股票代碼：5206

WORLD

坤悅開發股份有限公司

Kunyue Development Co.,LTD.

一〇三年度年報

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

中 華 民 國 一 〇 四 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、股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話：

名　　稱：台新國際商業銀行股份有限公司股務代理部

地　　址：104 台北市中山區建國北路一段 96 號地下一樓

網　　址：http:// www.taishinbank.com.tw

電　　話：(02) 2504-8125

傳　　真：(02) 2515-4900

四、財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

簽證會計師：黃祥穎會計師、曹永仁會計師

事務所名稱：建智聯合會計師事務所

地　　址：台中市太原北路 130 號 8 樓之 1

網　　址：http://www. enwise.com.tw

電　　話：(04)2296-6234

五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊之方式：無

六、公司網址：http：//www.kunyue.com.tw

目　　錄

頁次

壹、致股東報告書 1
一、103 年度營業結果 2
二、104 年度營業計畫概要 2
三、未來公司發展策略 4
四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響 4
貳、公司簡介 5
參、公司治理報告 7
一、組織系統 7
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料 9
三、公司治理運作情形 16
四、會計師公費資訊 31
五、更換會計師資訊 32
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 32
七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形 32
八、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人之資訊或配偶、二親等以內之親屬關係之資訊 33
九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例 33
肆、募資情形 34
一、公司資本及股份 34
二、公司債(含海外公司債)辦理情形 37
三、特別股辦理情形 37
四、海外存託憑證辦理情形 37
五、員工認股權憑證辦理情形 37
六、限制員工權利新股辦理情形 37
七、併購(包括合併、收購及分割)或受讓他公司股份發行新股辦理情形 38
八、資金運用計畫執行情形 38
伍、營運概況 39
一、業務內容 39
二、市場及產銷概況 45
三、從業員工 49
四、環保支出資訊 49
五、勞資關係 49
六、重要契約 52
陸、財務概況 53
一、最近年度簡明資產負債表及綜合損益表資料 53
二、最近五年度財務分析 57
三、最近年度財務報告之監察人審查報告 62
四、最近年度財務報告 64

五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報表 103
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 139
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與評估風險事項 140
一、財務狀況 140
二、財務績效 140
三、現金流量 141
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響 142
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 142
六、最近年度及截至年報刊印日止之風險事項及評估 142
七、其他重要事項 144
捌、特別記載事項 145
一、關係企業相關資料 145
二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形 147
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 147
四、其他必要補充說明事項 147
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 147

壹、致股東報告書

各位股東女士、先生們大家好：

本公司 104 年股東常會，承蒙各位股東在百忙中蒞臨，本人謹代表坤悅開發股份有限公司全體同仁感謝股東的參與及支持。

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、實價登錄政策實施、個人融資總歸戶、奢侈稅、政府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轉趨濃厚，市場實際成交量則出現趨緩之現象。對於整體房地產未來的景氣評估，本公司抱持審慎的心態，以貼近市場需求的態度積極且持續開發優質之個案。

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

我們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。本公司現階段將持續著重開發首購族群的消費市場，目前推案地區仍以大台中地區為主要經營區域，在未來的經營層面上，持續保持積極、樂觀的態度來面對後續外在經營環境的挑戰。

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

最後敬祝諸位股東女士先生們身體健康，萬事如意。謝謝！

坤悅開發股份有限公司

董事長：陳世坤　敬上

一、103 年度營業結果

(一)103 年營業計畫實施成果：

本集團 103 年度營業收入為 731,556 仟元，較 102 年度營業收入為 1,277,185 仟元，減少 545,629 仟元，減少比例 42.72%，主係本集團 103 年度僅有「夢想城」完工銷售及「君悅文心」餘屋銷售認列營建收入，其餘建案陸續推案預售中。103 年度稅後淨利 21,044 仟元相較於 102 年度稅後淨利 218,787 仟元，減少 197,743 仟元。

單位：新台幣仟元

項目/年度	103 年度	102 年度	增減金額	增減%
營業收入	731,556	1,277,185	(545,629)	(42.72)
營業毛利	136,824	327,866	(191,042)	(58.27)
稅前淨利(損)	27,640	226,271	(198,631)	(87.78)
本期淨利(損)	21,044	218,787	(197,743)	(90.38)

(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 103 年度財務預測資訊，故無 103 年度預算執行資料；茲將 103 年度及 102 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	
		103 年度	102 年度
財務收支(仟元)	收入淨額	731,556	1,277,185
	毛利	136,824	327,866
	稅後淨利(損)	21,044	218,787
獲利能力(%)	資產報酬率	0.63	9.55
	股東權益報酬率	1.38	22.54
	純益率	2.88	17.13
	每股盈餘(元)	0.15	2.21

(三)研究發展狀況：

1.業務面：掌握土地及房屋市場資訊並加以研討分析，以對基地周邊個案調查，作為產品定位及銷售策略之參考依據，永續客戶經營。

2.設計面：用心聆聽需求，配合推案之特性，審慎規劃設計，打造最佳居住環境。

3.營建面：嚴格控管施工品質，確實掌握施工進度及成本控管，完善設計規劃與建築分工，構築百年幸福家園。

4.客服面：以負責的態度，誠摯的服務，落實客戶售後服務。

二、104 年度營業計畫概要

(一)104 年度之經營方針：

公司持續堅持穩健踏實之經營作風，提供最佳建造品質，積極擴展營建事業

群，多方延伸營建版圖之觸角，持續深耕建築之專業領域，提供給消費者一個最完善且全方位之購屋服務，公司未來仍將全力衝刺公司營收之規模，開創企業下一個新局。

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

(二)預期銷售數量及其依據

(1)預期本年度完工之個案：

1.位於西屯區福德段「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 6 月份完工並認列營收。

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 15 層，工程方面於 102 年 7 月份開工。採用預售方式進行銷售，現場銷售去化速度相當地合乎案前之評估。預計於 104 年 10 月份完工並認列營收。

(2)本年度持續進行之興建工程之個案：

1.位於豐原區安康段「君品」建案規劃 110 戶住家，地下 1 層、地上 11 層，工程方面於 103 年 5 月份開工。採用預售方式進行銷售，現場銷售反應良好。預計於 105 年 5 月份完工並認列營收。

2.位於南屯區寶山段「君臨」建案規劃 104 戶住家。地下 2 層、地上 14 層，工程方面於 103 年 5 月份開工。採用預售方式進行銷售，持續保持穩定之去化速度。預計於 105 年 5 月份完工並認列營收。

3.位於大雅區民生段「君湛」建案規劃 55 戶住家。地下 2 層、地上 12 層，工程方面於 103 年 12 月份開工。採用預售方式進行銷售，銷售去化程度合乎預期。預計於 105 年 12 月份完工並認列營收。

(3)本年度新推出個案：

預計於 104 年度上半年度正式推出北屯區「崇德段」樓高二十五樓之新建案，於 104 年度下半年推出大里區「日新段」之新建案，兩建案主要銷售對象以首次換屋、二次換屋與年輕首次購屋族群為主要銷售族群。

(三)產銷政策

(1)提升獲利的決定性因素：

1.切入房地產開發相關產業，建立多元化的行銷通路。

2.強化品質管理，提昇現有產品品質及服務，建立『使用者優先』的服務導向。

3.提升自有品牌知名度；加強與客戶間互相交流之社群關係。

(2)蓄積發展能量與執行重點佈局

1.深化潛在客戶族群需求產品之掌握度。

2.提升自有品牌推出合理的產品，積極擴大同業間產品之差異性。

三、未來公司發展策略

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

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

四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

政府為抑制房價，所採取之打房措施包括課徵奢侈稅；央行陸續推動土地建融限制與降低房貸融資之成數，防止投資客養房；並持續推動國內不動產交易價格透明化，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且相關法令政策也將漸漸地明朗化，雖然市場整體觀望氣氛仍有一定程度之不明朗化，但自住型客戶已願意開始進場挑選適合之產品進行購買之行為。本公司歷年來推案大多分佈於大台中地區，惟近年來雖受到總體經濟環境不景氣及整體金融環境不穩定加以政府法令限制之影響下，本公司推出之產品仍能獲得消費者青睞進而締造出不錯之營運績效。顯示公司在相關的建案產品定位上仍具有相當的市場競爭力。

面對眼前整體景氣多變的趨勢，與未來不明確的購屋環境，本公司將持續穩健擴展房地產開發業務之營運、強化團隊專業能力、健全財務結構、良好的售後服務，持續且穩建地成長。

董事長：　　經理人：　　會計主管：

貳、公司簡介

一、設立日期

民國 64 年 10 月 6 日

二、公司沿革

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

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

陳世坤先生為董事長，祁興國先生為總經理。
七月份「豐盛」完工交屋
九月份辦理減資消除普通股 41,000,000 股(含私募普通股 30,220,227 股)減資後實收資本額為 5.9 億元。辦理私募繳款完成增加股本 17,600,000 股，增資後實收資本額為 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(標章號碼:H102005)
十月份「淳境」完工交屋
十月份「富春居」完工交屋

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

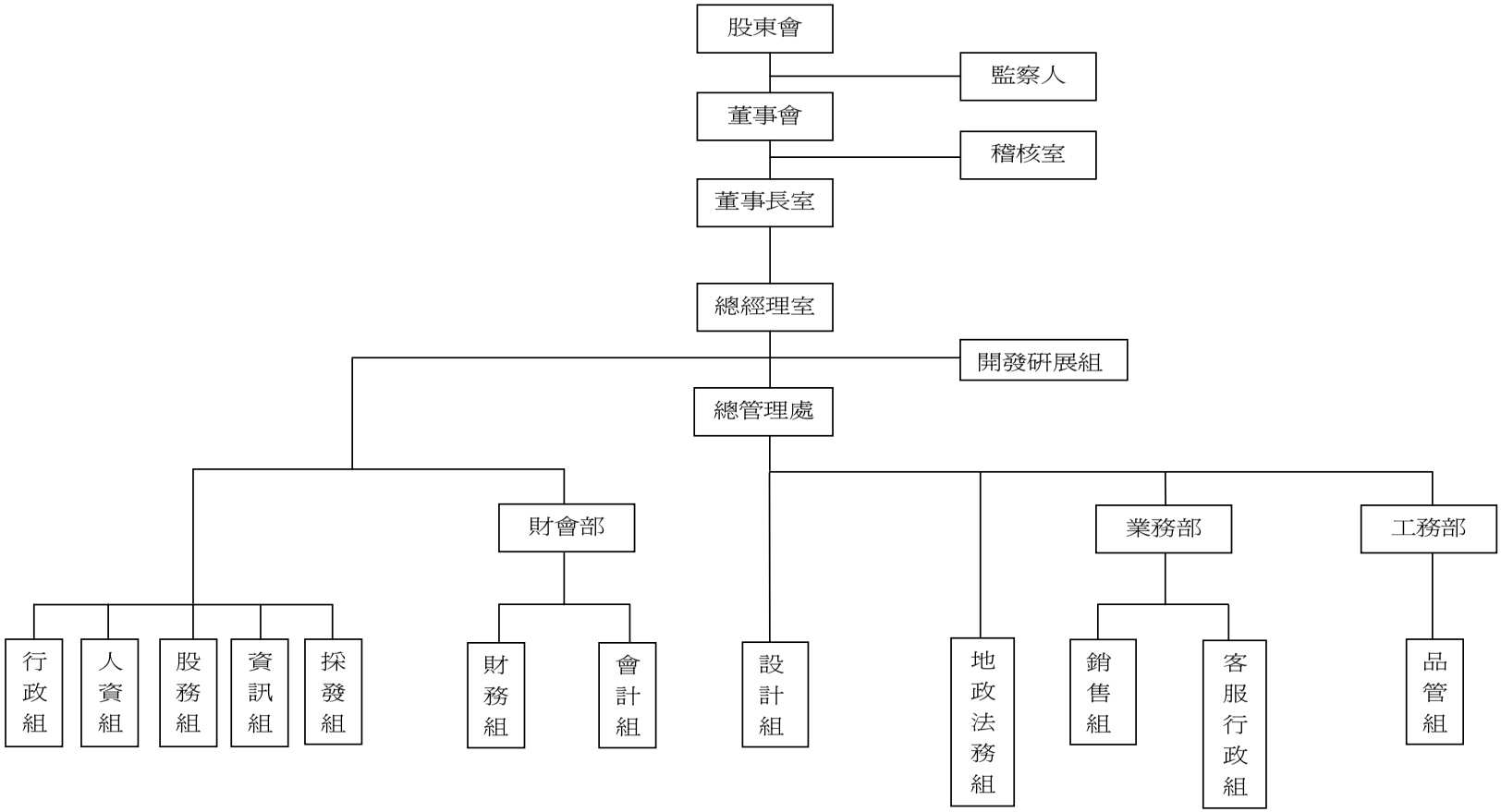
民國 104 年　一月份補辦私募股票 17,600,000 股公開發行經金管證發字第 1030053439 號函核准
一月份辦理庫藏股減資 1,600,000 股經 103 年 10 月 30 日金管證交字第 1030043796 號函核備，公司實收資本額為 1,500,000,000 元

參、公司治理報告

一、組織系統

(一)組織系統

(1)公司之組織結構



(2)公司主要部門所營業務

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

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一)董事及監察人資料

(1)董事及監察人資料

104 年 4 月 12 日

職稱	國籍或註冊地	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(註 8)		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人		
						股數	持股比率(%)	股數	持股比率(%)	股數	持股比率(%)	股數	持股比率(%)			職稱	姓名	關係
董事長	中華民國	陳世坤	103.6.6	3 年	100.6.22	26,769,413	22.01	37,244,405	24.83	0	0.00	0	0.00	國立中興大學管理學碩士	註 1	董事兼特助	陳丕岳	父子
董事	中華民國	祁興國	103.6.6	3 年	100.6.22	22,452,428	18.46	35,240,420	23.49	0	0.00	0	0.00	南亞工專土木工程科	註 2	董事	祁悅生	父子
獨立董事	中華民國	麻高霖	103.6.6	3 年	100.6.22	30,000	0.02	35,921	0.02	70,000	0.05	0	0.00	國立中興大學國際政治研究所法學碩士	註 3	無	無	無
獨立董事	中華民國	柯俊禎	103.6.6	3 年	100.6.22	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	美國德拉瓦大學會計碩士	註 4	無	無	無
董事	中華民國	陳淑陵	103.6.6	3 年	100.6.22	37,860	0.03	195,332	0.13	123,328	0.08	0	0.00	台中商專空專會計科	註 5	無	無	無
董事	中華民國	丕岳投資(股)公司	103.6.6	3 年	101.5.18	7,051,673	5.80	9,321,673	6.21	0	0.00	0	0.00	無	無	無	無	無
	中華民國	法人代表人陳丕岳	103.6.6	3 年	101.5.18	51,000	0.05	51,000	0.03	70,000	0.05	0	0.00	東海大學碩士	註 6	董事長	陳世坤	父子
	中華民國	法人代表人祁悅生	103.6.6	3 年	101.5.18	0	0.00	0	0.00	20,000	0.01	0	0.00	美國南新罕布夏大學企業管理研究所	悅弘盛投資(股)公司董事	董事兼總經理	祁興國	父子
監察人	中華民國	悅弘盛(股)公司	103.6.6	3 年	100.6.22	11,298,658	9.29	11,298,658	7.53	0	0.00	0	0.00	無	無	無	無	無
	中華民國	法人代表人陳世煌	103.6.6	3 年	100.6.22	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	台北工專土木工程科	無	董事長	陳世坤	兄弟
監察人	中華民國	陳豐榮	103.6.6	3 年	100.6.22	100,000	0.08	119,736	0.08	0	0.00	0	0.00	新民商工國貿科	註 7	無	無	無

註 1：聚合發建設(股)公司董事長、聚遠建設開發(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、聚遠建設開發(股)公司董事兼總經理、坤興營造(股)公司董事長兼總經理、坤聯營造(股)公司董事兼總經理及悅弘盛(股)公司董事長。註 3 :國立台中科技大學講師、嶺東科技大學講師、國立臺中技術學院講師、懋霖系統科技有限公司負責人註 4：香港味丹國際控股公司獨立董事、力士科技股份有限公司獨立董事及維揚聯合會計師事務所會計師。註 5：聚合發建(股)公司總經理室特助、聚遠建設開發(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。註 8： 本公司 103 年 6 月辦理現增董監認股持股增加。

表一：法人股東之主要股東

104 年 4 月 12 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(36.72%)、陳素娟(9.19%)、陳丕宗(18.03%)、陳丕育(18.03%)、陳丕岳(18.03%)
悅弘盛投資股份有限公司	祁興國(36.88%)、祁悅生(15.21%)、祁加弘(15.21%)、陳蓉茵(17.49%)、祁暐盛(15.21%)

(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
董事	祁興國			✓									✓	✓	無
董事	陳淑陵			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
董事	丕岳投資股份有限公司代表人:陳丕岳			✓		✓					✓		✓		無
董事	丕岳投資股份有限公司代表人:祁悅生			✓	✓	✓				✓	✓		✓		無
監察人	悅弘盛投資股份有限公司代表人:陳世煌			✓	✓	✓				✓	✓		✓		無
監察人	陳豐榮			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無

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

（1）非為公司或其關係企業之受僱人。

（2）非公司之關係企業之董事、監察人(但如為公司之母公司、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。

(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; 104 年 4 月 12 日

職稱	國籍	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	中華民國	祁興國	100.5	35,240,420	23.49	0	0	0	0	南亞工專土木工程科	註 1	無	無	無
資訊事業處總經理	中華民國	吳文龍	96.11	0	0	0	0	0	0	美國東北大學電機工程學系	經緯智慧科技(股)公司董事	無	無	無
副總經理	中華民國	莊明斌	100.5	24,000	0.02	0	0	0	0	文化大學都市行政系	聚合發建設股份有限公司業務副總	無	無	無
特 助	中華民國	陳丕岳	100.5	51,000	0.03	70,000	0.05	0	0	東海大學碩士	註 2	無	無	無
協 理	中華民國	張心蓮	100.5	5,900	0.00	0	0	0	0	省立豐原高商綜合商科	聚合發建設股份有限公司業務協理	無	無	無
財務主管	中華民國	尤燕莉	100.5	130,000	0.09	106,000	0.07	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	中華民國	賴志龍	100.6	45,000	0.03	0	0	0	0	靜宜大學會計系	無	無	無	無

註 1：聚合發建設(股)公司董事兼總經理、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　103 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(C)(註 2)		業務執行費用(D)				薪資、獎金及特支費等(E)		退職退休金(F)		盈餘分配員工紅利(G)(註 2)				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	2,058	2,058	0	0	0	0	0	0	9.78%	9.78%	2,605	2,605	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12.38%	12.38%	無
董事	祁興國																									
獨立董事	麻高霖																									
獨立董事	柯俊禎																									
董事	陳淑陵																									
董事	丕岳投資股份有限公司 代表人:陳丕岳(註 1)																									
董事	丕岳投資股份有限公司 代表人:祁悅生(註 1)																									

註 1：103 年度實際並無給付退職退休金。

註 2：本公司 103 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	陳世坤、麻高霖、柯俊禎	陳世坤、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	3 人	3 人	7 人	7 人

(2)監察人(含獨立監察人)報酬

單位：千元　103 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	120	120	0	0	0	0	0.57%	0.57%	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　103 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（%）		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	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	
總經理	祁興國	3,073	3,073	0	0	0	0	0	0	0	0	14.60%	14.60%	0	0	0	0	無
資訊事業處總經理	吳文龍																	
副總經理	莊明斌																	

註 1：103 年度實際並無給付退職退休金。
註 2：本公司 103 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：

本公司經 104.4.23 董事會擬議不分派 103 年度員工紅利，下列附表不適用。

	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 103 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	103 度(註)		102 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	9.78%	9.78%	0.32%	0.32%
監察人	0.57%	0.57%	0.06%	0.06%
總經理及副總經理	14.60%	14.60%	0.94%	0.94%

註：本公司 103 年度盈虧撥補案，業經 104.4.23 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。	架構為薪資、職務津貼、伙食津貼、考評獎勵、全勤獎金、各項補助，並依學歷、經歷、績效及工作年資而略有差異。。
訂定酬金之程序	年度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 103 年度董事會開會 13(A) 次，董事出席情形如下：

103.01.01-103.12.31

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率%【B/A】	備註
董事長	陳世坤	12	1	92.30%	103.6.6 改選連任
董事	祁興國	13	0	100%	103.6.6 改選連任
獨立董事	麻高霖	13	0	100%	103.6.6 改選連任
獨立董事	柯俊禎	12	1	92.30%	103.6.6 改選連任
董事	陳淑陵	13	0	100%	103.6.6 改選連任
董事	丕岳投資股份有限公司 代表人:陳丕岳	13	0	100%	103.6.6 改選連任
董事	丕岳投資股份有限公司 代表人:祁悅生	13	0	100%	103.6.6 改選連任

(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：103年11月10日董事會討論與關係人合建分售「崇德段」案，該案地主為本公司董事長陳世坤，議案依本公司董事會議事規範，董事長陳世坤未出席未加入表決，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. 加強董事會職能之目標：

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

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

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

(iv)本公司安排董事進修課程，使董事便利取得相關資訊，以保持其核心價值及專業優勢與能力。

2.提升資訊透明度：

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

(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形：

(1)審計委員會運作情形：本公司未設置審計委員會故不適用。

(2)監察人參與董事會運作情形：

本公司最近103年度董事會開會 13(A)次，監察人列席情形如下：

103.01.01-103.12.31

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%	103.6.6 改選連任
監察人	陳豐榮	13	100%	103.6.6 改選連任

(3)其他應記載事項 ：

1.監察人之組成及職責：

(i)監察人與公司員工及股東之溝通情形：本公司目前設置監察人二席，列席參加本公司董事會。本公司員工或股東、利害關係人、大股東皆可透過書信或電話的方式與本公司監察人聯繫。本公司請監察人列席股東會，股東得於股東會時就相關意見與監察人進行溝通，另本公司設置專責發言人作為對外溝通之管道，員工及股東如需與監察人進行溝通，可透過發言人轉知監察人。

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

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

(三)公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因：

項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？		✓	本公司尚未建置公司治理實務守則，惟本公司實務上已依公司治理之精神執行其相關規範。	本公司實務已依公司治理之精神執行其相關規範。
二、公司股權結構及股東權益				
(一)公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	✓		公司作業程序中訂定股務作業，公司並設置發言人、代理發言人、股務及電子郵件信箱service@kunyue.com.tw負責處理股東建議、疑義、糾紛等相關事宜，若涉法律問題，將委請專業律師或法務人員處理。	符合守則規定
(二)公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	✓		本公司依股務代理於公司辦理停止過戶日時，所提供之股東名冊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。	符合守則規定
(三)公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	✓		本公司與關係企業皆獨立運作，並訂有「集團企業、特定公司及關係人交易處理辦法」及「對子公司監理作業辦法」之相關管理作業辦法，並依規定程序執行。	符合守則規定
(四)公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	✓		本公司訂有「防範內線交易管理作業辦法」避免本公司或內部人誤觸或有意觸犯內線交易相關規定，造成公司或內部人訟案損及聲譽之情事，防範內線交易，保障投資人及維護本公司權益。	符合守則規定
三、董事會之組成及職責				
(一)董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？	✓		本公司董事成員組成注重性別平等及多元化(7席董事包含1席女性董事)，陳世坤先生、祁興國先生具有豐富產業實務經驗，成員普遍具有執行職務所需之知識、經驗及素養，其中兩席獨立董事在公司經營、財務會計提供專業建議及監導。	符合守則規定
(二)公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？		✓ ✓	依本公司實務所需情形於100年12月22日設置薪酬委員會，運作情形良好，未來視實際需要規劃其他功能性之委員會。	本公司召開董事會均邀請監察人列席參加，目前由監察人代替審計委員會之功能。
(三)公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估？		✓	本公司未訂定董事會績效評估辦法及其評估方式。	本公司將研議訂定董事會評估辦法及評估方式。
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？			董事會不定期評估對本公司簽證會計師之獨立性及適任性之檢視。	本公司研議定期評估簽證會計師之獨立性。
四、公司是否建立與利害關係人溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	✓		本公司與往來銀行及其他債權人、員工、客戶、協力廠商及股東均有暢通之管道，尊重維護其應有之合法權益。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。	符合守則規定

項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
五、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	✓		本公司委任台新銀行股務代理部代辦機構辦理股東相關事務。	符合守則規定
六、資訊公開 (一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？ (二)公司是否採行其他資訊揭露之方式（如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等）？	 ✓ ✓		 公司網址為www.kunyue.com.tw揭露本公司財務及業務等相關訊息，亦可藉由「公開資訊觀站」取得本公司相關財務、業務相關資訊。 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。	 符合守則規定 符合守則規定
七、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等）？	✓		本公司目前所建置各項規章辦法與制度依循「上市上櫃公司治理實務守則」辦理，符合公司治理守則運作(請詳附註)。	符合守則規定
八、公司是否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？（若有，請敘明其董事會意見、自評或委外評鑑結果、主要缺失或建議事項及改善情形）(註2)	✓		本公司每年辦理自行評估一次，確保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。本公司目前無委託其他專業機構之公司之治理評鑑報告，落實公司治理之運作及推行。	符合守則規定

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

1. 員工權益、僱員關懷：本公司依據勞基法及內部相關管理辦法，提供員工健康、安全具人性化的工作環境，在任用、升遷、獎懲、福利、薪資、訓練等各方面皆依循原則，提供公平的機會行為規範。成立職工福利委員會以保障員工的權利，提供年度健康檢查、員工旅遊等並謀求員工的福利。對外鼓勵同仁積極參與社會公益活動回饋社會。
2. 投資者關係：本公司秉持公平公開原則，依公司法及相關法令之規定召集股東會，依規定公告通知股東出席股東會，鼓勵股東參與股東會，將取得處分資產、背書保證等重大財務業務行為公告於公開資訊觀測站，並給予股東提案之機會，妥善保存股東會議事錄及於公開資訊觀測站上充分揭露相關資料。另本公司為確保股東對公司重大事項享有充分知悉、參與及決定等權利，設有發言人及代理發言人之職務，及股務單位處理股東建議事項。本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，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。

3. 供應商關係：本公司與主要供應商之間保持良好的合作關係，並定期就廠商服務品質、交期、價格進行供應商評鑑，依據評鑑結果建立合格廠商資料庫，另與供應商合作簽訂相關合作契約，以保障雙方之權利與義務。

4. 利害關係人權利：本公司依據主管機關規定，定期公佈公司營運、財務等相關資訊，在重大政策方面透過董事會決議，作為公司政策實施依據。利害關係人得經由電話或網路等管道與公司進行溝通、建言，以維護應有之合法權益。定期派同仁參加業務相關法令研習活動，藉以提升人員對法令的認知。

5. 董事及監察人進修之情形：本公司未強制要求董事及監察人進修專業知識課程，以積極態度鼓勵董事及監察人參與，並將進修情形依規定輸入公開資訊觀測站。本公司103年度董事進修情形如下：

職稱	姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數
董事	丕岳投資股份有限公司代表人:陳丕岳	103.3.18	財團法人中華民國會計研究發展基金會	從財報弊案中探討刑法「背信罪」的法律責任	3
董事	丕岳投資股份有限公司代表人:陳丕岳	103.8.28	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	上市上櫃公司誠信經營與企業社會責任座談會	3
董事	陳淑陵	103.3.18	財團法人中華民國會計研究發展基金會	從財報弊案中探討刑法「背信罪」的法律責任	3
董事	陳淑陵	103.3.20	財團法人中華民國會計研究發展基金會	企業簽訂「競業禁止」合約之實務與法律責任探討	3

6. 風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：各項作業風險之管理依業務性質有相關管理單位負責，訂定各種內部規章制度，進行各種風險管理及評估，設置稽核單位，定期針對公司內控進行查核提出報告及依風險導向擬定年度稽核計畫。

7. 保護消費者或客戶政策之執行情形：本公司提供客戶最好的服務及產品，在人員、產品與服務、流程等層面不斷精益求精，帶給客戶最佳使用經驗，設有專任客服人員處理回覆客訴問題，贏得顧客信任，提升顧客價值。

8. 公司為董事及監察人購買責任保險之情形：本公司每年為全體董事、監察人及經理人購買董監事及重要職員責任保險，以降低分散因董監或經理人誤觸法令造成公司損害之風險。

（四）薪酬委員會其組成、職責及運作情形：

本公司於 100 年 12 月 22 日董事會決議成立薪酬委員會，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	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）								其他公開發行公司獨立董事兼任薪資報酬委員會成員家數	備註
		商務、法務、財務、會計或公司業務所需相關科系之公私立大專院校講師以上	法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務所需之國家考試及格領有證書之專門職業及技術人員	具有商務、法務、財務、會計或公司業務所需之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8		
獨立董事	麻高霖	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無	
獨立董事	柯俊禎	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	
其他	諸葛祺		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	

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

（1）非為公司或其關係企業之受僱人。

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

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

（4）非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。

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

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

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

（8）未有公司法第30條各款情事之一。

(2)薪資報酬委員會運作情形資訊

一、本公司之薪資報酬委員會委員計3人。

二、本屆委員任期：103年6月16日至106年6月5日，最近103年度薪資報酬委員會開3次(A)，委員資格及出席情形如下：

最近103年度董事會開會 3 (A) 次，列席情形如下：

103.01.01-103.12.31

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	3	0	100.0%	
委員	柯俊禎	2	1	66.7%	
委員	諸葛祺	3	0	100.0%	

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：

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、落實公司治理				
（一）公司是否訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效？		✓	尚未訂定企業社會責任政策或制度，惟公司仍遵循法令及章程之規定，並持續實踐企業社會責任，未來會視情況訂定相關政策。	如有法令或實際必要之考量，則依「上市上櫃公司企業相關社會責任實務守則」及相關法令辦理。
（二）公司是否定期舉辦社會責任教育訓練？	✓		本公司定期安排教育訓練；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。	無顯著差異。
（三）公司是否設置推動企業社會責任專（兼）職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？		✓	本公司尚未設置推動企業社會責任之專(兼)職單位。	未來視實際必要之考量設立專(兼)職單位。
（四）公司是否訂定合理薪資報酬政策，並將員工績效考核制度與企業社會責任政策結合，及設立明確有效之獎勵與懲戒制度？	✓		本公司訂定合理薪資報酬政策，並鼓勵員工積極參與公益活動給予獎勵。員工如有行為違反規範時，則視情節輕重提報懲處，並與績效考核制度做連結。	無顯著差異。
二、發展永續環境				
（一）公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	✓		本公司持續改善環境管理，致力提升各項資源利用之效率，降低辦公室紙張使用量，並將資源分類回收，垃圾分類達到廢棄物減量之目標。	無顯著差異。
（二）公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	✓		本公司對建材及施工品質要求以符合環境保護及節能減碳，本公司營造工程由營造廠委託承包商承辦工地環境之維護及廢棄物之處理，本公司各工地廢棄物全面委由專業、合法的環保公司回收與處理，本公司負責監督。	無顯著差異。
（三）公司是否注意氣候變遷對營運活動之影響，並執行溫室氣體盤查、制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略？	✓		氣候變遷為本公司重視之議題，注重節能減碳及溫室氣體減量策略，宣導員工降低用電，午休時間關電燈，鼓勵員工自備餐具，車輛待機時熄火，減少溫室氣體排放。	無顯著差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
三、維護社會公益 （一）公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？	✓		本公司遵守相關勞動法規，建立適當之員工管理方法與程序，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。	無顯著差異。
（二）公司是否建置員工申訴機制及管道，並妥適處理？	✓		本公司內部設有「總經理信箱」作為經營層與員工反映意見及溝通管道。	無顯著差異。
（三）公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	✓		本公司定期辦理員工健康檢查並實施安全衛生教育訓練重視員工身心健康。本公司營造廠有安衛技術人員、作業主管或施工安全評估人員，提供安全與健康之工作環境，並定期回訓。	無顯著差異。
（四）公司是否建立員工定期溝通之機制，並以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動？	✓		本公司定期舉行勞資會議，每年兩次全體員工之擴大會議及定期勞資會議，宣布公司重要政策或活動，全體員工意見可於會議中表達，達到雙向面對面溝通機制。	無顯著差異。
（五）公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	✓		本公司建立完善福利制度並規劃多元教育訓練課程，提供員工職能培訓。	無顯著差異。
（六）公司是否就研發、採購、生產、作業及服務流程等制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	✓		本公司訂有客訴專線，處理客訴標準流程及建立客戶為導向之品質系統，有專責客服人員處理客訴相關問題，公司網站提供公司個案相關訊息，客戶可上網查詢進度以優質服務達成客戶滿意之標準。	無顯著差異。
（七）對產品與服務之行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則？	✓		本公司建案依相關建築法規法令建造。房屋買賣契約書依內政部頒布之房屋買賣契約書範本辦理。	無顯著差異。
（八）公司與供應商來往前，是否評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄？	✓		本公司制訂供應商考核評鑑制度，鼓勵合作夥伴共同善盡企業社會責任。營造廠要求供應商提供合格之原材料證明。	無顯著差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
（九）公司與其主要供應商之契約是否包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款？	✓		本公司與供應商簽訂之合約訂有相關限制得解除契約或扣款之條款。	無顯著差異。
四、加強資訊揭露 （一）公司是否於其網站及公開資訊觀測站等處揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊？	✓		本公司將於網站、年報、公開說明書中揭露履行社會責任之資訊。	無顯著差異。
五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：本公司尚未訂定業社會責任實務守則，惟其運作與「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」間並無重大差異。				
六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊： 社區參與社會貢獻、社會服務、社會公益：於 103 年 10 月 19 日協辦台中市政北七路惠來路口舉辦「舉手之勞，救人一命活動」捐血活動；參與「君悅文心」社區、「淳境」社區、「夢想城」社區見證移交作業，所有建案區分所有權人大會，輔導管委會正常運作，103 年 10 月 15 日獲 「夢想城」社區頒贈公司「嘉惠社區」獎座；提供社區服務，本公司定期舉辦社區聯誼及參加社會公益相關活動。				
七、公司企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：不適用。				

（六）公司履行誠信經營情形及採行措施：

評　估　項　目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、訂定誠信經營政策及方案 （一）公司是否於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與管理階層積極落實經營政策之承諾？	✓		本公司董事會通過「誠信經營作業程序及行為指南」及「董事、監察人及主管以上人員道德行為準則」「員工行為準則」，明訂董事、監察人、經理人及受僱人不得有利益衝突，避免背信圖私利情形。	無顯著差異。
（二）公司是否訂定防範不誠信行為方案，並於各方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行？	✓		本公司於員工任用時要求員工遵守誠信原則簽立保證書，本公司「內部管理規則」明確規範員工應遵守之行為準則並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。	無顯著差異。
（三）公司是否對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範措施？	✓		本公司董事、監察人、經理人、全體員工於執行業務時，不得直接間接提供、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，如有異常情形立即向管理階層提報。	無顯著差異。

評　估　項　目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
二、落實誠信經營 （一）公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？	✓		本公司商業往來前，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，並適時進行徵信作業，對於雙方權利義務詳列於合約，積極履行合約承諾事項。	本公司誠信經營之理念，符合上市上櫃公司誠信經營守則
（二）公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專（兼）職單位，並定期向董事會報告其執行情形？	✓		本公司目前設置總經理室為推動企業誠信經營專職單位，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。另董事或經理人盡善良管理人之注意義務，督促公司防止不誠信行為，並隨時檢討其實施成效及持續改進，確保誠信經營政策之落實。	無顯著差異。
（三）公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	✓		本公司訂有董事監察人經理人利益迴避制度，對與其自身或其代表之法人有利害關係者，應於當次董事會說明其利害關係之重要內容，如有害於公司利益之虞時，不得加入討論及表決，且討論及表決時應予迴避，並不得代理其他董事行使其表決權。本公司之董事、監察人及經理人不得因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。	無顯著差異。
（四）公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位定期查核，或委託會計師執行查核？	✓		本公司就具高度誠信行為風險之營業活動，建立會計及內部制度，並隨時檢討，確保辦法制度之設計及執行有效，內部稽核人員定期查核上述制度遵循情形。	無顯著差異。
（五）公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	✓		本公司不定期舉辦誠信經營的內外部教育訓練。	無顯著差異。
三、公司檢舉制度之運作情形 （一）公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	✓		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，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。	無顯著差異。

評　估　項　目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
（二）公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制？	✓		本公司網站上設有總經理信箱，可提供檢舉人檢舉，承辦單位對檢舉人之身分及檢舉內容進行保密。	無顯著差異。
（三）公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	✓		承辦單位對檢舉人之身分及檢舉內容除進行保密外，確保檢舉人不因檢舉而遭受不當處置。	無顯著差異。
四、加強資訊揭露 （一）公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？	✓		本公司網站設立總經理室信箱，隨時可向公司反應不法或不誠信行為，有專人負責資訊之蒐集。並有專責負責公司各項之資訊之蒐集及發佈，並設置發言人之制度。本公司有完備之內控制度及各項管理辦法，確實執行，未來將視需求配合法令增訂辦理。相關資料可於網站或公開資訊觀測站查詢。	無顯著差異。
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，本公司之經營以公平與透明之方式進行商業活動，並保障客戶、供應商、外部其他人士、投資人等利害關係人權益，不得透過操縱、隱匿、濫用其基於職務之便所獲悉之資訊、或其他不公平之交易方式獲取不當利益。 3.本公司訂立之「誠信經營作業程序及行為指南」與「上市上櫃公司誠信經營守則」無重大差異。本公司人員於執行業務過程，不得為獲得或維持利益，直接或間接提供、收受、承諾或要求任何不正當利益，或從事其他違反誠信、不法或違背受託義務之行為。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：本公司訂定「誠信經營作業程序及行為指南」並考量現況與法令規定，以循序漸進方式修改相關管理辦法，加強資訊透明度與強化董事會職能等措施，持續誰動公司誠信經營之運作。				

(七)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：

(1)本公司秉持「上市上櫃公司治理實務守則」之精神，訂定下列相關規章及辦法：

(A)股東會議事規則

(B)董事會議事規範

(C)董事及監察人選舉辦法

(D)取得或處份資產處理程序

(E)資金貸與他人及背書保證作業程序

(F)對子公司監理作業辦法

(G)關係人交易管理辦法

(H)董事、監察人道德行為準則

(I)主管以上人員道德行為準則

(I)員工行為準則

(J)防範內線交易管理作業辦法

(K)誠信經營作業程序及行為指南

(2)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公司治理相關規章。

(八)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊：

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

(2)本公司維持二席之獨立董事。

(3)設立薪資報酬委員會，強化公司治理及健全公司董事及經理人薪資報酬制度。

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

(5)遵循道德行為準則，秉持誠信經營原則並落實內部稽核之機制。

(6)公開資訊觀測站：http：//newmops.tse.com.tw

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

(九)內部控制制度執行狀況應揭露下列事項：

(1) 內部控制制度聲明書：

坤悅開發股份有限公司

內部控制制度聲明書

日期：104年3月5日

本公司民國 103 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103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104年3月5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	議決情形	執行情形
103.6.6 (股東會)	1.修訂本公司「取得或處分資產處理程序」案	照案通過	本公司依新修訂之「取得或處分資產處理程序」作業程序辦理。
	2.本公司董事及監察人全面改選案	全面改選	選出董事七人，監察人二人。
	3.解除本公司新任董事及其代表人競業禁止案	照案通過	新任董事及其代表人競業資料經股東會決議通過。

(2)董事會之重要決議：

會議日期	重要議案摘要
103.01.21	1.本公司四德段土地融資及建築融資出具承諾事項。 2.金融機構申請土地融資及建立授信往來相關事宜。 3.金融機構申請土地融資及建立授信往來相關事宜。 4.金融機構申請事業週轉金相關事宜。 5.本公司 103 年股東常會召開日期及地點。 6.股東提案權之受理處所及受理期間。 7.本公司董事、監察人全面改選案。 8.獨立董事提名案。 9.解除本公司新任董事競業禁止案。 10.修訂本公司內部控制制度。
103.03.03	1.本公司 102 年度合併財務報表及個別財務報表 2.本公司 102 年度盈虧撥補案 3.本公司擬辦理現金增資發行普通股案 4.修訂本公司「取得或處分資產處理程序」部分條文 5.修訂本公司「薪資報酬委員會組織規程」 6.修訂本公司內部控制制度 7.本公司 102 年度「內部控制制度聲明書」 8.金融機構申請建築融資貸款及出具承諾書相關事宜 9.本公司寶山段申請建築融資貸款及出具承諾書相關事宜。 10.金融機構申請事業週轉金相關事宜。
103.04.14	1.提報本公司 103 年獨立董事候選人名單。 2.金融機構「君品」預售屋價金返還保證相關事宜。
103.05.12	1.本公司 103 年第一季合併財務報表。 2.本公司委託坤聯營造股份有限公司興建「君臨」及「君品」建物。

會議日期	重要議案摘要
	3.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。 4.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。 5.修訂本公司內部控制制度。
103.05.29	訂定本公司 103 年現金增資發行新股每股發行價格案
103.06.06	推舉董事長案
103.06.16	1.聘請薪資報酬委員。 2.修訂本公司會計制度。
103.08.07	1.本公司 103 年度第二季合併財務報表編製完成。 2.金融機構申請餘屋貸款相關事宜。 3.修訂本公司內部控制制度
103.08.26	1.為維護本公司信用及股東權益，擬買回本公司股份案。 2.修訂本公司內部控制制度。
103.09.10	本公司擬購置華泰段土地案。
103.10.27	本公司民國 102 年第三季合併財務報表編製完成。
103.11.10	1.本公司擬辦理 100 年度私募有價證券發行普通股申請補辦公開發行案 2.申請華泰段土地融資及建立授信往來相關事宜。 3.本公司委託坤聯營造股份有限公司興建「君湛」建物。 4.本公司之子公司「坤聯營造股份有限公司」擬辦理現金增資。 5.本公司擬與關係人合建分售「崇德段」案。
103.12.25	1.本公司申請「君湛」建築融資建立授信往來相關事宜。 2.本公司申請金融機構事業週轉金事宜。 3.本公司經理人年終獎金案。 4.內部稽核業務報告。 5.本公司「104 年度稽核計劃」。 6. 修訂本公司內部控制制度。 7. 訂定本公司庫藏股減資基準日。
104.3.05	1.本公司 103 年度合併財務報表及個別財務報表。 2.本公司 104 年股東常會召開日期及地點。 3.股東提案權之受理處所及受理期間。 4.本公司修訂「公司章程」部分條文案。 5.本公司委託坤聯營造股份有限公司興建「崇德段」建物。 6.本公司增選一席監察人案。 7.本公司 103 年度「內部控制制度聲明書」。
104.4.23	1.本公司 103 年度盈餘分配案。 2.訂定本公司「誠信經營作業程序及行為指南」。 3.本公司修訂「董事、監察人道德行為準則」及「主管以上人員道德行為準則」。 4.修訂本公司「股東會議事規則」案。 5.修訂本公司「董事及監察人選舉辦法」案。 6.修訂本公司內部控制制度。
104.5.11	1.本公司 104 年度第一季合併財務報表。 2.本公司申請「君山」餘屋貸款相關事宜。 3.本公司申請崇德段建築融資建立授信往來相關事宜。

會議日期	重要議案摘要
	4.本公司申請「雅美」土地及建築融資借款期限展延相關事宜。 5.本公司購置台中市太平區永成段土地案。 6.本公司購置台中市太平區永成段土地案。 7.申請太平區永成段土地融資及建立授信往來相關事宜。

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

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

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

四、會計師公費資訊

(一)會計師資訊

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備 註
建智聯合會計師事務所	黃祥穎	曹永仁	1030101-1031231	無

(二)會計師公費資訊級距表

公費項目 金額級距		審計公費	非審計公費	合 計
1	低於 2,000 千元	1,470	153	1,623
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)更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者，應揭露更換前後審計公費減少金額、比例及原因：無此情形。

(2)給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費為審計公費之比例達四分之一以上者，應揭露審計與非審計公費金額及非審計服務內容：本公司103年度支付簽證會計師及所屬事務所及其關係企業之非審計公費金額為153仟元，主要係為工商登記服務金額53仟元、私募補辦公發案檢表金額70仟元及合理性意見金額30仟元之公費所致。

會計師事務所名稱	會計師姓名	審計公費	非審計公費					會計之查核期間	備註
			工商登記	制度設計	人力資源	其他	小計		
建智聯合會計師事務所	黃祥穎 曹永仁	1,470	53	0	0	100	153	1030101~1031231	無

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

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

五、更換會計師資訊

本公司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

		103 年度		104 年截至 4 月 12 日止	
職　　稱	姓　　名	持有股數	質押股數	持有股數	質押股數
		增(減)數	增(減)數	增(減)數	增(減)數
董事長兼 10%大股東	陳 世 坤	10,474,992	0	0	0
董事、總經理兼 10%大股東	祁 興 國	12,787,992	0	0	0
獨立董事	麻 高 霖	5,921	0	0	0
獨立董事	柯 俊 禎	0	0	0	0
董事	陳 淑 陵	157,472	0	0	0
董事	丕岳投資股份有限公司	2,340,000	0	0	0
	代表人:祁悅生	0	0	0	0
	代表人:陳丕岳	0	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	19,736	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	(8,000)	0	0	0
協理	張 心 蓮	0	0	0	0
協理兼財務主管	尤 燕 莉	30,000	0	0	0
會計主管	賴 志 龍	0	0	0	0

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

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

104 年 4 月 12 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	37,244,405	24.83 %	0	0	0	0	丕岳投資(股)公司	丕岳投資(股)公司董事長	
祁興國	35,240,420	23.49%	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 代表人:祁興國	11,298,658	7.53%	0	0	0	0	祁興國	悅弘盛投資(股)公司董事長	
丕岳投資股份有限公司 代表人:陳世坤	9,321,673	6.21%	0	0	0	0	陳世坤	丕岳投資(股)公司董事長	
台新國際商業銀行受託保管威運集團有限公司投資專戶	8,073,982	5.38%	0	0	0	0	無	無	
台新國際商業銀行受託保管力盈有限公司投資專戶	4,004,811	2.67%	0	0	0	0	無	無	
台新國際商業銀行受託保管雙贏企業有限公司投資專戶	3,363,857	2.24%	0	0	0	0	無	無	
陳榮裕	1,331,000	0.89%	0	0	0	0	無	無	
蕭世忠	1,046,532	0.70%	0	0	0	0	無	無	
莊佳卉	1,000,000	0.67%	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

103 年 12 月 31 日

轉投資事業	本公司投資		董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業		綜合投資	
	股數(股)	持股比例%	股數(股)	持股比例%	股數(股)	持股比例%
坤聯營造股份有限公司	12,000,000	100 %	0	0	12,000,000	100 %

肆、募資情形

一、公司資本及股份

(一)公司股本

(1)股本種類：

103 年 4 月 13 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	150,000,000 股	150,000,000 股	300,000,000 股	上櫃公司

註:本公司 104 年 1 月 28 日辦理庫藏股減資新台幣 16,000,000 元.

(2)股本形成經過：

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

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

註 22：102 年 8 月 8 日辦理現增金管證發字第 10200236271 號函辦理現增新台幣 300,000,000 元
註 23：103 年 3 月 27 日辦理現增金管證發字第 1030008222 號函及 103 年 5 月 9 日金管證發字第 1030017327 號函辦理現增新台幣 300,000,000 元
註 23：103 年 10 月 30 日金管證交字第 1030043796 號函庫藏股減資新台幣 16,000,000 元

(3)總括申報制度相關資訊：不適用

(二)股東結構

104 年 04 月 12 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	15	4,020	6	4,042
持有股數	0	48,000	20,903,586	113,504,016	15,544,398	150,000,000
持股比例	0.00%	0.03%	13.94%	75.67%	10.36%	100.00%
陸資持股比例：無。						

(三)股權分散情形(普通股)

104 年 04 月 12 日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	1,623	451,747	0.30%
1,000 至 5,000	1,825	2,957,337	1.97%
5,001 至 10,000	179	1,389,704	0.93%
10,001 至 15,000	68	868,976	0.58%
15,001 至 20,000	50	927,646	0.62%
20,001 至 30,000	69	1,783,009	1.19%
30,001 至 50,000	57	2,381,497	1.58%
50,001 至 100,000	86	6,404,241	4.27%
100,001 至 200,000	37	5,259,248	3.51%
200,001 至 400,000	22	5,832,217	3.89%
400,001 至 600,000	9	4,541,006	3.03%
600,001 至 800,000	5	3,443,034	2.30%
800,001 至 1,000,000	3	2,835,000	1.89%
1,000,001 以上	9	110,925,338	73.95%
合　　計	4,042	150,000,000	100.000%

註：本公司無發行特別股。

(四)主要股東名單 ：

104 年 04 月 12 日

股份 / 主要股東名稱	持有股數	持股比例
陳世坤	37,244,405	24.83 %
祁興國	35,240,420	23.49%
悅弘盛投資股份有限公司	11,298,658	7.53%
丕岳投資股份有限公司	9,321,673	6.21%
台新國際商業銀行受託保管威運集團有限公司投資專戶	8,073,982	5.38%
台新國際商業銀行受託保管力盈有限公司投資專戶	4,004,811	2.67%
台新國際商業銀行受託保管雙贏企業有限公司投資專戶	3,363,857	2.24%
陳榮裕	1,331,000	0.89%
蕭世忠	1,046,532	0.70%
莊佳卉	1,000,000	0.67%

(四)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

單位:新台幣元

項目 \ 年度			103 年	104 年 03 月 31 日止
每股市價	最高		16.05	13.50
	最低		12.60	12.75
	平均		14.33	13.12
每股淨值	分配前		11.46	11.37
	分配後		尚未決議分配	尚未決議分配
每股盈餘	加權平均股數		151,600,000	150,000,000
	每股盈餘	調整前	0.15	(0.21)
		調整後(註)	0.15	(0.21)
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		95.53	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: 103 年度盈餘分配案業經董事會決議通過不分配，尚未經股東會決議。

(六)公司股利政策及執行狀況：

公司章程 25 條所訂之股利政策：本公司每年結算如有當期淨利，應先彌補虧損，次就其餘額依法令提撥法定盈餘公積及視實際需要提撥特別盈餘公積後之餘額連同期初累積未分配盈餘及當年度未分配盈餘調整數額，除保留部分外，分配如下：員工紅利：不低於百分之一。董監事酬勞：不高於百分之三。剩餘部份由董事會擬具盈餘分配案，提請股東會決議分配之。

上述提列特別盈餘公積將嗣後股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。

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

(1)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)

(2)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:

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

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：103 年度本公司不配發員工紅利及董事、監察人酬勞。

(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：

買回期次	第二次
董事會決議通過日期	民國 103 年 8 月 26 日
買回本公司股份之目的	維護公司信用及股東權益
預定買回股份期間	103/8/27~103/10/24
預定買回數量	普通股 8,000 仟股
預定買回之區間價格	每股新台幣 9.38~20.10 元
實際買回期間	103/8/28~103/10/24
已買回股份數量	普通股 1,600 仟股
已買回股份總金額	新台幣 22,880,738 元
平均每股買回價格	每股新台幣 14.30 元
未執行完畢原因	因兼顧市場機制、股東權益及考量股價變化未予以全部執行完畢。
已辦理銷除股份數量	已銷除普通股 1,600 仟股
執行情形	104 年 1 月 28 日變更登記完成
累積持有本公司股份數量	0 股
累積持有本公司股份數量占已發行股份總數比率(%)	0%

二、公司債(含海外公司債)辦理情形

不適用，公司目前並無發行公司債。

三、特別股辦理情形

不適用，公司目前並無發行特別股。

四、海外存託憑證辦理情形

不適用，公司目前並無發行海外存託憑證。

五、員工認股權憑證辦理情形

不適用，公司目前並無發行員工認股權憑證。

六、限制員工權利新股辦理情形

不適用，公司目前並無發行限制員工權利新股。

七、併購(包括合併、收購及分割)或受讓他公司股份發行新股辦理情形

不適用，公司目前並無併購或受讓他公司股份發行新股情形。

八、資金運用計畫執行情形

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

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

(三)本公司 101 年現金增資普通股經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 號函核准。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，用以支應工程款於 101 年第四季執行完畢。

(四)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，提報 102 年 12 月 17 日臨時股東會承認。募資總金額為新台幣 390,000 仟元，用以支應工程款於 103 年第三季執行完畢，募資總金額為新台幣 90,000 仟元，用以償還銀行借款已於 102 年第三季執行完畢。

(五)本公司 103 年現金增資普通股經行政院金融監督管理委員會 103 年 3 月 27 日金管證發字第 1030008222 號函核准。增資發行新股 30,000 仟股，每股面額 10 元，發行價格訂定每股為 14 元，募資總金額為新台幣 420,000 仟元用以償還銀行借款已於 103 年第三季執行完畢。

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

年度 項目	103 年度		102 年度	
	銷售值	%	銷售值	%
建設事業	567,861	77.62	1,250,911	97.94
營造事業	163,695	22.38	26,274	2.06
合計	731,556	100.00	1,277,185	100.00

(3)公司目前之商品(服務)項目及計劃開發之新商品(服務)：

1.本公司目前服務項目如下：

・房地產整合開發　　・營建工程

2.本公司目前之產品：

(1)目前產品：

.君山　　.雅美
.君臨　　.君品
.君湛　　.泰若天成

(2)計畫開發：

.本公司預計於台中地區進行「日新段」推案

(二)產業概況：

1.產業現況及特性

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

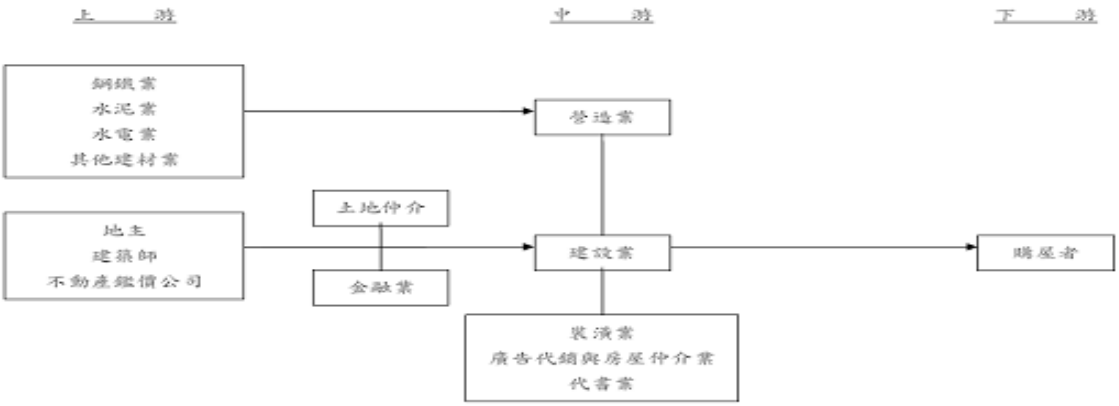
政府在政策上為抑制房價短線不合理之漲幅，以落實民眾居住正義，於100年6月

實施特種貨物及勞務稅條例(即所謂奢侈稅)，非自用住宅1年內轉讓課徵15%稅率，2年內遞減至10%稅率，而央行陸續祭出土地建融限制與降低買方購買第2間房融資成數，以緊縮建商與投資客之金援；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短期波動影響與105年總統大選等不確定因素紛擾，導致購屋市場買方觀望氣氛濃厚。展望民國104年度，隨奢侈稅開始實施屆滿三年，與實價登錄政策業已正式上路三年，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. 產業上、中、下游之關聯性

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

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



3.產業之發展趨勢及競爭情形

(A)建物評估認證制度加強住宅品質

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

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

(B)綠建築蔚為風潮

隨著現代人對環境破壞之憂慮，環保意識在21世紀將更為提升且落實到各個生活層面，因此在土地開發、建築物之規劃及施工階段，都需注意環保之落實。近年來綠建築思維隨環保議題、生態理念與政府政策推動在建築界蔚為風潮，其理念之實踐亦逐漸走向法治化。行政院經建會將「綠建築」納入「城鄉永續發展政策」之執行重點，內政部營建署亦透過「營建白皮書」正式宣示將推動永續綠建築納入，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。

(三)技術及研發概況：

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

(四)長短期業務發展計畫：

本公司自100年度正式跨足建築開發事業，逐步調整原資訊事業之營運方向，未來業務發展目標將以建設事業為主軸，而資訊事業主要業務將原資訊設備與系統維護合約尚未履行完畢部份，本公司預計於前述維護合約到期後，逐步淡出資訊業務，故僅就建築開發業務之長短期業務發展計劃評估如下：

(1)短期業務發展計劃

本公司經營本著正派穩健、專業用心、永續經營的理念，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：

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

年度	商	品	主要銷售地區	備　註
100	君悅文心	15 樓住宅大樓	台中市北屯區	已交屋
	淳境	14 樓住宅大樓	台中市太平區	已交屋
101	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	已交屋
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	興建中
	君湛	12 樓住宅大樓	台中市大雅區	興建中
104	泰若天成	25 樓住宅大樓	台中市北屯區	籌備中
	日新段	14 樓住宅大樓	台中市大里區	籌備中

105	四德段 II	規劃中	台中市大雅區	籌備中
	溝皂段	規劃中	彰化縣員林鎮	籌備中
	華泰段 I	規劃中	台中市潭子區	籌備中
	華泰段 II	規劃中	台中市潭子區	籌備中

2.最近三年來營收金額及比例(依銷售地區別)詳如下表：

單位：新台幣仟元

年度銷售額	101 年度		102 年度		103 年度	
銷售地區	金額	%	金額	%	金額	%
內銷	489,501	100.00	1,277,185	100.00	731,556	100.00
外銷	0	0	0	0	0	0
總計	489,501	100.00	1,277,185	100.00	731,556	100.00

(2)市場占有率

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

本公司 100~102 年分別推出「02」、「君悅文心」及「淳境」與「夢想城」以台中地區推案為計算基礎，計算公司推案量之市場佔有率如下：

單位：新台幣億元

項目/年度	101 年度	102 年度	103 年度
坤悅開發(A)	4.5	12.5	5.7
台中地區推案量(B)	1,519	1,720	2,227
市場占有率(A/B)	0.30%	0.73%	0.26%

資料來源：國泰建設公司/政治大學房地產研究中心 2013 年及 2014 年新推個案市場回顧。

(3)市場未來之供需狀況與成長性

近一年來政府積極落實實價登錄，使得市場供給趨向和緩；加以購屋民眾多伴隨較為理性的購屋行為；民眾對於居住品質的要求也更趨於嚴格。為因應不同消費階層的需求，產品將趨向多元化、精緻化發展。房屋市場的需求可分為自住型及投資型，其中自住型客戶為目前房屋市場的主要消費族群，影響此部份之客戶需求之主要因素為人口，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。

(4)競爭利基

本公司在策略管理、組織架構調整、作業流程合理化、行銷策略、施工管理流程改造及商品規劃設計研發上，均全心投入以蓄積實力，以因應房屋市場激烈而良性的演化競爭。

(5)發展遠景之有利因素與不利因素與因應對策

1.有利因素：

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。

(二)主要產品之重要用途及產製過程

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

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

(三)主要原料之供應狀況：

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

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

1.最近二年度主要銷貨客戶之資料：

單位：新台幣仟元

項目	103 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	聚合發建設	163,694	22.38	有	聚合發建設	12,690	0.99	有
2	-	-	-	-	-	-	-	-
	其他	567,862	77.62	無	其他	1,264,495	99.01	無
	銷貨淨額	731,556	100.00	無	銷貨淨額	1,277,185	100.00	無

營建：本集團係以對社會大眾銷售房屋及承攬建案之營造工程為主，最近二年度除上表所列供應商外，並無占銷售額百分之十以上之客戶。

增減變動原因:因承攬關係人聚合發建設建案之營造工程，依工程投入進度認列營造收入，因 103 年度工程投入較多，故使認列營造收入增加。

2.最近二年度主要供應商資料：

單位：新台幣仟元

項目	103 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	祁興國	112,000	8.86	有	祁興國	48,000	2.87	有
2	-	-	-	-	吳君(註 1)	210,857	12.62	無
3	-	-	-	-	坤興營造	201,829	12.08	有
	其他	1,151,508	91.14		其他	1,209,683	72.43	
	進貨淨額	1,263,508	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，103 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，及向關係人祁興國購入原先採合建方式之「夢想城」土地，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，逐漸將建案之營建工程轉由委託坤聯營造承作，102 年度發包予坤興之建案完工後，故 103 年已無對坤興營造的進貨金額。

(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	103 年度			102 年度		
	產能	產量(註)	產值(註)	產能	產量(註)	產值(註)
房屋	-	81	437,176	-	302	934,962

註：產量係指當年度完工之戶數，產值係指當年度完工個案之實際成本。

(六)最近二年度銷售量值：

本集團房屋銷售與營造收入非屬製造業，僅以銷售金額表達，表列如下：

單位：新台幣仟元

年度 貨品名稱	103 年度		102 年度	
	銷售量	金額	銷售量	金額
內銷				
房屋	82	567,861	301	1,250,911
營造	-	163,695	-	26,274
合計	82	731,556	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		102 年	103 年	104 年(註)
員工人數	職員	22	24	24
	合計	22	24	24
平均服務年資		6.62	7.94	8.19
平均年齡		37.68	37.88	38.17
學歷分布比率	博士	0	0	0
	碩士	3	2	2
	大專	17	20	20
	高中	2	2	2
	高中以下	0	0	0

註：104 度資料列示至 3 月 31 日止。

四、環保支出資訊

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

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

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

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

五、勞資關係

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

(1)員工福利措施與實施情形

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

5)定期辦理員工聚餐活動。
6)為員工投保團體傷害保險。

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

(2)員工進修與訓練情形

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

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

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

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

單位:新台幣元

項目	班/次數	總人次	總時數	總費用
1.新進人員訓練	1	2	2	0
2.專業職能訓練	30	78	123.67	33,740
3.主管才能訓練	16	29	58.33	28,000
4.通識訓練	17	207	57.75	94,750
總計	64	316	241.75	156,490

(3)退休制度與實施情形

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

(4)勞資間之協議與各員工權益維護措施情形

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

(5)其他各項員工權益維護措施情形

1. 工作環境與員工人身安全之保護措施
   1) 為保護維護辦公室安全，設有門禁管理系統，所有同仁進出大樓均需佩帶識別證，訪客需辦理會客並提供證件才能進入辦公室。
   2) 落實菸害防治、維護辦公環境衛生及淨化空氣品質，拒絕二手菸害造成健康危害，本集團所屬辦公室、會議室、洗手間，除開放性空間外一律禁菸。
   3) 本集團設有完整的消防安全設施，包含警報器、滅火器、緊急照明燈、逃生指示燈、逃生門等，並有定期檢測更換各項設備。

4) 本集團實施垃圾分類，同仁執行節能減碳政策。

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

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

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

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

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

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

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

(7)本公司財務資訊透明有關人員，取得主管機關指定之相關證照情形：

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

六、重要契約

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

項次	契約性質	當　事　人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
1.	借款合約	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	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
4.	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
5.	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
6.	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
7.	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
8.	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
9.	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
10.	借款合約	陽信銀行彰化分行	103.2.19-106.8.19	「民生段」營建用地	無
11.	借款合約	合庫銀行豐原分行	103.4.14-106.10.14	「日新段」營建用地	無
12.	借款合約	陽信銀行彰化分行	103.2.26-106.2.26	「溝皂段」營建用地	無
13.	借款合約	陽信銀行龍井分行	104.1.12-107.1.12	「華泰段」營建用地(65 等地號)	無
14.	借款合約	陽信銀行龍井分行	104.1.12-107.1.12	「華泰段」營建用地(16 等地號)	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.	工程合約	坤聯營造(股)公司	103 年 5 月~完工交屋	承建「君臨」營建工程	無
18.	工程合約	坤聯營造(股)公司	103 年 5 月~完工交屋	承建「君品」營建工程	無
19.	工程合約	坤聯營造(股)公司	104 年 3 月~完工交屋	承建「君湛」營建工程	無
20.	土地買賣合約	羅君等八人	103.9.1-104.6.30	購買華泰段 65 等地號土地	無
21.	土地買賣合約	羅君等七人	103.9.1-104.6.30	購買華泰段 16 等地號土地	無
22.	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104年03月31日財務資料（註2）
		99年	100年	101年	102年	103年	
流動資產		N/A	N/A	1,714,701	2,849,621	3,813,546	4,266,501
以成本衡量之金融資產				3	3	3	3
不動產、廠房及設備		N/A	N/A	2,144	2,665	1,308	2,311
無形資產		N/A	N/A	3,000	2,700	2,400	2,325
其他資產		N/A	N/A	10,586	1,542	705	675
資產總額		N/A	N/A	1,730,434	2,856,531	3,817,962	4,271,815
流動負債	分配前	N/A	N/A	1,109,170	1,536,163	2,079,790	2,564,462
	分配後	N/A	N/A	1,109,170	1,536,163	尚未分配	尚未分配
非流動負債		N/A	N/A	43	360	0	0
負債總額	分配前	N/A	N/A	1,109,213	1,536,523	2,079,790	2,564,462
	分配後	N/A	N/A	1,109,213	1,536,523	尚未分配	尚未分配
歸屬於母公司業主之權益		N/A	N/A	621,221	1,320,008	1,738,172	1,706,121
股本		N/A	N/A	916,000	1,216,000	1,516,000	1,500,000
資本公積		N/A	N/A	133,704	103,704	223,704	216,824
保留盈餘	分配前	N/A	N/A	(428,483)	304	21,348	(10,733)
	分配後	N/A	N/A	(428,483)	304	尚未分配	尚未分配
其他權益		N/A	N/A	0	0	0	0
庫藏股票		N/A	N/A	0	0	(22,880)	0
非控制權益		N/A	N/A	0	0	0	0
權益總額	分配前	N/A	N/A	621,221	1,320,008	1,738,172	1,706,121
	分配後	N/A	N/A	621,221	1,320,008	尚未分配	尚未分配

註1：103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103年度之盈餘分派議案尚未經股東常會決議。

2. 我國財務會計準則(合併)

單位：新台幣仟元

項目＼年度		最近年度財務資料（註1）		
		99年	100年	101年
流動資產		76,003	739,752	1,779,200
基金及投資長期投資		40,985	4,709	3
固定資產		196,250	11,412	2,144
無形資產		518	0	3,000
其他資產		64,394	16,612	10,586
資產總額		378,150	772,485	1,794,933
流動負債	分配前	287,998	370,353	1,109,170
	分配後	287,998	370,353	1,109,170
長期負債		21,224	1,106	0

其他負債		22,807	13	43
負債總額	分配前	332,029	371,472	1,109,213
	分配後	332,029	371,472	1,109,213
股本		456,783	766,000	916,000
資本公積		1,678	90,166	133,704
保留盈餘	分配前	(412,340)	(455,153)	(363,984)
	分配後	(412,340)	(455,153)	(363,984)
金融商品未實現損益		0	0	0
累積換算調整數		0	0	0
未認列為退休金成本之淨損失		0	0	0
股東權益總額	分配前	46,121	401,013	685,720
	分配後	46,121	401,013	685,720

註 1：上開年度之財務資料，未採用國際財務報導準則

註 2：上開最近年度之財務資料，均經會計師查核簽證。另 99 年度合併財務數字係以 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				
		99 年	100 年	101 年	102 年	103 年
流動資產		N/A	N/A	1,670,235	2,719,503	3,820,434
以成本衡量之金融資產		N/A	N/A	3	3	3
採權益法之投資		N/A	N/A	21,084	86,164	104,116
不動產、廠房及設備（註1）		N/A	N/A	2,144	1,120	417
無形資產		N/A	N/A	3,000	2,700	2,400
其他資產（註1）		N/A	N/A	10,586	901	365
資產總額		N/A	N/A	1,707,052	2,810,391	3,927,735
流動負債	分配前	N/A	N/A	1,085,788	1,490,023	2,189,563
流動負債	分配後	N/A	N/A	1,085,788	1,490,023	尚未分配
非流動負債		N/A	N/A	43	360	0
負債總額	分配前	N/A	N/A	1,085,831	1,490,383	2,189,563
負債總額	分配後	N/A	N/A	1,085,831	1,490,383	尚未分配
歸屬於母公司業主之權益		N/A	N/A	621,221	1,320,008	1,738,172
股本		N/A	N/A	916,000	1,216,000	1,516,000
資本公積		N/A	N/A	133,704	103,704	223,704
保留盈餘	分配前	N/A	N/A	(428,483)	304	21,348
保留盈餘	分配後	N/A	N/A	(428,483)	304	尚未分配
其他權益		N/A	N/A	0	0	0
庫藏股票		N/A	N/A	0	0	(22,880)
非控制權益		N/A	N/A	0	0	0
權益總額	分配前	N/A	N/A	621,221	1,320,008	1,738,172
權益總額	分配後	N/A	N/A	621,221	1,320,008	尚未分配

註：103 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)		
		99 年	100 年	101 年
流動資產		75,963	739,752	1,734,734
基金及投資長期投資		41,088	4,709	21,087
固定資產		196,187	11,412	2,144
無形資產		518	0	3,000
其他資產		64,394	16,612	10,586
資產總額		378,150	772,485	1,771,551
流動負債	分配前	287,998	370,353	1,085,788
	分配後	287,998	370,353	1,085,788
長期負債		21,224	1,106	0
其他負債		22,807	13	43
負債總額	分配前	332,029	371,472	1,085,831
	分配後	332,029	371,472	1,085,831
股本		456,783	766,000	916,000
資本公積		1,678	90,166	133,704
保留盈餘	分配前	(412,340)	(455,153)	(363,984)
	分配後	(412,340)	(455,153)	(363,984)
金融商品未實現損益		0	0	0
累積換算調整數		0	0	0
未認列為退休金成本之淨損失		0	0	0
股東權益總額	分配前	46,121	401,013	685,720
	分配後	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 99 年度合併財務數字係以 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)

年度 項目	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至104年3月31日財務資料(註2)
	99 年	100 年	101 年	102 年	103 年	
營業收入	N/A	N/A	489,501	1,277,185	731,556	26,562
營業毛利	N/A	N/A	140,271	327,866	136,824	1,345
營業(損)益	N/A	N/A	54,877	211,592	8,152	(31,569)
營業外收入及支出	N/A	N/A	6,518	14,679	19,488	36
稅前淨利	N/A	N/A	61,395	226,271	27,640	(31,533)
繼續營業單位本期淨利	N/A	N/A	61,395	226,271	27,640	(32,051)
停業單位損失	N/A	N/A	0	0	0	0
本期淨利(損)	N/A	N/A	61,395	218,787	21,044	(32,051)
本期其他綜合損益(稅後淨額)	N/A	N/A	0	0	0	0
本期綜合損益總額	N/A	N/A	61,395	218,787	21,044	(32,051)

淨利歸屬於母公司業主	N/A	N/A	61,395	218,787	21,044	(32,051)
淨利歸屬於非控制權益	N/A	N/A	0	0	0	0
綜合損益總額歸屬於母公司業主	N/A	N/A	61,395	218,787	21,044	(32,051)
綜合損益總額歸屬於非控制權益	N/A	N/A	0	0	0	0
每股盈餘(虧損)	N/A	N/A	0.79	2.21	0.15	(0.21)

註：103 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)		
	99 年	100 年	101 年
營業收入	181,776	395,723	484,507
營業毛利	75,856	106,332	140,271
營業損益	(28,701)	(12,468)	85,307
營業外收入	8,772	46,612	8,230
營業外支出	35,022	10,978	1,712
繼續營業單位稅前(損)益	(54,951)	23,166	91,825
繼續營業單位稅後(損)益	(54,951)	23,589	91,169
停業單位損益	4,071	0	0
本期淨利(損)	(50,880)	23,589	91,169
每股盈餘(虧損)	(1.11)	0.30	1.17

註 1：上開最近年度之財務資料，均經會計師查核簽證。

3. 國際財務報導準則(個體)

單位：新台幣仟元(除每股盈餘以元表示外)

項目＼年度	最近五年度財務資料(註1)				
	99 年	100 年	101 年	102 年	103 年
營業收入	N/A	N/A	456,186	1,250,911	567,861
營業毛利	N/A	N/A	140,549	327,235	120,466
營業(損)益	N/A	N/A	58,288	223,669	11,662
營業外收入及支出	N/A	N/A	3,107	2,602	15,261
稅前淨利	N/A	N/A	61,395	226,271	26,923
繼續營業單位本期淨利	N/A	N/A	61,395	226,271	26,923
停業單位損失	N/A	N/A	0	0	0
本期淨利(損)	N/A	N/A	61,395	218,787	21,044
本期其他綜合損益(稅後淨額)	N/A	N/A	0	0	0
本期綜合損益總額	N/A	N/A	61,395	218,787	21,044
淨利歸屬於母公司業主	N/A	N/A	61,395	218,787	21,044
淨利歸屬於非控制權益	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	61,395	218,787	21,044
綜合損益總額歸屬於非控制權益	N/A	N/A	0	0	0
每股盈餘	N/A	N/A	0.79	2.21	0.15

註：103 年度財務資料業經會計師查核簽證，另 101 年度財務數字係依 102 年度財報依 IFRSs 調節後數字表達。

4. 我國財務會計準則(個體)

單位：新台幣仟元(除每股盈餘以元表示外)

項目＼年度	最近五年度財務資料(註1)		
	99 年	100 年	101 年
營業收入	181,776	367,150	456,186
營業毛利	75,856	80,372	140,549
營業損益	(28,670)	(9,757)	88,718
營業外收入	8,772	43,870	8,223
營業外支出	35,053	10,947	5,116
繼續營業單位稅前(損)益	(54,951)	23,166	91,825
繼續營業單位稅後(損)益	(54,951)	23,589	91,169
停業單位損益	4,071	0	0
本期淨利（損）	(50,880)	23,589	91,169
每股盈餘（虧損）	(1.11)	0.30	1.17

註 1：上開最近年度之財務資料，均經會計師查核簽證。

(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
一〇三年度	建智聯合會計師事務所	黃祥穎、曹永仁	無保留意見

二、最近五年度財務分析

(一)財務分析

(1)國際財務報導準則(合併)

分析項目（註2）＼年度（註1）		最近五年度財務分析					當年度截至104年3月31日
		99 年	100 年	101 年	102 年	103 年	
財務結構(%)	負債占資產比率	N/A	N/A	64.10	53.79	54.47	60.05
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	N/A	N/A	28,976.87	49,544.77	132,887.87	158,120.57
償債能力%	流動比率	N/A	N/A	154.59	185.50	183.36	166.37
	速動比率	N/A	N/A	27.92	37.94	27.82	25.98
	利息保障倍數	N/A	N/A	4.78	9.40	0.68	(2.61)
經營能力	應收款項週轉率（次）	N/A	N/A	23.98	54.44	26.07	0.75
	平均收現日數	N/A	N/A	16	7	14	485.54
	存貨週轉率（次）	N/A	N/A	0.36	0.52	0.22	0.01
	應付款項週轉率（次）	N/A	N/A	2.41	6.74	3.88	0.14
	平均銷貨日數	N/A	N/A	1,014	702	1,659	36,500
	不動產、廠房及設備週轉率（次）	N/A	N/A	228.31	531.16	368.26	22.26
	總資產週轉率（次）	N/A	N/A	0.40	0.56	0.22	0.01

獲利能力	資產報酬率（%）		N/A	N/A	5.00	9.55	0.63	(0.79)
	權益報酬率（%）		N/A	N/A	12.43	22.54	1.38	(1.86)
	稅前純益占實收資本比率（%）	營業利益	N/A	N/A	5.99	17.40	0.54	(2.10)
		稅前純益	N/A	N/A	6.70	18.61	1.82	(2.10)
	純益率（%）		N/A	N/A	12.54	17.13	2.88	(120.66)
	每股盈餘（元）		N/A	N/A	0.79	2.21	0.15	(0.21)
現金流量	現金流量比率（%）		N/A	N/A	-	-	-	-
	現金流量允當比率（%）		N/A	N/A	-	-	-	-
	現金再投資比率（%）		N/A	N/A	-	-	-	-
槓桿度	營運槓桿度		N/A	N/A	1.07	1.07	3.31	0.87
	財務槓桿度		N/A	N/A	1.01	1.00	1.00	1.00

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

1. 長期資金佔不動產、廠房及設備比率：因 103 年度辦理現金增資使得股東權益大幅增加所致。
2. 速動比率：103 年度因陸續投入個案興建及購置營建用地增加建融及土融借款，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 103 年度僅有「夢想城」完工銷售，而 103 年度稅前損益較 102 年度大幅減少，致使利息保障倍數減少。
4. 應收款項週轉率及收現天數：因 103 年度僅有「夢想城」建案完工而銷貨收入較 103 年度減少，致使應收款項週轉率降低且收現天數增加。
5. 存貨週轉率及售貨天數：103 年度因僅有「夢想城」建案完工而銷貨成本較 103 年度減少，致使存貨週轉率隨之降低，存貨週轉天數增加。
6. 應付款項週轉率：103 年度因僅有「夢想城」建案完工而銷貨成本較 103 年度減少，致使 103 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 103 年度僅有「夢想城」建案完工而銷貨收入較 103 年度減少，致使不動產、廠房及設備週轉率及總資產週轉率降低。
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：係因 103 年度僅有「夢想城」建案完工，而使 103 年度稅前利益及稅後利益較 102 年度大幅減少，致使相關比率均大幅降低。

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，相關比率為負數，故不擬分析。

註 1：本公司99~100 年並未有依國際財務報導準則編製之財務資料，103 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				
			99 年	100 年	101 年	102 年	103 年
財務結構(%)	負債占資產比率		N/A	N/A	63.61	53.03	55.75
	長期資金占不動產、廠房及設備比率		N/A	N/A	28,976.87	117,890.00	416,827.82
償債能力%	流動比率		N/A	N/A	153.83	182.51	174.48
	速動比率		N/A	N/A	23.28	23.15	19.18
	利息保障倍數		N/A	N/A	4.80	9.40	0.66
經營能力	應收款項週轉率（次）		N/A	N/A	37.21	238.70	61.3
	平均收現日數		N/A	N/A	10	2	6
	存貨週轉率（次）		N/A	N/A	0.32	0.49	0.16
	應付款項週轉率（次）		N/A	N/A	2.35	8.10	2.22
	平均銷貨日數		N/A	N/A	1,141	745	2,281
	不動產、廠房及設備週轉率（次）		N/A	N/A	212.77	1,116.88	1,361.78
	總資產週轉率（次）		N/A	N/A	0.37	0.55	0.17
獲利能力	資產報酬率（%）		N/A	N/A	5.04	9.70	0.62
	權益報酬率（%）		N/A	N/A	12.43	22.54	1.38
	占實收資本比率（%）	營業利益	N/A	N/A	6.36	18.39	0.77
		稅前純益	N/A	N/A	6.70	18.61	1.78
	純益率（%）		N/A	N/A	13.46	17.49	3.71
	每股盈餘（元）		N/A	N/A	0.79	2.21	0.15
現金流量	現金流量比率（%）		N/A	N/A	-	-	-
	現金流量允當比率（%）		N/A	N/A	-	-	-
	現金再投資比率（%）		N/A	N/A	-	-	-
槓桿度	營運槓桿度		N/A	N/A	1.07	1.05	2.20
	財務槓桿度		N/A	N/A	1.01	1.00	1.00

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

1. 長期資金佔不動產、廠房及設備比率：因 103 年度辦理現金增資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 103 年度僅有「夢想城」完工銷售，而 103 年度稅前損益較 102 年度大幅減少，致使利息保障倍數減少。
3. 應收款項週轉率及收現天數：因 103 年度僅有「夢想城」建案完工而銷貨收入較 103 年度減少，致使應收款項週轉率降低且收現天數增加。
4. 應付款項週轉率：103 年度因僅有「夢想城」建案完工而銷貨成本較 103 年度減少，致使 103 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：103 年度因僅有「夢想城」建案完工而銷貨成本較 103 年度減少，致使存貨週轉率隨之降低，存貨週轉天數增加。
6. 不動產、廠房及設備週轉率、總資產週轉率：因 103 年度僅有「夢想城」建案完工而銷貨收入較 103 年度減少，致使不動產、廠房及設備週轉率及總資產週轉率降低。
7. 資產報酬率、權益報酬率、稅前純益占實收資本比率、純益率、每股盈餘：係因 103 年度僅有「夢想城」建案完工，而使 103 年度稅前利益及稅後利益較 102 年度大幅減少，致使相關比率均大幅降低。
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，相關比率為負數，不擬分析。

註 1：本公司 99~100 年並未有依國際財務報導準則編製之財務資料，103 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		
			99 年度	100 年度	101 年度
財務結構（%）	負債占資產比率		87.80	48.09	61.80
	長期資金占不動產、廠房及設備比率		45.94	3,523.76	31,985.21
償債能力	流動比率(%)		26.39	199.74	160.41
	速動比率(%)		22.90	38.26	33.40
	利息保障倍數(倍)		(2.30)	4.42	7.36
經營能力	應收款項週轉率(次)		4.56	14.22	22.27
	應收款項收現日數		80	26	16
	存貨週轉率(次)		6.83	0.98	0.35
	應付款項週轉率（次）		3.62	3.67	2.30
	平均售貨日數		53	372	1,043
	不動產、廠房及設備週轉率(次)		0.82	3.81	71.48
	總資產週轉率(次)		0.44	0.69	0.38
獲利能力	資產報酬率(%)		(9.20)	4.50	7.13
	權益報酬率(%)		(71.10)	10.55	16.78
	占實收資本比率（%）	營業利益	(6.28)	(1.63)	9.31
		稅前純益	(11.14)	3.02	10.02
	純益率(%)		(27.99)	5.96	18.82
	每股盈餘(元)－追溯調整		(1.11)	0.30	1.17
現金流量(%)	現金流量比率		註 2	註 2	註 2
	現金流量允當比率		註 2	註 2	註 2
	現金流量再投資比率		註 2	註 2	註 2
槓桿度	營運槓桿度		-	-	1.05
	財務槓桿度		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		
			99 年度	100 年度	101 年度
財務結構(%)	負債占資產比率		87.80	48.09	61.29
	長期資金占固定資產比率		34.33	3,523.62	31,992.31
償債能力	流動比率(%)		26.38	197.40	159.77
	速動比率(%)		23.62	35.92	29.22
	利息保障倍數(倍)		(2.30)	9.41	7.72
經營能力	應收款項週轉率(次)		4.55	13.35	37.21
	應收款項收現日數		80	27	10
	存貨週轉率(次)		2.66	0.93	0.32
	應付款項週轉率(次)		3.62	3.64	2.26
	平均售貨日數		137	392	1,141
	固定資產週轉率(次)		0.93	32.17	212.83
	總資產週轉率(次)		0.44	0.64	0.36
獲利能力	資產報酬率(%)		(9.50)	4.50	7.19
	股東權益報酬率(%)		(71.10)	10.55	16.78
	占實收資本比率(%)	營業利益	(6.28)	(1.27)	9.69
		稅前純益	(11.14)	3.02	10.02
	純益率(%)		(27.99)	6.42	19.99
	每股盈餘(元)－追溯調整		(1.11)	0.30	1.17
現金流量(%)	現金流量比率		註 2	註 2	註 2
	現金流量允當比率		註 2	註 2	註 2
	現金流量再投資比率		註 2	註 2	註 2
槓桿度	營運槓桿度		1.00	(0.03)	1.04
	財務槓桿度		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

董事會造送本公司一〇三年度營業報告書、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

本公司一〇四年股東常會

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　4　年　4　月　2　3　日

坤悅開發股份有限公司
監察人審查報告書

董事會造送本公司一〇三年度營業報告書、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

本公司一〇四年股東常會

坤悅開發股份有限公司

監察人：陳豐榮

中　華　民　國　1　0　4　年　4　月　2　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
Tel:(04)2296-6234 Fax: (04)2291-0580

會計師查核報告

坤悅開發股份有限公司　　公鑒：

坤悅開發股份有限公司及其子公司民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇三年及一〇二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一〇三年及一〇二年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇三年及一〇二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一〇三年度及一〇二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　四　年　三　月　五　日

坤悅開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	一〇三年十二月三十一日 金額	%	一〇二年十二月三十一日 金額	%
11XX	流動資產				
1100	現金及約當現金(附註四及六)	$ 379,510	10.0	$ 440,792	15.4
1150	應收票據淨額(附註四)	16,549	0.4	1,570	-
1170	應收帳款淨額(附註四)	708	-	3,478	0.1
1180	應收帳款-關係人淨額(附註七)	15,120	0.4	18,700	0.7
1200	其他應收款	2,564	0.1	2,876	0.1
1210	其他應收款-關係人淨額(附註七)	-	-	47,530	1.7
1220	本期所得稅資產(附註四)	43	-	-	-
130X	存貨(附註四、五、六、七及八)	3,219,594	84.3	2,258,393	79.1
1410	預付款項	15,300	0.4	8,473	0.3
1470	其他流動資產(附註六及八)	164,158	4.3	67,809	2.4
11XX	流動資產合計	3,813,546	99.9	2,849,621	99.8
15XX	非流動資產				
1543	以成本衡量之金融資產(附註四)	3	-	3	-
1600	不動產、廠房及設備(附註四及六)	1,308	-	2,665	0.1
1780	無形資產(附註四)	2,400	0.1	2,700	0.1
1900	其他非流動資產	705	-	1,542	-
15XX	非流動資產淨額	4,416	0.1	6,910	0.2
	資產總額	$ 3,817,962	100.0	$ 2,856,531	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

民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	負債及權益	一〇三年十二月三十一日 金額	%	一〇二年十二月三十一日 金額	%
21XX	流動負債				
2100	短期借款(附註四及六)	$ 1,420,050	37.2	$ 978,175	34.2
2150	應付票據(附註四)	68,104	1.8	38,090	1.3
2160	應付票據-關係人(附註四及七)	-	-	48,000	1.7
2170	應付帳款(附註四)	109,413	2.9	42,888	1.5
2190	應付建造合約款(附註四及七)	11,939	0.3	4,939	0.2
2200	其他應付款	23,859	0.6	23,950	0.8
2220	其他應付款-關係人(附註七)	4	-	-	-
2230	本期所得稅負債(附註四)	697	-	7,427	0.3
2250	負債準備-流動(附註四)	391	-	330	-
2310	預收款項(附註四、六及七)	445,176	11.6	238,317	8.4
2399	其他流動負債-其他(附註七)	157	-	154,047	5.4
21XX	流動負債合計	2,079,790	54.4	1,536,163	53.8
25XX	非流動負債				
2600	其他非流動負債	-	-	360	-
25XX	非流動負債合計	-	-	360	-
	負債總額	2,079,790	54.4	1,536,523	53.8
	權益				
31XX	歸屬於母公司業主之權益				
3100	股本（附註四及六）	1,516,000	39.7	1,216,000	42.6
3200	資本公積（附註六）				
3210	資本公積-發行溢價	223,704	5.9	103,704	3.6
3300	保留盈餘（附註六）				
3310	法定盈餘公積	30	-	-	-
3350	未分配盈餘	21,318	0.6	304	-
3500	庫藏股票(附註四、六及十一)	(22,880)	(0.6)	-	-
	權益總額	1,738,172	45.6	1,320,008	46.2
	負債及權益總額	$ 3,817,962	100.0	$ 2,856,531	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

民國一〇三年度及一〇二年度

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代碼	項目	一〇三年度 金額	一〇三年度 %	一〇二年度 金額	一〇二年度 %
4000	營業收入(附註四、六及七)	$ 731,556	100.0	$ 1,277,185	100.0
5000	營業成本(附註四、六及七)	(594,732)	(81.3)	(949,319)	(74.3)
5900	營業毛利	136,824	18.7	327,866	25.7
6000	營業費用(附註四及七)				
6100	推銷費用	(66,788)	(9.1)	(72,023)	(5.6)
6200	管理及總務費用	(61,884)	(8.4)	(44,251)	(3.5)
6000	營業費用合計	(128,672)	(17.5)	(116,274)	(9.1)
6900	營業淨利	8,152	1.2	211,592	16.6
7000	營業外收入及支出(附註七)				
7100	利息收入	728	0.1	749	0.1
7110	租金收入	1,671	0.2	905	0.1
7190	其他收入-其他	17,094	2.3	13,366	1.0
7510	利息費用	(5)	-	(341)	-
7000	營業外收入及支出合計	19,488	2.6	14,679	1.2
7900	稅前淨利	27,640	3.8	226,271	17.8
7950	所得稅費用(附註四及六)	6,596	0.9	7,484	0.6
8200	本期淨利	$ 21,044	2.9	$ 218,787	17.2
8500	本期綜合損益總額	$ 21,044	2.9	$ 218,787	17.2
	每股盈餘(附註六)				
9750	基本每股盈餘	$ 0.15		$ 2.21	

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

民國一〇三年度及一〇二年度

單位：新台幣仟元

	歸屬於母公司業主之權益					
			保留盈餘			
	普通股股本	股本溢價	法定公積	未分配盈餘	庫藏股票	合計
一〇二年度						
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
一〇三年度						
一〇三年一月一日餘額	$ 1,216,000	$ 103,704	$ -	$ 304	$ -	$ 1,320,008
一〇二年度盈餘指撥及分配：						
法定盈餘公積	-	-	30	(30)	-	-
現金增資	300,000	120,000	-	-	-	420,000
一〇三年度合併總損益	-	-	-	21,044	-	21,044
庫藏股票買回	-	-	-	-	(22,880)	(22,880)
一〇三年十二月三十一日餘額	$ 1,516,000	$ 223,704	$ 30	$ 21,318	($ 22,880)	$ 1,738,172

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

民國一〇三年度及一〇二年度

單位：新台幣仟元

	一〇三年度	一〇二年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	$ 27,640	$ 226,271
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
折舊費用	1,357	1,439
攤銷費用	300	300
利息收入	(728)	(749)
利息費用	40,641	24,113
與營業活動相關之流動資產/負債變動數：		
應收票據	(14,979)	4,666
應收帳款	6,353	(3,392)
應收建造合約款-關係人	-	3,774
其他應收款	47,842	(49,850)
存貨	(961,201)	(881,137)
預付款項	(6,944)	19,190
其他流動資產	(96,349)	59,092
應付票據	(17,986)	61,151
應付帳款	66,525	(85,062)
應付建造合約款	7,000	3,989
負債準備-流動	61	330
其他應付款項	(788)	7,306
預收款項	206,859	(18,450)
其他流動負債	(153,890)	116,394
其他營業負債	(360)	317
營運產生之現金流出	(848,647)	(510,308)
收取之利息	725	695
支付之利息	(39,940)	(24,060)
支付所得稅	(13,252)	(481)
營業活動之淨現金流出	(901,114)	(534,154)
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	-	(1,960)
存出保證金減少	837	8,829
投資活動之淨現金流入	837	6,869
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	441,875	333,855
現金增資	420,000	480,000
購買庫藏股票	(22,880)	-
籌資活動之淨現金流入	838,995	813,855
本期現金及約當現金增加(減少)	(61,282)	286,570
期初現金及約當現金餘額	440,792	154,222
期末現金及約當現金餘額	$ 379,510	$ 440,792

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103年度及102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104年3月5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)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響：

依據金管會民國103年4月3日金管證審字第1030010325號令，上市、上櫃及興櫃公司應自民國104年起全面採用經金管會認可並發布生效之2013年版國際財務報導準則(不包含國際財務報導準則第 9 號「金融工具」)編製財務報告，相關新發布及修正之準則及解釋彙列如下：

新發布/修正準則及解釋	IASB發布之生效日
國際財務報導準則第1號之修正「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度豁免」	2010年7月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露－金融資產之移轉」	2011年7月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露－金融資產及金融負債之互抵」	2013年1月1日
國際財務報導準則第1號之修正「嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除」	2011年7月1日
國際會計準則第12號之修正「遞延所得稅：標的資產之回收」	2012年1月1日
國際財務報導準則第10號「合併財務報表」	2013年1月1日 (投資個體於2014年1月1日生效)
國際財務報導準則第11號「聯合協議」	2013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」	2013年1月1日
國際會計準則第27號之修訂「單獨財務報表」	2013年1月1日
國際會計準則第32號之修正「金融資產及金融負債之互抵」	2014年1月1日
國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」	2013年1月1日
國際會計準則第19號之修訂「員工福利」	2013年1月1日
國際會計準則第1號之修正「其他綜合損益項目之表達」	2012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」	2013年1月1日
國際會計準則第1號之修正「政府貸款」	2013年1月1日
2009-2011對國際財務報導準則之改善	2013年1月1日
2010年對國際財務報導準則之改善	2011年1月1日
國際財務報導準則第10號、國際財務報導準則第11號及國際財務報導準則第12號之修正「合併財務報表、聯合協議及對其他個體權益之揭露：過渡指引」	2013年1月1日

經評估後本集團認為除下列各項外，適用2013年版國際財務報導準則將不致對本集團民國103年度合併財務報表造成重大變動：

1. 國際會計準則第19號「員工福利」

該準則主要修正以淨確定福利負債（資產）乘以折現率決定淨利息，並用其取代準則修訂前之利息成本及計畫資產之預期報酬、刪除精算損益得採「緩衝區法」或發生時一次列入損益之會計政策選擇，並規定精算損益應於發生時列入其他綜合損益、前期服務成本應於發生時認列為損益，不再於符合既得條件前之平均期間內按直線法分攤認列為費用，另企業係於不再能撤銷離職福利之要約或於認列相關重組成本之孰早者認列離職福利，而非僅於已明確承諾相關離職事件時，始應認列離職福利為負債及費用等。此外增加確定福利計畫之揭露規定。

2. 國際會計準則第1號「財務報表之表達」

該準則修正其他綜合損益之表達方式，將列示於其他綜合損益之項目依性質分類為「後續不重分類至損益」及「後續將重分類至損益」兩類別。該修正同時規定以稅前金額列示之其他綜合損益項目，其相關稅額應隨前述兩類別予以單獨列示。本集團將依該準則改變綜合損益表之表達方式。

3. 國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」

該準則整合各號準則對企業所持有子公司、聯合協議、關聯企業及未納入合併報表之結構型個體之權益之揭露規定，並要求揭露相關資訊。本集團將依該準則增加有關合併個體及未合併個體之資訊揭露。

4. 國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」

該準則定義公允價值為：於衡量日，市場參與者間在有秩序之交易中出售資產所能收取或移轉負債所需支付之價格。建立公允價值衡量之架構，須以市場參與者之觀點；對於非金融資產之衡量須基於最高及最佳使用狀態；並規範公允價值衡量相關揭露。經評估該準則對本集團財務狀況與經營結果無重大影響，並將依規定增加公允價值衡量相關揭露。

(二)國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則及解釋：

下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，實際適用應以金管會規定為準，故本公司尚未採用：

新發布/修正準則及解釋	IASB發布之生效日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
國際會計準則第27號之修正「於單獨財務報表之權益法」	2016年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「合併財務報表」及「投資關聯企業及合資」	2016年1月1日
國際財務報導準則第11號之修正「收購聯合營運權益之會計處理」	2016年1月1日
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	2016年1月1日
國際財務報導準則第15號「來自客戶合約之收入」	2017年1月1日
國際會計準則第16號及第38號之修正「折舊及攤銷可接受方法之釐清」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及第41號之修正「生產性植物」	2016年1月1日
國際會計準則第19號之修正「確定福利計畫：員工提撥」	2014年7月1日
國際會計準則第36號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014年1月1日
國際會計準則第39號之修正「衍生工具之合約更替及避險會計之繼續」	2014年1月1日
國際財務報導解釋第21號「公課」	2014年1月1日
2010-2012年對國際財務報導準則之改善	2014年7月1日
2011-2013年對國際財務報導準則之改善	2014年7月1日
2012-2014年對國際財務報導準則之改善	2016年1月1日

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

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一)遵循聲明

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

(二)編製基礎

1. 除按公允價值衡量之金融工具外，本合併財務報告係依歷史成本基礎編製。歷史成本通常係依取得資產所支付對價之公允價值決定。

2.編製符合金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告（以下簡稱IFRSs)之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用本公司的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及合併財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

(三)合併基礎

1.合併報告編制原則

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

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

子公司之財務報告業已適當調整，俾使其會計政策與本集團所使用之會計政策一致。

本公司合併個體間之重大交易、餘額、收益及費損業已於合併時全數消除。

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

2.列入合併財務報告之子公司

投資公司	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比	
			103年12月31日	102年12月31日
本公司	坤聯公司	綜合營造	100%	100%

坤聯公司於民國103年度經董事會決議通過增資2,000仟股，每股面額10元，增資基準日為民國103年11月12日，全數由本公司認購，並維持持股比例為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%。

(四)功能性貨幣及表達貨幣

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

(五)資產與負債區分流動與非流動之標準

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

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)庫藏股票

本公司收回已發行股票作為庫藏股票時，其屬買回者，應將所支付之成本借記「庫藏股票」科目，列為股東權益之減項。

處分庫藏股票時，若處分價格高於帳面價值，其差額應貸記「資本公積－庫藏股交易」科目；若處分價格低於帳面價值，其差額應沖抵同類庫藏股票之交易所產生之資本公積；如有不足，則借記保留盈餘。

註銷庫藏股票時，應貸記「庫藏股票」科目，並按股權比例借記「資本公積－股票發行溢價」與「股本」。庫藏股票之帳面價值如高於面值與股票發行溢價之合計數時，其差

額應沖銷同種類庫藏股票所產生之資本公積，如有不足再借記保留盈餘；庫藏股票之帳面價值如低於面值與股票發行溢價之合計時，其差額應貸記同種類庫藏股票交易所產生之資本公積。

本公司於認列投資損益及編製財務報表時，將子公司持有之本公司股票視同庫藏股處理，該庫藏股之成本作為股東權益之減項

(十九)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

	103年12月31日	102年12月31日
現金及零用金	$ 79	$ 35
支票存款及活期存款	379,431	440,757
	$ 379,510	$ 440,792

（二）存貨-建設業

	103年12月31日	102年12月31日
待售房屋	$ -	$ 11,285
營建用地	52,129	52,129
預付土地款	296,473	285,147
在建房地	2,870,992	1,909,832
減：備抵存貨跌價及呆滯損失	-	-
	$ 3,219,594	$ 2,258,393

1.本集團截至民國103年及102年12月31日止，在建工程投保金額分別為2,119,550仟元及1,088,000仟元。

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：

	103年度	102年度
已出售存貨成本	$ 594,732	$ 949,319
存貨跌價(損失)回升利益	-	-
	$ 594,732	$ 949,319

4.待售房屋明細如下：

	103年12月31日	102年12月31日
君悅文心	$ -	$ 11,285

5.營建用地明細如下：

	103年12月31日	102年12月31日
容移用地	$ 52,129	$ 52,129

6.預付土地款明細如下：

	103年12月31日	102年12月31日
君山(4、6、7、 8、9地號)	$ 94,080	$ 94,080
華泰段(65、77、78地號)	125,267	-
華泰段(16、17、1等8地號)	77,126	-
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
	$ 296,473	$ 285,147

7.在建房地明細如下：

	103年12月31日	102年12月31日
夢想城	$ -	$ 188,925
君山	458,749	319,342
雅美	343,822	219,523
君臨(寶山段)	447,319	371,296
崇德段	630,399	616,670
君品(安康段)	239,758	191,198
君湛(民生段)	121,185	1,053
四德段II	180,535	1,825
溝皂段	97,111	-
日新段	345,830	-
華泰段(65、77、88地號)	5,840	-
華泰段(16、17、18等地號)	444	-
	$ 2,870,992	$ 1,909,832

利息資本化相關資訊如下：

	103年度	102年度
利息資本化金額	$ 40,636	$ 23,772
利息資本化利率	2.60%~3.25%	2.56%~3.50%

（三）其他流動資產

	103年12月31日	102年12月31日
暫付款	$ -	$ 2,975
代付款	12,736	8,477
其他金融資產-受限制銀行存款	140,244	37,689
工程存出保證金(含合建保證金)	11,178	18,668
	$ 164,158	$ 67,809

本集團提供作為質押擔保之受限制銀行存款，請詳附註八。

（四）不動產、廠房及設備

成本	租賃改良	其他設備	合計
103年1月1日餘額	$ 4,239	$ 1,320	$ 5,559
增添	-	-	-
處分	-	-	-
103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
103年1月1日餘額	$ 2,254	$ 640	$ 2,894
折舊費用	1,094	263	1,357
減損損失	-	-	-
103年12月31日餘額	$ 3,348	$ 903	$ 4,251

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

上列不動產、廠房及設備均無投保或提供做擔保之情形。

（五）短期借款

借　款　性　質	103年12月31日	102年12月31日
擔保銀行借款	$ 1,420,050	$ 978,175
利率區間	0.91%-3.25%	2.56%-3.50%

本集團短期借款提供質押擔保之情形，請詳附註八說明。

（六）預收款項

	103年12月31日	102年12月31日
預收房地款	$ 445,176	$ 238,317

關係人交易請參閱附註七。

（七）員工福利

確定提撥計畫

本集團依「勞工退休金條例」訂定之員工退休計畫，係屬確定提撥計畫；並依員工每月薪資百分之六提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。依上述相關規定，本集團於民國 103 及102年度認列之退休金成本分別為3,384仟元及1,399仟元。

（八）股本

1. 民國103年及102年12月31日，本公司實收資本額分別為1,516,000仟元及1,216,000仟元，分為151,600仟股及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103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 103 年6月30日每股按14元溢價發行，其面額與發行價格間差額120,000仟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103年3月27日經金管證發字第1030008222號函核准在案，並經經濟部民國103年7月11日經授商字第10301139330號函核准變更登記在案。

3. 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。

（九）資本公積

	103年12月31日	102年12月31日
發行股票溢價	$ 223,704	$ 103,704

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

2. 依公司法規定超過面額發行股票所得溢價及受領贈與之所得之資本公積，除得用於彌補虧

損外，於公司無累積虧損時，按股東原有股份之比例發給新股或現金，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。此外，認列對子公司所有權權益變動數得用以彌補虧損。

（十）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102年度盈虧撥補案，業已於103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盈虧撥補情形，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

（十一）庫藏股票

本公司103年8月26日經董事會決議於103年8月27日至10月24日，以每股9.38元～20.10元之價格，執行買回公司股份8,000仟股，且當市場價格低於原議定區間價格下限時，將繼續執行買回公司股份；截至該執行期間結束，累計買回16,000仟股，總成本22,880仟元。其相關資訊如下(註銷情形，請詳附註十一)：

單位：仟股

收回原因	期初股數	本期增加	本期減少	期末股數
維護公司信用及股東權益	-	16,000	-	16,000

證券交易法規定公司對買回已發行在外股份之數量比例，不得超過公司已發行股份總數百分之十，收買股份之總金額，不得逾保留盈餘加計發行股份溢價及已實現之資本公積之金額。

本公司持有之庫藏股票，依證券交易法規定不得質押，亦不得享有股利之分派及表決權等權利。

（十二）費用性質之額外資訊

	103年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用	$ 14,244	$ 42,482	$ 56,726
不動產、廠房及設備			
折舊費用	-	1,357	1,357
攤銷費用	-	300	300

	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

（十三）員工福利費用

	103年度	102年度
薪資費用	$ 47,361	$ 27,105
勞健保費用	3,891	2,509
退休金費用	3,385	1,399
其他用人費用	2,089	1,737
	$ 56,726	$ 32,750

（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：

	103年度	102年度
當期所得稅		
當期產生者	$ 4,445	$ 7,484
土地增值稅計入當期所得稅	1,105	-
未分配盈餘加徵所得稅	27	-
以前年度之所得稅費用於本期調整	1,019	-
認列於損益之所得稅費用	$ 6,596	$ 7,484

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	103年度	102年度
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用	$ 4,699	$ 38,466
未分配盈餘加徵所得稅	27	-
土地增值稅計入當期所得稅	1,105	-
稅上不可減除之費損	962	2,061
免稅所得	(6,638)	-
未認列之暫時性差異	5,422	(33,043)
以前年度之所得稅費用於本期調整	1,019	-
認列於損益之所得稅費用	$ 6,596	$ 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103年12月31日止，營利事業所得稅申報案件，業經稅捐稽徵機關均核定至101年度。

5. 未分配盈餘情形如下：

	103年12月31日	102年12月31日
99年度以後	$ 21,318	$ 304

6. 兩稅合一相關資訊：

	102年12月31日	102年12月31日
股東可扣抵稅額帳戶餘額		
本公司	$ 19,924	$ 7,729
坤聯營造股份有限公司	$ 2,990	$ 2,321

本公司民國103年度預計及102年度實際盈餘分配適用之稅額扣抵比率均為20.48%。

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 103 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。

	103 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	$ 27,640	$ 21,044	138,610	$ 0.20	$ 0.15

	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

（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103年至106年。民國103及102年度分別認列 1,935 仟元及 1,722 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：

1. 承攬關係人之工程，係依據預估工程投入成本加計合理利潤，經雙方比、議價後決定，並按合約約定收款，明細如下：

建 案 名 稱	合約總價（未稅）	工程收入	完工比例	預收工程款	應收票據及帳款
103年12月31日					
寶 慶 21	$ 180,000	$ 66,366	40.23%	$ 73,800	$ 15,120
愛 美	176,190	97,328	59.01%	114,523	-
	$ 356,190	$ 163,694		$ 188,323	$ 15,120
102年12月31日					
寶 慶 21	$ 180,000	$ 6,048	3.36%	$ 9,000	$ 9,450
愛 美	176,190	6,642	3.77%	8,809	9,250
	$ 356,190	$ 12,690		$ 17,809	$ 18,700

2.進貨及發包工程

	103年度	102年度
受主要管理階層控制之公司	$ -	$ 207,850
其他關係人-個人	112,000	48,000
	$ 112,000	$ 255,850

本集團與關係人之進貨交易，其交易價格與付款條件與非關係人並無重大差異。

3.應收(付)建造合約款

	103年12月31日			
工程名稱	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	$ 103,970	$ 114,523	$ -	$ 10,553
寶慶21	72,414	73,800	-	1,386
	$ 176,384	$ 188,323	$ -	$ 11,939

	102年12月31日			
工程名稱	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	$ 6,735	$ 8,809	$ -	$ 2,074
寶慶21	6,135	9,000	-	2,865
	$ 12,870	$ 17,809	$ -	$ 4,939

4.其他應收款

	103年12月31日	102年12月31日
非資金融通-個人	$ -	$ 47,530

5.應付票據及帳款

	101年12月31日	102年12月31日
其他關係人-個人	$ -	$ 48,000

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

	103年12月31日	102年12月31日
受主要管理階層控制之公司	$ 4	$ -

7. 預收款項

	103年12月31日	102年12月31日
其他關係人-個人	$ 4,814	$ 3,274

8. 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 103年12月31日	累計發生工程款 102年12月31日
君悅文心	$ 513,429	$ -	$ 513,429
淳境	228,571	-	228,571
富春居	132,381	-	132,381
夢想城	13,998	-	13,998
		$ -	$ 888,379

9. 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	代收土地款 103年12月31日	代收土地款 102年12月31日
君悅文心	合建分售	$ -	$ 21,265
淳境	合建分售	-	55,132
富春居	合建分售	-	71,192
		$ -	$ 147,589

10. 修繕及勞務支出

	103年度	102年度
受主要管理階層控制之公司	$ 960	$ 944

11. 租金收入(支出)

承租人	租賃標的	租賃保證金	103年度	102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	103年度	102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)
	台中市西屯區文心路二段201號15樓之2	-	(83)	-
			($ 83)	($ 97)

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。

12.其他收入

	103年度	102年度
受主要管理階層控制之公司	$ 2,269	$ 314

13.本公司「雅美」工程案，係由受主要管理階層控制之公司擔任「預售屋買賣定型化契約應記載事項」履約保證機制之同業連帶擔保保證人。截至民國一〇三年十二月三十一日止，前述「雅美」工程案尚未完工。

（二）主要管理階層薪酬資訊

103及102年度對董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	103年度	102年度
短期員工福利	$ 5,128	$ 2,653
退職後福利	146	116
	$ 5,274	$ 2,769

八、質抵押之資產

本公司資產提供擔保明細如下：

資產名稱	103年12月31日	102年12月31日	擔保用途
存貨(在建房地)	$ 2,864,708	$ 1,906,954	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-受限制銀行存款	140,244	37,688	信託戶
	$ 3,099,032	$ 2,038,722	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾：

截至民國103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155,985仟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宇峰(更名前為林柏亨)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：

	103年度	102年度
不超過1年	$ 2,099	$ 922
超過1年但不超過3年	3,324	-
總計	$ 5,423	$ 922

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：

本公司訂於民國104年1月20日為基準日，註銷於民國103年8月27日至10月24日為維護公司信用及股東權益之庫藏股計16,000仟股。

十二、其他：

（一）金融工具

1.金融工具公允價值資訊

	103年12月31日		102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	$ 379,510	$ 379,510	$ 440,792	$ 440,792
應收票據(含應收票據關係人款)	16,549	16,549	1,570	1,570
應收帳款(含應收帳款關係人款)	15,828	15,828	22,178	22,178
其他流動資產	164,158	164,158	67,809	67,809
以成本衡量之金融資產	3	3	3	3
存出保證金	705	705	1,542	1,542
負債				
短期借款	1,420,050	1,420,050	978,175	978,175
應付票據（含應付票據關係人）	68,104	68,104	86,090	86,090
應付帳款（含應付帳款關係人）	109,413	109,413	42,888	42,888
預收款項	445,176	445,176	238,317	238,317
存入保證金	-	-	360	360

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%，本公司於民國103及102年度之淨利將分別減少14,201仟元及9,782仟元。

4.信用風險

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

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

5.流動性風險

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

本集團已約定還款期間之非衍生金融負債預定到期如下：

	103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	$ 622,693	$ -	$ -	$ 622,693
浮動利率負債	352,570	458,200	609,280	1,420,050
	$ 975,263	$ 458,200	$ 609,280	$ 2,042,743

	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

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、其他流動資產、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、關聯企業及合資權益部分)：附表一。

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

5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：附表二。

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

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

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

9.從事衍生性工具交易：無。

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

（二）轉投資事業相關資訊：

被投資公司名稱、所在地區…等相關資訊：附表五。

（三）大陸投資資訊：無。

十四、營運部門財務資訊：

本公司(建設部門)及其子公司(營造部門)民國一〇三年及一〇二年度有關部門資訊列示如下：

	103 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	$ 567,861	$ -	$ -	$ 567,861
部門間之收入(註1)	-	600,459	(436,764)	163,695
收入合計	$ 567,861	$ 600,459	($ 436,764)	$ 731,556
部門損益	$ 11,662	$ 10,142	($ 13,652)	$ 8,152
部門資產	$ 3,927,735	$ 465,333	($ 575,106)	$ 3,817,962

	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	-	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

註1：編製本合併財務報告時業已銷除。

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

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

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

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

坤悅開發股份有限公司及其子公司

期末持有有價證券情形(不含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)

民國一〇三年十二月三十一日

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

民國一〇三年十二月三十一日

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	日新段(53地號)	102.12.12	313,757	已全數支付	楊文東等11人	無	—	—	—		註1	帳列在建房地	無
本公司	華泰段	103.09.10	362,887	支付至第三期款202,393	羅鴻謀等12人	無	—	—	—		註2	帳列預付土地款	無

註1：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。

註2：經卓越不動產估價師事務所於一〇三年九月四日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為366,697仟元。

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

民國一〇三年十二月三十一日

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)	$ 486,971	35.3%	依合約規定。	—	—	($ 296,702)	167.1%	註1
本公司	祁興國	本公司之總經理	進貨(在建房地)	112,000	8.1%	依合約規定。	—	—	—	—	

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

民國一〇三年十二月三十一日

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%	
					103年度	102年度		103年度	102年度
0	本公司	坤聯營造股份有限公司	1	在建工程(進貨)	$ 605,991	$ 304,169	依合約規定	82.8	23.8
				應付帳款	296,702	35,065	依合約規定	7.8	1.2
1	坤聯營造股份有限公司	本公司	2	預收工程款	605,991	304,169	依合約規定	82.8	23.8
				應收工程款	296,702	35,065	依合約規定	7.8	1.2

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

民國一〇三年十二月三十一日

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	$ 121,473	$ 101,473	12,000	100.0%	$ 104,116	$ 11,604	($ 2,048)	$ －	$ －	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
Tel:(04)2296-6234 Fax: (04)2291-0580

會計師查核報告

坤悅開發股份有限公司　　公鑒：

坤悅開發股份有限公司民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日之個體資產負債表，暨民國一〇三年及一〇二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一〇三年及一〇二年十二月三十一日之個體財務狀況，暨民國一〇三年及一〇二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一〇三年度個體財務報表重要會計項目明細表，主要係供補充分析之用，亦經本會計師採用第二段所述之查核程序予以查核。據本會計師之意見，該等科目明細表在所有重大方面與第一段所述個體財務報表相關資訊一致。

建智聯合會計師事務所

會　計　師　：　黃　祥　穎　　會　計　師　：　曹　永　仁

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

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

中　華　民　國　一　〇　四　年　三　月　五　日

坤悅開發股份有限公司

個體資產負債表

民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	一〇三年十二月三十一日 金額	%	一〇二年十二月三十一日 金額	%
11XX	流動資產				
1100	現金及約當現金(附註四及六)	$ 237,247	6.0	$ 224,813	8.0
1150	應收票據淨額(附註四)	16,549	0.4	1,570	0.1
1170	應收帳款淨額(附註四)	-	-	407	-
1200	其他應收款	2,564	0.1	2,804	0.1
1210	其他應收款-關係人淨額(附註七)	-	-	47,530	1.7
1220	本期所得稅資產(附註四)	36	-	-	-
130X	存貨(附註四、五、六、七及八)	3,392,985	86.4	2,368,593	84.3
1410	預付款項	7,415	0.2	5,977	0.2
1470	其他流動資產(附註六及八)	163,638	4.2	67,809	2.4
11XX	流動資產合計	3,820,434	97.3	2,719,503	96.8
15XX	非流動資產				
1543	以成本衡量之金融資產(附註四)	3	-	3	-
1550	採權益法之投資(附註四及六)	104,116	2.6	86,164	3.1
1600	不動產、廠房及設備(附註四及六)	417	-	1,120	-
1780	無形資產(附註四)	2,400	0.1	2,700	0.1
1900	其他非流動資產	365	-	901	-
15XX	非流動資產淨額	107,301	2.7	90,888	3.2
	資產總額	$ 3,927,735	100.0	$ 2,810,391	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

民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	負債及權益	一〇三年十二月三十一日 金額	%	一〇二年十二月三十一日 金額	%
21XX	流動負債				
2100	短期借款(附註四及六)	$ 1,420,050	36.2	$ 978,175	34.8
2150	應付票據(附註四)	11,364	0.3	12,739	0.4
2160	應付票據-關係人(附註四及七)	-	-	48,000	1.7
2180	應付帳款-關係人(附註四及七)	296,702	7.6	35,064	1.2
2200	其他應付款	16,119	0.4	16,232	0.6
2220	其他應付款-關係人(附註七)	4	-	-	-
2230	本期所得稅負債(附註四)	-	-	7,427	0.3
2250	負債準備-流動(附註四)	148	-	185	-
2310	預收款項(附註四、六及七)	445,176	11.3	238,317	8.5
2399	其他流動負債(附註七)	-	-	153,884	5.5
21XX	流動負債合計	2,189,563	55.8	1,490,023	53.0
25XX	非流動負債				
2600	其他非流動負債	-	-	360	-
25XX	非流動負債合計	-	-	360	-
	負債總額	2,189,563	55.8	1,490,383	53.0
	權益				
31XX	歸屬於母公司業主之權益				
3100	股本（附註四及六）	1,516,000	38.6	1,216,000	43.3
3200	資本公積（附註六）				
3210	資本公積-發行溢價	223,704	5.7	103,704	3.7
3300	保留盈餘（附註六）				
3310	法定盈餘公積	30	-	-	-
3350	未分配盈餘	21,318	0.5	304	-
3500	庫藏股票(附註四、六及十一)	(22,880)	(0.6)	-	-
	權益總額	1,738,172	44.2	1,320,008	47.0
	負債及權益總額	$ 3,927,735	100.0	$ 2,810,391	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

民國一〇三年度及一〇二年度

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代碼	項目	一〇三年度 金額	一〇三年度 %	一〇二年度 金額	一〇二年度 %
4000	營業收入(附註四、六及七)	$ 567,861	100.0	$ 1,250,911	100.0
5000	營業成本(附註四、六及七)	(447,395)	(78.8)	(923,676)	(73.8)
5900	營業毛利	120,466	21.2	327,235	26.2
6000	營業費用(附註四及七)				
6100	推銷費用	(66,788)	(11.8)	(72,023)	(5.8)
6200	管理及總務費用	(42,016)	(7.4)	(31,543)	(2.5)
6000	營業費用合計	(108,804)	(19.2)	(103,566)	(8.3)
6900	營業淨利	11,662	2.0	223,669	17.9
7000	營業外收入及支出				
7100	利息收入	503	0.1	679	0.1
7110	租金收入(附註七)	1,671	0.3	905	0.1
7190	其他收入-其他(附註七)	15,140	2.7	13,179	1.1
7510	利息費用	(5)	-	(341)	-
7775	採權益法認列子公司、關聯企業及合資損益之份額	(2,048)	(0.4)	(11,820)	(0.9)
7000	營業外收入及支出合計	15,261	2.7	2,602	0.4
7900	稅前淨利	26,923	4.7	226,271	18.3
7950	所得稅費用(附註四及六)	5,879	1.0	7,484	0.6
8200	本期淨利	$ 21,044	3.7	$ 218,787	17.7
8500	本期綜合損益總額	$ 21,044	3.7	$ 218,787	17.7
	每股盈餘(附註六)				
9750	基本每股盈餘	$	0.15	$	2.21

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

民國一〇三年度及一〇二年度

單位：新台幣仟元

	普通股股本	資本公積	保留盈餘 法定公積	保留盈餘 未分配盈餘	庫藏股票	合計
一〇二年度						
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
一〇三年度						
一〇三年一月一日餘額	$ 1,216,000	$ 103,704	$ -	$ 304	$ -	$ 1,320,008
一〇二年度盈餘指撥及分配：						
法定盈餘公積	-	-	30	(30)	-	-
現金增資	300,000	120,000	-	-	-	420,000
一〇三年度淨利	-	-	-	21,044	-	21,044
庫藏股票買回	-	-	-	-	(22,880)	(22,880)
一〇三年十二月三十一日餘額	$ 1,516,000	$ 223,704	$ 30	$ 21,318	($ 22,880)	$ 1,738,172

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

民國一〇三年度及一〇二年度

單位：新台幣仟元

	一〇三年度	一〇二年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	$ 26,923	$ 226,271
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
折舊費用	703	1,024
攤銷費用	300	300
利息收入	(503)	(679)
利息費用	40,641	24,113
採權益法認列子公司、關聯企業及合資損益之份額	2,048	11,820
與營業活動相關之流動資產/負債變動數：		
應收票據	(14,979)	4,666
應收帳款	410	2,076
其他應收款	47,770	(50,334)
存貨	(1,024,392)	(978,378)
預付款項	(1,555)	28
其他流動資產	(95,829)	79,875
應付票據	(49,375)	51,297
應付帳款	261,638	(87,658)
負債準備-流動	(37)	185
其他應付款項	(810)	1,295
預收款項	206,859	(18,450)
其他流動負債	(153,884)	116,231
其他營業負債	(360)	317
營運產生之現金流出	(754,432)	(616,001)
收取之利息	500	622
支付之利息	(39,940)	(24,060)
支付之所得稅	(13,225)	(57)
營業活動之淨現金流出	(807,097)	(639,496)
投資活動之現金流量：		
取得採權益法之投資	(20,000)	(76,900)
存出保證金減少	536	9,470
投資活動之淨現金流出	(19,464)	(67,430)

接次頁

承上頁

	一〇三年度	一〇二年度
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	441,875	333,855
現金增資	420,000	480,000
購買庫藏股票	(22,880)	-
籌資活動之淨現金流入	838,995	813,855
本期現金及約當現金增加	12,434	106,929
期初現金及約當現金餘額	224,813	117,884
期末現金及約當現金餘額	$ 237,247	$ 224,813

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103及102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104年3月5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)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響：

依據金管會民國103年4月3日金管證審字第1030010325號令，上市、上櫃及興櫃公司應自民國104年起全面採用經金管會認可並發布生效之2013年版國際財務報導準則(不包含國際財務報導準則第 9 號「金融工具」)編製財務報告，相關新發布及修正之準則及解釋彙列如下：

新發布/修正準則及解釋	IASB發布之生效日
國際財務報導準則第1號之修正「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度豁免」	2010年7月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露－金融資產之移轉」	2011年7月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露－金融資產及金融負債之互抵」	2013年1月1日
國際財務報導準則第1號之修正「嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除」	2011年7月1日
國際會計準則第12號之修正「遞延所得稅：標的資產之回收」	2012年1月1日
國際財務報導準則第10號「合併財務報表」	2013年1月1日 (投資個體於2014年1月1日生效)
國際財務報導準則第11號「聯合協議」	2013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」	2013年1月1日
國際會計準則第27號之修訂「單獨財務報表」	2013年1月1日
國際會計準則第32號之修正「金融資產及金融負債之互抵」	2014年1月1日
國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」	2013年1月1日
國際會計準則第19號之修訂「員工福利」	2013年1月1日
國際會計準則第1號之修正「其他綜合損益項目之表達」	2012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」	2013年1月1日
國際會計準則第1號之修正「政府貸款」	2013年1月1日
2009-2011對國際財務報導準則之改善	2013年1月1日
2010年對國際財務報導準則之改善	2011年1月1日

經評估後本公司認為除下列各項外，適用2013年版國際財務報導準則將不致對民國103年度財務報表造成重大變動：

1. 國際會計準則第19號「員工福利」

該準則主要修正以淨確定福利負債（資產）乘以折現率決定淨利息，並用其取代準則修訂前之利息成本及計畫資產之預期報酬、刪除精算損益得採「緩衝區法」或發生時一次列入損益之會計政策選擇，並規定精算損益應於發生時列入其他綜合損益、前期服務成本應於發生時認列為損益，不再於符合既得條件前之平均期間內按直線法分攤認列為費用，另企業係於不再能撤銷離職福利之要約或於認列相關重組成本之孰早者認列離職福利，而非僅於已明確承諾相關離職事件時，始應認列離職福利為負債及費用等。此外增加確定福利計畫之揭露規定。

2. 國際會計準則第1號「財務報表之表達」

該準則修正其他綜合損益之表達方式，將列示於其他綜合損益之項目依性質分類為「後續不重分類至損益」及「後續將重分類至損益」兩類別。該修正同時規定以稅前金額列示之其他綜合損益項目，其相關稅額應隨前述兩類別予以單獨列示。本公司將依該準則改變綜合損益表之表達方式。

3. 國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」

該準則整合各號準則對企業所持有子公司、聯合協議、關聯企業及未納入合併報表之結構型個體之權益之揭露規定，並要求揭露相關資訊。本公司將依該準則增加有關合併個體及未合併個體之資訊揭露。

4. 國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」

該準則定義公允價值為：於衡量日，市場參與者間在有秩序之交易中出售資產所能收取或移轉負債所需支付之價格。建立公允價值衡量之架構，須以市場參與者之觀點；對於非金融資產之衡量須基於最高及最佳使用狀態；並規範公允價值衡量相關揭露。經評估該準則對本公司財務狀況與經營結果無重大影響，並將依規定增加公允價值衡量相關揭露。

(二)國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則及解釋：

下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，實際適用應以金管會規定為準，故本公司尚未採用：

新發布/修正準則及解釋	IASB發布之生效日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
國際會計準則第27號之修正「於單獨財務報表之權益法」	2016年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「合併財務報表」及「投資關聯企業及合資」	2016年1月1日
國際財務報導準則第11號之修正「收購聯合營運權益之會計處理」	2016年1月1日
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	2016年1月1日
國際財務報導準則第15號「來自客戶合約之收入」	2017年1月1日
國際會計準則第16號及第38號之修正「折舊及攤銷可接受方法之釐清」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及第41號之修正「生產性植物」	2016年1月1日
國際會計準則第19號之修正「確定福利計畫：員工提撥」	2014年7月1日
國際會計準則第36號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014年1月1日
國際會計準則第39號之修正「衍生工具之合約更替及避險會計之繼續」	2014年1月1日
國際財務報導解釋第21號「公課」	2014年1月1日
2010-2012年對國際財務報導準則之改善	2014年7月1日
2011-2013年對國際財務報導準則之改善	2014年7月1日
2012-2014年對國際財務報導準則之改善	2016年1月1日

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

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一)遵循聲明

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

(二)編製基礎

1. 除按公允價值衡量之金融工具外，本個體財務報告係依歷史成本基礎編製。歷史成本通常係依取得資產所支付對價之公允價值決定。

2. 編製符合金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告（以下簡稱IFRSs)之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用本公司的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及個體財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

(三)功能性貨幣及表達貨幣

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

(四)資產與負債區分流動與非流動之標準

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

(五)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。

(六)金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於資產負債表。

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

1.金融資產

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

(1)衡量種類

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

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

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

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

備供出售權益投資之股利於本公司收款之權利確立時認列。

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

(2)金融資產之減損

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

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

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

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

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

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

(3)金融資產之除列

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

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

2.金融負債

(1)後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2)金融負債之除列

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

(七)存貨/營建會計

1.營建成本

本公司投資興建房屋，按各不同工程分別計算成本，主要之會計處理如下：

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

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

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

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

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

(八)不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以取得成本為認列基礎，並以成本減累計折舊及累計減損後金額列示。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：

辦公設備	5年
租賃改良	3年

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

(九)租 賃

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)無形資產

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

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

(十一)非金融資產減損

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

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

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

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

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

(十二)借　款

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

2. 設立借款額度時支付之費用，當很有可能提取部分或全部額度，則該費用認列為借款之交

易成本，予以遞延至動支發生時認列為有效利率之調整；當不太可能提取部分或全部額度，則認列該費用為預付款項，並在額度相關之期間內攤銷。

(十三)負債準備

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

(十四)收入認列

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。

(十五)員工福利

1.確定提撥福利

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

2.短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

3.員工分紅及董監酬勞

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。

(十六)庫藏股票

本公司收回已發行股票作為庫藏股票時，其屬買回者，應將所支付之成本借記「庫藏股票」科目，列為股東權益之減項。

處分庫藏股票時，若處分價格高於帳面價值，其差額應貸記「資本公積－庫藏股交易」科目；若處分價格低於帳面價值，其差額應沖抵同類庫藏股票之交易所產生之資本公積；如有不足，則借記保留盈餘。

註銷庫藏股票時，應貸記「庫藏股票」科目，並按股權比例借記「資本公積－股票發行溢價」與「股本」。庫藏股票之帳面價值如高於面值與股票發行溢價之合計數時，其差額應沖銷同種類庫藏股票所產生之資本公積，如有不足再借記保留盈餘；庫藏股票之帳面價值如低於面值與股票發行溢價之合計時，其差額應貸記同種類庫藏股票交易所產生之資本公積。

本公司於認列投資損益及編製財務報表時，將子公司持有之本公司股票視同庫藏股處理，該庫藏股之成本作為股東權益之減項

(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. 當期所得稅根據本公司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，本公司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

管理階層編制本個體財務報告時，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，本公司主係依據「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

	103年12月31日	102年12月31日
現金及零用金	$ 46	$ 13
支票存款及活期存款	237,201	224,800
	$ 237,247	$ 224,813

（二）存貨-建設業

	103年12月31日	102年12月31日
待售房屋	$ -	$ 11,285
營建用地	52,129	52,129
預付土地款	296,473	285,147
在建房地	3,044,383	2,020,032
減：備抵存貨跌價及呆滯損失	-	-
	$ 3,392,985	$ 2,368,593

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：

	103年度	102年度
已出售存貨成本	$ 447,395	$ 923,676
存貨跌價(損失)回升利益	-	-
	$ 447,395	$ 923,676

3.待售房屋明細如下：

	103年12月31日	102年12月31日
君悅文心	$ -	$ 11,285

4.營建用地明細如下：

	103年12月31日	102年12月31日
容移用地	$ 52,129	$ 52,129

5.預付土地款明細如下：

	103年12月31日	102年12月31日
君山(4、6、7、 8、9地號)	$ 94,080	$ 94,080
華泰段(65、77、78地號)	125,267	-
華泰段(16、17、18等地號)	77,126	-
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
夢想城(203地號)	-	48,000
	$ 296,473	$ 285,147

6.在建房地明細如下：

	103年12月31日	102年12月31日
夢想城	$ -	$ 233,174
君山	520,009	377,855
雅美	419,854	226,961
君臨(寶山段)	470,368	371,296
崇德段	629,758	616,670
君品(安康段)	245,312	191,198
君湛(民生段)	129,578	1,053
四德段II	180,535	1,825
溝皂段	97,111	-
日新段	345,574	-
華泰段(65、77、88地號)	5,840	-
華泰段(16、17、18等地號)	444	-
	$ 3,044,383	$ 2,020,032

利息資本化相關資訊如下：

	103年度	102年度
利息資本化金額	$ 40,636	$ 23,772
利息資本化利率	2.60%~3.25%	2.56%~3.50%

（三）其他流動資產

	103年12月31日	102年12月31日
暫付款	$ -	$ 2,975
代付款	12,736	8,477
其他金融資產-受限制銀行存款	140,244	37,688
工程存出保證金(含合建保證金)	10,658	18,669
	$ 163,638	$ 67,809

本公司提供作為質押擔保之受限制銀行存款，請詳附註八。

（四）採權益法之投資

被投資公司名稱	103年12月31日 金額	103年12月31日 股權%	102年12月31日 金額	102年12月31日 股權%
非上市櫃公司				
坤聯營造股份有限公司	$ 104,116	100	$ 86,164	100

民國103年及102年底採權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額，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
103年1月1日餘額	$ 2,279	$ 1,320	$ 3,599
增添	-	-	-
處分	-	-	-
103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
103年1月1日餘額	$ 1,839	$ 640	$ 2,479
折舊費用	440	263	703
減損損失	-	-	-
103年12月31日餘額	$ 2,279	$ 903	$ 3,182

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

上列不動產、廠房及設備均無投保或提供做擔保之情形。

（六）短期借款

借　款　性　質	103年12月31日	102年12月31日
擔保銀行借款	$ 1,420,050	$ 978,178
利率區間	0.91%-3.25%	2.56%-3.50%

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

	103年12月31日	102年12月31日
預收房地款	$ 445,176	$ 238,317

關係人交易請參閱附註七。

（八）員工福利

確定提撥計畫

本公司依「勞工退休金條例」訂定之員工退休計畫，係屬確定提撥計畫；並依員工每月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103年度及102年度認列之退休金成本分別為2,209仟元及757仟元。

（九）股本

1. 民國103年及102年12月31日，本公司實收資本額分別為1,516,000仟元及1,216,000仟元，分為151,600仟股及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103年度董事會決議通過增資 30,000 仟股，每股面額10元，增資基準日為民國 103 年6月30日每股按14元溢價發行，其面額與發行價格間差額120,000仟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103年3月27日經金管證發字第1030008222號函核准在案，並經經濟部民國103年7月11日經授商字第10301139330號函核准變更登記在案。

3. 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。

（十）資本公積

	103年12月31日	102年12月31日
發行股票溢價	$ 223,704	$ 103,704

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

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

（十一）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 102 年度盈虧撥補案，業已於103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）庫藏股票

本公司103年8月26日經董事會決議於103年8月27日至10月24日，以每股9.38元～20.10元之價格，執行買回公司股份8,000仟股，且當市場價格低於原議定區間價格下限時，將繼續執行買回公司股份；截至該執行期間結束，累計買回16,000仟股，總成本

22,880仟元。其相關資訊如下(註銷情形，請詳附註十一)：

單位：仟股

收回原因	期初股數	本期增加	本期減少	期末股數
維護公司信用及股東權益	-	16,000	-	16,000

證券交易法規定公司對買回已發行在外股份之數量比例，不得超過公司已發行股份總數百分之十，收買股份之總金額，不得逾保留盈餘加計發行股份溢價及已實現之資本公積之金額。

本公司持有之庫藏股票，依證券交易法規定不得質押，亦不得享有股利之分派及表決權等權利。

（十三）費用性質之額外資訊

	103年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用	$ -	$ 27,623	$ 27,623
不動產、廠房及設備折舊費用	-	703	703
攤銷費用	-	300	300

	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

截至民國103年及102年12月31日止，員工人數分別為31人及29人。

（十四）員工福利費用

	103年度	102年度
薪資費用	$ 22,677	$ 16,152
勞健保費用	1,641	1,318
退休金費用	2,210	757
其他用人費用	1,095	1,236
	$ 27,623	$ 19,463

（十五）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：

	103年度	102年度
當期所得稅		
當期產生者	$ 3,728	$ 7,484
土地增值稅計入當期所得稅	1,105	-
未分配盈餘加徵所得稅	27	-
以前年度之所得稅費用於本期調整	1,019	-
認列於損益之所得稅費用	$ 5,879	$ 7,484

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	103年度	102年度
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用	$ 4,577	$ 38,466
土地增值稅計入當期所得稅	1,105	-
未分配盈餘加徵所得稅	27	-
稅上不可減除之費損	367	2,061
免稅所得	(6,638)	-
未認列之暫時性差異	5,422	(33,043)
以前年度之所得稅費用於本期調整	1,019	-
認列於損益之所得稅費用	$ 5,879	$ 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103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101年度。

5. 未分配盈餘情形如下：

	103年12月31日	102年12月31日
99年度以後	$ 21,318	$ 304

6. 兩稅合一相關資訊：

	103年12月31日	102年12月31日
股東可扣抵稅額帳戶餘額	$ 19,924	$ 7,729

本公司無86年度以前之未分配盈餘。

本公司民國103年度預計及102年度實際盈餘分配適用之稅額扣抵比率均為20.48%。

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 103 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。

（十六）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。

	103 年 度				
	金額		加權平均流通	每股盈餘(元)	
基本每股盈餘	稅前	稅後	在外股數(仟股)	稅前	稅後
歸屬於母公司普通股股東之本期淨利	$ 26,923	$ 21,044	138,610	$ 0.19	$ 0.15

	102 年 度				
	金額		加權平均流通	每股盈餘(元)	
基本每股盈餘	稅前	稅後	在外股數(仟股)	稅前	稅後
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

（十七）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103年至106年。民國103及102年度分別認列637仟元及657仟元之租金費用。

七、關係人交易

（一）關係人之名稱及關係

本公司為本公司及本公司之子公司之最終控制者。

（二）與關係人間之重大交易事項

1.進貨及發包工程

	103年度		
	合約總價(未稅)	本期進貨	累積計價金額
受主要管理階層控制之公司	$ 1,884,324	$ 486,971	$ 849,610
其他關係人-個人	160,000	112,000	160,000
		$ 598,971	$ 1,009,610

	102年度		
	合約總價(未稅)	本期進貨	累積計價金額
受主要管理階層控制之公司	$ 1,792,950	$ 505,998	$ 1,251,017
其他關係人-個人	160,000	48,000	48,000
		$ 553,998	$ 1,299,017

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

2.其他應收款

	103年12月31日	102年12月31日
其他關係人-個人	$ -	$ 47,530

3.應付款項

	103年12月31日	102年12月31日
應付關係人票據及帳款		
受主要管理階層控制之公司	$ 296,702	$ 35,064
其他關係人-個人	-	48,000
	$ 296,702	$ 83,064

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。

4.其他應付款

	103年12月31日	102年12月31日
受主要管理階層控制之公司	$ 4	$ -

5.預收款項

	103年12月31日	102年12月31日
其他關係人-個人	$ 4,814	$ 3,274

6.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：

建案名稱	合建型態	代收土地款 103年12月31日	代收土地款 102年12月31日
君悅文心	合建分售	$ -	$ 21,265
淳境	合建分售	-	55,132
富春居	合建分售	-	71,192
		$ -	$ 147,589

7.修繕及勞務支出

	103年度	102年度
受主要管理階層控制之公司	$ 127	$ 571

8.租金收入(支出)

承租人	租賃標的	租賃保證金	103年度	102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	租賃標的	租賃保證金	103年度	102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)

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。

9.其他收入

	103年度	102年度
受主要管理階層控制之公司	$ 1,317	$ 181

10.本公司「雅美」工程案，係由受主要管理階層控制之公司擔任「預售屋買賣定型化契約應記載事項」履約保證機制之同業連帶擔保保證人。截至民國一〇三年十二月三十一日止，前述「雅美」工程案尚未完工。

(三)主要管理階層薪酬資訊

103及102年度對董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	103年度	102年度
短期員工福利	$ 5,128	$ 2,653
退職後福利	146	116
	$ 5,274	$ 2,769

八、質抵押之資產

本公司資產提供擔保明細如下：

資產名稱	103年12月31日	102年12月31日	擔 保 用 途
存貨(在建房地)	$ 3,038,099	$ 2,017,154	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-受限制銀行存款	140,244	37,688	信託戶
	$ 3,272,423	$ 2,148,922	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾：

截至民國103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155,985仟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宇峰(更名前為林柏亨)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、(十七)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 3 年 度	1 0 2 年 度
不超過1年	$ 671	$ 320
超過1年但不超過3年	1,063	-
總計	$ 1,734	$ 320

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

本公司訂於民國104年1月20日為基準日，註銷於民國103年8月27日至10月24日為維護公司信用及股東權益之庫藏股計16,000仟股。

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	103年12月31日 帳面價值	103年12月31日 公允價值	102年12月31日 帳面價值	102年12月31日 公允價值
資產				
現金及約當現金	$ 237,247	$ 237,247	$ 224,813	$ 224,813
應收票據(含應收票據關係人款)	16,549	16,549	1,570	1,570
應收帳款(含應收帳款關係人款)	-	-	407	407
其他流動資產	163,638	163,638	67,809	67,809
以成本衡量之金融資產	3	3	3	3
採權益法之投資	104,116	104,116	86,164	86,164
存出保證金	365	365	901	901
負債				
短期借款	$ 1,420,050	$ 1,420,050	$ 978,175	$ 978,175
應付票據（含應付票據關係人款）	11,364	11,364	60,739	60,739
應付帳款（含應付帳款關係人款）	296,702	296,702	35,064	35,064
預收款項	445,176	445,176	238,317	238,317
存入保證金	-	-	360	360

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%，本公司於民國103及102年度之淨利將分別減少14,201仟元及9,782仟元。

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：

	103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	$ 753,242	$ -	$ -	$ 753,242
浮動利率負債	352,570	458,200	609,280	1,420,050
	$ 1,105,812	$ 458,200	$ 609,280	$ 2,173,292

	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

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103及102年度之合併財務報表附註中揭露營運部門財務資訊在案，備供參考。

坤悅開發股份有限公司

期末持有有價證券情形(不含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)

民國一〇三年十二月三十一日

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

民國一〇三年十二月三十一日

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	日新段(53地號)	102.12.12	313,757	已全數支付	楊文東等11人	無	—	—	—		註1	帳列在建房地	無
本公司	華泰段	103.09.10	362,887	支付至第三期款202,393	羅鴻謀等12人	無	—	—	—		註2	帳列預付土地款	無

註1：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。

註2：經卓越不動產估價師事務所於一〇三年九月四日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為366,697仟元。

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
民國一〇三年十二月三十一日

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)	$ 486,971	35.3%	依合約規定。	—	—	($ 296,702)	96.3%	註1
本公司	祁興國	本公司之總經理	進貨(在建房地)	112,000	8.1%	依合約規定。	—	—	—	—	

註1：編製合併財務報告時業已消除。

坤悅開發股份有限公司

被投資公司名稱、所在地區…等相關資訊

民國一〇三年十二月三十一日

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	$ 121,473	$ 101,473	12,000	100.0%	$ 104,116	$ 11,604	($ 2,048)	$ —	$ —	子公司(註1)

註1：編製合併財務報告時業已消除。

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

柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與評估風險事項

一、財務狀況

單位：新台幣千元;%

項目 \ 年度	103 年度	102 年度	重大變動	
			金額	%
流動資產	3,813,546	2,849,621	963,925	33.83
以成本衡量之金融資產	3	3	0	0.00
不動產、廠房及設備	1,308	2,665	(1,357)	(50.92)
無形資產	2,400	2,700	(300)	(11.11)
其他資產	705	1,542	(837)	(54.28)
資產總額	3,817,962	2,856,531	961,431	33.66
流動負債	2,079,790	1,536,163	543,627	35.39
非流動負債	0	360	(360)	(100.00)
負債總額	2,079,790	1,536,523	543,267	35.36
股本	1,516,000	1,216,000	300,000	24.67
資本公積-發行溢價	223,704	103,704	120,000	115.71
法定盈餘公積	30	0	30	0.00
未分配盈餘	21,318	304	21,014	6,912.5
庫藏股票	(22,880)	0	(22,880)	0.00
股東權益總額	1,738,172	1,320,008	418,164	31.68

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。
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；與依收款進度增加預收款項所致。
股本、資本公積-發行溢價：主要係因 103 年度辦理現金增資所致。
未分配盈餘：主要係因 103 年度完工建案銷售認收入，致未分配盈餘增加所致。
庫藏股票：主要係因 103 年度辦理買回庫藏股票作業所致。

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 \ 年度	103 年度	102 年度	重大變動	
			金額	%
營業收入	731,556	1,277,185	(545,629)	(42.72)
營業成本	594,732	949,319	(354,587)	(37.35)
營業毛利	136,824	327,866	(191,042)	(58.27)
營業費用	128,672	116,274	12,398	10.66
營業淨利(損)	8,152	211,592	(203,440)	(96.15)

營業外收入及支出	19,488	14,679	4,809	32.76
稅前淨利(損)	27,640	226,271	(198,631)	(87.78)
本期淨利(損)	21,044	218,787	(197,743)	(90.38)
本期綜合損益總額	21,044	218,787	(197,743)	(90.38)
說明： 營業收入、營業成本及營業毛利：主要係因 103 年度僅有「夢想城」建案完工交屋及「君悅文心」餘屋出售認列收入，造成營業收入、營業成本及營業毛利減少。 營業費用：主要係因 103 年度陸續增聘員工，薪資費用及保險費等增加支出，故使相關管理費用較上期增加。 營業外收入及利益：主要係因 103 年度人力支援關係企業較多，致使營業外收入較上期增加。				

(二)營業毛利變動分析：

	103 年度	102 年度	變動率
營業毛利率	18.7%	25.67%	(27.15%)
毛利率變動分析：主要係因 103 年度僅有完工建案「夢想城」及銷售「君悅文心」餘屋，且因工程材料及人工不斷上漲，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	103 年度	102 年度	增(減)
營業活動之淨現金流入(出)	(901,114)	(534,154)	(366,960)
投資活動之淨現金流入(出)	837	6,869	(6,032)
融資活動之淨現金流入(出)	838,995	813,855	25,140
增減變動分析說明： (1)營業活動:營業活動淨現金流出,主係 103 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，主係 103 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，主係 103 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 103 年度辦理現金增資所致。			

單位：新台幣仟元

年　度 項　目	103 年度	102 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 103 年度與 102 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	數額	投資計畫	融資計畫
237,247	335,896	337,146	238,497	－	－
未來一年現金流動性分析：營業活動淨現金流入，係為建案完工銷售所致。其餘項目支出，本公司自有資金即可支應。					

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：

(一)重大資本支出之運用情形及資金來源：無。

(二)預期可能產生效益：無。

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

(一)最近年度轉投資政策：公司為控制營建品質及工期及確保產品口碑，於101年8月投資坤聯營造股份有限公司取得其100%股權，102年8月因應子公司充實營運資金需求，本公司認購坤聯營造76,900 仟元現金增資，103年坤聯公司為推展業務需求，11月辦理現金增資增資20,000 仟元。

(二)轉投資獲利或虧損分析：

103.12.31;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	獲利原因
坤聯營造股份有限公司(註1)	121,473	100%	配合營建業務需求	(2,048)	業務為承攬母公司及關係企業住宅大樓為主，目前承攬案量主要是母公司建案所致。

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

(2)未來一年投資計畫：本公司目前無其他轉投資相關計畫。

六、最近年度及截至年報刊印日止之風險管理事項及評估

(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	103 年度	102 年度
利息收入	728	749
利息支出	40,641	24,113
營業收入淨額	731,556	1,277,185
利息收入佔營收淨額比率	0.10%	0.06%
利息支出佔營收淨額比率	5.56%	1.89%
103 年度本公司利息收入為 728 仟元，約佔營收淨額 0.10%，利息支出為 40,641 仟元，佔營收淨額 5.56%。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	103 年度	102 年度
兌換(損)益	0	0
營業收入淨額	731,556	1,277,185
兌換損益佔營收淨額比率	0.00%	0.00%
本公司主要營業收支、長短期負債及資本支出均以新台幣計價，目前僅於本國興建銷售，合作廠商大多為本國廠商，故匯率變動對本公司並無重大影響。		

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

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

(1)高風險、高槓桿投資：本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：

本集團為建設業，主要從事投資興建住宅業務，並未設置研發部門，建設業與一般製造業或高科技產業有新產品之研發與設計不同，故無相關之研發費用及具體成果，惟以本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。本集團為建設開發公司，截至年報刊印日止無設立研究發展部門，

(四)國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：

本集團營運政策均遵循法令規定辦理，近來國內銀行持續實施「特定地區實施選擇性信用管制」降低融資政策及奢侈稅課徵，用以緊縮建商與投資客的金援，調高區域性土地公告現值，增加土地交易負擔，各地稅務單位嚴加查稅。對整體房地產市場造成影響，本公司隨時注意相關資訊，對於國內外重要經產政策及法律變動除營建法令與政府政策包括土地、財稅、金融、交通等政策與計劃，配合相關政令及法令變動，徵詢相關法務及會計師等專業單位之意見，研擬必要因應措施以符合公司營運需要，加強產品規劃的彈性空間，隨時觀察市場變化，推出適當的產品，應尚不致對公司財務業務產生重大影響，截至年報刊印日止，並未受到國內外重要政策及法律變動而有影響財務業務之重大情事。

(五)科技改變及產業變化對公司財務之影響及因應措施：

科技改變及產業變化有助公司業務的發展，本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：

本集團秉持穩健踏實之原則，企業形象良好，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，無進行併購之計畫，故不適用。

(八)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：

本集團最近年度及截至年報刊印日止，無擴充廠房之計畫。

(九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：

(1)進貨方面：本集團因營業特性，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：本集團銷售對象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：

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

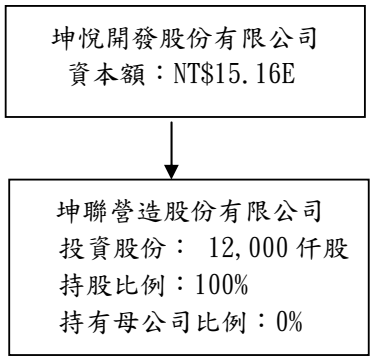
捌、特別記載事項

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

103.12.31



(2)各關係企業基本資料

103.12.31

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$120,000 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 月及 103 年 11 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；%:103.12.31

企業名稱	職稱	姓名或代表人(註1)	持有股份	
			股數	持股比例
坤悅開發股份有限公司	董事長	陳世坤	37,244,405	24.57%
	獨立董事	麻高霖	35,921	0.02%
	獨立董事	柯俊禎	0	0
	董　事	祁興國	35,240,420	23.25%
	董　事	陳淑陵	195,332	0.13%
	董　事	丕岳投資股份有限公司	9,321,673	6.15%
		代表人:陳丕岳	51,000	0.03%
		代表人:祁悅生	0	0
	監察人	悅弘盛投資股份有限公司	11,298,658	7.45%
		代表人:陳世煌	0	0
	監察人	陳豐榮	119,736	0.08%

企業名稱	職稱	姓名或代表人(註1)	持有股份	
			股數	持股比例
坤聯營造股份有限公司	董事長	坤悅開發股份有限公司 代表人: 陳世坤(註2)	12,000,000	100%
	董事	坤悅開發股份有限公司 代表人: 祁興國	12,000,000	100%
	董事	坤悅開發股份有限公司 代表人: 陳丕岳 (註2)	12,000,000	100%
	監察人	坤悅開發股份有限公司 代表人:陳豐榮	12,000,000	100%

註1：103.6.6.股東會全面改選。
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; 103.12.31

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	120,000	465,333	339,222	126,111	600,459	11,604	10.51

(二)關係企業合併財務報表：請參閱本年報第64頁至102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

本公司民國一〇三年度（自民國一〇三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。

公司名稱：坤悅開發股份有限公司

董 事 長：陳世坤

日　　期：民國一〇四年三月五日

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：

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

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

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

三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形：無。

四、其他必要補充說明事項：無。

玖、最近年度及截至年報刊印日止，如發生證券交易法第三十六條第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