工福利費用

	102年度	101年度
薪資費用	$ 27,105	$ 32,569
勞健保費用	2,509	1,573
退休金費用	1,399	877
其他用人費用	1,737	495
	$ 32,750	$ 35,514

（十四）所得稅

1.認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	102年度	101年度
當期所得稅		
當期產生者	$ 7,484	$ -
認列於損益之所得稅費用	$ 7,484	$ -

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	102年度	101年度
稅前淨利	$ 226,271	$ 61,395
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用	38,466	10,437
稅上不可減除之費損	2,061	(15,230)
未認列之暫時性差異	(33,043)	656
以前年度之當期所得稅費用於本期調整	-	4,137
認列於損益之所得稅費用	$ 7,484	$ -

2.本公司之部分遞延所得稅資產及負債，由於納稅主體及稅務機關相同，故以抵銷後之淨額表達。

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

4. 本公司及坤聯營造股份公司截至民國102年12月31日止，營利事業所得稅申報案件，業經稅捐稽徵機關分別核定至99及100年度。

5. 未分配盈餘(待彌補虧損)情形如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
87至98年度	$ -	($ 428,483)	($ 489,878)
99年度以後	304	-	-
	$ 304	($ 428,483)	($ 489,878)

6. 兩稅合一相關資訊：

	102年12月31日	101年12月31日
股東可扣抵稅額帳戶餘額		
本公司	$ 7,729	$ 7,672
坤聯營造股份有限公司	$ 2,321	$ 2,321

本公司民國102年度預計及101年度實際盈餘分配適用之稅額扣抵比率分別為20.48%及0%。

依所得稅法規定，本公司分配屬於87年度(含)以後盈餘時，本國股東可按股利分配日之稅額扣抵比率計算可獲配之股東可扣抵稅額。由於實際分配予股東之可扣抵稅額，應以股利分配日之股東可扣抵稅額帳戶餘額為準，因此本公司預計 102 年度盈餘分配之稅額扣抵比率可能與將來實際分配予股東時所適用之稅額扣抵比率有所差異。

（十五）每股盈餘

1. 基本每股盈餘係以歸屬於本集團母公司普通股權益持有人之損益，除以當期流通在外普通股加權平均股數計算。

	102 年 度				
	金額		加權平均流通	每股盈餘(元)	
	稅前	稅後	在外股數(仟股)	稅前	稅後
基本每股盈餘					
歸屬於母公司普通股股東之本期淨利	$ 226,271	$ 218,787	99,100	$ 2.28	$ 2.21

	101 年 度				
	金額		加權平均流通	每股盈餘(元)	
	稅前	稅後	在外股數(仟股)	稅前	稅後
基本每股盈餘					
歸屬於母公司普通股股東之本期淨利	$ 61,395	$ 61,395	77,850	$ 0.79	$ 0.79

（十六）營業租賃

本集團以營業租賃承租辦公室，租賃期間介於民國101年至103年。民國102及101年度分別認列 1,722 仟元及 1,126 仟元之租金費用。

七、關係人交易

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

（一）與關係人間之重大交易事項

1.營業收入

	102 年 度	101 年 度
受主要管理階層控制之公司	$ 12,690	$ 1,628
銷售房屋－個人	-	4,084
	$ 12,690	$ 5,712

本集團銷貨予關係人之商品價格係由雙方依市場行情議定。

2.進貨及發包工程

	102 年 度	101 年 度
受主要管理階層控制之公司	$ 207,850	$ 659,848
其他關係人-個人	48,000	-
	$ 255,850	$ 659,848

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

3.應收帳款

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
受主要管理階層控制之公司	$ 18,700	$ 1,709	$ 2,463

4.應收(付)建造合約款

工　程　名　稱	102年12月31日 在建工程	預收工程款	應收建造合約款	應付建造合約款
愛美(仁愛段)	$ 6,735	$ 8,809	$ -	$ 2,074
寶慶21	6,135	9,000	-	2,865
	$ 12,870	$ 17,809	$ -	$ 4,939

5.其他應收款

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
非資金融通-個人	$ 47,530	$ -	$ 2,364

	101年度 最高餘額	期末餘額	利率區間	利息收入
資金融通-個人	$ 1,000	$ -	-	$ -

6.應付款項

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
應付關係人票據及帳款			
一受主要管理階層控制之公司	$ -	$ 106,269	$ 40,160
其他關係人-個人	48,000	-	72,000
	$ 48,000	$ 106,269	$ 112,160

應付關係人票據及帳款主要來自進貨交易，該應付款項並無附息。

7.其他應付款

	101年度 最高餘額	期末餘額	利率區間	利息費用
資金融通-個人	$ 27,000	$ -	3.3%	$ 51

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
非資金融通-個人	$ -	$ -	$ 164

8.預收款項

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
其他關係人-個人	$ 3,274	$ -	$ -

9.本集團與關係人簽訂工程款承攬契約，係依據預估工程投入成本加計合理利潤，經雙方比、議價後決定，並按合約約定收款，明細如下：

建案名稱	合約總價（未稅）	累計發生工程款 102年12月31日	累計發生工程款 101年12月31日	累計發生工程款 101年1月1日
O_2	$ 211,429	$ -	$ 211,429	$ 199,524
君悅文心	513,429	513,429	428,190	34,286
淳境	228,571	228,571	162,286	-
富春居	132,381	132,381	82,076	-
夢想城	13,998	13,998	13,998	-
		$ 888,379	$ 897,979	$ 233,810

10.本集團與關係人簽訂合建契約，依契約內容規定係採合建分售方式投資興建銷售，其明細如下：

建案名稱	合建型態	合建保證金(帳列其他金融資產-流動) 102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
富春居	合建分售	$ -	$ 32,000	$ -

建案名稱	合建型態	代收土地款 102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
君悅文心	合建分售	$ 21,265	$ 33,160	$ 1,412
淳境	合建分售	55,132	1,968	-
富春居	合建分售	71,192	-	-
夢想城	合建分售	-	2,273	-
		$ 147,589	$ 37,401	$ 1,412

11.修繕及勞務支出

	102年度	101年度
受主要管理階層控制之公司	$ 944	$ 500

12.租金收入(支出)

承租人	承租標的	租賃保證金	102年度	101年度
受主要管理階層控制之公司	福德段10-1地號土地	$ 120	$ 229	$ -

出租人	承租標的	租賃保證金	102年度	101年度
受主要管理階層控制之公司	台中市豐原區三豐路158號房屋	$ 55	($ 97)	($ 201)

本集團與關係人間之租賃交易，其有關租金交易之決定及收取方式，與一般租賃交易相當。

13.其他收入(損失)

	102年度	101年度
受主要管理階層控制之公司	$ 314	$ -
其他關係人-個人	-	(45)
	$ 314	($ 45)

(二) 主要管理階層薪酬資訊

102及101年度對董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	102年度	101年度
短期員工福利	$ 2,653	$ 2,318
退職後福利	116	112
	$ 2,769	$ 2,430

八、質(抵)押之資產

本公司資產提供擔保明細如下：

資產名稱	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日	擔保用途
存貨(在建房地)	$ 1,906,954	$ 847,935	$ 373,268	銀行借款
存貨(營建用地)	-	365,646	-	銀行借款
存貨(預付土地款)	94,080	94,080	-	銀行借款
其他金融資產	37,688	52,480	14,123	信託戶
	$ 2,038,722	$ 1,360,141	$ 387,391	

九、重大承諾事項及或有事項：

截至民國102年12月31日止，除已於其他附註揭露外，本集團之重大承諾及或有事項如下：

(一)本公司已開立92,939仟元之商業本票作為購買土地款之履約保證。

(二)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，地主將可優先選定第十、十一、十五及十六樓A棟各一戶，合計四戶，每戶約配置66.55坪，四戶面積合計266坪；並可分配大小車位計8位，另給付補償款8,000仟元。

(三)本集團以營業租賃方式承租辦公大樓之辦公室明細如下：

1.已簽約但尚未發生之資本支出：無。

2.營業租賃協議

請詳附註六、(十八)說明。

本集團租用辦公室及廠房係不可取消之營業租賃協議。租期介於1至3年，大部分租賃協議可於租期結束時按市場價格續約。不可取消營業租賃之未來最低應付租賃給付總額如下：

	102年度	101年度
不超過1年	$ 922	$ 1,722
超過1年但不超過3年	-	922
總計	$ 922	$ 2,644

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其他：

（一）金融工具

1.金融工具公允價值資訊

	102年12月31日		101年12月31日	
非衍生性金融商品	帳面價值	公允價值	帳面價值	公允價值
資產				
現金及約當現金	$ 440,792	$ 440,792	$ 154,222	$ 154,222
應收票據(含應收票據關係人款)	1,570	1,570	6,236	6,236
應收帳款(含應收帳款關係人款)	21,811	21,811	17,304	17,304
應收租賃款(含一年內到期)	367	367	1,482	1,482
其他流動資產	19,925	19,925	53,414	53,414
以成本衡量之金融資產	3	3	3	3
其他金融資產	56,357	56,357	100,672	100,672
存出保證金	1,542	1,542	10,371	10,371
負債				
短期借款	$ 978,175	$ 978,175	$ 644,320	$ 644,320
應付票據（含應付票據關係人）	86,090	86,090	24,939	24,939
應付帳款（含應付帳款關係人）	42,888	42,888	127,950	127,950
預收款項	238,317	238,317	256,767	256,767
存入保證金	360	360	43	43

非衍生性金融商品	101年1月1日 帳面價值	101年1月1日 公允價值
資產		
現金及約當現金	$ 41,856	$ 41,856
應收票據(含應收票據關係人)	344	344
應收帳款(含應收帳款關係人)	16,907	16,907
應收租賃款(含一年內到期)	2,862	2,862
其他流動資產	35,540	35,540
以成本衡量之金融資產	4,709	4,709
其他金融資產(工程存出保證金)	19,123	19,123
存出保證金	18,218	18,218
負債		
短期借款	$ 147,320	$ 147,320
應付票據（含應付票據關係人）	88,775	88,775
應付帳款（含應付帳款關係人）	48,208	48,208
預收款項	79,368	79,368
存入保證金	13	13

2.財務風險管理目的

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

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

3.市場風險

本公司之市場風險係金融工具因市場價格變動，導致其公允值或現金市場價格變動，市場風險主要包括利率風險。

利率風險係指由於市場利率之變動指由於市場利率之變動所造成金融工具公允價值變動之風險。本公司之利率風險，主要係來自於固定收益投資與浮動利率借款。

有關利率風險之敏感度分析，係以財務報導期間結束日固定收益投資之公允價值變動為計算基礎，並假設持有一個年度。假若市場利率上升1%，本集團於民國102及101年度之淨利將分別減少9,782仟元及6,443仟元。

4.信用風險

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

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

5.流動性風險

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

本集團已約定還款期間之非衍生金融負債預定到期如下：

	102年12月31日			
	1年以內	1至3年	3年以上	合計
非衍生金融負債				
無附息負債	$ 367,655	$ -	$ -	$ 367,655
浮動利率負債	-	418,055	560,120	978,175
	$ 367,655	$ 418,055	$ 560,120	$ 1,345,830

	101年12月31日			
	1年以內	1至3年	3年以上	合計
非衍生金融負債				
無附息負債	$ 409,699	$ -	$ -	$ 409,699
浮動利率負債	135,100	375,450	133,770	644,320
	$ 544,799	$ 375,450	$ 133,770	$ 1,054,019

	101年1月1日			
	1年以內	1至3年	3年以上	合計
非衍生金融負債				
無附息負債	$ 216,364	$ -	$ -	$ 216,364
浮動利率負債	65,000	-	82,320	147,320
	$ 281,364	$ -	$ 82,320	$ 363,684

6.本集團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。此方法應用於現金及約當現金、應收票據及款項、其他金融資產、短期借款及應付票據及款項。

(2)交易目的金融資產如有活絡市場公開報價時，則以此市場價格為公平市價。以成本衡量之金融資產如非上市上櫃者，因其無活絡市場，致實際上無法估計公平價值，故以成本衡量。

(3)存出(入)保證金之未來收(付)現金額與帳面金額相近，故以帳面金額為公平價值。

十三、附註揭露事項

（一）重大交易事項相關資訊

1.資金貸與他人：無。

2.為他人背書保證：無。

3.期末持有有價證券情形(不含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：附表一。

4.累積買進或賣出同一有價證券金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：附表二。

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

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

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

9.從事衍生性工具交易：無。

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

（二）轉投資事業相關資訊：

被投資公司名稱、所在地區…等相關資訊：附表五。

（三）大陸投資資訊：無。

十四、營運部門財務資訊：

（一）產業別財務資訊

1.本公司民國102年及民國101年度有關產業別財務資訊列示如下：

	102年度			
	建設事業開發部	營造事業部	調整及沖銷	合　計
來自外部客戶收入	$ 1,250,911	$ 18,577	$ -	$ 1,269,488
部門間之收入(註1)	-	227,662	(219,965)	7,697
收入合計	$ 1,250,911	$ 246,239	($ 219,965)	$ 1,277,185
部門損益	$ 223,669	($ 4,844)	($ 7,233)	$ 211,592
部門資產	$ 2,810,391	$ 277,568	($ 231,428)	$ 2,856,531

	101年度			
	建設事業開發部	營造事業部	調整及沖銷	合　計
來自外部客戶收入	$ 456,186	$ 33,315	$ -	$ 489,501
部門間之收入	-	48,702	(48,702)	-
收入合計	$ 456,186	$ 82,017	($ 48,702)	$ 489,501
部門損益	$ 56,210	($ 1,462)	($ 194)	$ 54,554
部門資產	$ 1,709,879	$ 72,420	($ 51,865)	$ 1,730,434

註1：編製本合併財務報告時業已銷除。

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

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

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

營運部門之會計政策皆與附註四所述之重要會計政策彙總相同。本公司營運部門損益係以稅前營業損益衡量，並作為評估績效之基礎。

（二）地區別財務資訊

本公司並無國外營運機構，故無地區別資訊之適用。

（三）重要客戶資訊

本公司因客戶層分散，故無集中單一客戶之情形。

十五、首次採用國際財務報導準則

本集團民國101年12月31日之合併財務報告，原係根據我國一般公認會計原則編製，如附註四(一)。本合併財務報告係包含於首份依據編製準則及經金管會認可之國際財務報導準則編製之年度合併財務報告，且已適用金管會認可之國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」。

附註四所列之會計政策已適用於編製民國101年度之比較合併財務報告，民國101年12月31日資產負債表及民國101年1月1日(本集團之轉換日)初始國際財務報導準則合併資產負債表。

於編製民國101年相關報告時，本集團係以依先前一般公認會計原則編製之合併財務報告報導金額為調整之起始點，將由先前一般公認會計原則轉換至經金管會認可之國際財務報導準則(亦稱IFRSs)對本集團各該時點或期間之財務狀況、財務績效及現金流量及說明列示於下表及其附註。

(一) 國際財務報導準則第1號之「首次採用國際財務報導準則」豁免

國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」允許首次採用國際財務報導準則之原則提供若干豁免選項。本公司所採用之主要豁免選項彙總說明如下：

1. 企業合併

本公司對於轉換至國際財務報導準則之日前發生之企業合併選擇不予追溯適用國際財務報導準則第3號「企業合併」。因此，於合併初始資產負債表中，過去之企業合併所產生之商譽仍依民國100年12月31日按我國先前一般公認會計原則所認列之金額列示。

2. 認定成本

本公司於轉換至國際財務報導準則日並未對任何不動產、廠房及設備或無形資產項目選擇依其公允價值衡量。不動產、廠房及設備及無形資產係依國際財務報導準則採成本模式衡量，並追溯適用相關規定。

3. 員工福利

本公司選擇將與員工福利計畫有關之所有累積精算損益於轉換至國際財務報導準則日一次認列於保留盈餘。

此外，本公司亦選擇適用國際財務報導準則第1號所提供之豁免揭露規定，自轉換至國際財務報導之日起各會計期間推延決定之金額，揭露確定福利義務現值、計畫資產公允價值及計畫盈虧，以及經驗調整資訊之規定。

（二）轉換至國際財務報導準則之影響

轉換至國際財務報導準則後，對本集團民國101年1月1日（轉換至國際財務報導準則之日）及12月31日之合併資產負債表暨民國101年度合併綜合損益表之影響如下：

1.民國101年1月1日（轉換至國際財務報導準則日）合併資產負債表項目之調節

中華民國國一般公認會計原則		轉換之影響		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	
應收票據淨額	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－關係人淨額	
其他應收款	582	-	-	582	其他應收款	
其他應收款－關係人	2,364	-	-	2,364	其他應收款-關係人淨額	
存貨	584,166	-	-	584,166	存貨	
其他金融資產-流動	19,123	-	-	19,123	其他金融資產	
預付款項及其他流動資產	69,286	(33,746)	-	35,540	其他流動資產	(四)2
流動資產合計	736,083	(33,746)	-	702,337		
長期投資						
以成本衡量之金融資產	4,709	-	-	4,709	以成本衡量之金融資產	
長期投資合計	4,709	-	-	4,709		
固定資產						
成本合計	17,586	-	-	17,586	不動產、廠房及設備	
減：累計折舊	(2,314)	-	-	(2,314)	減：累計折舊	
減：累計減損	(3,860)	-	-	(3,860)	減：累計減損	
固定資產淨額	11,412	-	-	11,412		
其他資產						
存出保證金	18,218	-	-	18,218	其他非流動資產	
長期應收租賃款	1,407	-	-	1,407	其他非流動資產	
遞延所得稅資產-非流動	656	(656)	-	-		(四)3
其他資產合計	20,281	(656)	-	19,625		
資產總計	$ 772,485	($ 34,402)	$ -	$ 738,083		

中華民國國一般公認會計原則		轉換之影響		國際財務報導準則		
		認列及衡				
項目	金額	量差異	表達差異	金額	項目	說明
流動負債						
短期借款	$ 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	5	-	-	5	其他應付款	
其他應付款-關係人	164	-	-	164	其他應付款-關係人	
	-	323	-	323	員工福利準備負債－流動	(四)4
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		
長期負債						
應付租賃款-非流動	1,106	-	-	1,106	其他非流動負債	
長期負債合計	1,106	-	-	1,106		
其他負債						
存入保證金	13	-	-	13	其他非流動負債	
非流動負債合計	13	-	-	13		
負債總計	371,472	323	-	371,795		
股東權益						
股本	766,000	-	-	766,000	股本	
資本公資-發行溢價	88,704	-	-	88,704	資本公資-發行溢價	
資本公資-長期投資	1,462	-	-	1,462	資本公資-採權益法	
保留盈餘				-	認列關聯企業及合資企業淨值之變動數	
待彌補虧損	(455,153)	(34,725)	-	(489,878)	未分配盈餘	(四)2,3,4
權益總計	401,013	(34,725)	-	366,288		
負債及權益總計	$ 772,485	($ 34,402)	$ -	$ 738,083		

2.民國101年12月31日合併資產負債表項目之調節

中華民國國一般公認會計原則		轉換之影響		國際財務報導準則		
		認列及衡				
項目	金額	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	
應收票據淨額	6,236	-	-	6,236	應收票據淨額	
應收帳款淨額	15,595	-	-	15,595	應收帳款淨額	
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-關係人淨額	
	-	-	3,774	3,774	應收建造合約款	
其他應收款	556	-	-	556	其他應收款	
其他金融資產	100,672	-	-	100,672	其他金融資產	
存貨	1,381,030	-	(3,774)	1,377,256	存貨	
預付款項及其他流動資產	117,913	(64,499)	-	53,414	其他流動資產	(四)2
流動資產合計	1,779,200	(64,499)	-	1,714,701		
長期投資						
以成本衡量之金融資產	3	-	-	3	以成本衡量之金融資產	
長期投資合計	3	-	-	3		
固定資產						
成本合計	3,599	-	-	3,599	不動產、廠房及設備	
減：累計折舊	(1,455)	-	-	(1,455)	減：累計折舊	
固定資產淨額	2,144	-	-	2,144		
無形資產						
電腦軟體成本	3,000	-	-	3,000	無形資產	
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	其他非流動資產	
長期應收租賃款	215	-	-	215	其他非流動資產	
遞延所得稅資產-非流動	-	-	-	-		
其他資產合計	10,586	-	-	10,586		
資產總計	$1,794,933	($ 64,499)	$ -	$1,730,434		

中華民國國一般公認會計原則		轉換之影響		國際財務報導準則		
		認列及衡				
項目	金額	量差異	表達差異	金額	項目	說明
流動負債						
短期借款	$ 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	
	-	-	950	950	應付建造合約款	
應付費用	5,739	-	-	5,739	其他應付款	
其他應付款項	897	-	-	897	其他應付款	
預收款項	257,717	-	(950)	256,767	預收款項	
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	-	-	1,109,170		
非流動負債						
存入保證金	43	-	-	43	其他非流動負債	
非流動負債合計	43	-	-	43		
負債總計	1,109,213	-	-	1,109,213		
股東權益						
股本	916,000	-	-	916,000	股本	
資本公資-發行溢價	133,704	-	-	133,704	資本公資-發行溢價	
保留盈餘						
待彌補虧損	(363,984)	(64,499)	-	(428,483)	未分配盈餘	(四)2
權益總計	685,720	(64,499)	-	621,221		
負債及權益總計	$1,794,933	($ 64,499)	$ -	$1,730,434		

4.民國101年度合併綜合損益表項目之調節

	中華民國一般公認會計原則	轉換影響數	國際財務報導準則	說明
營業收入	$ 484,507	$ 4,994	$ 489,501	(四)1
營業成本	344,236	4,994	349,230	(四)1
營業毛利	140,271	-	140,271	
營業費用	54,964	30,753	85,717	(四)2、4
營業利益	85,307	30,753	54,554	
營業外收益及支出	6,518	-	6,518	
稅前淨利	91,825	30,753	54,554	
所得稅費用	656	(656)	-	(四)3
本期淨利	$ 91,169	$ 30,097	$ 54,554	

(三)民國101年度合併現金流量表重大調整說明

依金管會認可之國際財務報導準則編製之現金流量表與依先前一般公認會計原則所編製者，並無重大差異。

（四）調節原因說明如下：

1.工程收入與成本

本公司依照我國先前一般公認會計原則，對於長期建造合約的結果無法可靠估計或短於一年內完工者，則採用全部完工法。轉換至國際財務報導準則後，當工程之產出無法可靠衡量，惟已實際發生成本很有可能回收時，就已實際發生並預計能夠收回之工程成本予以認列等額之收入，工程成本應於發生當期認列為費用。然而，若已實際發生成本很有可能無法收回時，僅就已實際發生工程成本於當期認列為費用。

本公司因此於民國 101 年度，調增工程收入及成本均為4,994仟元。

2.與工程相關之銷售及管理費用

本公司依照我國先前一般公認會計原則，對於興建工程中所發生之銷售費用可遞延至完工時認列費用。轉換至國際財務報導準則後，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。

本公司因此於民國101年12月31日及1月1日，分別調減其他流動資產－遞延廣告費64,499仟元及33,746仟元、調增民國101年度營業費用30,753元，並分別調整增加累計虧損64,499仟元及33,746仟元。

3.遞延所得稅之分類及備抵評價科目

本公司依照我國先前一般公認會計原則，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，依預期迴轉期間之長短劃分為流動或非流動項目。

轉換至國際財務報導準則後，遞延所得稅資產或負債一律分類為非流動項目。

此外，依照我國先前一般公認會計原則，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。轉換至國際財務報導準則後，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。

本公司因此於民國101年12月31日及民國101年1月1日，分別調減遞延所得稅資產－非流動均為656仟元，調整增加累計虧損均為656仟元。

4.員工福利

本公司依照一般公認會計原則之規定，公司於報導期間結束日，對於員工未使用且可累積之帶薪假給付並未估列入帳；轉換至國際財務報導準則後，於員工提供服務而增加其未來應得之帶薪假給付時，應於報導期間結束日，依據員工仍未使用之累積帶薪假之預期成本認列為費用及負債。

本公司因此將累積帶薪假估計入帳，於民國101年1月1日，員工福利負債準備調整增加323仟元；並調整增加累積虧損323仟元。

坤悅開發股份有限公司及子公司
期末持有有價證券情形(不含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)
民國一〇二年十二月三十一日

附表一

單位：新台幣仟元／仟股

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

坤悅開發股份有限公司及其子公司
取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者
民國一〇二年十二月三十一日

附表二

單位：新台幣仟元為單位

取得之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	台中市南屯區寶山段(0854-0000、0869-0000、0870-0000、0871-0000地號)	102.01.16	302,000	已全數支付	何禮宏等3人	無	—	—	—		註1	合約總價中計有14,249仟元土地，係屬容積移轉，帳列於在建費用-容積移轉，餘287,751仟元帳列於在建房地。	無
本公司	崇德段(353、355、355-1355-2、355-3地號)	102.06.28	527,144	已全數支付	吳玉瓊等5人	無	—	—	—		註2	帳列在建房地	無
本公司	日新段(53地號)	102.12.12	313,757	支付簽約款31,372仟元	楊文東等11人	無	—	—	—		註3	帳列預付土地款	無

註1：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。

註2：經卓越不動產估價師事務所於一〇二年六月十八日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為530,936仟元。

註3：經宏大不動產估價師事務所於一〇三年一月三日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為315,210仟元。

坤悅開發股份有限公司及其子公司
與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額20%以上
民國一〇二年十二月三十一日

附表三

單位：新台幣仟元

進（銷）貨之公司	交易之對象	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進（銷）貨	金額	佔總進(銷)貨之比率%	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收（付）票據、帳款之比率%	
本公司	坤聯營造股份有限公司	子公司	進貨(在建工程)	$ 304,169	18.2%	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。	—	—	($ 35,065)	27.2%	註1
本公司	坤興營造股份有限公司	本公司總經理與該公司董事長同一人	進貨(在建工程)	$ 201,829	12.1%	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。	—	—	—	—	

註1：編製本合併財務報告時業已消除。

坤悅開發股份有限公司及子公司

母子公司間業務關係及重要交易往來情形

民國一〇二年十二月三十一日

附表四

單位：新台幣仟元

編號（註一）	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係（註二）	交易往來情形					
				科目	金額		交易條件	佔合併總營收或總資產之比率%	
					102年度	101年度		102年度	101年度
0	本公司	坤聯營造股份有限公司	1	在建工程(進貨)	$ 304,169	$ 58,469	依合約規定	23.8	3.3
				應付帳款	35,065	17,732	依合約規定	1.2	1.0
1	坤聯營造股份有限公司	本公司	2	預收工程款	304,169	58,469	依合約規定	23.8	3.3
				應收工程款	35,065	17,732	依合約規定	1.2	1.0

註一：母公司及子公司相互間之業務往來資訊應分別於編號欄註明，編號之填寫方法如下：

1.母公司填0。

2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二：與關係人之關係有以下三種，標示種類即可：

1.母公司對子公司。

2.子公司對母公司。

3.子公司對子公司。

註三：交易往來金額佔合併總收入或總資產比率之計算，若屬資產負債科目者，以期末餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益科目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。

坤悅開發股份有限公司及子公司

被投資公司名稱、所在地區…等相關資訊

民國一〇二年十二月三十一日

附表五

單位：新台幣仟元／仟股

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期(損)益	本期認列之投資(損)益	本期被投資公司股利分派情形		備註
				本期期末	上期期末	股數	比率	帳面金額			股票股利	現金股利	
本公司	坤聯營造股份有限公司	中華民國	土木建築營造業	$ 101,473	$ 24,573	10,000	100.0%	$ 86,164	($ 4,588)	($ 11,820)	$ －	$ －	子公司(註1)

註1：編製本合併財務報告時業已消除。

五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報表

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

AGN INTERNATIONAL

會計師查核報告

坤悅開發股份有限公司　　公鑒：

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

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

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

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

建智聯合會計師事務所

會　計　師　：　黃　祥　穎　　會　計　師　：　曹　永　仁

黃祥穎　　曹永仁

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

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

中　華　民　國　一　〇　三　年　三　月　三　日

坤悅開發股份有限公司

個體資產負債表

民國一〇二年、一〇一年十二月三十一日及一月一日

單位：新台幣仟元

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

後附之附註係本個體財務報表之一部分。

董事長：陳世坤　　經理人：祁興國　　會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司

個體資產負債表

民國一〇二年、一〇一年十二月三十一日及一月一日

單位：新台幣仟元

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

後附之附註係本個體財務報表之一部分。

董事長：陳世坤　　經理人：祁興國　　會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司

個體綜合損益表

民國一〇二年度及一〇一年度

單位：新台幣仟元，惟每股盈餘為元

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

後附之附註係本個體財務報表之一部分。

董事長：陳世坤　　經理人：祁興國　　會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司

個體權益變動表

民國一〇二年度及一〇一年度

單位：新台幣仟元

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

後附之附註係本個體財務報表之一部分。

董事長：陳世坤　　經理人：祁興國　　會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司

個體現金流量表

民國一〇二年度及一〇一年度

單位：新台幣仟元

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

後附之附註係本個體財務報表之一部分。

董事長：陳世坤　　經理人：祁興國　　會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司
個體財務報表附註
民國102及101年度

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

一、公司沿革

坤悅開發股份有限公司(以下簡稱「本公司」)於民國64年10月奉准設立，主要營業項目住宅及大樓開發租賃業、房地產開發等業務。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告已於民國103年3月3日經董事會通過發布。

三、新發布及修正準則及解釋之適用

(一)尚未採用金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響：

1.國際財務報導準則第9號「金融工具：金融資產分類與衡量」

(1)國際會計準則理事會(以下簡稱理事會)於民國98年11月發布國際財務報導準則第9號，生效日為民國102年1月1日(理事會於民國100年12月將準則生效日延後至民國104年1月1日，復於民國102年12月宣布刪除民國104年1月1日為強制生效日之規定，以使財務報表編製者能有更充足之時間轉換至新規定，且尚未決定新生效日)。該準則業經金管會認可，惟企業不得提前採用，應採用國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」西元2009年版本之規定。且截至報導期間結束日(以下簡稱報導日)止，尚未公布生效日。

(2)此準則係取代國際會計準則第39號之第一階段。國際財務報導準則第9號提出金融工具分類及衡量之新規定，且可能影響本公司對個體財務報告金融資產之分類及衡量。

(二)國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響：

1.下列新準則及修正業經國際會計準則理事會發布並生效，但尚未經金管會認可，故本公司尚未採用：

準則/解釋編號	新準則或修正專案名稱	發布之生效日(註1)
國際財務報導準則第1號	國際財務報導準則第7號之比較揭露對首次採用者之有限豁免	民國99年7月1日
	2010年國際財務報導準則之改善	民國100年1月1日

國際財務報導準則第7號	揭露－金融資產之移轉	民國100年7月1日
國際財務報導準則第1號	嚴重高度通貨膨脹及為首次採用者固定日期之移除	民國100年7月1日
國際會計準則第12號	遞延所得稅：標的資產之回收	民國101年1月1日
國際財務報導準則第10號	合併財務報表	民國102年1月1日
國際財務報導準則第11號	聯合協議	民國102年1月1日
國際財務報導準則第12號	對其他個體權益之揭露	民國102年1月1日
國際會計準則第27號	單獨財務報表	民國102年1月1日
國際會計準則第28號	投資關聯企業及合資	民國102年1月1日
國際財務報導準則第13號	公允價值衡量	民國102年1月1日
國際會計準則第19號	員工福利	民國102年1月1日
國際會計準則第1號	其他綜合損益項目之表達	民國101年7月1日
國際財務報導解釋第20號	露天礦場於生產階段之剝除成本	民國102年1月1日
國際會計準則第1號	政府貸款	民國102年1月1日
	2009-2011對國際財務報導準則之改善	民國102年1月1日

2. 下列新準則及修正業經國際會計準則理事會發布，但尚未生效及經金管會認可，故本公司尚未採用：

準則/解釋編號	新準則或修正專案名稱	發布之生效日(註1)
國際財務報導準則第9號	金融工具：金融負債分類及衡量	尚未發布
國際會計準則第32號	金融資產及金融負債之互抵	民國103年1月1日
國際財務報導準則第7及9號	強制生效日及過渡揭露規定	尚未發布
國際財務報導準則第10及12號和國際會計準則第27號之修正	投資個體	民國103年1月1日
國際財務報導準則第14號	管制遞延帳戶	民國106年1月1日
國際會計準則第19號之修正	確定福利計畫：員工提撥	民國103年7月1日
國際會計準則第36號之修正	非金融資產可回收金額之揭露	民國103年1月1日
國際會計準則第39號之修正	衍生工具之合約更替及避險會計之繼續	民國103年1月1日
國際財務報導解釋第21號	徵收款	民國103年1月1日

註1：除另註明外，上述新/修正/修訂準則或解釋系於各該日期以後開始之年度期間生效。

3. 本公司現正評估上述新準則或修正之潛在影響，故暫時無法合理估計對本公司個體財務報告之影響。

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一)遵循聲明

1. 本個體財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則編製之首份年度個體財務報告。

2. 編製民國101年1月1日資產負債表(以下稱「 初始資產負債表 」)時，本公司已調整依先前中華民國一般公認會計原則編製之財務報告所報導之金額。由中華民國一般公認會計原則轉換至金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱IFRSs)如何影響本公司之財務狀況、財務績效及現金流量，請詳附註十五說明。

(二)編製基礎

1. 除下列資產負債表之重要項目外，本個體財務報告係依歷史成本為基礎編製：

(1)依公允價值衡量之衍生性金融工具；
(2)依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融工具；
(3)依公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融工具；
(4)依公允價值衡量的現金交割股份基礎給付協議之負債；
(5)員工確定福利之計畫資產，係依退休基金資產加計未認列前期服務成本與未認列精算損失，減除未認列精算利益與確定福利義務現值之淨額認列；
(6)存貨係依據成本與淨變現價值孰低為基礎衡量。

2. 以下所述之重大會計政策一致適用於本公司財務報告涵蓋之所有期間。包含為轉換至國際財務報導準則所編製之民國 101 年 1 月 1 日(本公司轉換至國際財務報導準則日)之初始資產負債表。

3. 編制符合 IFRSs 之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用本公司的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及個體財務報告之重大假設及估計項目，請詳附註五說明。

(四)外 幣

本公司內每一個體之財務報表所列之項目，均係以該個體營運所處主要經濟環境之貨幣（即功能性貨幣）衡量。本個體財務報表係以本公司之功能性貨幣「新台幣」作為表達貨幣列報。

(五)資產與負債區分流動與非流動之標準

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

1.資產符合下列條件之一者列為流動資產，非屬流動資產者列為非流動資產：

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

2.負債符合下列條件之一者列為流動負債，非屬流動負債者列為非流動負債：

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

(六)現金及約當現金

現金包括不受限制之貨幣及銀行存款。約當現金係指隨時可轉換成定額現金且將到期而利率變動對其價值影響甚少之短期且具高度流動性之投資。

(七)金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於資產負債表。

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

1.金融資產

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

(1)衡量種類

放款及應收款，其係指於活絡市場無報價，且具固定或可決定付款金額之非衍生

金融資產。放款及應收款（包括現金及約當現金、應收帳款及無活絡市場之債券投資）係採用有效利息法按攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量，惟短期應收帳款之利息認列不具重大性之情況除外。

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

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

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

備供出售權益投資之股利於本公司收款之權利確立時認列。

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

(2)金融資產之減損

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

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

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

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

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

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

(3)金融資產之除列

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

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

2.金融負債

(1)後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2)金融負債之除列

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

(八)存貨/ 營建會計

1.營建成本

本公司投資興建房屋，按各不同工程分別計算成本，主要之會計處理如下：

購入或換入土地，於取得所有權後列記「營建用地」，取得土地所有權前支付之購地價款列記「預付土地款」；投入各項工程之成本及基地成本列記「在建房地」，俟工程完工始結轉為「待售房地」；預售房地收取之價款列記「預收房地款」，在工程完工交屋年度，「在建房地」及「預收房地款」按出售部份結轉為當期損益。

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

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

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

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

(九)不動產、廠房及設備

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

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

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

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

當期及比較期間之估計耐用年限計提如下：

房屋及建築	55年
辦公設備	5年
租賃改良	3年

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

(十)租 賃

本公司為承租人：

依租賃條件，當本公司承擔了幾乎所有之所有權風險與報酬者，分類為融資租賃。原始認列時，該租賃資產依公允價值及最低租賃給付現值孰低衡量，續後，則依該資產相關之會計政策處理。

營業租賃之租金給付(不包括保險及維護等服務成本)依直線基礎於租賃期間認列為

費用。由出租人提供為達成租賃安排之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金支出之減少。

(十一)無形資產

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

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

(十二)非金融資產減損

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

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

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

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

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

(十三)借　款

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

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

(十四)負債準備

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

(十五)收入認列

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

銷售商品係於下列條件完全滿足時認列收入：

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

原則上，授信條件為發票日後三十天至九十天，銷貨收入之對價為一年期以內之應收款時，其公允價值與到期值差異不大且交易量頻繁，則不按設算利率計算公允價值。

(十六)員工福利

1.確定提撥福利

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

2.短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

3.員工分紅及董監酬勞

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

(十七)所得稅

1. 所得稅費用包含當期及遞延所得稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。

2. 當期所得稅根據本集團營運及產生應課稅所得之所在國家，採用在資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率計算。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵 10% 之所得稅，俟盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形，認列10%之未分配盈餘所得稅費用。

3. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於合併財務狀況表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。源自於原始認列之商譽所產生之遞延所得稅負債則不予認列，若遞延所得稅源自於交易（不包括企業合併）中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得(課稅損失)，則不予認列。若投資子公司產生之暫時性差異，本集團可以控制暫時性差異迴轉之時點，且暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者則不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率（及稅法）為準。

4. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。

5. 當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。

6. 因購置設備或技術、研究發展支出、人才培訓支出及股權投資等所產生之租稅優惠採用所得稅抵減會計。

(十八)股 本

普通股分為權益，直接歸屬於發行新股或認股權之增額成本以扣除所得稅後之淨額於權益中列為價款減項。

(十九)部門資訊

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

(二十)比較資訊

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司編制個體財務報告時，於採用會計政策之過程中作出重大之判斷，及對有關未來事項作出重大之假設及估計。所做之判斷及估計係依歷史經驗及其他因子為基礎持續評估及調整，請詳以下說明：

(一)會計政策採用之重要判斷

在重大會計政策採用方面，本集團主係依據「證券發行人財務報告編制準則」之有關規範作為判斷。

(二)重要會計估計及假設

本公司所作之會計估計係依據資產負債表日當時之情況對於未來事件之合理預期，惟實際結果可能與估計存有差異，對於下個財務年度之資產及負債可能會有重大調整帳面金額之風險的估計及假設，請詳以下說明：

1.存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低者計價，故本集團必須運用判斷及估計決定財務報導期間結束日存貨之淨變現價值。

由於科技快速變遷，本公司評估財務報導期間結束日存貨因正常損耗、過時陳舊或無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依未來特定期間內之產品需求為估計基礎，故可能產生重大變動。

2.有形資產及無形資產(商譽除外)減損評估

資產減損評估過程中，本公司需依賴主觀判斷並依據資產使用模式及產業特性，決定特定資產群組之獨立現金流量、資產耐用年數及未來可能產生之收益與費損，任何由於經濟狀況之變遷或公司策略所帶來的估計改變均可能在未來造成重大減損。

3.遞延所得稅資產之可實現性

遞延所得稅資產係於未來很有可能有足夠之課稅所得供可減除暫時性差異使用時方予以認列。評估遞延所得稅資產之可實現性時，必須涉及管理階層之重大會計判斷及估計，包含預期未來銷貨收入成長及利潤率、免稅期間、可使用之所得稅抵減、稅務規劃等假設。任何關於全球經濟環境、產業環境的變遷及法令的改變，均可能引起遞延所得稅資產之重大調整。

六、重要會計科目之說明

（一）現金及約當現金

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
現金及零用金	$ 13	$ 14	$ 16
銀行支票及活期存款	224,800	117,870	41,840
	$ 224,813	$ 117,884	$ 41,856

本公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露，請詳附註十二(一)。

（二）存貨

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
商品存貨	$ -	$ -	$ 4,628
待售房屋	11,285	-	-
營建用地	52,129	365,646	33,068
預付土地款	285,147	163,675	135,360
在建房地	2,020,032	860,894	411,110
減：備抵存貨跌價及呆滯損失	-	-	-
	$ 2,368,593	$ 1,390,215	$ 584,166

1.本公司部分存貨提供質押擔保之情事，請詳附註八。

2.當期認列之存貨相關費損：

	102年度	101年度
已出售存貨成本	$ 923,676	$ 315,637
存貨跌價(損失)回升利益	-	-
	$ 923,676	$ 315,637

3.待售房屋明細如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
君悅文心	$ 11,285	$ -	$ -

4.營建用地明細如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
君山(福德段)(10、11地號)	$ -	$ 137,475	$ -
君山(福德段)(8-1地號)	-	33,068	33,068
雅美(四德段)	-	195,103	-
容移用地	52,129	-	-
	$ 52,129	$ 365,646	$ 33,068

5.預付土地款明細如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
君山(福德段)(4、6、7、8、9地號)	$ 94,080	$ 94,080	$ -
君山(福德段)(8-1地號)	-	-	135,360
寶山段(0854、0869、0870、0871地號)	-	69,595	-
民生段(1151等21筆地號)	28,559	-	-
四德段II(319-4等12筆地號)	76,042	-	-
日新段(53地號)	31,372	-	-
溝皂段	7,094	-	-
仁德段(203地號)	48,000	-	-
	$ 285,147	$ 163,675	$ 135,360

6.在建房地明細如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
O_2	$ -	$ -	$ 292,300
君悅文心	-	454,591	52,931
淳境	-	171,303	12,326
富春居	-	87,305	9,056
夢想城	233,174	81,919	6,655
君山(福德段)	377,855	56,010	37,842
雅美(四德段)	226,961	9,730	-
寶山段	371,296	36	-
崇德段	616,670	-	-
安康段	191,198	-	-
民生段	1,053	-	-
四德段II	1,825	-	-
	$ 2,020,032	$ 860,894	$ 411,110

本公司民國102年度及101年度，利息資本化列入在建工程之金額分別為23,772仟元及12,528仟元，其資本化利率均為2.56%~3.50%。

（三）其他金融資產

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
存出保證金(含合建保證金)	$ 18,669	$ 48,192	$ 5,000
受限制資產-活期存款	37,688	52,480	14,123
	$ 56,357	$ 100,672	$ 19,123

本公司提供作為質押擔保之受限制資產-活期存款，請詳附註八。

（四）採權益法之投資

	102年12月31日		101年12月31日	
被投資公司名稱	金額	股權%	金額	股權%
非上市櫃公司				
坤聯營造股份有限公司	$ 86,164	100	$ 21,084	100

民國102及101年度按權益法認列之投資損益，係依據被投資公司同期間經會計師查核之財務報表認列。

子公司之帳目已併入編製合併財務報表。

（五）不動產、廠房及設備

成本	租賃改良	其他設備	合計
102年1月1日餘額	$ 2,279	$ 1,320	$ 3,599
增添	-	-	-
處分	-	-	-
102年12月31日餘額	$ 2,279	$ 1,320	$ 3,599

累計折舊及減損	租賃改良	其他設備	合計
102年1月1日餘額	$ 1,079	$ 376	$ 1,455
折舊費用	760	264	1,024
減損損失	-	-	-
102年12月31日餘額	$ 1,839	$ 640	$ 2,479

成本	土地	房屋及建築	租賃改良	其他設備	合計
101年1月1日餘額	$ 6,427	$ 8,097	$ 1,742	$ 1,320	$ 17,586
增添	-	-	537	-	537
處分	(6,427)	(8,097)	-	-	(14,524)
101年12月31日餘額	$ -	$ -	$ 2,279	$ 1,320	$ 3,599

累計折舊及減損	房屋及建築	租賃改良	其他設備	合計
101年1月1日餘額	$ 5,824	$ 238	$ 112	$ 6,174
折舊費用	90	841	264	1,195
減損損失	(5,914)	-	-	(5,914)
101年12月31日餘額	$ -	$ 1,079	$ 376	$ 1,455

上列固定資產均無投保或提供做擔保之情形。

（六）短期借款

借　款　性　質	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
擔保銀行借款	$ 978,175	$ 644,320	$ 147,320
利率區間	2.56%-3.50%	2.56%-3.50%	2.46%-2.95%

本公司短期借款提供質押擔保之情形，請詳附註八說明。

（七）預收款項

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
預收房地款	$ 238,317	$ 256,707	$ 72,669
預收貨款	-	-	294
其他預收款	-	60	6,405
合計	$ 238,317	$ 256,767	$ 79,368

（八）員工福利

1.確定提撥計畫

本公司依「勞工退休金條例」訂定之員工退休計畫，係屬確定提撥計畫；並依員工每月薪資百分之六提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。依上述相關規定，本公司於民國102年度及101年度認列之退休金成本分別為757仟元及671仟元。

（九）股本

1.民國102年12月31日，本公司額定資本額1,216,000仟元，分為121,600仟股，每股面額10元，本公司已發行股份之股款均已收訖。

2.本公司於民國102年度董事會決議通過增資 30,000 仟股，每股面額10元，增資基準日為民民國102年9月23日每股按 16元溢價發行，其面額與發行價格間差額180,000仟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 102 年 8 月 8 日

日金管證發字第1020025034號函核准在案，並經經濟部民國102年10月3日經經授商字第10201202010號函核准變更登記在案。

3. 本公司於民國 101 年度董事會決議通過增資 15,000 仟股，每股面額 10 元，增資基準日為民國 101年 11 月 28 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101年10月17日金管證發字第 1010044270 號函核准在案，並經經濟部民國101年12月5日經授商字第10101249200號函核准變更登記在案。

（十）資本公積

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
發行股票溢價	$ 103,704	$ 133,704	$ 88,704
採權益法認列關聯企業及合資企業股權淨值之變動數	-	-	1,462
	$ 103,704	$ 133,704	$ 90,166

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

2. 依公司法規定超過面額發行股票所得溢價及受領贈與之所得可辦理轉增資，又證券交易法施行細則等規定，各發行公司以超過票面金額發行股票所得溢價之資本公積轉增資撥充者，每年以一次為限，每次撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十，且應俟產生該次增資之公積經公司主管機關核准登記後之次一年度，始可將該次轉入之資本公積撥充資本。

3. 依據於民國101年1月4日公布之公司法修訂條文，資本公積亦得以現金分配。

（十一）保留盈餘

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)剩餘部分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，得就迴轉部分分派盈餘。

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

3. 本公司民國102年度之資本公積彌補虧損案，業經民國102年12月17日股東臨時會決議通過，以資本公積210,000仟元彌補虧損。

4. 本公司民國101年度虧損撥補案，業已於102年5月經股東常會決議通過，有關董事會通過決議及股東會決議虧損撥補情形，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

（十二）費用性質之額外資訊

	102年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用	$ 27	$ 19,436	$ 19,463
不動產、廠房及設備			
折舊費用	-	1,024	1,024
攤銷費用	-	300	300

	101年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用	$ 7	$ 16,723	$ 16,730
不動產、廠房及設備			
折舊費用	-	1,225	1,225
攤銷費用	-	-	-

（十三）員工福利費用

	102年度	101年度
薪資費用	$ 16,152	$ 14,462
勞健保費用	1,318	1,156
退休金費用	757	671
其他用人費用	1,236	441
	$ 19,463	$ 16,730

（十四）所得稅

1. 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	102年度	101年度
當期所得稅		
當期產生者	$ 7,484	$ -
認列於損益之所得稅費用	$ 7,484	$ -

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	102 年 度	101 年 度
稅前淨利	$ 226,271	$ 61,395
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用	38,466	10,437
稅上不可減除之費損	2,061	(15,230)
未認列之暫時性差異	(33,043)	656
以前年度之當期所得稅費用於本期調整	-	4,137
認列於損益之所得稅費用	$ 7,484	$ -

2. 本公司之部分遞延所得稅資產及負債，由於納稅主體及稅務機關相同，故以抵銷後之淨額表達。

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

4. 本公司截至民國102年12月31日止，營利事業所得稅申報案件，業經稅捐稽徵機關核定至99年度。

5. 未分配盈餘(待彌補虧損)情形如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
87至98年度	$ -	($ 428,483)	($ 489,878)
99年度以後	304	-	-
	$ 304	($ 428,483)	($ 489,878)

6. 兩稅合一相關資訊：

	102年12月31日	101年12月31日
股東可扣抵稅額帳戶餘額	$ 7,729	$ 7,672

本公司無86年度以前之未分配盈餘。

本公司民國102年度預計及101年度實際盈餘分配適用之稅額扣抵比率分別為20.48%及0%。

依所得稅法規定，本公司分配屬於87年度(含)以後盈餘時，本國股東可按股利分配日之稅額扣抵比率計算可獲配之股東可扣抵稅額。由於實際分配予股東之可扣抵稅額，應以股利分配日之股東可扣抵稅額帳戶餘額為準，因此本公司預計 102 年度盈餘分配之稅額扣抵比率可能與將來實際分配予股東時所適用之稅額扣抵比率有所差異。

（十五）每股盈餘

1.基本每股盈餘係以本公司普通股權益持有人之損益，除以當期流通在外普通股加權平均股數計算。

	102年度				
	金額		加權平均流通	每股盈餘(元)	
	稅前	稅後	在外股數(仟股)	稅前	稅後
基本每股盈餘					
歸屬於母公司普通股股東之本期淨利	$ 226,271	$ 218,787	99,100	$ 2.28	$ 2.21

	101年度				
	金額		加權平均流通	每股盈餘(元)	
	稅前	稅後	在外股數(仟股)	稅前	稅後
基本每股盈餘					
歸屬於母公司普通股股東之本期淨利	$ 61,395	$ 61,395	77,850	$ 0.79	$ 0.79

（十六）營業租賃

本公司以營業租賃承租辦公室，租賃期間介於民國101年至103年。民國102及101年度分別認列657仟元及936仟元之租金費用。

七、關係人交易

（一）與關係人間之重大交易事項

1.營業收入

	102年度	101年度
銷售房屋－個人	$ -	$ 4,084

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.進貨及發包工程

	102年度	101年度
受主要管理階層控制之公司	$ 505,998	$ 716,883
其他關係人-個人	48,000	-
	$ 553,998	$ 716,883

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

3.應收帳款

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
受主要管理階層控制之公司	$ -	$ -	$ 2,463

4.其他應收款

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
其他關係人-個人	$ 47,530	$ -	$ 2,364

5.應付款項

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
應付關係人票據及帳款			
一受主要管理階層控制之公司	$ 35,064	$ 123,162	$ 40,160
其他關係人-個人	48,000	-	72,000
	$ 83,064	$ 123,162	$ 112,160

應付關係人票據及帳款主要來自進貨交易，該應付款項並無附息。

6.其他應付款

	101年度			
	最高餘額	期末餘額	利率區間	利息費用
資金融通-個人	$ 27,000	$ -	3.3%	$ 51

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
非資金融通-個人	$ -	$ -	$ 164

7.預收款項

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
其他關係人-個人	$ 3,274	$ -	$ -

8.本公司與關係人簽訂合建契約，依契約內容規定係採合建分售方式投資興建銷售，其明細如下：

		合建保證金(帳列其他金融資產-流動)		
建案名稱	合建型態	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
富春居	合建分售	$ -	$ 32,000	$ -

建案名稱	合建型態	代收土地款 102年12月31日	代收土地款 101年12月31日	代收土地款 101年1月1日
君悅文心	合建分售	$ 21,265	$ 33,160	$ 1,412
淳境	合建分售	55,132	1,968	-
富春居	合建分售	71,192	-	-
夢想城	合建分售	-	2,273	-
		$ 147,589	$ 37,401	$ 1,412

9.修繕及勞務支出

	102年度	101年度
受主要管理階層控制之公司	$ 571	$ 500

10.租金收入(支出)

承租人	承租標的	租賃保證金	102年度	101年度
受主要管理階層控制之公司	福德段10-1地號土地	$ 120	$ 229	$ -

出租人	承租標的	租賃保證金	102年度	101年度
受主要管理階層控制之公司	台中市豐原區三豐路158號房屋	$ 55	($ 97)	($ 201)

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。

11.其他收入

	102年度	101年度
受主要管理階層控制之公司	$ 181	$ -

(二)主要管理階層薪酬資訊

102及101年度對董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	102年度	101年度
短期員工福利	$ 2,653	$ 2,318
退職後福利	116	112
	$ 2,769	$ 2,430

八、質(抵)押之資產

本公司資產提供擔保明細如下：

資產名稱	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日	擔 保 用 途
存貨(在建房地)	$ 2,017,154	$ 847,935	$ 373,268	銀行借款
存貨(營建用地)	-	365,646	-	銀行借款
存貨(預付土地款)	94,080	94,080	-	銀行借款
其他金融資產	37,688	52,480	14,123	信託戶
	$ 2,148,922	$ 1,360,141	$ 387,391	

九、重大承諾事項及或有事項：

截至民國102年12月31日止，除已於其他附註揭露外，本公司之重大承諾及或有事項如下：

(一)本公司已開立92,939仟元之商業本票作為購買土地款之履約保證。

(二)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，地主將可優先選定第十、十一、十五及十六樓 A 棟各一戶，合計四戶，每戶約配置66.55坪，四戶面積合計 266 坪；並可分配大小車位計8位，另給付補償款8,000仟元。

(三)本公司以營業租賃方式承租辦公大樓之辦公室明細如下：

1.已簽約但尚未發生之資本支出：無。

2.營業租賃協議

請詳附註六、(十六)說明。

本公司租用辦公室及廠房係不可取消之營業租賃協議。租期介於1至3年，大部分租賃協議可於租期結束時按市場價格續約。不可取消營業租賃之未來最低應付租賃給付總額如下：

	1 0 2 年 度	1 0 1 年 度
不超過1年	$ 320	$ 657
超過1年但不超過3年	-	320
總計	$ 320	$ 977

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其他：

（一）金融工具

1.金融工具公允價值資訊

非衍生性金融商品	102年12月31日 帳面價值	102年12月31日 公允價值	101年12月31日 帳面價值	101年12月31日 公允價值
資產				
現金及約當現金	$ 224,813	$ 224,813	$ 117,884	$ 117,884
應收票據(含應收票據關係人款)	1,570	1,570	6,236	6,236
應收帳款(含應收帳款關係人款)	40	40	1,001	1,001
應收租賃款(含一年內到期	367	367	1,482	1,482
其他流動資產	17,429	17,429	52,960	52,960
以成本衡量之金融資產	3	3	3	3
採權益法之投資	86,164	86,164	21,084	21,084
其他金融資產	56,357	56,357	100,672	100,672
存出保證金	901	901	10,371	10,371
負債				
短期借款	$ 978,175	$ 978,175	$ 644,320	$ 644,320
應付票據（含應付票據關係人款）	60,739	60,739	9,442	9,442
應付帳款（含應付帳款關係人款）	35,064	35,064	122,722	122,722
預收款項	238,317	238,317	256,767	256,767
存入保證金	360	360	43	43

非 衍 生 性 金 融 商 品	101年1月1日 帳面價值	101年1月1日 公允價值
資產		
現金及約當現金	$ 41,856	$ 41,856
應收票據(含應收票據關係人款)	344	344
應收帳款(含應收帳款關係人款)	16,907	16,907
應收租賃款(含一年內到期)	2,862	2,862
其他流動資產	35,540	35,540
以成本衡量之金融資產	4,709	4,709
其他金融資產(工程存出保證金)	19,123	19,123
存出保證金	18,218	18,218
負債		
短期借款	$ 147,320	$ 147,320
應付票據（含應付票據關係人款）	88,775	88,775
應付帳款（含應付帳款關係人款）	48,208	48,208
預收款項	79,368	79,368
存入保證金	13	13

2.財務風險管理目的

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

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

3.市場風險

本公司之市場風險係金融工具因市場價格變動，導致其公允值或現金市場價格變動，市場風險主要包括利率風險。

利率風險係指由於市場利率之變動指由於市場利率之變動所造成金融工具公允價值變動之風險。本公司之利率風險，主要係來自於固定收益投資與浮動利率借款。

有關利率風險之敏感度分析，係以財務報導期間結束日固定收益投資之公允價值變動為計算基礎，並假設持有一個季度。假若市場利率上升1%，本公司於民國102及101年度之淨利將分別減少9,782仟元及6,443仟元。

4.信用風險

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

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

5.流動性風險

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

本公司已約定還款期間之非衍生金融負債預定到期如下：

	102年12月31日			
	1年以內	1至3年	3年以上	合計
非衍生金融負債				
無附息負債	$ 334,480	$ -	$ -	$ 334,480
浮動利率負債	-	418,055	560,120	978,175
	$ 334,480	$ 418,055	$ 560,120	$ 1,312,655

	101年12月31日			
	1年以內	1至3年	3年以上	合計
非衍生金融負債				
無附息負債	$ 388,974	$ -	$ -	$ 388,974
浮動利率負債	135,100	375,450	133,770	644,320
	$ 524,074	$ 375,450	$ 133,770	$ 1,033,294

	101年1月1日			
	1年以內	1至3年	3年以上	合計
非衍生金融負債				
無附息負債	$ 216,364	$ -	$ -	$ 216,364
浮動利率負債	65,000	-	82,320	147,320
	$ 281,364	$ -	$ 82,320	$ 363,684

6.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。此方法應用於現金及約當現金、應收票據及款項、其他金融資產、短期借款及應付票據及款項。

(2)交易目的金融資產如有活絡市場公開報價時，則以此市場價格為公平市價。以成本衡量之金融資產如非上市上櫃者，因其無活絡市場，致實際上無法估計公平價值，故以成本衡量。

(3)存出(入)保證金之未來收(付)現金額與帳面金額相近，故以帳面金額為公平價值。

十三、附註揭露事項

（一）重大交易事項相關資訊

1.資金貸與他人：無。

2.為他人背書保證：無。

3.期末持有有價證券情形(不含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：附表一。

4.累積買進或賣出同一有價證券金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：附表二。

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

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

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

9.從事衍生性工具交易：無。

（二）轉投資事業相關資訊：

被投資公司名稱、所在地區…等相關資訊：附表四。

（三）大陸投資資訊：無。

十四、營運部門財務資訊：

本公司已於102及101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。

十五、首次採用個體財務報導準則

本公司民國 101 年 12 月 31 日之財務報告，原係根據我國一般公認會計原則編製。如附註四(一)所述，本個體財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則所編製。

附註四所列之會計政策已適用於編製民國101年度之比較個體財務報告，民國101年12月31日資產負債表及民國101年1月1日(本公司之轉換日)初始國際財務報導準則資產負債表。

（一）國際財務報導準則第1號之「首次採用國際財務報導準則」豁免

國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」允許首次採用國際財務報導準則之原則提供若干豁免選項。本公司所採用之主要豁免選項彙總說明如下：

1.認定成本

本公司於轉換至國際財務報導準則日並未對任何不動產、廠房及設備或無形資產項目選擇依其公允價值衡量。不動產、廠房及設備及無形資產係依國際財務報導準則採成本模式衡量，並追溯適用相關規定。

2.員工福利

本公司選擇將與員工福利計畫有關之所有累積精算損益於轉換至國際財務報導準則日一次認列於保留盈餘。

此外，本公司亦選擇適用國際財務報導準則第 1 號所提供之豁免揭露規定，自轉換至國際財務報導之日起各會計期間推延決定之金額，揭露確定福利義務現值、計畫資產公允價值及計畫盈虧，以及經驗調整資訊之規定。

（二）轉換至國際財務報導準則之影響

轉換至國際財務報導準則後，對本公司民國101年1月1日（轉換至國際財務報導準則之日）及12月31日之個體資產負債表暨民國101年度個體綜合損益表之影響如下：

1.民國101年1月1日個體資產負債表項目之調節

中華民國一般公認會計原則		轉換之影響		個體財務會計準則		
		認列及衡				
項目	金額	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	
應收票據淨額	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－關係人淨額	
其他應收款	582	-	-	582	其他應收款	
其他應收款－關係人	2,364	-	-	2,364	其他應收款-關係人淨額	
存貨	584,166	-	-	584,166	存貨	
其他金融資產-流動	19,123	-	-	19,123	其他金融資產	
預付款項及其他流動資產	69,286	(33,746)	-	35,540	其他流動資產	(四)1
流動資產合計	736,083	(33,746)	-	702,337		
長期投資						
以成本衡量之金融資產	4,709	-	-	4,709	以成本衡量之金融資產	
長期投資合計	4,709	-	-	4,709		
固定資產						
成本合計	17,586	-	-	17,586	不動產、廠房及設備	
減：累計折舊	(2,314)	-	-	(2,314)	減：累計折舊	
減：累計減損	(3,860)	-	-	(3,860)	減：累計減損	
固定資產淨額	11,412	-	-	11,412		
其他資產						
存出保證金	18,218	-	-	18,218	其他非流動資產	
長期應收租賃款	1,407	-	-	1,407	其他非流動資產	
遞延所得稅資產-非流動	656	(656)	-	-		(四)2
其他資產合計	20,281	(656)	-	19,625		
資產總計	$ 772,485	($ 34,402)	$ -	$ 738,083		

中華民國一般公認會計原則		轉換之影響		個體財務會計準則		
項目	金額	認列及衡量差異	表達差異	金額	項目	說明
流動負債						
短期借款	$ 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	5	-	-	5	其他應付款	
其他應付款-關係人	164	-	-	164	其他應付款-關係人	
	-	323	-	323	員工福利準備負債－流動	(四)3
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		
長期負債						
應付租賃款-非流動	1,106	-	-	1,106	其他非流動負債	
長期負債合計	1,106	-	-	1,106		
其他負債						
存入保證金	13	-	-	13	其他非流動負債	
非流動負債合計	13	-	-	13		
負債總計	371,472	323	-	371,795		
股東權益						
股本	766,000	-	-	766,000	股本	
資本公資-發行溢價	88,704	-	-	88,704	資本公資-發行溢價	
資本公資-長期投資	1,462	-	-	1,462	資本公資-採權益法認列關聯企業及合資企業淨值之變動數	
保留盈餘				-		
待彌補虧損	(455,153)	(34,725)	-	(489,878)	未分配盈餘	(四)1,2,3
權益總計	401,013	(34,725)	-	366,288		
負債及權益總計	$ 772,485	($ 34,402)	$ -	$ 738,083		

2.民國101年12月31日個體資產負債表項目之調節

中華民國一般公認會計原則		轉換之影響		個體財務會計準則		
		認列及衡量差異	表達差異			
項目	金額			金額	項目	說明
流動資產						
現金及約當現金	$117,884	$ -	$ -	$117,884	現金及約當現金	
應收票據淨額	6,236	-	-	6,236	應收票據淨額	
應收帳款淨額	1,001	-	-	1,001	應收帳款淨額	
應收租賃款	1,267	-	-	1,267	應收租賃款	
其他金融資產	100,672	-	-	100,672	其他金融資產	
存貨	1,390,215	-	-	1,390,215	存貨	
預付款項及其他流動資產	117,459	(64,499)	-	52,960	其他流動資產	(四)1
流動資產合計	1,734,734	(64,499)	-	1,670,235		
長期投資						
以成本衡量之金融資產	3	-	-	3	以成本衡量之金融資產	
採權益法之長期股權投資	21,084	-	-	21,084	採權益法之投資	
長期投資合計	21,087	-	-	21,087		
固定資產						
成本合計	3,599	-	-	3,599	不動產、廠房及設備	
減：累計折舊	(1,455)	-	-	(1,455)	減：累計折舊	
固定資產淨額	2,144	-	-	2,144		
無形資產						
電腦軟體成本	3,000	-	-	3,000	無形資產	
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	其他非流動資產	
長期應收租賃款	215	-	-	215	其他非流動資產	
遞延所得稅資產-非流動	-	-	-	-		
其他資產合計	10,586	-	-	10,586		
資產總計	$1,771,551	($ 64,499)	$ -	$1,707,052		

中華民國一般公認會計原則		轉換之影響		個體財務會計準則		
項目	金額	認列及衡量差異	表達差異	金額	項目	說明
流動負債						
短期借款	$ 644,320	$ -	$ -	$ 644,320	短期借款	
應付票據	9,002	-	-	9,002	應付票據	
應付票據－關係人	440	-	-	440	應付票據－關係人	
應付帳款－關係人	122,722	-	-	122,722	應付帳款－關係人	
應付費用	14,884	-	-	14,884	其他應付款	
預收款項	256,767	-	-	256,767	預收款項	
其他流動負債	37,653	-	-	37,653	其他流動負債	
流動負債合計	1,085,788	-	-	1,085,788		
非流動負債						
存入保證金	43	-	-	43	其他非流動負債	
非流動負債合計	43	-	-	43		
負債總計	1,085,831	-	-	1,085,831		
股東權益						
股本	916,000	-	-	916,000	股本	
資本公資-發行溢價	133,704	-	-	133,704	資本公資-發行溢價	
保留盈餘						
待彌補虧損	(363,984)	(64,499)	-	(428,483)	未分配盈餘	(四)1
權益總計	685,720	(64,499)	-	621,221		
負債及權益總計	$1,771,551	($ 64,499)	$ -	$1,707,052		

4.民國101年度個體綜合損益表項目之調節

	中華民國一般公認會計原則	轉換影響數	個體財務會計準則	說明
營業收入	$ 456,186	$ -	$ 456,186	
營業成本	315,637	-	315,637	
營業毛利	140,549	-	140,549	
營業費用	51,831	30,430	82,261	(四)1、3
營業利益	88,718	30,430	58,288	
營業外收益及支出	3,107	-	3,107	
稅前淨利	91,825	30,430	58,288	
所得稅費用	656	(656)	-	(四)2
本期淨利	$ 91,169	$ 29,774	$ 58,288	

(三)民國101年度個體現金流量表重大調整說明

依金管會認可之國際財務報導準則編製之現金流量表與依先前一般公認會計原則所編製者，並無重大差異。

（四）調節原因說明如下：

1.與工程相關之銷售及管理費用

本公司依照我國先前一般公認會計原則，對於興建工程中所發生之銷售費用可遞延至完工時認列費用。轉換至個體財務報告會計準則後，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。

本公司因此於民國101年12月31日及1月1日，分別調減其他流動資產－遞延廣告費64,499仟元及33,746仟元、調增民國101年度營業費用30,753元，並分別調整增加累計虧損64,499仟元及33,746仟元。

2.遞延所得稅之分類及備抵評價科目

本公司依照我國先前一般公認會計原則，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，依預期迴轉期間之長短劃分為流動或非流動項目。

轉換至個體財務報告會計準則後，遞延所得稅資產或負債一律分類為非流動項目。

此外，依照我國先前一般公認會計原則，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。轉換至個體財務報告會計準則後，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。

本公司因此於民國101年12月31日及民國101年1月1日，分別調減遞延所得稅資產－非流動均為656仟元，調整增加累計虧損均為656仟元。

3.員工福利

本公司依照一般公認會計原則之規定，公司於報導期間結束日，對於員工未使用且可累積之帶薪假給付並未估列入帳；轉換至個體財務報告會計準則後，於員工提供服務而增加其未來應得之帶薪假給付時，應於報導期間結束日，依據員工仍未使用之累積帶薪假之預期成本認列為費用及負債。

本公司因此將累積帶薪假估計入帳，於民國101年1月1日，員工福利負債準備調整增加323仟元；並調整增加累積虧損323仟元。

坤悅開發股份有限公司
期末持有有價證券情形(不含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)
民國一〇二年十二月三十一日

附表一

單位：新台幣仟元／仟股

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

坤悅開發股份有限公司
取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者
民國一〇二年十二月三十一日

附表二

單位：新台幣仟元為單位

取得之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	台中市南屯區寶山段(0854-0000、0869-0000、0870-0000、0871-0000地號)	102.01.16	302,000	已全數支付	何禮宏等3人	無	—	—	—		註1	合約總價中計有14,249仟元土地，係屬容積移轉，帳列於在建費用-容積移轉，餘287,751仟元帳列於在建房地。	無
本公司	崇德段(353、355、355-1355-2、355-3地號)	102.06.28	527,144	已全數支付	吳玉瓊等5人	無	—	—	—		註2	帳列在建房地	無
本公司	日新段(53地號)	102.12.12	313,757	支付簽約款31,372仟元	楊文東等11人	無	—	—	—		註3	帳列預付土地款	無

註1：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。

註2：經卓越不動產估價師事務所於一〇二年六月十八日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為530,936仟元。

註3：經宏大不動產估價師事務所於一〇三年一月三日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為315,210仟元。

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
民國一〇二年十二月三十一日

附表三

單位：新台幣仟元

進(銷)貨之公司	交易之對象	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率%	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率%	
本公司	坤聯營造股份有限公司	子公司	進貨(在建工程)	$ 304,169	16.7%	本公司向關係人進貨之交易價格係由雙方依市場行情議定，貨款為月結 30天至90 天內支付。	—	—	($ 35,064)	36.6%	註1
本公司	坤興營造股份有限公司	本公司總經理與該公司董事長同一人	進貨(在建工程)	$ 201,829	11.1%	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。	—	—	$ —	—	

註1：編製本合併財務報告時業已消除。

坤悅開發股份有限公司及子公司

被投資公司名稱、所在地區…等相關資訊

民國一〇二年十二月三十一日

附表四

單位：新台幣仟元／仟股

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期(損)益	本期認列之投資(損)益	本期被投資公司股利分派情形		備註
				本期期末	上期期末	股數	比率	帳面金額			股票股利	現金股利	
本公司	坤聯營造股份有限公司	中華民國	土木建築營造業	$ 101,473	$ 24,573	10,000	100.0%	$ 86,164	($ 4,588)	($ 11,820)	$ －	$ －	子公司(註1)

註1：編製本合併財務報告時業已消除。

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

柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與評估風險事項

一、財務狀況

單位：新台幣千元;%

項目 \ 年度	102 年度	101 年度	重大變動	
			金額	%
流動資產	2,849,621	1,714,701	1,134,920	66.19
以成本衡量之金融資產	3	3	0	0
不動產、廠房及設備	2,665	2,144	521	24.30
無形資產	2,700	3,000	(300)	(10.00)
其他資產	1,542	10,586	(9,044)	(85.44)
資產總額	2,856,531	1,730,434	1,126,097	65.08
流動負債	1,536,163	1,109,170	426,993	38.50
非流動負債	360	43	317	737.21
負債總額	1,536,523	1,109,213	427,310	38.52
股本	1,216,000	916,000	300,000	32.75
資本公積-發行溢價	103,704	133,704	(30,000)	(22.44)
未分配盈餘	304	(428,483)	428,787	(100.07)
股東權益總額	1,320,008	621,221	698,787	112.49

說明：
流動資產：主要係因本公司陸續投入在建建案及購入營建用地，造成存貨增加所致。
其他非流動資產：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：主係依建案進度動撥建築融資及新購營建用地增貸土地融資，造成短期借款增加所致。
股本：主要係因 102 年度辦理現金增資所置。
未分配盈餘：主要係因 102 年度完工建案銷售情形良好，稅後利益較上期增加，及 102 年度臨時股東會辦理資本公積彌補虧損，致累積虧損減少所致。

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	102 年度	101 年度	增減金額	變動比例%
營業收入	1,277,185	489,501	787,684	160.92
營業成本	949,319	349,230	600,089	171.83
營業毛利	327,866	140,271	187,595	133.74
營業費用	116,274	85,394	30,880	36.16
營業淨利(損)	211,592	54,877	156,715	285.58
營業外收入及支出	14,679	6,518	8,161	125.21
稅前淨利(損)	226,271	61,395	164,876	268.55
本期淨利(損)	218,787	61,395	157,392	256.36
本期綜合損益總額	218,787	61,395	157,392	256.36

增減比例變動分析說明：
營業收入、營業成本及營業毛利：主要係因 102 年度「君悅文心」、「淳境」、「富春居」建案完工交屋，造成營業收入、營業成本及營業毛利增加。

營業費用：主要係因 102 年度「君悅文心」、「淳境」、「富春居」建案完工交屋，故使相關推銷費用較上期增加。 營業外收入及利益：主要係因 102 年度土方收入較多，致使營業外收入較上期增加。

(二)營業毛利變動分析：

	102 年度	101 年度	變動率
營業毛利率	25.67%	28.66%	(10.43%)
毛利率變動分析：主要係因 102 年度完工建案均為合建分售形式，故使本期營業毛利率較上期減少。			

三、現金流量

(一)最近二年度現金流動變動分析說明

單位：新台幣仟元

年　度 項　目	102 年度	101 年度	增(減)
營業活動之淨現金流入(出)	(534,154)	(599,890)	65,736
投資活動之淨現金流入(出)	6,869	20,420	(13,551)
融資活動之淨現金流入(出)	813,855	691,836	122,019
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 102 年度陸續支付之在建工程款及購置營建用地款項所致。 (2)投資活動：投資活動淨現金流入，主要係 102 年度陸續收回存出保證金所致。 (3)籌資活動：籌資活動淨現金流入，主要係 102 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 102 年度辦理現金增資所致。			

單位：新台幣仟元

年　度 項　目	102 年度	101 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：本公司 102 年度與 101 年度營業活動為淨現金流量為負數，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	現金剩餘	現金不足額之補救措施	
		現金流入量	(不足) 數額	投資計畫	融資計畫
224,813	577,860	1,633,109	(831,066)	-	辦理現金增資與銀行借款
1.本年度現金流量變動情形分析： (1)營業活動：營業活動淨現金流出主要係支付購地款與工程款所致。 (2)投資活動：未來一年尚無重大投資。 (3)融資活動：主要為動撥興建中及規劃營建個案之建築及土地融資所致。 2.流動性不足之改善計畫及未來一年現金流動性分析：擬藉由辦理現金增資與銀行借款以支應現金不足數額。					

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：本公司101 年度為控制營建品質及工期及確保產品口碑，於101 年8月投資坤聯營造股份有限公司取得其100%股權。102年8月因應子公司充實營運資金需求，本公司再認購坤聯營造76,900 仟元現金增資。

(二)轉投資獲利或虧損分析：

102.12.31;單位：新台幣千元

轉投資公司	投資金額	持股比例	政策	投資(損)益	虧損原因
坤聯營造股份有限公司(註1)	101,473	100%	配合營建業務需求	(11,820)	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。

(三)本公司將持續進行轉投資改善計劃：

未來將陸續增加承攬工程案量，以增加營業收入。

(四)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	102 年度	101 年度
利息收入	749	324
利息支出	341	393
營業收入淨額	1,277,185	489,501
利息收入佔營收淨額比率	0.06%	0.07%
利息支出佔營收淨額比率	0.03%	0.08%
102 年度本公司利息收入為 749 仟元，約佔營收淨額 0.06%，利息支出為 341 元，佔營收淨額 0.03%。本公司與往來銀行保有良好之授信往來關係，並積極與金融機構密切聯繫以取得較優惠之借款利率，以減緩利率對於本公司之影響。		

(2)匯率變動方面：

單位:新台幣仟元

項目	102 年度	101 年度
兌換(損)益	0	0
營業收入淨額	211,592	54,877
兌換損益佔營收淨額比率	0.00%	0.00%
本公司主要營業收支、長短期負債及資本支出均以新台幣計價，目前僅於本國興建與銷售，合作廠商大多為本國廠商，故匯率變動對本公司並無重大影響。		

(3)通貨膨脹情形：公司隨時注意相關經濟變化及市場情勢變動，雖目前各項建築材料價格波動較大，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：本集團財務政策係以穩健保守為原則，審慎控管財務風險，截至年報刊印日止，未從事高風險、高槓桿之投資。

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

(3)背書保證：最近年度及截至年報刊印日止並無背書保證之情事。

(4)從事衍生性商品交易：無從事衍生性金融商品交易之行為。

(三)未來研發計畫及預計投入之研發費用：

本集團截至年報刊印日止無設立研究發展部門，此係因本集團跨足建設業，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，故無相關之研發費用及具體成果，惟以本集團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：

本集團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，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，本集團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：

本集團注重資訊透明度，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：

本集團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：

本集團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：本集團因營業特性，自跨足建設業後，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，本集團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：本集團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，本集團董事、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：

本集團於 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，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。

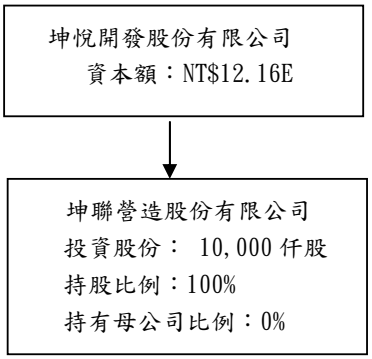
捌、特別記載事項

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

102.12.31



(2)各關係企業基本資料

102.12.31

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$100,000 仟元	綜合營造業等

註:101 年 8 月本公司取得坤聯營造 100%股權。102 年 8 月坤聯辦理現金增資，由本公司全數認購。

(3)推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：無此情形。

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

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

(5)各關係企業董事、監察人之資料：

單位：股；%:102.12.31

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	22.01%
	獨立董事	麻高霖	30,000	0.02%
	獨立董事	柯俊禎	0	0
	董　事	祁興國	22,452,428	18.46%
	董　事	陳淑陵	37,860	0.03%
	董　事	丕岳投資股份有限公司	7,051,673	5.80%
		代表人:陳丕岳(註 1)	51,000	0.05%
		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	9.29%
		代表人:陳世煌	0	0
	監察人	陳豐榮	100,000	0.08%
坤聯營造股份有限公司	董事長	坤悅開發股份有限公司	10,000,000	100%
		代表人: 陳世坤(註 2)		
	董　事	坤悅開發股份有限公司	10,000,000	100%
		代表人: 祁興國		
	董　事	坤悅開發股份有限公司	10,000,000	100%

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數	持股比例
	監察人	代表人: 陳丕岳（註2） 坤悅開發股份有限公司 代表人:陳豐榮	10,000,000	100%

註1：101.5.18股東會補選兩席董事。
註2：102.9.26本公司改派代表人,推舉陳世坤先生為董事長。

(6)各關係企業營運概況：

單位：新台幣仟元; 102.12.31

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	100,000	277,568	183,060	94,508	246,239	(4,588)	(0.88)

(二)關係企業合併財務報表：請參閱本年報第70頁至110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

本公司民國一〇二年度（自民國一〇二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金融監督管理委員會認可之國際會計準則第二十七號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：坤悅開發股份有限公司

董 事 長：陳世坤

日　　期：民國一〇三年三月三日

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：

(1)95 年度私募有價證券資料表

<table>
<tr><td>項　目</td><td colspan="5">95 年第一次私募</td><td colspan="5">95 年第二次私募</td></tr>
<tr><td>私募有價證券種類</td><td colspan="5">普通股</td><td colspan="5">普通股</td></tr>
<tr><td>股東會通過日期與數額</td><td colspan="5">股東臨時會日期：95 年 3 月 15 日
新台幣 1.8 億元內</td><td colspan="5">股東臨時會日期：95 年 3 月 15 日
新台幣 1.8 億元內</td></tr>
<tr><td>價格訂定之依據及合理性</td><td colspan="10">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。</td></tr>
<tr><td>特定人之選擇方式</td><td colspan="5">符合證交法第 43 條之 6 相關規定辦理</td><td colspan="5">符合證交法第 43 條之 6 相關規定辦理</td></tr>
<tr><td>辦理私募之必要理由</td><td colspan="10">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。</td></tr>
<tr><td>價款繳納完成日期</td><td colspan="5">95 年 3 月 24 日</td><td colspan="5">95 年 5 月 3 日</td></tr>
<tr><td rowspan="3">應募人資料</td><td>私募對象</td><td>資格條件</td><td>認購數量</td><td>與公司關係</td><td>參與公司經營情形</td><td>私募對象</td><td>資格條件</td><td>認購數量</td><td>與公司關係</td><td>參與公司經營情形</td></tr>
<tr><td>台北富邦商業銀行受託保管雙贏企業有限公司投資專戶</td><td>證交法第四十三條之六第二項</td><td>8,333 仟股</td><td>無</td><td>無</td><td rowspan="2">台北富邦商業銀行受託保管威運集團有限公司投資專戶</td><td rowspan="2">證交法第四十三條之六第二項</td><td rowspan="2">8,334 仟股</td><td rowspan="2">無</td><td rowspan="2">無</td></tr>
<tr><td>台北富邦商業銀行受託保管威運集團有限公司投資專戶</td><td>證交法第四十三條之六第二項</td><td>11,667 仟股</td><td>無</td><td>無</td></tr>
<tr><td>實際認購(或)轉換價格</td><td colspan="5">實際認購價格每股 6 元</td><td colspan="5">實際認購價格每股 6 元</td></tr>
<tr><td>實際認購(或)轉換價格與參考價格之差異</td><td colspan="5">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</td><td colspan="5">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</td></tr>
<tr><td>辦理私募對股東權益影響</td><td colspan="10">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。</td></tr>
<tr><td>私募資金運用情形及計畫執行進度</td><td colspan="10">私募資金運用於 95 年第二季，已按計畫執行完成</td></tr>
<tr><td>計畫執行進度</td><td colspan="10">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。</td></tr>
<tr><td>私募效益顯現情形</td><td colspan="10">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。</td></tr>
</table>

(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

<table>
<tr><td>項　　目</td><td colspan="5">99 年第 1 次私募
發行日期：100 年 5 月 10 日</td></tr>
<tr><td>私募有價證券種類</td><td colspan="5">普通股</td></tr>
<tr><td>股東會通過日期與數額</td><td colspan="5">99 年 6 月 25 日</td></tr>
<tr><td>價格訂定之依據及合理性</td><td colspan="5">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。</td></tr>
<tr><td>特定人選擇之方式</td><td colspan="5">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。</td></tr>
<tr><td>辦理私募之必要理由</td><td colspan="5">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。</td></tr>
<tr><td>價款繳納完成日期</td><td colspan="5">100 年 3 月 31 日</td></tr>
<tr><td rowspan="4">應募人資料</td><td>私募對象</td><td>資格條件</td><td>認購數量</td><td>與公司關係</td><td>參與公司經營情形</td></tr>
<tr><td>陳世坤</td><td rowspan="3">證券交易法第 43 條之 6 第 1 項第 2 款</td><td>18,281,250 股</td><td>無</td><td rowspan="3">取得兩席董事一席監察人</td></tr>
<tr><td>祁興國</td><td>18,281,250 股</td><td>無</td></tr>
<tr><td>悅弘盛投資股份有限公司</td><td>17,759,206 股</td><td>無</td></tr>
<tr><td>實際認購(或轉換)價格(註 7)</td><td colspan="5">新台幣 1.23 元</td></tr>
<tr><td>實際認購(或轉換)價格與參考價格差異(註 7)</td><td colspan="5">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%</td></tr>
<tr><td>辦理私募對股東權益影響(如:造成累積虧損增加…)</td><td colspan="5">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。</td></tr>
<tr><td>私募資金運用情形及計畫執行進度</td><td colspan="5">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。</td></tr>
<tr><td>私募效益顯現情形</td><td colspan="5">負債比例降低且因私募資金挹注，增加公司產品營運項目。</td></tr>
</table>

(4)100 年度私募有價證券資料

<table>
<tr><td>項　　目</td><td colspan="5">100 年第 1 次私募
發行日期：100 年 11 月 2 日</td></tr>
<tr><td>私募有價證券種類</td><td colspan="5">普通股</td></tr>
<tr><td>股東會通過日期與數額</td><td colspan="5">100 年 6 月 22 日</td></tr>
<tr><td>價格訂定之依據及合理性</td><td colspan="5">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。</td></tr>
<tr><td>特定人選擇之方式</td><td colspan="5">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。</td></tr>
<tr><td>辦理私募之必要理由</td><td colspan="5">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。</td></tr>
<tr><td>價款繳納完成日期</td><td colspan="5">100 年 9 月 23 日</td></tr>
<tr><td rowspan="3">應募人資料</td><td>私募對象</td><td>資格條件</td><td>認購數量</td><td>與公司關係</td><td>參與公司經營情形</td></tr>
<tr><td>陳世坤</td><td rowspan="2">證券交易法第 43 條之 6 第 1 項第 2 款</td><td>14,038,966 股</td><td>董事長</td><td>董事長</td></tr>
<tr><td>祁興國</td><td>3,561,034 股</td><td>董事及總經理</td><td>董事兼總經理</td></tr>
<tr><td>實際認購(或轉換)價格(註 7)</td><td colspan="5">新台幣 15.04 元</td></tr>
<tr><td>實際認購(或轉換)價格與參考價格差異(註 7)</td><td colspan="5">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%</td></tr>
<tr><td>辦理私募對股東權益影響(如:造成累積虧損增加…)</td><td colspan="5">本次私募對股東權益並無造成負面影響。</td></tr>
<tr><td>私募資金運用情形及計畫執行進度</td><td colspan="5">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。</td></tr>
<tr><td>私募效益顯現情形</td><td colspan="5">公司財務結構及營運狀況已改善。</td></tr>
</table>

(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。

(5)102 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