股票代碼：5206

坤悅開發股份有限公司
Kunyue Development Co., Ltd.

民國一一〇年股東常會
議　事　手　冊

時間：中華民國一一〇年六月十七日(星期三)上午九時
地點：台中市西屯區市政路 386 號 3 樓 302 會議室

目　　錄

頁　次

壹、開會程序.....1

貳、會議議程.....2
一、報告事項.....3~4
二、承認事項.....5
三、討論事項.....6~7
四、臨時動議.....8

參、附　　件.....9
一、本公司一〇九年度營業報告書.....9~12
二、本公司一〇九年度審計委員會審查報告書.....13
三、本公司「董事道德行為準則」修訂前後條文對照表.....14
四、本公司「主管以上人員道德行為準則」修訂前後條文對照表.15
五、會計師查核報告暨本公司民國一〇九年度財務報告.....16~32
六、本公司一〇九年度「盈餘分配表」.....33
七、本公司「股東會議事規則」修訂前後條文對照表.....34~35
八、本公司「董事選舉辦法」修訂前後條文對照表.....36~37
九、本公司「取得或處分資產處理程序」修訂前後條文對照表...38

肆、附　　錄.....39
一、本公司「公司章程」.....39~42
二、本公司「董事道德行為準則」(修訂前).....43~44
三、本公司「主管以上人員道德行為準則」(修訂前).....45~46
四、本公司「股東會議事規則」(修訂前).....47~51
五、本公司「董事選舉辦法」(修訂前).....52~53
六、本公司「取得或處分資產處理程序」(修訂前).....54~66
七、本公司董事持股情形.....67

坤悅開發股份有限公司

一一〇年股東常會開會程序

一、宣布開會

二、主席致詞

三、報告事項

四、承認事項

五、討論事項

六、臨時動議

七、散會

坤悅開發股份有限公司
民國一一〇年股東常會會議議程

時　　間：中華民國一一〇年六月十七日(星期四)上午九時整

地　　點：台中市西屯區市政路 386 號三樓 302 會議室

一、宣布開會(報告出席股數)

二、主席致詞

三、報告事項

(一)本公司一〇九年度營業報告書。

(二)本公司一〇九年度審計委員會審查報告書。

(三)本公司一〇九年度員工及董事酬勞分派情形報告。

(四)修訂本公司「董事道德行為準則」部分條文案。

(五)修訂本公司「主管以上人員道德行為準則」部分條文案。

四、承認事項

(一)本公司一〇九年度營業報告書暨財務報表案。

(二)本公司一〇九年度盈餘分配案。

五、討論事項

(一)修訂本公司「股東會議事規則」部分條文案。

(二)修訂本公司「董事選舉辦法」部分條文案。

(三)修訂本公司「取得或處分資產處理程序」部分條文案。

六、臨時動議

七、散會

報 告 事 項

一、

本公司一〇九年度營業報告書，報請　公鑒。

說明：本公司一〇九年度營業報告書，請參閱本手冊附件一(P.9~P.12) 。

二、

本公司一〇九年度審計委員會審查報告書，報請　公鑒。

說明：本公司一〇九年度審計委員會審查報告書，請參閱本手冊附件二(P.13)。

三、

本公司一〇九年度員工及董事酬勞分派情形報告，報請　公鑒。

說明：依據本公司公司章程第 25 條規定，本公司民國 109 年度稅前利益不含分派員工酬勞及董事酬勞前之利益為新台幣 566,529,038 元，配發 109 年度員工酬勞現金新台幣 5,665,290 元，及董事酬勞新台幣 0 元，上述員工酬勞及董事酬勞分派案經 110 年 3 月 10 日董事會通過，與 109 年度認列費用估列金額無差異。

四、

修訂本公司「董事道德行為準則」部分條文案，報請　公鑒。

說明：　一、依據109年6月12日證櫃監字第10900582662號函，修訂本公司「董事道德行為準則」部分條文。

二、修訂前後條文對照表請參閱本手冊附件三(P.14)。

五、

修訂本公司「主管以上人員道德行為準則」部分條文案，報請　公鑒。

說明：　一、依據109年6月12日證櫃監字第10900582662號函，修訂本公司「主管以上人員道德行為準則」部分條文。

二、修訂前後條文對照表請參閱本手冊附件四(P.15)。

承 認 事 項

第一案（董事會提）

案由：本公司一〇九年度營業報告書暨財務報表案，提請　承認。

說明：　一、本公司一〇九年度之合併財務報表暨個體財務報表等，業經建智聯合會計師事務所黃祥穎及廖年傑會計師查核簽證竣事，並出具無保留之查核報告書在案，連同營業報告書，送請審計委員會審查完竣，並出具查核報告在案。

二、營業報告書及上述財務報表，請參閱本手冊附件一(P.9~P.12)及附件五(P.16~P.32)。

三、敬請 承認。

決議：

第二案（董事會提）

案由：本公司一〇九年度盈餘分配案，提請　承認。

說明：　一、本公司民國 109 年度盈餘分配案業經 110 年 4 月 21 日董事會決議擬分配現金股利每股新台幣 1.3 元，共計新台幣 202,702,500 元，本公司擬具一〇九年度「盈餘分配表」，請參閱本手冊附件六(P.33)。

二、本次現金股利按分配比率計算至元為止，元以下捨去，分配不足一元之畸零款合計數，由小數點數字自大至小及戶號由前至後順序調整至符合現金股利分配總額。

三、本次盈餘分配數額以 109 年度盈餘為優先。

四、嗣後如因本公司股本變動以致影響流通在外股份數量時，請股東會授權董事會依本次股東會決議之普通股擬分配盈餘總額，按配息基準日本公司實際流通在外股份之數量，調整股東配息比率。

五、敬請 承認。

決議：

討 論 事 項

第一案(董事會提)

案由：修訂本公司「股東會議事規則」部分條文案，提請　討論。

說明：一、依據109年6月12日證櫃監字第10900582662號函及財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心110年2月9日金融監督管理委員會證櫃監字第 11000519042 號函，修訂本公司「股東會議事規則」部分條文。

二、修訂前後條文對照表請參閱本手冊附件七(P.34~P.35)。

三、敬請　討論。

決議：

第二案(董事會提)

案由：修訂本公司「董事選舉辦法」部分條文案，提請　討論。

說明：一、依據109年6月12日證櫃監字第10900582662號函，修訂本公司「董事選舉辦法」部分條文。

二、修訂前後條文對照表請參閱本手冊附件八(P.36~P.37)。

三、敬請　討論。

決議：

第三案(董事會提)

案由：修訂本公司「取得或處分資產處理程序」部分條文案，提請　討論。

說明：　一、為因應公司實務運作，修訂本公司「取得或處分資產處理程序」部分條文。

二、修訂前後條文對照表請參閱本手冊附件九(P.38)。

三、敬請　討論。

決議：

臨時動議

散　　會

參、附　件

附件一：一〇九年度營業報告書

一、109 年度營業結果

(一)109 年營業計畫實施成果：

本公司 109 年度營業收入為 2,734,885 仟元，相較於 108 年度營業收入為 2,215,211 仟元，增加 519,674 仟元，增加比例 23.46%，主係本公司 109 年度有「迎新墅」及「爾雅」完工銷售，「泰若天成」餘屋銷售認列營建收入，其餘建案陸續推案預售中。109 年度稅後淨利 484,987 仟元，相較於 108 年度稅後淨利 375,687 仟元，增加 109,300 仟元。(僅列母公司)

單位：新台幣仟元

項目/年度	109 年度	108 年度	增減金額	增減%
營業收入	2,734,885	2,215,211	519,674	23.46
營業毛利	807,389	584,676	222,713	38.09
稅前淨利(損)	560,864	422,611	138,253	32.71
本期淨利(損)	484,987	375,687	109,300	29.09

(二)預算執行情形、財務收支及獲利能力分析：本公司無需公開 109 年度財務預測資訊，故無 109 年度預算執行資料；茲將 109 年度及 108 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	
		109 年度	108 年度
財務收支(仟元)	收入淨額	2,734,885	2,215,211
	毛利	807,389	584,676
	稅後淨利(損)	484,987	375,687
獲利能力(%)	資產報酬率	6.21	5.73
	股東權益報酬率	16.77	14.63
	純益率	17.73	16.96
	每股盈餘(元)	3.11	2.41

(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，及對開發基地周邊進行相關個案調查，作為未來產品定位及銷售策略之參考依據，貼近市場需求。
2. 設計面：用心聆聽需求，配合推案之特性，審慎規劃設計，打造最佳居住環境。
3. 營建面：嚴格控管施工品質，確實掌握施工進度及成本控管，完善設計規劃與建築分工，構築百年幸福家園。
4. 客服面：以負責的態度，誠摯的服務，落實客戶售後服務。

二、110 年度營業計畫概要

(一)110 年度之經營方針：

公司持續堅持穩健踏實之經營作風，提供適宜之居住品質，積極擴展營建事業群，並多方延伸營建版圖之觸角，持續深耕建築之專業領域，提供給消費者一個完善且全方位之購屋服務，公司未來仍將專注於尋求營收規模成長的機會，力求穩健中帶有衝勁來追求未來業績的成長，並朝向多角化經營，以拓展經營觸角並適度地分散經營風險，本公司將朝向土地及房地產開發業務，藉由公司之多角化經營後提升本公司營收成長及獲利能力。

(二)預期銷售數量及其依據

1. 預期本年度完工之個案：

(1)位於大里區日新段「坤悅 JIA」建案規劃 104 戶住家。地下 3 層、地上 14 層，工程方面於 107 年 9 月份開工。採用預售方式進行銷售，預計於 110 年 6 月份完工並認列營收。

(2)位於潭子區華泰段二期「悅・勝利」之新建案規劃 44 戶住家。地下 2 層、地上 14 層，工程方面於 108 年 1 月份開工。採用預售方式進行銷售，預計於 110 年 6 月份完工並認列營收。

(3)位於豐原區三陽段「坤悅心世代」建案規劃 66 戶住家。地下 1 層、地上 9 層，工程方面於 108 年 3 月份開工。採用預售方式進行銷售，持續保持穩定之去化速度。預計於 110 年 5 月份完工並認列營收。

2. 本年度持續進行之興建工程之個案：

(1)位於大雅區永興段「雅樂」建案規劃 82 戶住家。地下 3 層、地上 10 層，工程方面於 109 年 4 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 111 年 10 月份完工並認列營收。

(2)位於南屯區南屯段「好時光」建案規劃 46 戶住家。地下 2 層、地上 8 層，工程方面於 109 年 4 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 111 年 4 月份完工並認列營收。

(3)位於東區旱平段「坤悅高飛」建案規劃 73 戶住家。地下 3 層、地上 13 層，工程方面於 109 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 111 年 9 月份完工並認列營收。

(4)位於南屯區新富段「心富郁」建案規劃 104 戶住家。地下 2 層，地上 15 層，工程方面於 109 年 7 月份開工。採用預售方式進行銷售，持續保持穩定之去化速度。預計於 112 年 3 月份完工並認列營收。

(5)位於東勢區新盛段「欣・悅」建案規劃 149 戶住家。地下 2 層，地上 12 層，工程方面於 110 年 1 月份開工。採用預售方式進行銷售，持續保持穩定之去化速度。預計於 112 年完工並認列營收。

(6)位於南區下橋子頭段「君匯」建案規劃 222 戶住家。地下 3 層，地上 20 層，工程方面預計於 110 年 3 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 113 年完工並認列營收。

3.本年度新推出個案：

(1)110 年初正式推出東區旱平段「領秀」之新建案，該建案規劃地下 2 層，地上 15 層之 84 戶住家，銷售對象以年輕首次購屋族群與換屋族群為主要銷售族群，預計於 110 年 5 月開工，採用預售方式進行銷售。

(2)110 年中正式推出彰化縣埔心鄉瓦窯北段之新建案，該建案規劃地下 2 層，地上 10 層之 111 戶住家，銷售對象以年輕首次購屋族群與換屋族群為主要銷售族群，採用預售方式進行銷售。

(三)產銷政策

1.提升獲利的決定性因素：

(1)切入房地產開發相關產業，建立多元化的行銷通路。

(2)強化品質管理，提昇現有產品品質及服務，建立『使用者優先』的服務導向。

(3)提升自有品牌知名度；加強與客戶間互相交流之社群關係。

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

3.蓄積發展能量與執行重點佈局

(1)深化潛在客戶族群需求產品之掌握度。

(2)提升自有品牌推出合理的產品，積極擴大同業間產品之差異性。

三、未來公司發展策略

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

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

四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

109年初新冠病毒全球流行，但國內疫情控制得宜，加上融資利率維持低點，資金持續寬鬆，資金轉往國內房地產市場的影響下，加上自住需求仍高，使得市場景氣擺脫之前幾年持續低迷的陰霾，呈現活絡熱烈景象。但仍存有土地成本持續攀高，營建原材料上漲與國內勞動成本不斷提高的隱憂，及新冠病毒疫情尚未結束，造成民眾對於未來景氣發展仍有不確定性存在。但預期大台中地區在未來大型公共設施推行與人口持續移入的影響，加以本公司對於土地開發的精準度與市場需求的敏銳度，將持續推出具有價格優勢與細膩建案設計之產品，吸引消費者的青睞及購買。

本公司在落實誠信經營與善盡社會責任的方面，為了保障投資者與降低管理階層風險，不斷加強並精進內部稽核管理，減少內部舞弊之風險發生，並依照相關法令增修相關資訊揭露規定或重大財務業務管理辦法，以提升公司各項資訊的透明度及即時性。政府為了加速都市更新的政策下，相繼推出施行相關法令及獎勵措施，本公司將積極研究並與專業人士合作，並積極配合政府政策推出都市更新之案件。

展望未來雖受到新冠病毒疫情尚未得到有效控制之影響，造成市場對於未來經濟發

展仍持保守觀望，加以消費者對於建案品質要求不斷地提高的情況下，本公司仍將持續穩健擴展房地產開發業務之營運、強化經營團隊的專業能力、健全公司整體財務結構、提升建案良好的售後服務，以加強市場的競爭力與品牌效益的影響力，推出符合消費者需求之產品，進而持續且穩建地使公司營運成長，締造出優秀之營運成績。

董事長：　　經理人：　　會計主管：

附件二：審計委員會審查報告書

坤悅開發股份有限公司
審計委員會審查報告書

董事會造送本公司一〇九年度營業報告書、合併財務報告暨個體財務報告議案及盈餘分配議案等，其中合併財務報告暨個體財務報告業經委託建智聯合會計師事務所黃祥穎、廖年傑會計師查核竣事，並出具無保留意見之查核報告書。上述營業報告書、合併財務報告暨個體財務報告及盈餘分配議案，經本審計委員會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

本公司一一〇年股東常會

坤悅開發股份有限公司

審計委員會召集人：柯俊禎

中　華　民　國　1　1　0　年　4　月　2　1　日

附件三

坤悅開發股份有限公司
「董事道德行為準則」修訂前後條文對照表

條次	修訂後條文	修訂前條文	說明
第四條	本公司董事應以公司之利益為優先，不得因個人利益致與公司之利益發生衝突，亦不得基於在公司所擔任之職位而使下列人員或企業獲致不當利益： 一、自身、配偶或二等親以內之親屬。 二、與前款人員直接或間接享有相當財務上利益之企業。 三、自身兼任董事或高階經理人之企業。 （以下略）	本公司董事應以公司之利益為優先，不得因個人利益致與公司之利益發生衝突，亦不得基於在公司所擔任之職位而使下列人員或企業獲致不當利益： 一、自身、配偶、父母、子女或二等親以內之親屬。 二、與前款人員直接或間接享有相當財務上利益之企業。 三、自身兼任董事或高階經理人之企業。 （以下略）	依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心民國 109 年 6 月 12 日發文字號 10900582662 號函修正部分條文。
第十條	本公司應加強宣導道德觀念，鼓勵員工於懷疑或發現有違反法令規章或道德行為準則之行為時，向經理人、內部稽核主管或其他適當人員呈報。公司制訂具體檢舉制度，允許匿名檢舉，並讓員工知悉公司將盡全力保護檢舉人的安全使其免遭受報復。	本公司應加強宣導道德觀念，鼓勵員工於懷疑或發現有違反法令規章或道德行為準則之行為時，向經理人、內部稽核主管或其他適當人員呈報。公司制訂具體檢舉制度，並讓員工知悉公司將盡全力保護呈報者的安全使其免遭受報復。	
第十三條	本公司應於公司網站、年報、公開說明書及公開資訊觀測站揭露本準則，修正時亦同。 本準則訂立於民國 96 年 9 月 21 日，第一次修訂於民國 104 年 4 月 23 日。第二次修訂於民國 108 年 12 月 9 日。第三次修訂於民國 109 年 12 月 23 日。	本公司應於公司網站、年報、公開說明書及公開資訊觀測站揭露本準則，修正時亦同。 本準則訂立於民國 96 年 9 月 21 日，第一次修訂於民國 104 年 4 月 23 日。第二次修訂於民國 108 年 12 月 9 日。	增列本次修訂日期。

附件四

坤悅開發股份有限公司

「主管以上人員道德行為準則」修訂前後條文對照表

條次	修訂後條文	修訂前條文	說明
第五條	防止利益衝突： 本公司主管以上人員應以客觀及有效率之方式處理公司業務，避免利用在公司擔任之職務而使下列人員或企業獲取不當利益致與公司之利益發生衝突： 一、自身、配偶或二親等以內之親屬。 二、前款人員直接或間接享有相當財務上利益之企業。 三、自身兼任董事或高階經理人之企業。 （以下略）	防止利益衝突： 本公司主管以上人員應以客觀及有效率之方式處理公司業務，避免利用在公司擔任之職務而使下列人員或企業獲取不當利益致與公司之利益發生衝突： 一、自身、配偶、父母、子女或二親等以內之親屬。 二、前款人員直接或間接享有相當財務上利益之企業。 三、自身兼任董事或高階經理人之企業。 （以下略）	依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心民國 109 年 6 月 12 日發文字號 10900582662 號函修正部分條文。
第十二條	鼓勵陳報違反本準則或任何非法之行為： 為落實本準則之遵行，本公司內部加強宣導道德觀念，並鼓勵員工於懷疑或發現有違反本準則或其他法令規章之行為時，向獨立董事、經理人、內部稽核主管或其他適當人員陳報。公司制訂具體檢舉制度，允許匿名檢舉，並讓陳報者知悉公司將應盡全力保護檢舉人的安全，使其免於遭受威脅及報復。	鼓勵陳報違反本準則或任何非法之行為： 為落實本準則之遵行，本公司內部加強宣導道德觀念，並鼓勵員工於懷疑或發現有違反本準則或其他法令規章之行為時，向獨立董事、經理人、內部稽核主管或其他適當人員陳報。公司制訂具體檢舉制度，並讓陳報者知悉公司將應盡全力保密陳報者之身分並保護其安全，使其免於遭受威脅及報復。	
第十六條	本準則應於公司網站、年報、公開說明書及公開資訊觀測站揭露，修正時亦同。 本準則訂立於民國 96 年 9 月 21 日，第一次修訂於民國 104 年 4 月 23 日。第二次修訂於民國 108 年 12 月 9 日。第三次修訂於民國 109 年 12 月 23 日。	本準則應於公司網站、年報、公開說明書及公開資訊觀測站揭露，修正時亦同。 本準則訂立於民國 96 年 9 月 21 日，第一次修訂於民國 104 年 4 月 23 日。第二次修訂於民國 108 年 12 月 9 日。	增列本次修訂日期。

附件五

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

會計師查核報告

坤悅開發股份有限公司　　公鑒：

查核意見

坤悅開發股份有限公司及其子公司(坤悅開發集團)民國109年及108年12月31日之合併資產負債表，暨民國109年及108年1月1日至12月31日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註（包括重大會計政策彙總）業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達坤悅開發集團民國109年及108年12月31日之合併財務狀況，暨民國109年及108年1月1日至12月31日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與坤悅開發集團保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對坤悅開發集團民國 109 年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對坤悅開發集團109年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

<u>存貨評價</u>

有關存貨評價之會計政策請詳合併財務報告附註四(八)存貨，存貨評價之會計估計及假設不確定性，請詳合併財務報告附註五；有關存貨明細說明，請詳合併財務報告附註六(三)。

關鍵查核事項之說明

坤悅開發集團之存貨主要為待售房地、在建房地及、營建用地及預付土地款。由於該產業處於高度資金投入且營運週期通常超過一年，價格容易受市場環境及政府政策等因素之影響而大幅波動，致可能產生存貨之成本高於淨變現價值之風險，故存貨評價是為關鍵查核事項之一。

因應之查核程序

本會計師之主要查核程序包括評估存貨評價會計政策之合理性；檢視存貨產銷存表及在建工程明細表，分析其變化情形，並對管理階層之假設（如未來各期間之各案銷售率）進行評估；亦檢視坤悅開發集團過去存貨備抵跌價損失提列之準確度，並與本期估

列之存貨備抵跌價損失作比較，以評估本期之估列方法及假設是否允當；瞭解坤悅開發集團之管理階層所採用之銷售價及期後存貨市價變動情形，以評估存貨淨變現價值之合理性；對於根據專家出具之獨立評估報告估計之可回收金額，本會計師檢視相關假設之合理性，並評估該鑑價師之資格及獨立性；本會計師亦考量坤悅開發集團對存貨備抵跌價損失相關資訊之揭露是否適切。

收入認列

有關收入認列之會計政策請詳合併財務報告附註四(十七)收入認列。

關鍵查核事項之說明

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

因應之查核程序

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

其他事項

坤悅開發股份有限公司業已編製民國109年度及108年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

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

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

坤悅開發股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報告之責任

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

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

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通事項中，決定對坤悅開發集團 109 年度合併財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

建智聯合會計師事務所

會　計　師　：　黃　祥　穎　　會　計　師　：　廖　年　傑

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

金融監督管理委員會
核准文號(102)金管證審字第1020055253號

中　華　民　國　110　年　3　月　10　日

坤悅開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國109年及108年12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	109年12月31日 金額	%	108年12月31日 金額	%
	流動資產				
1100	現金及約當現金(附註四及六)	$ 763,335	9.2	$ 1,112,542	15.5
1150	應收票據淨額(附註四及六)	670	-	1,656	-
1170	應收帳款淨額(附註四及六)	602	-	6,100	0.1
1200	其他應收款	1	-	751	-
1220	本期所得稅資產(附註四)	1,785	-	-	-
130X	存貨(附註四、五、六及八)	6,991,464	83.9	5,813,647	80.7
1410	預付款項	25,886	0.3	26,809	0.4
1476	其他金融資產-流動(附註六及八)	359,800	4.3	125,737	1.7
1479	其他流動資產	34,163	0.4	24,317	0.3
1480	取得合約之增額成本-流動(附註四)	117,473	1.4	55,713	0.8
	流動資產合計	8,295,179	99.5	7,167,272	99.5
	非流動資產				
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動(附註四)	3	-	3	-
1600	不動產、廠房及設備(附註四及六)	2,500	-	3,495	0.1
1755	使用權資產(附註三及六)	11,338	0.1	16,457	0.2
1780	無形資產(附註四)	600	-	900	-
1840	遞延所得稅資產(附註三及六)	20,703	0.3	9,977	0.1
1900	其他非流動資產	4,393	0.1	1,902	0.1
	非流動資產淨額	39,537	0.5	32,734	0.5
	資產總額	$ 8,334,716	100.0	$ 7,200,006	100.0

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司

陳丕岳

經理人：陳丕岳

會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國109年及108年12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	負債及權益	109年12月31日 金額	%	108年12月31日 金額	%
	流動負債				
2100	短期借款(附註四、六及八)	$ 4,208,811	50.5	$ 3,343,844	46.4
2110	應付短期票券(附註六及八)	-	-	457,000	6.4
2130	合約負債-流動(附註四及六)	600,524	7.2	361,038	5.0
2150	應付票據	83,856	1.0	90,544	1.3
2170	應付帳款	120,934	1.4	114,430	1.6
2200	其他應付款	116,051	1.4	56,780	0.8
2230	本期所得稅負債(附註四)	48,989	0.6	38,137	0.5
2250	負債準備-流動(附註四)	996	-	878	-
2280	租賃負債-流動(附註四及六)	7,264	0.1	6,691	0.1
2399	其他流動負債-其他(附註七)	63,855	0.8	15,221	0.2
	流動負債合計	5,251,280	63.0	4,484,563	62.3
	非流動負債				
2550	負債準備-非流動	1,166	-	1,166	-
2580	租賃負債-非流動(附註四及六)	4,283	0.1	9,912	0.1
2600	其他非流動負債	36	-	26	-
	非流動負債合計	5,485	0.1	11,104	0.1
	負債總額	5,256,765	63.1	4,495,667	62.4
	權益				
3100	股本（附註四及六）	1,559,250	18.7	1,485,000	20.6
3200	資本公積（附註六）	169,260	2.0	169,260	2.4
3300	保留盈餘（附註六）				
3310	法定盈餘公積	135,166	1.6	97,597	1.4
3350	未分配盈餘	1,214,275	14.6	952,482	13.2
	權益總額	3,077,951	36.9	2,704,339	37.6
	負債及權益總額	$ 8,334,716	100.0	$ 7,200,006	100.0

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司

陳丕岳

經理人：陳丕岳

會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國109年度及108年度

單位：新台幣仟元，惟每股盈餘為元

代碼	項目	109年度 金額	109年度 %	108年度 金額	108年度 %
4000	營業收入(附註四、六及七)	$ 2,734,885	100.0	$ 2,215,211	100.0
5000	營業成本(附註四、六及七)	(1,877,630)	(68.7)	(1,570,598)	(70.9)
5900	營業毛利	857,255	31.3	644,613	29.1
	營業費用(附註四及七)				
6100	推銷費用	(220,512)	(8.1)	(136,621)	(6.2)
6200	管理費用	(103,691)	(3.8)	(93,910)	(4.2)
6000	合計	(324,203)	(11.9)	(230,531)	(10.4)
6900	營業淨利	533,052	19.4	414,082	18.7
	營業外收入及支出(附註四、六及七)				
7100	利息收入	582	-	681	-
7010	其他收入	28,807	1.1	12,706	0.6
7020	其他利益及損失	-	-	(6)	-
7050	財務成本	(323)	-	(359)	-
7000	營業外收入及支出合計	29,066	1.1	13,022	0.6
7900	稅前淨利	562,118	20.5	427,104	19.3
7950	所得稅費用(附註四及六)	77,131	2.8	51,417	2.3
8200	本期淨利	$ 484,987	17.7	$ 375,687	17.0
8500	本期綜合損益總額	$ 484,987	17.7	$ 375,687	17.0
	每股盈餘(附註六)				
9750	基本每股盈餘	$ 3.11		$ 2.41	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司

陳丕岳

經理人：陳丕岳

會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國109年度及108年度

單位：新台幣仟元

	普通股股本	資本公積	保留盈餘 法定公積	保留盈餘 未分配盈餘	合計
108年度					
108年1月1日餘額	$ 1,485,000	$ 169,260	$ 75,128	$ 703,214	$ 2,432,602
107年度盈餘指撥及分配：					
法定盈餘公積	-	-	22,469	(22,469)	-
現金股利	-	-	-	(103,950)	(103,950)
108年度合併總損益	-	-	-	375,687	375,687
109年度					
109年1月1日餘額	$ 1,485,000	$ 169,260	$ 97,597	$ 952,482	$ 2,704,339
108年度盈餘指撥及分配：					
法定盈餘公積	-	-	37,569	(37,569)	-
現金股利	-	-	-	(111,375)	(111,375)
股票股利	74,250	-	-	(74,250)	-
109年度合併總損益	-	-	-	484,987	484,987
109年12月31日餘額	$ 1,559,250	$ 169,260	$ 135,166	$ 1,214,275	$ 3,077,951

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司

陳丕岳

經理人：陳丕岳

會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國109年度及108年度

單位：新台幣仟元

	109年度	108年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	$ 562,118	$ 427,104
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
租金支出	8	7
折舊費用	8,926	7,434
攤銷費用	300	300
利息費用	323	359
利息收入	(582)	(681)
租賃修改利益	-	(3)
與營業活動相關之流動資產/負債變動數：		
應收票據	986	3,263
應收帳款	5,498	(1,884)
其他應收款	750	250
存貨	(1,090,775)	(1,445,257)
預付款項	448	20,774
其他流動資產	(2,466)	(257)
取得合約之增額成本	(61,760)	(20,622)
合約負債	239,486	77,144
應付票據	(6,688)	(9,167)
應付帳款	6,504	(26,878)
其他應付款項	58,898	24,421
負債準備-流動	118	150
其他流動負債	49,057	8,114
營運產生之現金流出	(228,851)	(935,429)
收取之利息	574	674
支付之利息	(86,661)	(60,419)
支付所得稅	(78,790)	(28,558)
營業活動之淨現金流出	(393,728)	(1,023,732)
投資活動之現金流量：		
其他金融資產-流動增加	(234,063)	(61,138)
購買不動產、廠房及設備	(434)	-
存出保證金增加	(7,380)	(18,807)
其他非流動資產增加	(2,016)	(665)
投資活動之淨現金流出	(243,893)	(80,610)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	864,967	1,079,802
應付短期票券增加(減少)	(457,000)	246,000
租賃負債本金償還	(7,765)	(5,917)
存入保證金增加(減少)	(413)	379
發放現金股利	(111,375)	(103,950)
籌資活動之淨現金流入	288,414	1,216,314
本期現金及約當現金增加(減少)	(349,207)	111,972
期初現金及約當現金餘額	1,112,542	1,000,570
期末現金及約當現金餘額	$ 763,335	$ 1,112,542

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司

陳丕岳

經理人：陳丕岳

會計主管：賴志龍

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

會計師查核報告

坤悅開發股份有限公司　　公鑒：

查核意見

坤悅開發股份有限公司民國109年及108年12月31日之個體資產負債表，暨民國109年及108年1月1日至12月31日之個體綜合損益表、個體權益變動表及個體現金流量表，以及個體財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達坤悅開發股份有限公司民國109年及108年12月31日之個體財務狀況，暨民國109年及108年1月1日至12月31日之個體財務績效及個體現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與坤悅開發股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對坤悅開發股份有限公司民國 109 年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對坤悅開發股份有限公司109年度個體財務報告之關鍵查核事項敘明如下：

<u>存貨評價</u>

有關存貨評價之會計政策請詳個體財務報告附註四(七)存貨，存貨評價之會計估計及假設不確定性，請詳個體財務報告附註五；有關存貨明細說明，請詳個體財務報告附註六(三)。

關鍵查核事項之說明

坤悅開發股份有限公司之存貨主要為待售房地、在建房地、營建用地及預付土地款。由於該產業處於高度資金投入且營運週期通常超過一年，價格容易受市場環境及政府政策等因素之影響而大幅波動，致可能產生存貨之成本高於淨變現價值之風險，故存貨評價是為關鍵查核事項之一。

因應之查核程序

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

收入認列

有關收入認列之會計政策請詳個體財務報告附註四(十六)收入認列。

關鍵查核事項之說明

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

因應之查核程序

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

管理階層與治理單位對財務報告之責任

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

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

坤悅開發股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報告之責任

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

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

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通事項中，決定對坤悅開發股份有限公司 109 年度個體財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

建智聯合會計師事務所

會　計　師　：　黃　祥　穎　　會　計　師　：　廖　年　傑

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

金融監督管理委員會
核准文號(102)金管證審字第1020055253號

中　華　民　國　110　年　3　月　10　日

坤悅開發股份有限公司

個體資產負債表

民國109年及108年12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	109年12月31日 金額	%	108年12月31日 金額	%
	流動資產				
1100	現金及約當現金(附註四及六)	$ 735,009	8.8	$ 1,076,610	14.9
1150	應收票據淨額(附註四及六)	670	-	1,650	-
1170	應收帳款淨額(附註四及六)	602	-	6,100	0.1
1200	其他應收款	-	-	751	-
130X	存貨(附註四、五、六及八)	6,981,345	83.3	5,802,759	80.1
1410	預付款項	652	-	2,451	-
1476	其他金融資產-流動(附註六及八)	359,800	4.3	125,737	1.8
1479	其他流動資產	31,752	0.4	23,644	0.3
1480	取得合約之增額成本-流動(附註四)	117,473	1.4	55,713	0.8
	流動資產合計	8,227,303	98.2	7,095,415	98.0
	非流動資產				
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動(附註四)	3	-	3	-
1550	採用權益法之投資(附註四及六)	121,031	1.5	120,815	1.7
1600	不動產、廠房及設備(附註四及六)	1,895	-	2,710	-
1755	使用權資產(附註三、四及六)	8,122	0.1	12,511	0.2
1780	無形資產(附註四)	600	-	900	-
1840	遞延所得稅資產(附註四及六)	20,079	0.2	9,465	0.1
1990	其他非流動資產	2,875	-	997	-
	非流動資產淨額	154,605	1.8	147,401	2.0
	資產總額	$ 8,381,908	100.0	$ 7,242,816	100.0

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司

陳丕岳

經理人：陳丕岳

會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司

個體資產負債表

民國109年及108年12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	負債及權益	109年12月31日 金額	%	108年12月31日 金額	%
	流動負債				
2100	短期借款(附註六及八)	$ 4,208,811	50.2	$ 3,343,844	46.2
2110	應付短期票券(附註六及八)	-	-	457,000	6.3
2130	合約負債-流動(附註六)	600,512	7.2	361,031	5.0
2150	應付票據	36,386	0.4	36,099	0.5
2180	應付帳款-關係人(附註四及七)	235,514	2.8	229,235	3.2
2200	其他應付款	100,634	1.2	46,784	0.6
2230	本期所得稅負債(附註四及六)	48,989	0.6	35,714	0.5
2250	負債準備-流動(附註四)	353	-	314	-
2280	租賃負債-流動(附註四及六)	5,127	0.1	4,970	0.1
2399	其他流動負債(附註七)	63,678	0.8	15,038	0.2
	流動負債合計	5,300,004	63.3	4,530,029	62.6
	非流動負債				
2550	負債準備-非流動	802	-	802	-
2580	租賃負債-非流動(附註四及六)	3,151	-	7,646	0.1
	非流動負債合計	3,953	-	8,448	0.1
	負債總額	5,303,957	63.3	4,538,477	62.7
	權益				
3110	普通股股本（附註四及六）	1,559,250	18.6	1,485,000	20.5
3200	資本公積（附註六）	169,260	2.0	169,260	2.3
3300	保留盈餘（附註六）				
3310	法定盈餘公積	135,166	1.6	97,597	1.3
3350	未分配盈餘	1,214,275	14.5	952,482	13.2
	權益總額	3,077,951	36.7	2,704,339	37.3
	負債及權益總額	$ 8,381,908	100.0	$ 7,242,816	100.0

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司

陳丕岳

經理人：陳丕岳

會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司

個體綜合損益表

民國109年度及108年度

單位：新台幣仟元，惟每股盈餘為元

代碼	項目	109年度 金額	109年度 %	108年度 金額	108年度 %
4000	營業收入(附註四)	$ 2,734,885	100.0	$ 2,215,211	100.0
5000	營業成本(附註四、六及七)	(1,927,496)	(70.5)	(1,630,535)	(73.6)
5900	營業毛利	807,389	29.5	584,676	26.4
6000	營業費用(附註四及七)				
6100	推銷費用	(220,512)	(8.1)	(136,621)	(6.2)
6200	管理費用	(69,814)	(2.5)	(56,115)	(2.5)
6000	合計	(290,326)	(10.6)	(192,736)	(8.7)
6900	營業淨利	517,063	18.9	391,940	17.7
7000	營業外收入及支出(附註四、六及七)				
7100	利息收入	546		633	-
7010	其他收入	28,876	1.1	10,204	0.5
7020	其他利益及損失	-	-	(6)	-
7050	財務成本	(252)	-	(258)	-
7070	採用權益法認列之子公司損益份額	14,631	0.5	20,098	0.9
7000	合計	43,801	1.6	30,671	1.4
7900	稅前淨利	560,864	20.5	422,611	19.1
7950	所得稅費用(附註四及六)	75,877	2.8	46,924	2.1
8200	本期淨利	$ 484,987	17.7	$ 375,687	17.0
8500	本期綜合損益總額	$ 484,987	17.7	$ 375,687	17.0
	每股盈餘(附註四及六)				
9750	基本每股盈餘	$ 3.11		$ 2.41	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司

陳丕岳

經理人：陳丕岳

會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司

個體權益變動表

民國109年度及108年度

單位：新台幣仟元

	普通股股本	資本公積	保留盈餘 法定公積	保留盈餘 未分配盈餘	合計
108年度					
108年1月1日餘額	$ 1,485,000	$ 169,260	$ 75,128	$ 703,214	$ 2,432,602
107年度盈餘指撥及分配：					
法定盈餘公積	-	-	22,469	(22,469)	-
現金股利	-	-	-	(103,950)	(103,950)
108年度淨利	-	-	-	375,687	375,687
109年度					
109年1月1日餘額	$ 1,485,000	$ 169,260	$ 97,597	$ 952,482	$ 2,704,339
108年度盈餘指撥及分配：					
法定盈餘公積	-	-	37,569	(37,569)	-
現金股利	-	-	-	(111,375)	(111,375)
股票股利	74,250	-	-	(74,250)	-
109年度淨利	-	-	-	484,987	484,987
109年12月31日餘額	$ 1,559,250	$ 169,260	$ 135,166	$ 1,214,275	$ 3,077,951

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司

陳丕岳

經理人：陳丕岳

會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司

個體現金流量表

民國109年度及108年度

單位：新台幣仟元

	109年度	108年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	$ 560,864	$ 422,611
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
租金支出	6	5
折舊費用	6,434	5,197
攤銷費用	300	300
利息費用	252	258
利息收入	(546)	(633)
採用權益法認列之子公司損益份額	(14,631)	(20,098)
與營業活動相關之流動資產/負債變動數：		
應收票據	980	3,265
應收帳款	5,498	(1,910)
其他應收款	751	250
存貨	(1,091,544)	(1,100,339)
預付款項	1,324	26,223
其他流動資產	(2,466)	(257)
取得合約之增額成本	(61,760)	(20,622)
合約負債	239,481	77,166
應付票據	287	14,945
應付帳款	6,279	(406,201)
負債準備-流動	39	9
其他應付款項	53,477	20,930
其他流動負債	49,063	8,067
營運產生之現金流出	(245,912)	(970,834)
收取之利息	540	628
支付之利息	(86,673)	(60,318)
支付之所得稅	(73,216)	(26,188)
營業活動之淨現金流出	(405,261)	(1,056,712)

接次頁

坤悅開發股份有限公司

個體現金流量表

民國109年度及108年度

單位：新台幣仟元

承上頁

	109年度	108年度
投資活動之現金流量：		
其他金融資產-流動增加	(234,063)	(61,138)
購買不動產、廠房及設備	(289)	-
存出保證金增加	(5,642)	(18,268)
其他非流動資產	(1,403)	-
收取之股利	14,415	16,112
投資活動之淨現金流出	(226,982)	(63,294)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	864,967	1,079,802
應付短期票券增加(減少)	(457,000)	246,000
租賃負債本金償還	(5,527)	(4,032)
存入保證金增加(減少)	(423)	363
發放現金股利	(111,375)	(103,950)
籌資活動之淨現金流入	290,642	1,218,183
本期現金及約當現金增加(減少)	(341,601)	98,177
期初現金及約當現金餘額	1,076,610	978,433
期末現金及約當現金餘額	$ 735,009	$ 1,076,610

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司

陳丕岳

經理人：陳丕岳

會計主管：賴志龍

附件六

坤悅開發股份有限公司

一〇九年度盈餘分配表

單位：新台幣元

項目	金額
109 年度期初累積未分配盈餘	729,288,511
加：本期稅後淨利	484,987,308
減:提列 10%法定盈餘公積	(48,498,731)
本期可供分配盈餘	1,165,777,088
減:股東紅利-現金(每股分配 1.3 元)	(202,702,500)
109 年度期末累積盈餘	963,074,588

董事長：　　經理人：　　會計主管：

附件七

坤悅開發股份有限公司

「股東會議事規則」修訂前後條文對照表

修訂後條文	修訂前條文	說明
二、（股東會召集及開會通知） 第一、二、三項略。 選任或解任董事、變更章程、減資、申請停止公開發行、董事競業許可、盈餘轉增資、公積轉增資、公司解散、合併、分割或公司法第185條第1項各款、證券交易法第26條之1、第43條之6、發行人募集與發行有價證券處理準則第56條之1及第60條之2之事項，應在召集事由中列舉並說明其主要內容，不得以臨時動議提出~~；其主要內容得置於證券主管機關或公司指定之網站，並應將其網址載明於通知~~。 （以下略。）	二、（股東會召集及開會通知） 第一、二、三項略。 選任或解任董事、變更章程、減資、申請停止公開發行、董事競業許可、盈餘轉增資、公積轉增資、公司解散、合併、分割或公司法第185條第1項各款、證券交易法第26條之1、第43條之6、發行人募集與發行有價證券處理準則第56條之1及第60條之2之事項，應在召集事由中列舉並說明其主要內容，不得以臨時動議提出；其主要內容得置於證券主管機關或公司指定之網站，並應將其網址載明於通知。 （以下略。）	依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心民國110年2月9日發文字號11000519042號函修正部分條文。
四、（股東會前提案之處理） 持有已發行股份總數百分之一以上股份之股東，得向本公司提出股東常會議案，以一項為限，提案超過一項者，均不列入議案。另股東所提議案有公司法第172條之1第4項各款情形之一，董事會得不列為議案。股東得提出為敦促公司增進公共利益或善盡社會責任之建議性提案，程序上應依公司法第172條之1之相關規定以1項為限，提案超過1項者，均不列入議案。	四、（股東會前提案之處理） 持有已發行股份總數百分之一以上股份之股東，得向本公司提出股東常會議案，以一項為限，提案超過一項者，均不列入議案。但股東提案係為敦促公司增進公共利益或善盡社會責任之建議，董事會仍得列入議案。另股東所提議案有公司法第172條之1第4項各款情形之一，董事會得不列為議案。	依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心民國109年6月12日發文字號10900582662號函修正部分條文。
十、（股東會出席股數之計算與開會） 股東會之出席，應以股份為計算基準。出席股數依簽名簿或繳交之簽到卡，加計以書面或電子方式行使表決權之股數計算之。 已屆開會時間，主席應即宣布開會，並同時公布無表決權數及出席股份數等相關資訊。惟未有代表已	十、（股東會出席股數之計算與開會） 股東會之出席，應以股份為計算基準。出席股數依簽名簿或繳交之簽到卡，加計以書面或電子方式行使表決權之股數計算之。 已屆開會時間，主席應即宣布開會，惟未有代表已發行股份總數過半數之股東出席時，主席得宣布延	依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心民國110年2月9日發文字號11000519042號函修正部分條文。

發行股份總數過半數之股東出席時，主席得宣布延後開會，其延後次數以二次為限，延後時間合計不得超過一小時。延後二次仍不足有代表已發行股份總數三分之一以上股東出席時，由主席宣布流會。 (以下略)	後開會，其延後次數以二次為限，延後時間合計不得超過一小時。延後二次仍不足有代表已發行股份總數三分之一以上股東出席時，由主席宣布流會。 (以下略)	
十六、(選舉事項) 股東會有選舉董事時，應依本公司所訂『董事選舉辦法』辦理，並應當場宣布選舉結果，包含當選董事之名單與其當選權數及落選董監事名單及其獲得之選舉權數。 (以下略。)	十六、(選舉事項) 股東會有選舉董事時，應依本公司所訂『董事選舉辦法』辦理，並應當場宣布選舉結果，包含當選董事之名單與其當選權數。 (以下略。)	依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心民國110年2月9日發文字號11000519042號函修正部分條文。
二十三、(制訂與修訂) 本規則訂立於民國86年9月25日，第一次修訂於民國104年6月10日，第二次修訂於民國109年6月10日，第三次修訂於民國110年6月17日。	二十三、(制訂與修訂) 本規則訂立於民國86年9月25日，第一次修訂於民國104年6月10日，第二次修訂於民國109年6月10日。	增列修訂次數及日期。

附件八

坤悅開發股份有限公司

「董事選舉辦法」修訂前後條文對照表

修訂後條文	修訂前條文	說明
第五條 本公司董事之選舉，應依照公司法第192條之1所規定之候選人提名制度程序為之。 董事因故解任，致不足五人者，公司應於最近一次股東會補選之。但董事缺額達章程所定席次三分之一者，公司應自事實發生之日起六十日內，召開股東臨時會補選之。 獨立董事之人數不足證券交易法第14條之2第1項但書規定者，應於最近一次股東會補選之；獨立董事均解任時，應自事實發生之日起六十日內，召開股東臨時會補選之。	第五條 本公司董事之選舉，應依照公司法第192條之1所規定之候選人提名制度程序為之。 董事因故解任，致不足五人者，公司應於最近一次股東會補選之。但董事缺額達章程所定席次三分之一者，公司應自事實發生之日起六十日內，召開股東臨時會補選之。 獨立董事之人數不足證券交易法第14條之2第1項但書、臺灣證券交易所上市審查準則相關規定或中華民國證券櫃檯買賣中心「證券商營業處所買賣有價證券審查準則第10條第1項各款不宜上櫃規定之具體認定標準」第8款規定者，應於最近一次股東會補選之；獨立董事均解任時，應自事實發生之日起六十日內，召開股東臨時會補選之。	依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心民國109年6月12日發文字號10900582662號函修正部分條文。
本條刪除。	第十條 本條刪除。 被選舉人如為股東身分者，選舉人須在選舉票被選舉人欄填明被選舉人戶名及股東戶號；如非股東身分者，應填明被選舉人姓名及身分證明文件編號。惟政府或法人股東為被選舉人時，選舉票之被選舉人戶名欄應填列該政府或法人名稱，亦得填列該政府或法人名稱及其代表人姓名；代表人有數人時，應分別加填代表人姓名。	依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心民國109年6月12日發文字號10900582662號函，刪除第十條，調整條號。
第十條 選舉票有左列情事之一者無效：	第十一條 選舉票有左列情事之一者無效：	配合第十條刪除，調整條號。

一、不用有召集權人製備之選票者。 二、以空白之選票投入投票箱者。 三、字跡模糊無法辨認或經塗改者。 四、所填被選舉人與董事候選人名單經核對不符者。 五、除填分配選舉權數外，夾寫其他文字者。	一、不用董事會製備之選票者。 二、以空白之選票投入投票箱者。 三、字跡模糊無法辨認或經塗改者。 四、所填被選舉人如為股東身分者，其戶名、股東戶號與股東名簿不符者；所填被選舉人如非股東身分者，其姓名、身分證明文件編號經核對不符者。 五、除填被選舉人之戶名（姓名）或股東戶號（身分證明文件編號）及分配選舉權數外，夾寫其他文字者。 六、所填被選舉人之姓名與其他股東相同而未填股東戶號或身分證明文件編號可資識別者。	
第十一條(內容略)	第十二條(內容略)	配合第十條刪除，調整條號。
第十二條(內容略)	第十三條(內容略)	
第十三條(內容略)	第十四條(內容略)	
第十四條 本辦法訂立於民國64年7月1日、民國90年6月14日修訂、民國101年5月18日修訂、民國104年6月10日修訂、民國109年6月10日修訂、民國110年6月17日修訂。	第十五條 本辦法訂立於民國64年7月1日、民國90年6月14日修訂、民國101年5月18日修訂、民國104年6月10日修訂、民國109年6月10日修訂。	配合第十條刪除，調整條號；增列修訂日期。

附件九

坤悅開發股份有限公司
「取得或處分資產處理程序」修訂前後條文對照表

條次	修訂後條文	修訂前條文	說明
第七條	取得或處分不動產或設備之處理程序 第一項略。 二、交易條件及授權額度之決定程序 (一)取得或處分不動產(屬營建業存貨)，應參考公告現值、評定價值、鄰近不動產實際交易價格等議定之。其交易未達實收資本額百分之二十或新臺幣三億元(含)以下者，呈董事長核准並應於最近一次董事會中提會報告；其交易金額超過實收資本額百分之二十或新臺幣三億元者，應提經董事會通過後始得為之。但董事會每年度得授權董事長在新台幣三十億元(含)以內決行。 (以下略。)	取得或處分不動產或設備之處理程序 第一項略。 二、交易條件及授權額度之決定程序 (一)取得或處分不動產(屬營建業存貨)，應參考公告現值、評定價值、鄰近不動產實際交易價格等議定之。其交易未達實收資本額百分之二十或新臺幣三億元(含)以下者，呈董事長核准並應於最近一次董事會中提會報告；其交易金額超過實收資本額百分之二十或新臺幣三億元者，應提經董事會通過後始得為之。 (以下略。)	因土地開發講求時效性及保密性之實務運作需要，擬增加董事會授權董事長決行額度。

肆、附錄一

坤悅開發股份有限公司章程

第一章　總　　則

第一條：本公司依照公司法規定組織之，定名為坤悅開發股份有限公司。

第二條：本公司所營事業如左：

一、H701010 住宅及大樓開發租售業。
二、H701020 工業廠房開發租售業。
三、H701040 特定專業區開發業。
四、H701050 投資興建公共建設業。
五、H701060 新市鎮、新社區開發業。
六、H701070 區段徵收及市地重劃代辦業。
七、H701080 都市更新重建業。
八、H701090 都市更新整建維護業。
九、H702010 建築經理業。
十、H703090 不動產買賣業。
十一、H703100 不動產租賃業。
十二、H703110 老人住宅業。
十三、E801010 室內裝璜業。
十四、F211010 建材零售業。
十五、JE01010 租賃業。
十六、I401010 一般廣告服務業。
十七、I503010 景觀、室內設計業。
十八、F111090 建材批發業。
十九、EZ99990 其他工程業。
廿、F401010 國際貿易業。
廿一、I103060 管理顧問業。
廿二、I199990 其他顧問服務業。
廿三、F113990 其他機械器具批發業。
廿四、E605010 電腦設備安裝業。
廿五、F113070 電信器材批發業。
廿六、F118010 資訊軟體批發業。
廿七、F218010 資訊軟體零售業。
廿八、F601010 智慧財產權業。
廿九、I301010 資訊軟體服務業。
三十、I301020 資料處理服務業。
卅一、I301030 電子資訊供應服務業。
卅二、ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

第三條：本公司得視業務上之必要對外轉投資，且得經董事會決議為他公司有限責任股東，其投資總額得不受公司法第十三條規定有關轉投資額度之限制，並得對外提供保證。

第四條：本公司設總公司於台中市，必要時經董事會之決議得在國內外設立分公司或分支機構。

第五條：本公司之公告方法依照公司法第廿八條規定辦理。

第二章　股　　份

第六條：本公司資本總額定為新台幣參拾億元，分為參億股，每股金額新台幣壹拾元，授權董事會分次發行。

第七條：本公司記名股票由股票持有人以背書轉讓，其轉讓非將受讓人之姓名或名稱記載於股票，並將受讓人之姓名或名稱及住所記載於本公司股東名簿，不得以其轉讓對抗本公司。

第八條：本公司股票概為記名式，由代表公司之董事簽名或蓋章，並經依法得擔任股票發行簽證人之銀行簽證後發行之。

第八條之一：本公司公開發行之記名式股份得免印製股票，但應洽證券集中保管事業機構登錄。

第九條：股票之更名過戶，自股東常會開會前六十日內，股東臨時會開會前三十日內或公司決定分派股息及紅利或其他利益之基準日前五日內均停止之。

第十條：本公司股務處理作業事務之處理辦法悉依公開發行股票公司股務處理準則及相關法令之規定辦理。

第三章　股　東　會

第十一條：股東會分常會及臨時會二種，常會每年召開一次，於每會計年度終了後六個月內由董事會依法召開之，臨時會於必要時依法召集之。

公司股東會得採行以書面或電子方式行使其表決權，以書面或電子方式行使表決權之股東視為親自出席，其相關事宜悉依法令規定辦理。

第十二條：股東常會之召集，應於三十日前通知各股東，股東臨時會之召集，應於十五日前通知各股東，通知或公告應載明開會日期、地點及召集事由，但對於未滿一仟股股東，得以公告方式為之。

第十三條：股東因故不能出席股東會時，得依公司法第一七七條及證券交易法第二十五條之一規定，出具公司印發之委託書載明授權範圍，簽名或蓋章委託代理人代表出席。

股東委託出席者，除依公司法規定外，悉依主管機關頒佈之「公開發行公司出席股東會使用委託書規則」辦理。

第十四條：本公司股東每股有一表決權，但有公司法第一百七十九條第二項規定之情事者，無表決權。

第十五條：股東會以董事長為主席，董事長因故缺席時由董事長指定董事一人代理之，董事長未指定時由董事互推一人代理之。

股東會由董事會以外之其他召集權人召集者，由該召集權人擔任之，召集權人有二人以上時，應互推一人擔任之。

第十六條：股東會之決議除公司法另有規定外，應有代表股份總數過半數之股東出席，並以出席股東表決權過半數之同意行之。股東會之決議事項應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並於會後二十日內將議事錄分發各股東，議事錄應與出席股東之簽名簿及代理出席之委託書一併保存於公司。

本公司對於議事錄之製作及分發得以電子方式為之並依公司法第一百八十三條規定辦理。

第四章　董事及審計委員會

第十七條：本公司設董事七至十一人，董事人數授權董事會議定之，其中獨立董事至少三人且不得少於董事席次五分之一，任期三年，由股東會就有行為能力之人選任，連選得連任。全體董事所持有本公司記名股票之股份總額悉依證券交易法第二十六條規定辦理。

本公司由全體獨立董事依據證券交易法第十四條之四規定設置審計委員會代替監察人。

審計委員會由全體獨立董事組成，職權行使及其他應遵循事項，依相關法令或本章程之規定辦理，其組織規程由董事會另定之。

第十七條之一：本公司董事及監察人選舉均採公司法第 192 條之 1 及第 216 條之 1 之採候選人提名制度，由股東會就候選人名單中選任之，董事及監察人候選人提名之受理方式及公告等相關事宜，悉依公司法、證券交易法相關法令規定辦理。

非獨立董事與獨立董事應一併進行選舉，分別依其應選名額，各由所得選票代表選舉權數較多者當選。

有關獨立董事之專業資格、持股、兼職限制、提名及選任方式及其他應遵行事項，依證券主管機關之相關規定辦理。

第十八條：董事會由董事組織之，由三分之二以上董事之出席及出席董事過半數之同意互選董事長一人並得設副董事長一人，董事長對外代表公司。

第十九條：董事長請假或因故不能行使職權時，其代理依公司法第二百零八條規定辦理。董事缺額達三分之一時，董事會應於六十日內召開股東臨時會補選之。

第二十條：董事因故無法出席董事會時，得出具委託書，並列舉召集事由之授權範圍委託其他董事代理出席。前項代理人，以受一人委託為限，惟獨立董事對於依法令規定應親自出席之事項，應親自出席，不得委由非獨立董事代理，獨立董事如有反對或保留意見，應於董事會議事錄載明。

本公司董事會之召集，應載明事由，於七日前通知各董事及獨立董事；但遇有緊急情事時，得隨時召集之。董事會之召集通知得以書面、傳真或電子郵件等方式為之。

董事會開會時，如以視訊會議為之，其董事以視訊參與會議者，視為親自出席。監察人得列席董事會議，但無表決權。

第廿一條：本公司董事執行本公司職務時，其報酬授權董事會依其對本公司營運參與之程度及貢獻之價值，並參酌同業通常之水準議定之。如有盈餘時，另依第二十五條之規定分配酬勞。

第五章　經　理　人

第廿二條：本公司董事會得因業務運作之需要，設置薪資報酬委員會或其他功能性委員會。

第廿三條：本公司得設經理人，其委任、解任及報酬依照公司法第二十九條規定辦理。

第六章　會　　計

第廿四條：本公司應於每會計年度終了，由董事會造具（一）營業報告書（二）財務報告（三）盈餘分派或虧損撥補之議案等各項表冊依法提交股東常會，請求承認。

第廿五條：本公司當年度如有獲利，應依稅前淨利提撥 0.1%~1%為員工酬勞，由董事會決議以股票或現金分派發放，其發放對象包含符合一定條件之從屬公司員工；另由董事會決議依稅前淨利提撥不高於 1%為董事酬勞。員工酬勞及董事酬勞分派案應提股東會報告。

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

本公司當年度結算如有盈餘，應先提繳稅款、彌補歷年累積虧損，次提 10%為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘並依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額併同以前年度累積未分配盈餘由董事會擬具分派議案，提請股東會決議後分派之。

本公司股利政策，係配合目前及未來之發展計畫、考量投資環境及資金需求並兼顧股東利益等因素，採剩餘股利政策，依據公司未來之資本預算規劃，優先保留營運及投資所需之資金後，剩餘之盈餘才以股票股利或現金股利方式分派，並考量平衡股利以不低於當年度稅後淨利之 10%分配，但董事會得考量公司實際資金狀況後，擬具盈餘分派議案提請股東會決議之；分配股東股息紅利時，得以現金或股票方式為之，其中現金股利不低於股利總額之 25%。

第七章　附　　則

第廿六條：本章程未訂事項悉依照公司法之規定辦理。

第廿七條：本章程訂立於中華民國六十四年七月一日。第一次修訂於民國六十五年六月六日，第二次修訂於民國六十八年七月廿九日，第三次修訂於民國七十三年三月三十日，第四次修訂於民國七十三年四月廿一日，第五次修訂於民國七十四年一月三十一日，第六次修訂於民國七十四年十一月十四日，第七次修訂於民國七十五年八月四日，第八次修訂於民國七十五年八月二十日，第九次修訂於民國七十六年八月二十七日，第十次修訂於民國七十九年八月廿六日，第十一次修訂民國七十九年十一月十六日，第十二次修訂於民國八十年一月二十六日，第十三次修訂於民國八十年十一月十一日，第十四次修訂於民國八十一年九月廿五日，第十五次修訂於民國八十二年五月二十四日，第十六次修訂於民國八十三年二月十八日，第十七次修訂於民國八十三年六月二十日，第十八次修訂於民國八十五年四月一日，第十九次修訂於民國八十六年九月廿五日，第二十次修訂於民國八十七年六月二十六日，第二十一次修訂於民國八十八年三月二十六日，第二十二次修訂於民國八十八年六月五日，第二十三次修訂於八十九年六月三日，第二十四次修訂於民國九十年六月十三日，第二十五次修訂於民國九十一年六月十四日，第二十六次修正於民國九十一年八月三十日，第二十七次修正於民國九十二年六月二十日，第二十八次修正於民國九十三年六月二十五日，第二十九次修正於民國九十四年六月二十四日，第三十次修正於民國九十五年三月十五日，第三十一次修正於民國九十五年六月二十三日，第三十二次修正於民國九十六年六月二十一日，第三十三次修正於民國九十七年六月二十五日，第三十四次修正於民國一〇〇年六月二十二日，第三十五次修訂於民國一〇一年五月十八日，第三十六次修訂於民國一〇二年五月十五日，第三十七次修訂於民國一〇四年六月十日，第三十八次修訂於民國一〇五年六月三日，第三十九次修訂於民國一〇九年六月十日。

坤悅開發股份有限公司

董事長：陳丕岳

附錄二

坤悅開發股份有限公司
董事道德行為準則

第 一 條　為健全公司經營，保障股東權益，善盡企業社會責任，公司除委請專業優秀之經營團隊外，董事之道德良知實具有重大之影響，爰依據「上市上櫃公司訂定道德行為準則參考範例」規定，訂定本準則，以資遵行。

第 二 條　本公司董事應以誠信、公正、公平及客觀之原則，執行及處理公司各項業務，以履行忠實及善良管理人之義務。

第 三 條　本公司董事不得有下列行為：
一、透過使用公司財產、資訊或藉由職務之便而有圖利自己之機會。
二、透過使用公司財產、資訊或藉由職務之便獲取私利。
三、從事與公司競爭之業務。

本公司董事除不得有前項行為外，當公司有獲利機會時，更應協助公司獲取正當合法之利益。

第 四 條　本公司董事應以公司之利益為優先，不得因個人利益致與公司之利益發生衝突，亦不得基於在公司所擔任之職位而使下列人員或企業獲致不當利益：
一、自身、配偶、父母、子女或二等親以內之親屬。
二、與前款人員直接或間接享有相當財務上利益之企業。
三、自身兼任董事或高階經理人之企業。

為防止前項利益衝突及不當利益之發生，本公司董事於公司與前述人員所屬之企業從事下列交易事項時，應予迴避：
一、資金貸與。
二、提供背書保證。
三、重大資產交易。
四、進、銷貨往來。

第 五 條　本公司董事對於公司本身或其進、銷貨客戶之資訊，除經授權或法律規定公開者外，應予保密，且不得利用其機密資訊圖利本人或第三人。應保密之資訊包括所有可能被競爭對手利用或洩漏之後對公司或客戶有損害之未公開資訊。

第 六 條　本公司董事應公平對待公司進、銷貨客戶、競爭對手及員工，不得透過操縱、隱匿、濫用自身基於職務所獲悉之資訊、對重要事項做不實陳述或其他不公平之交易方式，而獲取不當利益。

第 七 條　本公司董事有責任保護公司資產，並確保其能有效且合法使用於公務上，以避免因為偷竊、疏忽或浪費，導致影響公司之獲利能力。

第 八 條　本公司董事於執行職務時，應遵行公司法、證券交易法及其他法令規章之規定，以避免因違反而致損害公司之利益及形象。

第 九 條　本公司董事應遵守防止內線交易之相關法令，於獲悉會影響股票價格之資訊尚未公開前，不得從事相關證券交易。

第 十 條　本公司應加強宣導道德觀念，鼓勵員工於懷疑或發現有違反法令規章或道德行為準則之行為時，向經理人、內部稽核主管或其他適當人員呈報。公司制訂具體檢舉制度，並讓員工知悉公司將盡全力保護呈報者的安全使其免遭受報復。

第 十一條 本公司董事有違反本準則之情形時，公司應查明相關事證後，以專案提報董事會決議，確認懲戒方式，以資處理，且即時於公開資訊觀測站揭露違反本準則人員之違反日期、違反事由、違反之準則及處理情形等資訊。公司制訂相關申訴制度，提供違反道德行為準則者救濟之途徑。

第十二條　本公司董事如有豁免遵行本準則規定之必要者，應經董事會決議通過後，始得為之。本公司應於前項董事會決議通過後，即時於公開資訊觀測站揭露董事會通過豁免之日期、獨立董事之反對或保留意見、豁免適用之期間、豁免適用之原因及豁免適用之準則等資訊。俾利股東評估董事會所為之決議是否適當，以抑制任意或可疑的豁免遵循準則之情形發生，並確保任何豁免遵循準則之情形均有適當控管機制，以保護公司。

第十三條　本公司應於公司網站、年報、公開說明書及公開資訊觀測站揭露本準則，修正時亦同。

本準則訂立於民國 96 年 9 月 21 日，第一次修訂於民國 104 年 4 月 23 日，第二次修訂於民國 108 年 12 月 9 日。

第十四條　本準則經董事會通過後施行，並提報股東會，修正時亦同。

附錄三

悅開發股份有限公司
主管以上人員道德行為準則

第一章 總則

第一條 為引導本公司主管以上人員之行為符合道德標準，以避免不法行為，並為提升公司利害關係人對公司之信任，爰依據「上市上櫃公司訂定道德行為準則參考範例」之規定，訂定本準則，以資遵循。

第二條 本準則所稱主管以上人員包括總經理、副總經理、特別助理、協理、經理、副理、襄理、主任。

第三條 本準則所稱利害關係人，包括股東、客戶、員工、債權人、供應商、媒體及其他具有資訊影響力者。

第二章 道德行為準則

第四條 忠誠是美德：

本公司主管以上人員應以盡忠職守，誠實無欺之情操，自我期許。因盡忠職守，故能堅守崗位以公司之利益為依歸；因誠實無欺，故能不欺上瞞下，公正公平待人與處事。

第五條 防止利益衝突：

本公司主管以上人員應以客觀及有效率之方式處理公司業務，避免利用在公司擔任之職務而使下列人員或企業獲取不當利益致與公司之利益發生衝突：

一、自身、配偶、父母、子女或二親等以內之親屬。

二、前款人員直接或間接享有相當財務上利益之企業。

三、自身兼任董事或高階經理人之企業。

本公司之主管人員於知悉前項人員所屬之企業與本公司從事下列交易事項時，應予迴避：

一、資金貸與。

二、提供背書保證。

三、重大資產交易。

四、進、銷貨往來。

第六條 避免圖利自己之機會：

當公司有獲利機會時，本公司主管以上人員有責任維護及增加公司所能獲取之正當合法利益，並應避免下列行為：

一、透過使用公司財產、資訊或藉由職務之便而有圖利自己之機會。

二、透過使用公司財產、資訊或藉由職務之便以獲取私利。

三、從事與公司競爭之業務。

第七條 保守業務秘密：

本公司主管以上人員對於公司或其進、銷貨客戶之資訊，除經授權或法律規定公開者外，應負有保密義務。應保密之資訊包括有可能被競爭對手利用或洩漏之後對公司或客戶有所損害之未公開資訊。

第八條 公平交易：

企業之經營係以卓越之管理、優良之產品及熱誠之服務，致力於市場競爭，不以非法或不道德手段獲得成效。本公司主管以上人員應公平對待公司進、銷貨客戶、競爭對手及員工，不得透過操縱、隱匿、濫用其基於職務所獲悉之資訊，對重要事項為不實陳述或以其他不公平之交易方式而獲取不當利益。

第九條 保護並適當使用公司資產：

資產是公司獲利之來源，也是經營之成本，應予妥善保護及使用於正當合法之業務目的。本公司主管以上人員均有責任保護公司資產，並確保其有效且合法使用於公務上，應防患被偷竊、浪費或因疏忽而短少、毀損，以免影響公司之獲利。

第十條 遵循法律規章：

本公司之主管以上人員應遵守並宣導公司法、證券交易法、著作權法及其他與公司業務經營有關之法令規章，不得故意違反，以免公司遭受處罰及無謂之損失。

第十一條 不從事內線交易：

內線交易有害於股票市場之公平交易，係既違法又不道德之行為。本公司主管以上人員於獲悉任何會影響股票價格之資訊尚未公開前，不得從事相關之證券交易。

第三章鼓勵陳報、豁免及懲戒

第十二條 鼓勵陳報違反本準則或任何非法之行為：

為落實本準則之遵行，本公司內部加強宣導道德觀念，並鼓勵員工於懷疑或發現有違反本準則或其他法令規章之行為時，向獨立董事、經理人、內部稽核主管或其他適當人員陳報。公司制訂具體檢舉制度，並讓陳報者知悉公司將應盡全力保密陳報者之身分並保護其安全，使其免於遭受威脅及報復。

第十三條 豁免適用之程序:

本公司主管以上人員，如欲豁免第五條之適用時，應充分揭露第五條所列人員或企業與各該交易事項之利害關係，及對公司並無不利益且無不合營業常規之理由，簽報董事長核准之。

本公司主管以上人員如欲豁免第六條之適用時，應將該機會、資訊或與公司競爭之具體內容，及與公司利益並無衝突或影響之理由，簽報董事長核准之。

第十四條 懲戒措施：

本公司主管以上人員，如有違反本準則或其他法令規章情事時，除情節重大者應提報董事會議處外，逕依公司內部規章所定獎懲規定，予以懲戒。

前項受懲戒人員，如認為公司處置不當，致其合法權益受損時，得依公司內部相關規章所定申訴處理規定，提出申訴，以資救濟。

第四章附則

第十五條 本公司主管以上人員所應遵行之道德行為規範，除依本準則規定外，適用本公司其他規章之相關規定。

第十六條 本準則應於公司網站、年報、公開說明書及公開資訊觀測站揭露，修正時亦同。

本準則訂立於民國 96 年 9 月 21 日，第一次修訂於民國 104 年 4 月 23 日，第二次修訂於民國 108 年 12 月 9 日。

第十七條 本準則經董事會通過後施行，並提股東會報告，修正時亦同。

附錄四

坤悅開發股份有限公司股
股東會議事規則

一、本公司股東會之議事規則，除法令或章程另有規定者外，應依本規則之規定辦理。

二、(股東會召集及開會通知)

本公司股東會除法令另有規定外，由董事會召集之。

本公司應於股東常會開會三十日前或股東臨時會開會十五日前，將股東會開會通知書、委託書用紙、有關承認案、討論案、選任或解任董事事項等各項議案之案由及說明資料製作成電子檔案傳送至公開資訊觀測站。並於股東常會開會二十一日前或股東臨時會開會十五日前，將股東會議事手冊及會議補充資料，製作電子檔案傳送至公開資訊觀測站。股東會開會十五日前，備妥當次股東會議事手冊及會議補充資料，供股東隨時索閱，並陳列於本公司及本公司所委任之專業股務代理機構，且應於股東會現場發放。

通知及公告應載明召集事由；其通知經相對人同意者，得以電子方式為之。

選任或解任董事、變更章程、減資、申請停止公開發行、董事競業許可、盈餘轉增資、公積轉增資、公司解散、合併、分割或公司法第 185 條第 1 項各款、證券交易法第 26 條之 1、第 43 條之 6、發行人募集與發行有價證券處理準則第 56 條之 1 及第 60 條之 2 之事項，應在召集事由中列舉並說明其主要內容，不得以臨時動議提出；其主要內容得置於證券主管機關或公司指定之網站，並應將其網址載明於通知。

股東會召集事由已載明全面改選董事，並載明就任日期，該次董事會改選完成後，同次會議不得再以臨時動議或其他方式變更其就任日期。

三、（股東會議事手冊之編制及公告）

召開股東會應編製議事手冊。

前項公告之時間、方式、議事手冊應記載之主要事項及其他應遵行事項，悉依「公開發行公司股東會議事手冊應行記載及遵循事項辦法」辦理。

四、(股東會前提案之處理)

持有已發行股份總數百分之一以上股份之股東，得向本公司提出股東常會議案，以一項為限，提案超過一項者，均不列入議案。但股東提案係為敦促公司增進公共利益或善盡社會責任之健議，董事會仍得列入議案。另股東所提議案有公司法第172條之1第4項各款情形之一，董事會得不列為議案。

本公司應於股東常會召開前之停止股票過戶日前公告受理股東之提案、書面或電子受理方式、受理處所及受理期間；其受理期間不得少於十日。

股東所提議案以三百字為限，超過三百字者，不予列入議案；提案股東應親自或委託他人出席股東常會，並參與該項議案討論。

本公司應於股東會召集通知日前，將處理結果通知提案股東，並將合於本條規定之議案列於開會通知。對於未列入議案之股東提案，董事會應於股東會說明未列入之理由。

五、(委託出席股東會及授權)

股東得於每次股東會，出具本公司印發之委託書，載明授權範圍，委託代理人出席股東會。一股東以出具一委託書，並以委託一人為限，應於股東會開會五日前送達本公司，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。

委託書送達本公司後，股東欲親自出席或欲以書面或電子方式行使表決權者，應於股東會開會二日前，以書面向本公司為撤銷委託之通知；逾期撤銷者，以委託代理人出席行使之表決權為準。

六、(召開股東會地點及時間之原則)

股東會召開之地點，應於本公司所在地或便利股東出席且適合股東會召開之地點為之，會議開始時間不得早於上午九時或晚於下午三時，召開之地點及時間，應充分考量獨立董事之意見。

七、(簽名簿等文件之備置)

本公司應於開會通知書載明受理股東報到時間、報到處地點，及其他應注意事項。

前項受理股東報到時間至少應於會議開始前三十分鐘辦理之；報到處應有明確標示，並派適足適任人員辦理之。

股東本人或股東所委託之代理人(以下稱股東)應憑出席證、出席簽到卡或其他出席證件出席股東會，本公司對股東出席所憑依之證明文件不得任意增列要求提供其他證明文件；屬徵求委託書之徵求人並應攜帶身分證明文件，以備核對。

本公司應設簽名簿供出席股東本人或股東所委託之代理人(以下稱股東)簽到，或由出席股東繳交簽到卡以代簽到。

本公司應將議事手冊、年報、出席證、發言條、表決票及其他會議資料，交付予出席股東會之股東；有選舉董事者，應另附選舉票。

政府或法人為股東時，出席股東會之代表人不限於一人。法人受託出席股東會時，該法人僅得指派一人代表出席。

八、(股東會主席、列席人員)

董事長請假或因故不能行使職權時，由董事長指定董事一人代理之，董事長未指定代理人者，由董事互推一人代理之。

前項主席係由董事代理者，以任職六個月以上，並瞭解公司財務業務狀況之董事擔任之。主席如為法人董事之代表人者，亦同。

由董事會所召集之股東會，其主席由董事長擔任之，董事長宜親自主持，且宜有董事會過半數之董事親自出席，及各類功能性委員會成員至少一人代表出席，並將出席情形記載於股東會議事錄。

股東會如由董事會以外之其他召集權人召集者，主席由該召集權人擔任之，召集權人有二人以上時，應互推一人擔任之。

本公司得指派所委任之律師、會計師或相關人員列席股東會。

九、(股東會開會過程錄音或錄影之存證)

本公司應於受理股東報到時起將股東報到過程、會議進行過程、投票計票過程全程連續不間斷錄音及錄影。

前項影音資料應至少保存一年。但經股東依公司法第189條提起訴訟者，應保存至訴訟終結為止。

十、(股東會出席股數之計算與開會)

股東會之出席，應以股份為計算基準。出席股數依簽名簿或繳交之簽到卡，加計以書面或電子方式行使表決權之股數計算之。

已屆開會時間，主席應即宣布開會，惟未有代表已發行股份總數過半數之股東出席時，主席得宣布延後開會，其延後次數以二次為限，延後時間合計不得超過一小時。延後二次仍不足有代表已發行股份總數三分之一以上股東出席時，由主席宣布流會。

前項延後二次仍不足額而有代表已發行股份總數三分之一以上股東出席時，得依公司法第175條第1項規定為假決議，並將假決議通知各股東，於一個月內再行召集股東會。

於當次會議未結束前，如出席股東所代表股數達已發行股份總數過半數時，主席得將作成之假決議，依公司法第174條規定重新提請股東會表決。

十一、(議案討論)

股東會如由董事會召集者，其議程由董事會訂定之，相關議案(包括臨時動議及原議案修正)均應採逐案票決，會議應依排定之議程進行，非經股東會決議不得變更之。

股東會如由董事會以外之其他有召集權人召集者，準用前項之規定。

前二項排定之議程於議事(含臨時動議)未終結前，非經決議，主席不得逕行宣布散會；主席違反議事規則，宣布散會者，董事會其他成員應迅速協助出席股東依法定程序，以出席股東表決權過半數之同意推選一人擔任主席，繼續開會。

會議散會後，除前項之情形外，股東不得另推主席於原址或另覓場所續行開會。

主席對於議案及股東所提之修正案或臨時動議，應給予充分說明及討論之機會，認為已達可付表決之程度時，得宣布停止討論，提付表決並安排適足之投票時間。

十二、(股東發言)

出席股東發言前，須先填具發言條載明發言要旨、股東戶號(或出席證編號)及戶名，由主席定其發言順序。

出席股東僅提發言條而未發言者，視為未發言。發言內容與發言條記載不符者，以發言內容為準。

同一議案每一股東發言，非經主席之同意不得超過兩次，每次不得超過五分鐘，惟出席股東發言違反規定或超出議題範圍者，主席得制止其發言。

出席股東發言時，其他股東除經徵得主席及發言股東同意外，不得發言干擾，違反者主席應予制止。

法人股東指派二人以上之代表出席股東會時，同一議案僅得推由一人發言。

出席股東發言後，主席得親自或指定相關人員答覆。

十三、(表決股數之計算、迴避制度)

股東會之表決，應以股份為計算基準。

股東會之決議，對無表決權股東之股份數，不算入已發行股份之總數。

股東對於會議之事項，有自身利害關係致有害於本公司利益之虞時，不得加入表決，並不得代理他股東行使其表決權。

前項不得行使表決權之股份數，不算入已出席股東之表決權數。

除信託事業或經證券主管機關核准之股務代理機構外，一人同時受二人以上股東委託時，其代理之表決權不得超過已發行股份總數表決權之百分之三，超過時其超過之表決權，不予計算。

十四、(議案表決)

本公司股東，每一股有一表決權；但受限制或公司法第179條第2項所列無表決權者，不在此限。

本公司召開股東會時，應採行以電子方式並得採行以書面方式行使其表決權；其以書面或電子方式行使表決權時，其行使方法應載明於股東會召集通知。以書面或電子方式行使表決權之股東，視為親自出席股東會。但就該次股東會之臨時動議及原議案之修正，視為棄權，故本公司宜避免提出臨時動議及原議案之修正。

前項以書面或電子方式行使表決權者，其意思表示應於股東會開會二日前送達公司，意思表示有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前意思表示者，不在此限。

股東以書面或電子方式行使表決權後，如欲親自出席股東會者，應於股東會開會二日前以與行使表決權相同之方式撤銷前項行使表決權之意思表示；逾期撤銷者，以書面或電子方式行使之表決權為準。如以書面或電子方式行使表決權並以委託書委託代理人出席股東會者，以委託代理人出席行使之表決權為準。

議案之表決，除公司法及本公司章程另有規定外，以出席股東表決權過半數之同意通過之。表決時，應逐案由主席或其指定人員宣佈出席股東之表決權總數後，由股東逐案進行投票表決，並於股東會召開後當日，將股東同意、反對及棄權之結果輸入公開資訊觀測站。

同一議案有修正案或替代案時，由主席併同原案定其表決之順序。如其中一案已獲通過時，其他議案即視為否決，勿庸再行表決。

十五、(監票、計票與表決票之保存)

議案表決之監票及計票人員由主席指定之，但監票人員應具有股東身分。

股東會表決或選舉議案之計票作業應於股東會場內公開處為之，且應於計票完成後，當場宣布表決結果，包含統計之權數，並作成紀錄。

十六、(選舉事項)

股東會有選舉董事時，應依本公司所訂『董事選舉辦法』辦理，並應當場宣布選舉結果，包含當選董事之名單與其當選權數。

前項選舉事項之選舉票，應由監票員密封簽字後，妥善保管並至少保存一年。但經股東依公司法第189條提起訴訟者，應保存至訴訟終結為止。

十七、(會議記錄及簽署事項)

股東會之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並於會後二十日內，將議事錄分發各股東。議事錄之製作及分發，得以電子方式為之。

前項議事錄之分發，本公司得以輸入公開資訊觀測站之公告方式為之。

議事錄應確實依會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法及表決結果(包含統計之權數)記載之，有選舉董事時，應揭露每位候選人之得票權數。在本公司存續期間，應永久保存。

十八、(對外公告)

徵求人徵得之股數及受託代理人代理之股數，本公司應於股東會開會當日，依規定格式編造之統計表，於股東會場內為明確之揭示。

股東會決議事項，如有屬法令規定、主管機關規定之重大訊息者，本公司應於規定時間內，將內容傳輸至公開資訊觀測站。

十九、(會場秩序之維護)

辦理股東會之會務人員應佩帶識別證或臂章。

主席得指揮糾察員或保全人員協助維持會場秩序。糾察員或保全人員在場協助維持秩序時，應佩戴「糾察員」字樣臂章或識別證。

會場備有擴音設備者，股東非以本公司配置之設備發言時，主席得制止之。

股東違反議事規則不服從主席糾正，妨礙會議之進行經制止不從者，得由主席指揮糾察員或保全人員請其離開會場。

二十、(休息、續行集會)

會議進行時，主席得酌定時間宣布休息，發生不可抗拒之情事時，主席得裁定暫時停止會議，並視情況宣布續行開會之時間。

股東會排定之議程於議事(含臨時動議)未終結前，開會之場地屆時未能繼續使用，得由股東會決議另覓場地繼續開會。

股東會得依公司法第182條之規定，決議在五日內延期或續行集會。

二十一、(附則)

本規則未規定事項，除公司法或本公司章程有明訂外，悉依主席裁示辦理。如股東仍有爭議，應循適法程序處理，不得藉以妨礙或干擾議事程序之進行。

二十二、(施行)

本規則經股東會通過後施行，修正時亦同。

二十三、(制訂與修訂)

本規則訂立於民國86年9月25日、第一次修訂於民國104年6月10日修訂、第二次修訂於民國109年6月10日。

附錄五

坤悅開發股份有限公司
董事選舉辦法

第一條：為公平、公正、公開選任董事，爰依「上市上櫃公司治理實務守則」第二十一條規定訂定本程序。

第二條：本公司董事之選舉，除法令或章程另有規定者外，應依本辦法及相關法規辦理之。

第三條：本公司董事之選任，應考量董事會之整體配置。董事會成員組成應考量多元化，並就本身運作、營運型態及發展需求以擬訂適當之多元化方針，宜包括但不限於以下二大面向之標準：

一、 基本條件與價值：性別、年齡、國籍及文化等。

二、 專業知識技能：專業背景（如法律、會計、產業、財務、行銷或科技）、專業技能及產業經驗等。

董事會成員應普遍具備執行職務所必須之知識、技能及素養，其整體應具備之能力如下：

一、 營運判斷能力。

二、 會計及財務分析能力。

三、 經營管理能力。

四、 危機處理能力。

五、 產業知識。

六、 國際市場觀。

七、 領導能力。

八、 決策能力。

董事間應有超過半數之席次，不得具有配偶或二親等以內之親屬關係。

本公司董事會應依據績效評估之結果，考量調整董事會成員組成。

第四條：本公司獨立董事之資格及獨立董事之選任，應符合「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」之規定，並應依據「上市上櫃公司治理實務守則」第24條規定辦理。

第五條：本公司董事之選舉，應依照公司法第192條之1所規定之候選人提名制度程序為之。董事因故解任，致不足五人者，公司應於最近一次股東會補選之。但董事缺額達章程所定席次三分之一者，公司應自事實發生之日起六十日內，召開股東臨時會補選之。獨立董事之人數不足證券交易法第14條之2第1項但書、臺灣證券交易所上市審查準則相關規定或中華民國證券櫃檯買賣中心「證券商營業處所買賣有價證券審查準則第10條第1項各款不宜上櫃規定之具體認定標準」第8款規定者，應於最近一次股東會補選之；獨立董事均解任時，應自事實發生之日起六十日內，召開股東臨時會補選之。

第六條：本公司董事之選舉應採用累積投票制，每一股份有與應選出董事人數相同之選舉權，得集中選舉一人，或分配選舉數人。

第七條：董事會應製備與應選出董事人數相同之選舉票，並加填其權數分發出席股東會之股東，選舉人之記名，得以在選舉票上所印出席證號碼代之。

第八條：本公司董事依公司章程所定之名額，分別計算獨立董事、非獨立董事之選舉權，由所得選舉票代表選舉權數較多者分別依次當選，如有二人以上得權數相同而超過規定名額時，由得權數相同者抽籤決定，未出席者由主席代為抽籤。

第九條：選舉開始前，應由主席指定具有股東身分之監票員、計票員各若干人，執行各項有關職務。投票箱由董事會製備之，於投票前由監票員當眾開驗。

第十條：被選舉人如為股東身分者，選舉人須在選舉票被選舉人欄填明被選舉人戶名及股東戶號；如非股東身分者，應填明被選舉人姓名及身分證明文件編號。惟政府或法人股東為被選舉人時，選舉票之被選舉人戶名欄應填列該政府或法人名稱，亦得填列該政府或法人名稱及其代表人姓名；代表人有數人時，應分別加填代表人姓名。

第十一條：選舉票有左列情事之一者無效：

一、不用董事會製備之選票者。

二、以空白之選票投入投票箱者。

三、字跡模糊無法辨認或經塗改者。

四、所填被選舉人如為股東身分者，其戶名、股東戶號與股東名簿不符者；所填被選舉人如非股東身分者，其姓名、身分證明文件編號經核對不符者。

五、除填被選舉人之戶名（姓名）或股東戶號（身分證明文件編號）及分配選舉權數外，夾寫其他文字者。

六、所填被選舉人之姓名與其他股東相同而未填股東戶號或身分證明文件編號可資識別者。

第十二條：投票完畢後當場開票，開票結果應由主席當場宣布，包含董事及獨立董事當選名單與其當選權數。

前項選舉事項之選舉票，應由監票員密封簽字後，妥善保管，並至少保存一年。但經股東依公司法第189條提起訴訟者，應保存至訴訟終結為止。

第十三條：當選之董事由本公司董事會發給當選通知書。

第十四條：本辦法經股東會通過後於105年起施行。

第十五條：本辦法訂立於民國64年7月1日、民國90年6月14日修訂、民國101年5月18日修訂、民國104年6月10日修訂、民國109年6月10日修訂。

附錄六

坤悅開發股份有限公司
取得或處分資產處理程序

第一條 制定目的

為保障投資，落實資訊公開，並加強本公司資產取得或處分之管理，特訂定本處理程序，並應依所定處理程序辦理。但金融相關法令另有規定者，從其規定。

第二條 法令依據

依據行政院金融監督管理委員會「公開發行公司取得或處分資產處理準則」規定訂定之。

第三條 適用範圍

一、股票、公債、公司債、金融債券、表彰基金之有價證券、存託憑證、認購（售）權證、受益證券及資產基礎證券等投資。
二、不動產(含土地、房屋及建築、投資性不動產、土地使用權、營建業之存貨)及設備。
三、會員證。
四、專利權、著作權、商標權、特許權等無形資產。
五、使用權資產。
六、金融機構之債權（含應收款項、買匯貼現及放款、催收款項)。
七、衍生性商品。
八、依法律合併、分割、收購或股份受讓而取得或處分之資產。
九、其他重要資產。

第四條 用詞定義

一、衍生性商品：
指其價值由特定利率、金融工具價格、商品價格、匯率、價格或費率指數、信用評等或信用指數、或其他變數所衍生之遠期契約、選擇權契約、期貨契約、槓桿保證金契約、交換契約，上述契約之組合，或嵌入衍生性商品之組合式契約或結構型商品等。所稱之遠期契約，不含保險契約、履約契約、售後服務契約、長期租賃契約及長期進(銷)貨契約。
二、依法律合併、分割、收購或股份受讓而取得或處分之資產：
指依企業併購法、金融控股公司法、金融機構合併法或其他法律進行合併、分割或收購而取得或處分之資產，或依公司法第一百五十六條之三規定發行新股受讓他公司股份(以下簡稱股份受讓)者。
三、關係人、子公司：
應依證券發行人財務報告編製準則規定認定之。
四、專業估價者：
係指不動產估價師或其他依法律得從事不動產、設備估價業務者。
五、事實發生日：
指交易簽約日、付款日、委託成交日、過戶日、董事會決議日或其他足資確定交易對象及交易金額之日等日期孰前者。但屬需經主管機關核准之投資者，以上開日期或接獲主管機關核准之日孰前者為準。
六、大陸地區投資：

指依經濟部投資審議委員會在大陸地區從事投資或技術合作許可辦法規定從事之大陸投資。

七、以投資為專業者：

指依法律規定設立，並受當地金融主管機關管理之金融控股公司、銀行、保險公司、票券金融公司、信託業、經營自營或承銷業務之證券商、經營自營業務之期貨商、證券投資信託事業、證券投資顧問事業及基金管理公司。

八、證券交易所：

國內證券交易所，指臺灣證券交易所股份有限公司；外國證券交易所，指任何有組織且受該國證券主管機關管理之證券交易市場。

九、證券商營業處所：

國內證券商營業處所,指依證券商營業處所買賣有價證券管理辦法規定證券商專設櫃檯進行交易 之處所；外國證券商營業處所，指受外國證券主管機關管理且得經營證券業務之金融機構營業處所。

第五條 專家不得為關係人

本公司取得之估價報告或會計師、律師或證券承銷商之意見書，該專業估價者及其估價人員、會計師、律師或證券承銷商應符合下列規定：

一、未曾因違反本法、公司法、銀行法、保險法、金融控股公司法、商業會計法，或有詐欺、背信、侵占、偽造文書或因業務上犯罪行為，受一年以上有期徒刑之宣告確定。但執行完畢、緩刑期滿或赦免後已滿三年者，不在此限。

二、與交易當事人不得為關係人或有實質關係人之情形。

三、公司如應取得二家以上專業估價者之估價報告，不同專業估價者或估價人員不得互為關係人或有實質關係人之情形。

前項人員於出具估價報告或意見書時，應依下列事項辦理：

一、承接案件前，應審慎評估自身專業能力、實務經驗及獨立性。

二、查核案件時，應妥善規劃及執行適當作業流程，以形成結論並據以出具報告或意見書；並將所執行程序、蒐集資料及結論，詳實登載於案件工作底稿。

三、對於所使用之資料來源、參數及資訊等，應逐項評估其完整性、正確性及合理性，以做為出具估價報告或意見書之基礎。

四、聲明事項，應包括相關人員具備專業性與獨立性、已評估所使用之資訊為合理與正確及遵循相關法令等事項。

第六條 投資不動產與有價證券額度

本公司個別取得上述資產之額度訂定如下：

一、取得供營業用之不動產之總額及其他不動產、廠房及設備額度：視實際所需。

二、非供營業使用之不動產及其使用權資產之總額，以不超過本公司淨值百分之二十為限。

三、投資長、短期有價證券之總額，以不超過本公司淨值百分之二百為限。

四、投資個別有價證券之金額，以不超過本公司淨值百分之一百為限。

第七條 取得或處分不動產或設備之處理程序

一、評估及作業程序

本公司取得或處分不動產或設備，悉依本公司內部控制制度不動產、廠房及設備循環作業程序辦理。

二、交易條件及授權額度之決定程序

(一)取得或處分不動產(屬營建業存貨)，應參考公告現值、評定價值、鄰近不動產實際交易價格等議定之。其交易未達實收資本額百分之二十或新臺幣參億元(含)以下者，呈董事長核准並應於最近一次董事會中提會報告；其交易金額超過實收資本額百分之二十或新臺幣參億元者，應提經董事會通過後始得為之。

(二)取得或處分不動產(非屬營建業存貨)，應參考公告現值、評定價值、鄰近不動產實際交易價格等議定之。其金額在新臺幣伍仟萬元(含)以下者，依授權辦法逐級核准；超過新臺幣伍仟萬元者，應提經董事會通過後始得為之。

(三)取得或處分設備，應以詢價、比價、議價或招標方式擇一為之。其金額在新臺幣伍仟萬元(含)以下者，依授權辦法逐級核准；超過新臺幣伍仟萬元者，應提經董事會通過後始得為之。

三、執行單位

本公司取得或處分不動產或設備時，應依前項核決權限核決後，由行政部門及資產使用部門負責執行。

四、估價報告

本公司取得或處分不動產、設備或其使用權資產，除與國內政府機關交易、自地委建、租地委建，或取得、處分供營業使用之設備或其使用權資產外，交易金額達實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應於事實時發生日前先取得專業估價者出具之估價報告，並符合下列規定：

(一)因特殊原因須以限定價格、特定價格或特殊價格作為交易價格之參考依據時，該項交易應先提經董事會決議通過；其嗣後有交易條件變更時，亦同。

(二)交易金額達新臺幣十億元以上者，應請二家以上之專業估價者估價。

(三)專業估價者之估價結果有下列情形之一，除取得資產之估價結果均高於交易金額，或處分資產之估價結果均低於交易金額外，應洽請會計師依財團法人中華民國會計研究發展基金會（以下簡稱會計研究發展基金會）所發布之審計準則公報第二十號規定辦理，並對差異原因及交易價格之允當性表示具體意見：

1.估價結果與交易金額差距達交易金額之百分之二十以上者。

2.二家以上專業估價者之估價結果差距達交易金額百分之十以上者。

(四)專業估價者出具報告日期與契約成立日期不得逾三個月。但如其適用同一期公告現值且未逾六個月者，得由原專業估價者出具意見書。

(五)本公司係經法院拍賣程序取得或處分資產者，得以法院所出具之證明文件替代估價報告或會計師意見。

建設業除採用限定價格、特定價格或特殊價格作為交易價格之參考依據外，如有正當理由未能即時取得估價報告者，應於事實發生之即日起算二週內取得估價報告及前項第三款之會計師意見。

第八條 取得或處分有價證券之處理程序

一、評估及作業程序

本公司取得或處分有價證券，除依照本條第二項及第四項規定辦理外，並應依本公司內部控制制度投資循環作業程序辦理。

二、交易條件及授權額度之決定程序

(一)於集中交易市場或證券商營業處所為之有價證券買賣，應由權責單位依市場行情研判決定之。其金額在新臺幣伍仟萬元(含)以下者，依授權辦法逐級核

准；超過新臺幣伍仟萬元者，應提經董事會通過後始得為之。

(二)非於集中交易市場或證券商營業處所買賣之有價證券，應考量其每股淨值、獲利能力及未來發展潛力及參考當時交易價格議定之，或參考當時市場利率、債券票面利率及債務人債信等議定之。其金額在新臺幣伍仟萬元(含)以下者，依授權辦法逐級核准；超過新臺幣伍仟萬元者，應提經董事會通過後始得為之。

三、執行單位

本公司取得或處分有價證券時，應依前項核決權限核決後，由財會部門負責執行。

四、專家意見

本公司取得或處分有價證券，應於事實發生日前先取得具標的公司最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報表作為評估交易價格之參考，另交易金額達本公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見，會計師若需採用專家報告者，應依會計研究發展基金會所發布之審計準則公報第二十號規定辦理。但該有價證券具活絡市場之公開報價或金融監督管理委員會另有規定者，不在此限。

第八條之一 取得或處分有價證券但書規定

一、依公開發行公司取得或處分資產處理準則第十條但書規定，本公司取得或處分有價證券，符合下列規定情事者，得免適用公開發行公司取得或處分資產處理準則第十條，有關應先取具標的公司最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報表，及交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應洽請會計師就交易價格之合理性表示意見之規定：

(一)依法律發起設立或募集設立而以現金出資取得有價證券，且取得有價證券所表彰之權利與出資比例相當。

(二)參與認購標的公司依相關法令辦理現金增資而按面額發行之有價證券。

(三)參與認購直接或間接百分之百投資公司辦理現金增資發行有價證券，或百分之百持有之子公司間互相參與認購現金增資發行有價證券。

(四)於證券交易所或證券商營業處所買賣之上市、上櫃及興櫃有價證券。

(五)屬國內公債、附買回、賣回條件之債券。

(六)公募基金。

(七)參與國內公開發行公司現金增資認股或於國內認購公司債(含金融債券)，且取得之有價證券非屬私募有價證券。

(八)依證券投資信託及顧問法第十一條第一項規定於基金成立前申購國內私募基金者，或申購、買回之國內私募基金，信託契約中已載明投資策略除證券信用交易及所持未沖銷證券相關商品部位外，餘與公募基金之投資範圍相同。

二、以投資為專業者取得或處分有價證券，如已建置有價證券評價模型與系統，並採用適當之模型或統計方法估算價值，得免依公開發行公司取得或處分資產處理準則第十條規定洽會計師就交易價格之合理性表示意見。

第九條 取得或處分無形資產或其使用權資產或會員證之處理程序

一、評估及作業程序

本公司取得或處分無形資產或其使用權資產或會員證，除應依本條第二項及第四項規定辦理外，悉依本公司內部控制制度不動產、廠房及設備循環作業程序辦理。

二、交易條件及授權額度之決定程序

(一)取得或處分會員證，應事先收集相關價格資訊，並以比價或議價方式擇一為之。其金額在新臺幣壹仟萬元(含)以下者，依授權辦法逐級核准；超過新臺幣壹仟萬元者，應提經董事會通過後始得為之。

(二)取得或處分無形資產或其使用權資產，應事先收集相關價格資訊，並經審慎評估相關法令及合約內容，以決定交易價格。其金額在新臺幣參仟萬元(含)以下者，依授權辦法逐級核准；超過新臺幣參仟萬元者，應提經董事會通過後始得為之。

三、執行單位

本公司取得或處分無形資產或其使用權資產或會員證時,應依前項核決權限核決後，由使用部門及財會部門或行政部門負責執行。

四、專家意見

本公司取得或處分無形資產或其使用權資產或會員證之交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，除與國內政府機關交易外，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見，會計師並應依會計研究發展基金會所發布之審計準則公報第二十號規定辦理。

第十條 取得或處分資產交易金額之計算

第七、八、九條交易金額之計算，應依第十五條第一項規定辦理，且所稱一年內係以本次交易事實發生之日為基準，往前追溯推算一年，已依本準則規定取得專業估價者出具之估價報告或會計師意見部分免再計入。

第十一條 本公司經法院拍賣程序取得或處分資產者，得以法院所出具之證明文件替代估價報告或會計師意見。

第十二條 關係人交易之處理程序

一、本公司與關係人取得或處分資產，除應依第七、八、九條處理程序辦理，尚應依本條規定辦理相關決議程序及評估交易條件合理性等事項外，交易金額達公司總資產百分之十以上者，亦應依第七、八、九條規定取得專業估價者出具之估價報告或會計師意見。前項交易金額之計算，應依第十條規定辦理。

判斷交易對象是否為關係人時，除注意其法律形式外，並應考慮實質關係。

二、評估及作業程序

本公司向關係人取得或處分不動產或其使用權資產，或與關係人取得或處分不動產或其使用權資產外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新臺幣三億元以上者，除買賣國內公債、附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金外，應將下列資料審計委員會全體成員二分之一以上同意，再提交董事會通過，始得簽訂交易契約及支付款項：

(一)取得或處分資產之目的、必要性及預計效益。

(二)選定關係人為交易對象之原因。

(三)向關係人取得不動產或其使用權資產，依本條第三項規定評估預定交易條件合理性之相關資料。

(四)關係人原取得日期及價格、交易對象及其與公司和關係人之關係等事項。

(五)預計訂約月份開始之未來一年各月份現金收支預測表，並評估交易之必要性及資金運用之合理性。

(六)依前條規定取得之專業估價者出具之估價報告，或會計師意見。

(七)本次交易之限制條件及其他重要約定事項。

前項交易金額之計算，應依第十五條第二項規定辦理，且所稱一年內係以本次交易事實發生之日為基準，往前追溯推算一年，已依本準則規定提交審計委員會及董事會通過部分免再計入。

公司與其母公司、子公司或其直接或間接持有百分之百已發行股份或資本總額之子公司彼此間從事下列交易，董事會得授權董事長在新臺幣伍仟萬元(含)以下者，先行決行，事後再提報最近期之董事會追認：

一、取得或處分供營業使用之設備或其使用權資產。

二、取得或處分供營業使用之不動產使用權資產。

(八)已依本法規定設置獨立董事者，依第二項規定提報董事會討論時，應充分考量各獨立董事之意見，獨立董事如有反對意見或保留意見，應於董事會議事錄載明。

三、交易成本之合理性評估

(一)本公司向關係人取得不動產或其使用權資產，應按下列方法評估交易成本之合理性：

1.按關係人交易價格加計必要資金利息及買方依法應負擔之成本。所稱必要資金利息成本，以公司購入資產年度所借款項之加權平均利率為準設算之，惟其不得高於財政部公布之非金融業最高借款利率。

2.關係人如曾以該標的物向金融機構設定抵押借款者，金融機構對該標的物之貸放評估總值，惟金融機構對該標的物之實際貸放累計值應達貸放評估總值之七成以上及貸放期間已逾一年以上。但金融機構與交易之一方互為關係人者，不適用之。

(二)合併購買同或租賃一標的之土地及房屋者，得就土地及房屋分別按前項所列任一方法評估交易成本。

(三)本公司向關係人取得不動產或其使用權資產，依本條第三項第(一)、(二)款規定評估不動產或其使用權資產成本，並應洽請會計師複核及表示具體意見。

(四)本公司向關係人取得不動產或其使用權資產，有下列情形之一者，應依本條第二項有關評估及作業程序辦理，不適用本條第三項第(一)、(二)、(三)款規定：

1.關係人係因繼承或贈與而取得不動產或其使用權資產。

2.關係人訂約取得不動產或其使用權資產時間距本交易訂約日已逾五年。

3.與關係人簽訂合建契約，或自地委建、租地委建等委請關係人興建不動產而取得不動產。

4.公開發行公司與其母公司、子公司，或其直接或間接持有百分之百已發行股份或資本總額之子公司彼此間，取得供營業使用之不動產使用權資產。

(五)本公司向關係人取得不動產或其使用權資產除依本條第三項第(一)、(二)款規定評估結果均較交易價格為低時，應依本條第三項第(六)款規定辦理。但如因下列情形，並提出客觀證據及取具不動產專業估價者與會計師之具體合理性意見者，不在此限：

1.關係人係取得素地或租地再行興建者，得舉證符合下列條件之一者：

(1)素地依本項前四款規定之方法評估，房屋則按關係人之營建成本加計合理營建利潤，其合計數逾實際交易價格者。所稱合理營建利潤，應以最近三年度關係人營建部門之平均營業毛利率或財政部公布之最近期建設業毛利率孰低者為準。

(2)同一標的房地之其他樓層或鄰近地區一年內之其他非關係人交易案例，其面積相近，且交易條件經按不動產買賣或租賃慣例應有之合理樓層或地區價差評估後條件相當者。

(3)同一標的房地之其他樓層一年內之其他非關係人租賃案例，經按不動產租賃慣例應有之合理樓層價差推估其交易條件相當者。

2.本公司舉證向關係人購入之不動產或租賃取得不動產使用權資產，其交易條件與鄰近地區一年內之其他非關係人交易案例相當且面積相近者。

前項所稱鄰近地區交易案例，以同一或相鄰街廓且距離交易標的物方圓未逾五百公尺或其公告現值相近者為原則；所稱面積相近，則以其他非關係人交易案例之面積不低於交易標的物面積百分之五十為原則；所稱一年內係以本次取得不動產或其使用權資產事實發生之日為基準，往前追溯推算一年。

(六)本公司向關係人取得不動產或其使用權資產，如經按本條第三項第(一)至(五)款規定評估結果均較交易價格為低者，應辦理下列事項：

1.應就不動產或其使用權資產交易價格與評估成本間之差額，依證交法第四十一條第一項規定提列特別盈餘公積，不得予以分派或轉增資配股。對公司之投資採權益法評價之投資者如為公開發行公司，亦應就該提列數額按持股比例依證交法第四十一條第一項規定提列特別盈餘公積。

2.審計委員會之獨立董事成員應依公司法第二百十八條規定辦理。

3.應將前二款處理情形提報股東會，並將交易詳細內容揭露於年報及公開說明書。

(七)本公司經依前項規定提列特別盈餘公積者，應俟高價購入或承租之資產已認列跌價損失或處分或終止租約或為適當補償或恢復原狀，或有其他證據確定無不合理者，並經行政院金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)同意後，始得動用該特別盈餘公積。

(八)本公司向關係人取得不動產或其使用權資產，若有其他證據顯示交易有不合營業常規之情事者，亦應依本條第三項第(六)、(七)款規定辦理。

第十三條 從事衍生性商品交易之處理程序

一、交易原則與方針

(一)交易種類：

本公司從事衍生性金融商品係指其價值由資產、利率、匯率、指數或其他利益等商品所衍生之交易契約(如遠期契約、選擇權、期貨、利率或匯率交換，暨上述商品組合而成之複合式契約等)。所稱之遠期契約、並不包含保險契約、履約契約、售後服務契約、長期租賃契約及長期進(銷)貨合約。

(二)經營或避險策略：

本公司從事衍生性金融商品交易，應以避險為主要目的，應選擇使用規避公司業務經營所產生之風險及公司持有外幣資產之匯兌風險為主，持有之幣別必須與公司實際進出口交易之需求及外幣資產部位相符，藉以降低公

司整體之外匯風險，並節省外匯操作成本。

本公司亦得從事有關固定收益類型之衍生性金融商品交易。但須謹慎評估，且以國際債信良好之公司或商品為主要投資標的。

(三)權責劃分：

1.財務部門

(1)按本程序之規定，負責蒐集市場資訊，進行趨勢判斷及風險評估，擬定操作策略。

(2)依權責主管之指示及授權部位執行交易。

(3)定期評估，並提供足夠即時之資訊予管理階層。

2.會計部門

(1)審核交易是否依據授權權限進行。

(2)每月進行評價，評價報告呈核至總經理。

(3)依據一般公認之會計原則從事帳務處理及編製財務報表。

(4)定期公告及申報。

(四)績效評估：

充分掌握及表達交易之評價風險，本公司採月結評價方式評估損益，每月定期檢討之。

(五)交易額度：

避險性衍生性商品，以不超過本公司營運所產生利率或匯率風險部位為限。

本公司得從事衍生性商品交易之契約總額，訂為資本額之50%為上限。

(六)損失上限金額：

全部契約損失上限金額為全部契約百分之五。

個別契約損失上限金額為個別契約百分之十。

(七)授權額度及層級：

財務部門擬定操作策略，呈董事長核准後，在授權額度內進行相關避險操作。其他特定用途交易，提報董事會核准後方可進行。

每筆交易之授權額度及層級如下：

授權層級	每筆交易之授權額度
董事長	美金壹佰萬元以上(含)
特　助	美金壹佰萬元以下

二、風險管理措施

(一)信用風險管理：

1.交易對象：以國內外信譽良好之金融機構為主。

2.交易商品：以國內外信譽良好之金融機構提供之商品為主。

3.交易金額：同一交易對象之未沖銷交易金額，以不超過授權總額百分之十為限。

(二)市場風險管理：

以銀行提供之公開外匯市場為主，暫不考慮期貨市場。

(三)流動性風險管理：

為確保市場流動性，在選擇金融商品時以流動性較高為主，交易對象必須有充足之資訊及隨時可在任何市場進行交易之能力。

(四)現金流量風險管理：

為確保本公司營運資金週轉穩定性，本公司從事衍生性商品交易之資金來源以自有資金為限，且其操作金額應考量未來三個月現金收支預測之資金需

求。

(五)作業風險管理：

(1)從事衍生性商品之交易人員及確認、交割等作業人員不得互相兼任。

(2)交易人員須注意交易是否超過授權額度、交易金額及損失上限金額。

(3)確認人員須定期與交易相對人核對交易明細及總額。

(4)有關風險之衡量、監督與控制應由不同部門人員負責並向不負交易或部位決策責任之高階主管人員報告。

(5)從事衍生性商品交易規定授權相關人員辦理者，事後應提報董事會。

(六)法律風險管理：

與金融機構簽署之文件，應經法務或法律顧問之專門人員檢視後，始得簽署。

(七)商品風險管理：

交易人員對金融商品應具備完整而正確的專業知識，並要求金融機構充分揭露風險，以避免誤用金融商品風險。

三、內部稽核制度

本公司內部稽核人員應定期瞭解衍生性商品交易內部控制之允當性，並按月稽核交易部門對從事衍生性商品交易處理程序之遵循情形，作成稽核報告，如發現重大違規情事，應以書面通知各獨立董事。

四、定期評估方式及異常情形處理

(一)財會部門對衍生性商品交易所持有之部位至少每週應評估一次，惟若為業務需要辦理之避險性交易至少每月應評估二次，其評估報告應呈送董事會授權之高階主管人員。

(二)董事會應授權高階主管人員定期監督與評估從事衍生性商品交易是否適當並確實依公司所訂之從事衍生性商品交易處理程序辦理，又承擔之風險超出公司容許承受之範圍內，或市價評估報告有異常情形時(如持有部位已逾損失上限)，應立即向董事會報告，並採取因應措施。

五、監督與管理

(一)本公司從事衍生性商品交易，董事會應依下列原則確實監督管理：

1.指定高階主管人員應隨時注意衍生性商品交易風險之監督與控制。

2.定期評估從事衍生性商品交易之績效是否符合既定之經營策略及承擔之風險是否在公司容許承受之範圍。

(二)董事會授權之高階主管人員應依下列原則管理衍生性商品之交易：

1.定期評估目前使用之風險管理措施是否適當，並確實依本處理程序及公司所定之從事衍生性商品交易處理程序辦理。

2.監督交易及損益情形，發現有異常情事時，應採取必要之因應措施，並立即向董事會報告，已設置獨立董事者，董事會應有獨立董事出席並表示意見。

(三)本公司從事衍生性商品交易，依所訂從事衍生性商品交易處理程序規定授權相關人員辦理者，事後應提報最近期董事會。

六、本公司從事衍生性商品交易時，應建立「從事衍生性商品交易備查簿」，就從事衍生性商品交易之種類、金額、董事會通過日期及依本條第四項第(一)款、第五項第(一)2.及第(二)款1.應審慎評估之事項，詳予登載備查。

第十四條 企業合併、分割、收購及股份受讓之處理程序

一、評估及作業程序

(一)本公司辦理合併、分割、收購或股份受讓，應於召開董事會決議前，委請會計師、律師或證券承銷商就換股比例、收購價格或配發股東之現金或其他財產之合理性表示意見，提報董事會討論通過。但本公司合併其直接或間接持有百分之百已發行股份或資本總額之子公司，或其直接或間接持有百分之百已發行股份或資本總額之子公司間之合併，得免取得前開專家出具之合理性意見。

(二)本公司應將合併、分割或收購重要約定內容及相關事項，於股東會開會前製作致股東之公開文件，併同本條第(一)款之專家意見及股東會之開會通知一併交付股東，以作為是否同意該合併、分割或收購案之參考。但依其他法律規定得免召開股東會決議合併、分割或收購事項者，不在此限。

(三)本公司與參與合併、分割或收購之公司，任一方之股東會，因出席人數、表決權不足或其他法律限制，致無法召開、決議，或議案遭股東會否決，本公司應立即對外公開說明發生原因、後續處理作業及預計召開股東會之日期。

二、董事會日期

本公司參與合併、分割或收購時，除其他法律另有規定或有特殊因素事先報經金管會同意者外，應於同一天召開董事會及股東會，決議合併、分割或收購相關事項。

本公司參與股份受讓時，除其他法律另有規定或有特殊因素事先報經金管會同意者外，應於同一天召開董事會。

三、書面紀錄保存及申報

(一)本公司參與合併、分割、收購或股份受讓之上市或股票在證券商營業處所買賣之公司，應將下列資料作成完整書面紀錄，並保存五年，備供查核：

1. 人員基本資料：包括消息公開前所有參與合併、分割、收購或　股份受讓計畫或計畫執行之人，其職稱、姓名、身分證字號(如為外國人則為護照號碼)。

2. 重要事項日期：包括簽訂意向書或備忘錄、委託財務或法律顧問、簽訂契約及董事會等日期。

3. 重要書件及議事錄：包括合併、分割、收購或股份受讓計畫、意向書或備忘錄、重要契約及董事會議事錄等書件。

(二)參與合併、分割、收購或股份受讓之上市或股票在證券商營業處所買賣之公司，應於董事會決議通過之即日起算二日內，將第(一)款 1. 及 2. 資料，依規定格式以網際網路資訊系統申報金管會備查。

(三)參與合併、分割、收購或股份受讓之公司有非屬上市或股票在證券商營業處所買賣之公司者，本公司應與其簽訂協議，並依第(一)、(二)款規定辦理。

四、事前保密承諾

本公司與所有參與或知悉公司合併、分割、收購或股份受讓計畫之人，應出具書面保密承諾，在訊息公開前，不得將計畫之內容對外洩露，亦不得自行或利用他人名義買賣與合併、分割、收購或股份受讓案相關之所有公司之股票及其他具有股權性質之有價證券。

五、換股比例或收購價格之訂定與變更原則

本公司參與合併、分割、收購或股份受讓，換股比例或收購價格除下列情形外，不得任意變更，且應於合併、分割、收購或股份受讓契約中訂定得變更條件之情況：

(一)辦理現金增資、發行轉換公司債、無償配股、發行附認股權公司債、附認股權特別股、認股權憑證及其他具有股權性質之有價證券。

(二)處分公司重大資產等影響公司財務業務之行為。

(三)發生重大災害、技術重大變革等影響公司股東權益或證券價格情事。

(四) 參與合併、分割、收購或股份受讓之公司任一方依法買回庫藏股之調整。

(五)參與合併、分割、收購或股份受讓之主體或家數發生增減變動。

(六)已於契約中訂定得變更之其他條件，並已對外公開揭露者。

六、契約應載內容

本公司參與合併、分割、收購或股份受讓，契約應載明參與合併、分割、收購或股份受讓公司之權利義務，並應載明下列事項：

(一)違約之處理。

(二)因合併而消滅或被分割之公司前已發行具有股權性質有價證券或已買回之庫藏股之處理原則。

(三)參與公司於計算換股比例基準日後，得依法買回庫藏股之數量及其處理原則。

(四)參與主體或家數發生增減變動之處理方式。

(五)預計計畫執行進度、預計完成日程。

(六)計畫逾期未完成時，依法令應召開股東會之預定召開日期等相關處理程序。

七、參與合併、分割、收購或股份受讓之公司家數異動時參與合併、分割、收購或股份受讓之公司任何一方於資訊對外公開後，本公司如擬再與其他公司進行合併、分割、收購或股份受讓，除參與家數減少，且 股東會已決議並授權董事會得變更權限者，得免召開股東會重行決議外，原合併、分割、收購或股份受讓案中，已進行完成之程序或法律行為，本公司應與所有參與公司重行為之。

八、參與合併、分割、收購或股份受讓之公司有非屬公開發行公司者，本公司應與其簽訂協議，並依本條第二項、第三項、第四項及第七項規定辦理。

第十五條 資訊公開

一、本公司取得或處分資產，有下列情形者，應按性質依規定格式，於事實發生之即日起算二日內，將相關資訊於金管會指定網站辦理公告申報：

(一)向關係人取得或處分不動產或其使用權資產，或與關係人為取得或處分不動產或其使用權資產外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新臺幣三億元以上。但買賣國內公債、附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金，不在此限。

(二)進行合併、分割、收購或股份受讓。

(三)從事衍生性商品交易損失達所定處理程序規定之全部或個別契約損失上限金額。

(四)取得或處分供營業使用之設備或其使用權資產，且交易對象非為關係人，交易金額並達下列規定之一：

1. 本公司實收資本額未達新臺幣壹佰億元，交易金額達新臺幣伍億元以上。

2. 本公司實收資本額達新臺幣壹佰億元以上，交易金額達新臺幣十億元以上。

(五)經營營建業務之公開發行公司取得或處分供營建使用之不動產或其使用權資產且交易對象非為關係人，交易金額達新臺幣五億元以上；其中實收資本額達新臺幣一百億元以上，處分自行興建完工建案之不動產，且交易對象非為關係人者，交易金額為達新臺幣十億元以上。

(六)以自地委建、租地委建、合建分屋、合建分成、合建分售方式取得不動產，且其交易對象非為關係人，公司預計投入之交易金額達新臺幣伍億元以上。

(七)除前六款以外之資產交易、金融機構處分債權或從事大陸地區投資，其交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣參億元以上者。但下列情形不在此限：

1. 買賣國內公債。
2. 以投資為專業者，於海內外證券交易所或證券商營業處所所為之有價證券買賣，或於國內初級市場認購募集發行之普通公司債及未涉及股權之一般金融債券（不含次順位債券），或申購或買回證券投資信託基金或期貨信託基金，或證券商承銷業務需要、擔任興櫃公司輔導推薦證券商依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心規定認購之有價證券。
3. 買賣附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金。

前項交易金額依下列方式計算之，其中所稱一年內係以本次交易事實發生之日為基準，往前追溯推算一年，已依規定公告部分免再計入：

1. 每筆交易金額。
2. 一年內累積與同一相對人取得或處分同一性質標的交易額。
3. 一年內累積取得或處分（取得、處分分別累積）同一開發計畫不動產或其使用權資產之金額。
4. 一年內累積取得或處分（取得、處分分別累積）同一有價證券之金額。

前項所稱一年內係以本次交易事實發生之日為基準，往前追溯推算一年，已依本程序規定公告部分免再計入。

本公司應按月將本公司及其非屬國內公開發行公司之子公司截至上月底止從事衍生性商品交易之情形依規定格式，於每月十日前輸入金管會指定之資訊申報網站。

本公司依規定應公告項目，如於公告時有錯誤或缺漏而應予補正時，應於知悉之即日起算二日內將全部項目重行公告申報。

本公司取得或處分資產，應將相關契約、議事錄、備查簿、估價報告、會計師、律師或證券承銷商之意見書備置於本公司，除其他法律另有規定者外，至少保存五年。

二、本公司依前項規定公告申報之交易後，有下列情形之一者，應於事實發生之即日起算二日內將相關資訊於金管會指定網站公告申報：

(一)原交易簽訂之相關契約有變更、終止或解除情事。

(二)合併、分割、收購或股份受讓未依契約預定日程完成。

(三)原公告申報內容有變更。

第十六條 本公司之子公司取得或處分資產相關規定

一、本公司之子公司取得或處分資產亦應按前揭規定訂定並執行「取得或處分資產處理程序」，經子公司董事會通過，並提報子公司股東會，修正時亦同。

二、子公司非屬國內公開發行公司者，取得或處分資產達金管會「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第三十一條及第三十二條規定應公告申報情事者，由母公司為之。

三、子公司之公告申報標準中，有關實收資本額或總資產規定，係以母公司之實收資本額或總資產為準。

第十七條 罰則

相關人員違反本處理程序時，將依照本公司「員工獎懲辦法」，視情節輕重辦理處罰。

第十八條 附則

一、本公司訂定「取得或處分資產處理程序」應經審計委員會全體成員二分之一以上同意，並提董事會決議後，提報股東會同意，修正時亦同。如有董事表示異議且有紀錄或書面聲明者，本公司並應將董事異議資料送各審計委員會成員。

前項如未經審計委員會全體成員二分之一同意者，得由全體董事三分之二以上同意行之，並應於董事會議事路載明審計委員會之決議。本程序所稱審計委員會全體成員及前項所稱全體董事，以實際在任者計算。

本公司已設置獨立董事者，依前項規定將「取得或處分資產處理程序」提報董事會討論時，應充分考量各獨立董事之意見，獨立董事如有反對意見或保留意見，應於董事會議事錄載明。

二、本公司取得或處分資產依所定處理程序或其他法律規定應經董事會通過者，如有董事表示異議且有紀錄或書面聲明，本公司並應將董事異議資料送各審計委員會成員。

本公司已設置獨立董事者，依前項規定將取得或處分資產交易提報董事會討論時，應充分考量各獨立董事之意見，獨立董事如有反對意見或保留意見，應於董事會議事錄載明。

已依本法規定設置審計委員會者，重大資產或衍生性商品交易，應經審計委員會成員二分之一以上同意，並提董事會決議。

三、本程序有關總資產百分之十之規定，以證券發行人財務報告編製準則規定之最近期個體或個別財務報告中之總資產金額計算。

公司股票無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，本程序有關實收資本額百分之二十之交易金額規定，以歸屬於母公司業主之權益百分之十計算之；本程序有關實收資本額達新臺幣一百億元之交易金額規定，以歸屬於母公司業主之權益新臺幣二百億元計算之。

附錄七

坤悅開發股份有限公司
本公司董事持股情形

一、全體董事法定最低應持有股數暨股東名簿記載持有股數明細表

職 稱	法定最低應持有股數	停止過戶日股東名簿記載之持有股數
董 事	9,355,500 股	21,689,063 股

註 1：本公司實收資本額 1,559,250,000 元，發行股份總額 155,925,000 股。
註 2：停止過戶日：110 年 4 月 19 日。

二、全體董事持有股數情形如下：

職稱	姓名	選任日期	任期	停止過戶持有股份	
				持有股數	持股比率
董事長	丕岳投資(股)公司 代表人 陳丕岳	109.06.10	三年	9,787,756	6.28%
董 事	丕岳投資(股)公司 代表人 陳世坤	109.06.10	三年	9,787,756	6.28%
董 事	悅弘盛投資(股)公司 代表人 祁加弘	109.06.10	三年	11,863,590	7.61%
董 事	悅弘盛投資(股)公司 代表人 祁悅生	109.06.10	三年	11,863,590	7.61%
獨立董事	麻高霖	109.06.10	三年	37,717	0.02%
獨立董事	柯俊禎	109.06.10	三年	0	0.00%
獨立董事	楊雯齡	109.06.10	三年	0	0.00%
全體董事合計				21,689,063	13.91%

佛風 承印
FU FON (02) 2225-1430