股票代碼：5206

坤悅開發股份有限公司

Kunyue Development Co.,LTD.

一〇九年度年報

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

中 華 民 國 一 一 〇 年 五 月 三 十 一 日 刊 印

一、本公司發言人：

(一)發言人

姓　名：賴志龍

職　稱：協理

電　話：(04) 2258-8809

電子郵件信箱：service@kunyue.com.tw

(二)代理發言人

姓　名：尤燕莉

職　稱：特助

電　話：(04) 2258-8809

電子郵件信箱：service@kunyue.com.tw

二、總公司、分公司、工廠之地址及電話：

公司地址：台中市西屯區市政路 402 號 19 樓之 2

電　　話：(04) 2258-8809

三、股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話：

名　　稱：台新國際商業銀行股份有限公司股務代理部

地　　址：104 台北市中山區建國北路一段 96 號地下一樓

網　　址：http:// www.taishinbank.com.tw

電　　話：(02) 2504-8125

傳　　真：(02) 2515-4900

四、財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

簽證會計師：黃祥穎會計師、廖年傑會計師

事務所名稱：建智聯合會計師事務所

地　　址：台中市北區太原北路 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、109 年度營業結果..... 2
二、110 年度營業計畫概要..... 3
三、未來公司發展策略..... 4
四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響..... 4
貳、公司簡介..... 5
一、設立日期..... 5
二、公司沿革..... 5
參、公司治理報告..... 8
一、組織系統..... 8
二、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料..... 10
三、最近年度支付董事、總經理及副總經理等之酬金..... 15
四、公司治理運作情形..... 20
五、會計師公費資訊..... 46
六、更換會計師資訊..... 47
七、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者..... 48
八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形..... 48
九、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊..... 49
十、公司、公司之董事、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..... 49
肆、募資情形..... 50
一、資本及股份..... 50
二、公司債辦理情形..... 54
三、特別股辦理情形..... 54
四、海外存託憑證辦理情形..... 54
五、員工認股權憑證辦理情形..... 54
六、限制員工權利新股辦理情形..... 54
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形..... 54
八、資金運用計畫執行情形..... 54
伍、營運概況..... 55
一、業務內容..... 55
二、市場及產銷概況..... 60
三、從業員工資訊..... 64
四、環保支出資訊..... 64
五、勞資關係..... 65
六、重要契約..... 67

陸、財務概況..... 69
一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表資料 69
二、最近五年度財務分析 72
三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告 75
四、最近年度財務報告 76
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報表 118
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 169
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項 170
一、財務狀況 170
二、財務績效 170
三、現金流量 171
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響 172
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 172
六、最近年度及截至年報刊印日止之風險事項分析評估 172
七、其他重要事項 174
捌、特別記載事項..... 175
一、關係企業相關資料 175
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形 177
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 177
四、其他必要補充說明事項 177
玖、最近年度及截至年報刊印日止，如發生證券交易法第三十六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項 177

壹、致股東報告書

各位股東女士、先生們大家好：

本公司 110 年股東常會，承蒙各位股東在百忙中到來，本人謹代表坤悅開發股份有限公司全體同仁感謝各位股東的蒞臨與支持。

109 年度國內房地產市場仍有土地成本居高不下、金融機構縮減貸款成數、營建原材料成本上漲與營建勞動成本不斷提高的隱憂，但在金融機構借款利率維持低利率的影響下，使得過去一整年的景氣大致呈現「價穩量增」的現象。

過去一年本公司以「靈活調配產品策略」之理念來面對外在環境嚴峻的變遷，調控推案量及現有土地庫存量，堅持穩建的營運節奏，以「適度推出新案，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成屋之去化。不論外在市場景氣如何，在業務執行面上始終以貼近市場需求的操作來回應外在市場的需求，且全體員工皆以同樣的思維盡力地完成公司所訂定之預計營運目標，相信本公司的營運體質將會更加地成長、茁壯。

展望未來雖受到總體經濟環境仍不穩定的局勢，及國內疫情對於未來經濟發展的不確定之影響，消費者對於建案品質要求不斷地提高的情況下，我們仍將努力、積極地評估、慎選建案所在之地段、經營適合之客群，選擇適宜的土地進行建案開發作業，持續穩健地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，持續推出符合消費者需求之產品，進而持續且穩健地使公司營運成長，再締造出優秀之營運成績。本公司現階段仍將持續著重開發首購族群的消費市場且適度地推出換屋產品，目前推案地區仍以大台中、彰化地區為主要經營區域，在未來的經營層面上，持續保持積極、樂觀的態度來面對後續外在經營環境的挑戰。

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

最後敬祝諸位股東女士先生們身體健康，萬事如意。謝謝！

坤悅開發股份有限公司

董事長：陳丕岳　敬上

一、109 年度營業結果

(一)109 年營業計畫實施成果：

本集團 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。

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	857,255	644,613	212,642	32.99
稅前淨利(損)	562,118	427,104	135,014	31.61
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：本集團無需公開 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	857,255	644,613
	稅後淨利(損)	484,987	375,687
獲利能力(%)	資產報酬率	6.25	5.93
	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 14 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 150 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』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，加上貸款利率維持低點，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。

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推出施行相關法令及獎勵措施，本公司將積極研究並與專業人士合作，爭取符合法規取得相關獎勵優惠，以增進公司之獲利。

展望未來雖受到新冠病毒疫情尚未得到有效控制，造成對於未來經濟發展的不確定性之影響，加以消費者對於建案品質要求不斷地提高的情況下，本公司仍將持續穩健擴展房地產開發業務之營運、強化經營團隊的專業能力、健全公司整體財務結構、提升建案良好的售後服務，以加強市場的競爭力與品牌效益的影響力，推出符合消費者需求之產品，進而持續且穩建地使公司營運成長，締造出優秀之營運成績，以創造最大的企業績效。

董事長：陳丕岳　　經理人：陳丕岳　　會計主管：賴志龍

貳、公司簡介

一、設立日期

民國 64 年 10 月 6 日

二、公司沿革

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

民國 90 年	四月份通過上櫃申請審議，並與證券櫃檯買賣中心簽訂「有價證券櫃檯買賣契約」並奉證期會核定准予備查 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 766,000,000 元

民國 101 年　二月份「O2」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%。
九月份辦理現金增資繳款完成，增加股本 30,000,000 股，增資後公司實收資本額為 1,216,000,000 元
十月份榮獲國家優良建商認證標章(標章號碼:H102005)
十月份「淳境」完工交屋
十月份「富春居」完工交屋

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

民國 104 年　一月份補辦私募股票 17,600,000 股公開發行經金管證發字第 1030053439 號函核准
一月份辦理庫藏股減資變更登記 1,600,000 股經 103 年 10 月 30 日金管證交字第 1030043796 號函核備，庫藏股減資後公司實收資本額為 1,500,000,000 元
六月份「君山」完工交屋
十月份「雅美」完工交屋

民國 105 年　二月份辦理庫藏股減資變更登記1,500,000股經104年10月29日金管證交字第1040044321號函核備，庫藏股減資後公司實收資本額為1,485,000,000元
八月份榮登TOP5000大型企業營收排名：建築投資業第45名
九月份「君品」完工交屋
十月份榮獲台灣誠信品牌認證《台灣誠信建商》

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

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

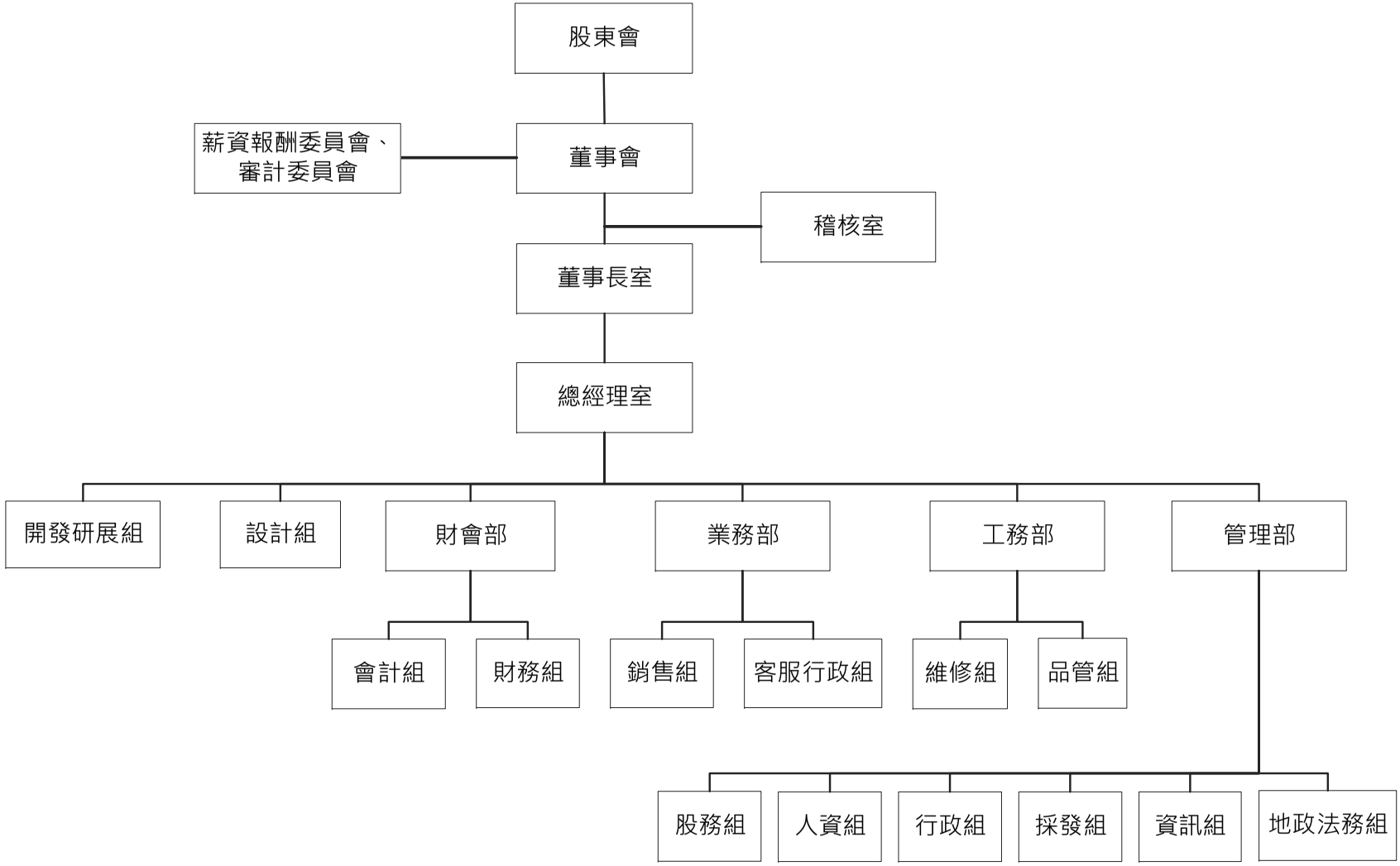
民國 108 年　一月份「迎勝」完工交屋
三月份「華泰金店」完工交屋
五月份「泰若天成」完工交屋
五月份榮獲108年度《台灣誠信建商》品牌認證
八月份榮登 2019 TOP5000 大型企業營收排名：建築投資業第42名

民國 109 年　四月份「爾雅」完工交屋
五月份榮獲109年度《台灣誠信建商》品牌認證
六月份盈餘轉增資發行新股 7,425,000 股，增資後公司實收資本額為 1,559,250,000 元
八月份「迎新墅」完工交屋
八月份榮登 2020 TOP5000 大型企業營收排名：建築投資業第30名
十月份榮獲109年度《國家優良建商認證標章》(標章號碼：O109004)

參、公司治理報告

一、組織系統

(一)公司之組織結構



(二)公司主要部門所營業務

部　　門	主　　要　　職　　掌
董事長室	公司經營方針之擬定，協助董事會審核短、中、長期經營計劃。
總經理室	綜理公司全盤事宜，考核評估組織作業之執行績效，協助公司各部門人員善盡其責，並確認其工作之正確性，以提高組織之效能。
稽核室	負責內部控制制度之執行與稽核及各部門作業績效之評估、追蹤及改善建議。
開發研展組	負責土地資源之調查、分析、評估、開發等業務。
設計組	產品設計規劃與建造執照、使用執照申請之控管。
財會部	1.會計組：成本分析與控制、會計之帳務處理、稅務處理及等相關業務。 2.財務組：負責配合公司資金調度與籌措、合約管理、貸款作業、出納之帳務處理。
業務部	1.銷售組：負責銷售及市場調查、產品定位、房屋銷售與訂價管理及廣告企劃、期款收取、產權移轉登記、交屋等相關業務。 2.客服行政組：負責處理客訴及售後服務等相關業務。
工務部	1.維修組：客戶房屋修繕相關事宜。 2.品管組：工程品質估驗、預算管制及結案成效檢討等業務。
管理部	1.股務組：公司股務作業之辦理。 2.人資組：公司人事相關制度、辦法之訂定、推行及修訂；辦理員工招募、保險、訓練、考核、薪資及離職等作業；員工福利及教育訓練事項之辦理。 3.行政組：公司行政、總務相關制度辦法之訂定及修訂、公司財產管理。 4.採發組：辦理公司工程發包之請購及銷售材料採購及簽訂合約。 5.資訊組：全公司資訊體系之建立、電腦設備之管理與維護。 6.地政法務組：檢驗法律紀錄和相關文件、非訟案件如契約撰寫及審閱之處理、訴狀撰寫、辦理其他法務案件、法律諮詢。

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一)董事及監察人資料

(1)董事及監察人資料

單位：股；%110 年 4 月 19 日

職稱	國籍或註冊地	姓名(註 1)	性別	選(就)任日期	任期(年)	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人			備註
							股數	持股比率(%)	股數	持股比率(%)	股數	持股比率(%)	股數	持股比率(%)			職稱	姓名	關係	
董事長	中華民國	丕岳投資(股)公司		109.6.10	3 年	101.05.18	9,321,673	6.28	9,787,756	6.28	—	—	0	0.00		無	無	無	無	
	中華民國	法人代表人陳丕岳	男	109.6.10	3 年	109.06.10	—	—	8,421,000	5.40	1,025,900	0.66	0	0.00	東海大學食品科學系食品工業管理組碩士	註 3	董事	陳世坤	父子	註 11
董事	中華民國	丕岳投資(股)公司		109.6.10	3 年	101.05.18	9,321,673	6.28	9,787,756	6.28	—	—	0	0.00		無	無	無	無	
	中華民國	法人代表人陳世坤	男	109.6.10	3 年	109.06.10	—	—	14,221,625	9.12	—	—	0	0.00	國立中興大學管理學碩士	註 4	董事長	陳丕岳	父子	
董事	中華民國	祁興國(註 2)	男	106.6.14	3 年	100.6.22	11,240,420	7.57	11,802,441	7.57	不適用	0.00	不適用	0.00	南亞工專土木工程科	註 5	董事	祁悅生 祁加弘	父子	
董事	中華民國	悅弘盛投資(股)公司		109.6.10	3 年	100.6.22	11,298,658	7.61	11,863,590	7.61	0	0.00	0	0.00		無	無	無	無	
	中華民國	祁悅生	男	109.6.10	3 年	109.6.10	0	0.00	8,400,000	5.39	21,000	0.01	0	0.00	美國南新罕布夏大學企業管理研究所	註 6	董事	祁興國 祁加弘	父子 兄弟	
董事	中華民國	悅弘盛投資(股)公司		109.6.10	3 年	100.6.22	11,298,658	7.61	11,836,590	7.61	0	0.00	0	0.00		無	無	無	無	
	中華民國	法人代表人祁加弘	男	109.6.10	3 年	109.6.10	0	0.00	8,405,250	5.39	0	0.00	0	0.00	澳洲昆士蘭格里菲斯大學商學士	註 7	董事	祁興國 祁悅生	父子 兄弟	

職稱	國籍或註冊地	姓名(註1)	性別	選(就)任日期	任期(年)	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人			備註
							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	中華民國	祁悅生(註2)	男	106.6.14	3年	101.5.18	8,000,000	5.39	8,400,000	5.39	不適用	0.00	不適用	0.00	美國南新罕布夏大學企業管理研究所	註6	董事 監察人	祁興國 祁加弘	父子 兄弟	
獨立董事	中華民國	麻高霖	男	109.6.10	3年	100.6.22	35,921	0.02	37,717	0.02	73,500	0.05	0	0.00	國立中興大學國際政治研究所法學碩士	註8	無	無	無	
獨立董事	中華民國	柯俊禎	男	109.6.10	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9	無	無	無	
獨立董事	中華民國	楊雯齡	女	109.6.10	3年	109.6.10	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	國立中興大學法律學系學士	衛理聯合律師事務所律師	無	無	無	
監察人	中華民國	悅弘盛投資(股)公司		106.6.14	3年	100.6.22	11,298,658	7.61	11,836,590	7.61	不適用	0.00	不適用	0.00		無	無	無	無	
	中華民國	法人代表人祁加弘(註2)	男	106.6.14	3年	106.6.14	0	0.00	8,405,250	5.39	不適用	0.00	不適用	0.00	澳洲昆士蘭格里菲斯大學商學士	註7	董事	祁興國 祁悅生	父子 兄弟	
監察人	中華民國	陳豐榮(註2)	男	106.6.14	3年	100.6.22	119,736	0.08	125,722	0.08	不適用	0.00	不適用	0.00	新民商工國貿科	德來企業有限公司負責人	無	無	無	
監察人	中華民國	楊維如(註2)	女	106.6.14	3年	104.6.10	0	0.00	44,000	0.03	不適用	0.00	不適用	0.00	雲林科技大學財務金融博士	註10	無	無	無	

註1：本公司109年6月10日股東常會全面改選董事。
註2：於109年6月10日董事改選解任。
註3：本公司總經理、坤聯營造(股)公司董事長兼總經理、聚合發建設(股)公司董事、丕岳投資(股)公司監察人及吉密科技(股)公司董事。
註4：聚合發建設(股)公司董事長、丕岳投資(股)公司董事長、聚遠建設開發(股)公司董事長、同禧育樂(股)公司董事長、吉密科技(股)公司董事長及吉發科技(股)公司董事長。
註5：聚合發建設(股)公司董事兼總經理、坤興營造(股)公司董事長兼總經理、悅弘盛投資(股)公司董事長及育堂建設(股)公司監察人。
註6：欣悅興實業有限公司代表人、昆昱實業(股)公司董事長特助、悅弘盛投資(股)公司董事、育堂建設(股)公司董事及桓盛土地開發(股)公司監察人。
註7：育堂建設(股)公司董事長、桓盛土地開發(股)公司董事長、悅弘盛投資(股)公司董事及聚遠建設開發(股)公司監察人。
註8：本公司薪酬委員、國立臺中科技大學附設進修學院國際貿易與經營系兼任講師及懋霖系統科技有限公司代表人。
註9：本公司薪酬委員、香港味丹國際(控股)有限公司獨立非執行董事、維揚聯合會計師事務所會計師及朝陽科技大學財務金融系助理教授。

註 10：朝陽科技大學會計系副教授、台灣亞銳士(股)公司獨立董事及台灣亞銳士(股)公司薪酬委員。

註 11：總經理或相當職務者(最高經理人)與董事長為同一人、互為配偶或一親等親屬時，應揭露其原因、合理性、必要性及因應措施之相關資訊

1.原因、合理性及必要性

本公司組織結構較為精簡，業務性質單純，且董事長對本公司所屬產業甚為熟悉，可使得公司經營效率增加、決策執行更順暢，故在以創造企業最大價值，並回饋給股東的經營目標下，目前董事長與總經理為同一人尚有其必要性。

2.因應措施

配合主管機關推展及施行公司治理之相關政策，本公司董事會已選任三席獨立董事並成立審計委員會，截至目前為止，董事會成員中過半數董事並未兼任員工或經理人，以強化董事會之獨立性。

表一：法人股東之主要股東

110 年 4 月 19 日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
丕岳投資股份有限公司	陳世坤(5%)、陳丕岳(30%)、陳丕宗(30%)、陳丕育(30%)
悅弘盛投資股份有限公司	祁興國(33.97%)、祁悅生(17.15%)、祁加弘(17.15%)、陳蓉茵(14.56%)

(2)董事及監察人資料

姓名	條件	是否具有五年以上工作經驗及下列專業資格			符合獨立性情形(註 1)												兼任其他公開發行公司獨立董事家數
		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	11	12	
董事長	丕岳投資(股)公司 代表人:陳丕岳			✓		✓							✓		✓		無
董事	丕岳投資(股)公司 代表人:陳世坤			✓	✓	✓							✓		✓		無
董事	悅弘盛投資(股)公司代表人:祁悅生			✓	✓	✓					✓		✓		✓		無
董事	悅弘盛投資(股)公司代表人:祁加弘			✓	✓	✓					✓		✓		✓		無
獨立董事	麻高霖	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
獨立董事	柯俊禎	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1
獨立董事	楊文齡		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	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打"✓"。

（1）非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(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，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數 1%以上或持股前十名之自然人股東。

（4）非(1)所列之經理人或(2)、(3)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數 5%以上、持股前五名或依公司法第 27 條第 1 項或第 2 項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。

（6）非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。

（7）非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。

（8）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 5%以上股東（但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數 20%以上，未超過 50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限）。

（9）非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣 50 萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、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。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。

（10）未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。

（11）未有公司法第 30 條各款情事之一。

（12）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；%　110 年 4 月 19 日

職稱	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人			備註
					股數	持股比率(%)	股數	持股比率(%)	股數	持股比率(%)			職務	姓名	關係	
總經理	中華民國	陳丕岳	男	106.06	8,421,000	5.40	1,025,900	0.66	0	0	東海大學食品科學系碩士	本公司總經理、坤聯營造(股)公司董事長兼總經理、聚合發建設(股)公司董事、丕岳投資(股)公司監察人、吉密科技(股)公司董事	無	無	無	註 1
總經理室特別助理	中華民國	尤燕莉	女	106.12	136,500	0.09	111,300	0.07	0	0	僑光商專會統科	無	無	無	無	無
協理	中華民國	張心蓮	女	100.05	6,195	0.00	0	0	0	0	省立豐原高商綜合商科	無	無	無	無	無
會計兼財務主管	中華民國	賴志龍	男	106.12	47,250	0.03	0	0	0	0	靜宜大學會計系	本公司財務主管及會計主管 坤聯營造(股)公司財務主管及會計主管	無	無	無	無

註 1：總經理或相當職務者(最高經理人)與董事長為同一人、互為配偶或一親等親屬時，應揭露其原因、合理性、必要性及因應措施之相關資訊

1.原因、合理性及必要性

本公司組織結構較為精簡，業務性質單純，且董事長對本公司所屬產業甚為熟悉，可使得公司經營效率增加、決策執行更順暢，故在以創造企業最大價值，並回饋給股東的經營目標下，目前董事長與總經理為同一人尚有其必要性。

2.因應措施

配合主管機關推展及施行公司治理之相關政策，本公司董事會已選任三席獨立董事並成立審計委員會，截至目前為止，董事會成員中過半數董事並未兼任員工或經理人，以強化董事會之獨立性。

三、最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理等之酬金

(一)一般董事及獨立董事之酬金

單位：新台幣仟元；% 109 年 12 月 31 日

職稱	姓名	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及G等七項總額占稅後純益之比例		有無領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金
		報酬(A)		退職退休金(B)		董事酬勞(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)		員工酬勞(G)						
																本公司		財務報告內所有公司				
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	現金金額	股票金額	現金金額	股票金額	本公司	財務報告內所有公司	
董事長	丕岳投資(股)公司 代表人:陳丕岳	1,440	1,440	0	0	0	0	0	0	0.30	0.30	1,086	2,524	0	0	0	0	0	0	0.52	0.82	無
董事	丕岳投資(股)公司 代表人:陳世坤																					
	祁興國(註 4)																					
	悅弘盛投資(股)公司 代表人:祁悅生																					
	悅弘盛投資(股)公司 代表人:祁加弘																					
獨立董事	麻高霖	921	921	0	0	0	0	0	0	0.19	0.19	0	0	0	0	0	0	0	0	0.19	0.19	無
	柯俊禎																					
	楊雯齡																					
合計		2,361	2,361	0	0	0	0	0	0	0.49	0.49	1,086	2,524	0	0	0	0	0	0	0.71	1.01	無

1.請敘明獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性：

依本公司公司章程規定，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。

2.除上表揭露外，最近年度公司董事為財務報告內所有公司提供服務(如擔任非屬員工之顧問等)領取之酬金：無。

註 1：本公司 109 年度經董事會擬議不分派董監酬勞。

註 2：依本公司「董事及經理人酬勞管理辦法」，不提供董事及獨立董事退職退休金。

註 3：本公司 109 年 6 月 10 日股東常會全面改選董事。

註 4：董事祁興國先生於 109 年 6 月 10 日董事改選卸任。

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 1,000,000 元	丕岳投資(股)公司代表人：陳丕岳及陳世坤、祁興國、悅弘盛投資(股)公司代表人：祁悅生及祁加弘、麻高霖、柯俊禎、楊雯齡	丕岳投資(股)公司代表人：陳丕岳及陳世坤、祁興國、悅弘盛投資(股)公司代表人：祁悅生及祁加弘、麻高霖、柯俊禎、楊雯齡	丕岳投資(股)公司代表人：陳世坤、祁興國、悅弘盛投資(股)公司代表人：祁悅生及祁加弘、麻高霖、柯俊禎、楊雯齡	丕岳投資(股)公司代表人：陳世坤、祁興國、悅弘盛投資(股)公司代表人：祁悅生及祁加弘、麻高霖、柯俊禎、楊雯齡
1,000,000 元（含）～2,000,000 元（不含）	無	無	丕岳投資(股)公司代表人：陳丕岳	無
2,000,000 元（含）～3,500,000 元（不含）	無	無	無	丕岳投資(股)公司代表人：陳丕岳
3,500,000 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	8 人	8 人	8 人	8 人

(二)監察人之酬金

單位：新台幣仟元；% 109 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		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金
		報酬(A)		酬勞(B)(註)		業務執行費用(C)				
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	
監察人	悅弘盛投資(股)公司 代表人:祁加弘	477	477	0	0	0	0	0.10	0.10	無
監察人	陳豐榮									
監察人	楊維如									

註 1：本公司 109 年度經董事會擬議不分派董監酬勞。

註 2：監察人於 109 年 6 月 10 日董事改選時解任，並設置審計委員會。

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 1,000,000 元	悅弘盛投資(股)公司代表人：祁加弘、陳豐榮、楊維如	悅弘盛投資(股)公司代表人：祁加弘、陳豐榮、楊維如
1,000,000 元（含）～ 2,000,000 元（不含）	無	無
2,000,000 元（含）～ 3,500,000 元（不含）	無	無
3,500,000 元（含）～ 5,000,000 元（不含）	無	無
5,000,000 元（含）～10,000,000 元（不含）	無	無
10,000,000 元（含）～15,000,000 元（不含）	無	無
15,000,000 元（含）～30,000,000 元（不含）	無	無
30,000,000 元（含）～50,000,000 元（不含）	無	無
50,000,000 元（含）～100,000,000 元（不含）	無	無
100,000,000 元以上	無	無
總計	3 人	3 人

(三)總經理及副總經理之酬金

單位：新台幣仟元；股；%　109 年 12 月 31 日

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)(註 1)		獎金及特支費等(C)		員工酬勞金額 (D)				A、B、 C 及 D 等四項總額占稅後純益之比(%)		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司		財務報告內所有公司		本公司	財務報告內所有公司	
								現金金額	股票金額	現金金額	股票金額			
董事長兼任總經理	陳丕岳	1,086	2,524	0	0	0	0	0	0	0	0	0.22	0.52	無

註 1：109 年度實際並無給付退職退休金。

酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理姓名	
	本公司	財務報告內所有公司
低於 1,000,000 元	無	無
1,000,000 元（含）～2,000,000 元	陳丕岳	無
2,000,000 元（含）～3,500,000 元	無	陳丕岳
3,500,000 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	1 人	1 人

(四)上市上櫃公司前五位酬金最高主管之酬金：：

單位：新台幣仟元；%　109 年 12 月 31 日

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等等(C)		員工酬勞金額(D)				A、B、 C 及 D 等四項總額占稅後純益之比例（%）		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司		財務報告內所有公司		本公司	財務報告內所有公司	
								現金金額	股票金額	現金金額	股票金額			
董事長兼任總經理	陳丕岳	5,886	7,324	0	0	0	0	3,909	0	3,909	0	2.02	2.32	0
總經理室特別助理	尤燕莉													
協理	張心蓮													
會計兼財務主管	賴志龍													

(五)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形：

本公司經 110.3.10 董事會擬議分派 109 年度員工酬勞如下表：

單位:新台幣仟元；%

職稱	姓名	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後純益之比例
總經理	陳丕岳	0	3,909	3,909	0.81
總經理室特別助理	尤燕莉				
協理	賴志龍				
協理	張心蓮				

註：係填列最近年度經董事會通過分派經理人之員工酬勞金額（含股票及現金，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

(六)本公司及合併報表所有公司於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	109 年度(註 1)		108 年度	
	本公司	合併報表內所有公司	本公司	合併報表內所有公司
	酬金總額占個體稅後純益比例%	酬金總額占個體稅後純益比例%	酬金總額占個體稅後純益比例%	酬金總額占個體稅後純益比例%
董事	0.48%	0.48%	0.61%	0.61%
監察人	0.10%	0.10%	0.29%	0.29%
總經理	0.22%	0.52%	0.28%	0.55%

註 1：本公司經 110.3.10 董事會決議，不分派董監酬勞。

註 2：本公司 109 年度稅後純益較 108 年度高，故 109 年度本公司及合併報表內所有公司之酬金總額占個體稅後純益比例較 108 年度低。

(2)酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性：

職稱 說明	董事/獨立董事、 監察人酬金	總經理及副總經理酬金
酬金政策	本公司董事、監察人執行本公司職務時，報酬依本公司董事、監察人薪酬管理辦法參酌其對公司營運參與程度及貢獻價值，依同業通常水準支付議定。如有盈餘係依本公司章程規定辦理，由薪酬委員會提出建議，由董事會通過後分派，並提報股東會報告。	公司經理人依公司員工薪酬管理辦法給付酬金，如有盈餘係依本公司章程規定辦理，由薪酬委員會提出建議，董事會通過後分派，並提報股東會報告。
制度	年度之董事酬勞依公司章程規定，由薪酬委員會建議，提董事會決議通過後分派，並提報股東會報告。	年度之員工酬勞依公司章程規定，由薪酬委員會提出建議，董事會決議通過後分派，並提報股東會報告。
標準與結構	依董監所負擔執行業務責任與保證責任之權重分配。	薪資、職務津貼、伙食津貼、考評獎勵、全勤獎金、各項補助，並依學歷、經歷、績效及工作年資而略有差異。
依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性	視董事對公司營運參與之程度及貢獻之價值並參酌同業通常水準議定之，並由本公司薪資報酬委員會定期審視酬金制度。	依本公司核薪辦法發放薪資並參考經營績效與獲利狀況發放相關薪酬，由薪資報酬委員會定期審視薪酬合理性。

四、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形：

(1)開會次數、董事出席率：

1.最近 109 年度董事會開會 9 次(A)，董事出席情形如下：

109.01.01-109.12.31

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率%【B/A】	備註
董事長	丕岳投資股份有限公司 代表人:陳丕岳	9	0	100%	109.6.10 任期屆滿續任。
董事	丕岳投資股份有限公司 代表人:陳世坤	9	0	100%	109.6.10 任期屆滿續任。
董事	祁興國	1	2	33%	109.6.10 任期屆滿解任。
董事	祁悅生	3	0	100%	109.6.10 任期屆滿解任。
董事	悅弘盛投資股份有限公司 代表人:祁悅生	5	1	83%	109.6.10 新任。
董事	悅弘盛投資股份有限公司 代表人:祁加弘	6	0	100%	109.6.10 新任。
獨立董事	麻高霖	9	0	100%	109.6.10 任期屆滿續任。
獨立董事	柯俊禎	9	0	100%	109.6.10 任期屆滿續任。
獨立董事	楊雯齡	6	0	100%	109.6.10 新任。

2.最近 109 年度獨立董事出席各次董事會情形如下：

109.01.01-109.12.31

109 年 屆次	董事會日期	獨立董事 麻高霖	獨立董事 柯俊禎	獨立董事 楊雯齡	備註
第 1 次	109.03.11	親自出席	親自出席		
第 2 次	109.04.15	親自出席	親自出席		
第 3 次	109.05.13	親自出席	親自出席		
第 4 次	109.06.10	親自出席	親自出席	親自出席	109.6.10新任。
第 5 次	109.07.08	親自出席	親自出席	親自出席	
第 6 次	109.08.12	親自出席	親自出席	親自出席	
第 7 次	109.09.11	親自出席	親自出席	親自出席	
第 8 次	109.11.11	親自出席	親自出席	親自出席	
第 9 次	109.12.23	親自出席	親自出席	親自出席	
合計	實際出席率	100%	100%	100%	

(2)其他應記載事項：

1.董事會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：

(i) 證交法第14條之3所列事項：

董事會	議案內容及後續處理	獨董持反對或保留意見
109 年第 1 次 109.03.11	1.本公司 108 年度「內部控制制度聲明書」	無
	2.本公司 108 年度員工及董監酬勞分派案	無
	3.修訂本公司「公司章程」部分條文案。	無
	4.條訂本公司「誠信經營作業程序及行為指南」及「企業社會責任實務守則」部分條文案。	無
	5.修訂本公司「董事會議事規範」部分條文案。	無
	6.修訂本公司「股東會議事規則」部分條文案。	無
	7.增訂本公司「審計委員會組織規程」。	無
	8.修訂本公司「防範內線交易管理作業辦法」、「申請暫停及恢復交易作業程序」、「薪資報酬委員會組織規程」、「會計專業判斷程序、會計政策與會計估計變動管理作業」部分條文案。	無
	9.修訂本公司「薪資報酬委員會之管理作業」部分條文案。	無
	10.本公司內部控制制度修訂案。	無
	11.本公司內部控制相關表單修訂案。	無
	12.本公司委託坤聯營造股份有限公司興建台中市大雅區「雅樂」建物。	無
109 年第 2 次 109.04.15	1.建智聯合會計師事務所擬調整簽證會計師案。	無
109 年第 3 次 109.05.13	1.本公司委託坤聯營造股份有限公司興建台中市南屯區「心富郁」建物。	無
109 年第 6 次 109.08.12	1.本公司內部控制相關表單修訂案。	無
109 年第 7 次 109.09.11	1.本公司購置台中市太平區仁平段土地案。	無
109 年第 9 次 109.12.23	1.本公司「110 年度稽核計劃」。	無
	2.修訂本公司相關規章部分條文案。	無
	3.本公司聘任簽證會計師之獨立性評估及審計公費案。	無
	4.本公司委託坤聯營造股份有限公司興建台中市東勢區「欣・悅」建物。	
109 年度	獨立董事意見：無異議	
	公司對獨立董事意見之處理：無	

	決議結果：經主席徵詢出席董事無異議照案通過

董事會	議案內容及後續處理	獨董持反對或保留意見
110 年第 1 次 110.03.10	1.本公司 109 年度「內部控制制度聲明書」案。	無
	2.本公司 109 年度員工及董事酬勞分派案。	無
	3.修訂本公司「集團企業、特定公司及關係人交易管理辦法」部分條文案。	無
	4.修訂本公司「股東會議事規則」部分條文案。	無
	5.修訂本公司「取得或處分資產處理程序」部分條文案。	無
	6.本公司委託坤聯營造股份有限公司興建台中市南區「君匯」建物。	無
	7.本公司內部控制表單修訂案。	無
110 年第 2 次 109.04.21	1.本公司擬辦理國內第一次有擔保可轉換公司債案。	無
	2.本公司「坤悅心世代」工程追加案。	無
	3.本公司委託坤聯營造股份有限公司興建台中市東區「領秀」建物。	無
	4.本公司內部控制表單修訂案。	無
109 年截至年報刊印日止	獨立董事意見：無異議	
	公司對獨立董事意見之處理：無	
	決議結果：經主席徵詢出席董事無異議照案通過	

(ii) 除前開事項外，其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項：無。

2.董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：

(i)109年12月23日第九次董事會討論事項第三案「本公司經理人年終獎金案」

董事會日期	議案	議案說明	應利益迴避原因	參與表決情形
109年 第九次 109.12.23	本公司經理人年終獎金案	依據薪酬委員會議提議之109年經理人年終獎金發放	本議案依本公司董事會議事規範第十五條利益迴避原則	董事長陳丕岳及董事陳世坤須迴避，未加入討論及表決，其餘出席董事(5席)無異議照案通過

3.董事會自我(或同儕)評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊。

(i)董事會評鑑執行情形：

評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評估內容
每年執行一次	109.01.01~109.12.31	董事會、個別董事成員及功能性委員會	董事會內部自評、董事成員自評	(1)董事會績效評估： A.營運之參與程度、 B.董事會決策品質、 C.董事會組成與結構、 D.董事的選任及持續進修、 E.內部控制。 (2)個別董事成員績效評估： A.目標與任務之掌握、 B.董事職責認知、 C.對公司營運之參與程度、 D.內部關係經營與溝通、 E.董事之專業及持續進修、 F.內部控制。 (3)功能性委員會績效評估： A.對公司營運之參與程度、 B.職責認知、 C.決策品質、 D.組成及成員選任、 E.內部控制。

4.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：

(i)加強董事會職能之目標：

A.本公司於106年6月14日選任獨立董事2位，落實公司治理且獨立董事以其專業能力提供董事會良好之建議；另於109年6月10日股東會選任獨立董事3位並依法由全體獨立董事設置審計委員會取代監察人之職權。

B.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。

C.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；本公司於106年6月22日依法經董事會通過重新聘任薪酬委員。

D.本公司於108年3月13日通過修訂「董事會及功能性委員會績效評估辦法」部分條文。

E.分別於109年3月11日及110年3月10日董事會由議事單位執行董事會績效評估，落實公司治理並提升本公司董事會及功能性委員會之功能，加強董事會及功能性委員會運作效率。

F.本公司致力於提升公司治理並加強董事會職能，於109年5月13日召開內部稽核主管、會計主管、會計師與董事(包含獨立董事)溝通之會議，完成四項會計師討論事項，溝通情形良好。

(ii)提升資訊透明度：本公司依規定於董事會會議後將重要資訊公告於公開資訊觀測站及本公司網站，並定期申報公司各項財務業務資訊，提升資訊透明度，維護股東權益。

(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形資訊：

(1)審計委員會運作情形：

1.本公司最近 109 年度審計委員會開會 4 次(A)，獨立董事出席情形如下：

109.01.01-109.12.31

職稱	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	柯俊禎	4	0	100%	109.06.10 設置審計委員會
委員	麻高霖	4	0	100%	109.06.10 設置審計委員會
委員	楊雯齡	4	0	100%	109.06.10 設置審計委員會

2.其他應記載事項：

(i)審計委員會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理：

A.證券交易法第 14 條之 5 所列事項：

董事會日期及期別	議案內容	審計委會員決議結果及公司對審計委員會意見之處理
109 年 8 月 12 日 109 年第六次董事會	1.核准本公司自行編製 109 年第二季合併財務報表。 2.核准修訂本公司內部控制相關表單案。 3.核准通過本屆董事每月薪資案。	所有獨立董事核准通過。
109 年 11 月 11 日 109 年第八次董事會	1.核准本公司自行編製 109 年第三季合併財務報表。	所有獨立董事核准通過。
109 年 12 月 23 日 109 年第九次董事會	1.核准通過本公司「110 年度稽核計劃」。 2.核准通過本公司聘任簽證會計師之獨立性評估及審計公費 。 3.核准本公司委託坤聯營造股份有限公司興建台中市東勢區「欣·悅」建物案。 4.核准修訂本公司相關規章部分條文案。	所有獨立董事核准通過。

(ii)除前開事項外，其他未經審計委員會通過，而經全體董事三分之二以上同意之議決項項：無。

(2)獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明獨立董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：無。

(3)獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形(應包括就公司財務、業務狀況進行溝通之重大事項、方式及結果等)：本公司獨立董事與內部稽核主管及會計師定期進行溝通會議，溝通情況良好。

(i)獨立董事與內部稽核主管及會計師至少每年一次定期會議，會計師就本公司財務狀況、子公司財務及整體運作情形及內控查核情形向獨立董事報告，並對財務報告及會計師查核報告或法令修訂有無影響帳列情形溝通。

(ii)會計師審核本公司財務報表，並出具查核意見書報告予獨立董事參酌。

(iii)本公司內部稽核主管定期與審計委員會委員溝通稽核報告結果，並於每季的審計委員會會議中作內部稽核報告，若有特殊狀況時，亦會即時向審計委員會委員報告。民國 109 年度並無上述特殊狀況。

A.獨立董事與內部稽核主管溝通情形摘要：

日期	溝通方式	溝通事項
109/03/11	董事會	108 年 10-12 月內部稽核報告 提升自行編製財務報告能力計畫執行情形
109/05/13	董事會	109 年 1-4 月內部稽核報告
109/08/12	董事會	109 年 4-6 月內部稽核報告
109/11/11	董事會	109 年 7-9 月內部稽核報告
110/03/10	董事會	109 年 10-12 月內部稽核報告

B.歷次獨立董事、稽核主管與會計師溝通情形摘要：

開會日期	討論事項摘要
108/11/13	一、參加人員 董 事 長 陳丕岳 董　　事 陳世坤、祁興國 獨立董事 麻高霖、柯俊禎 特別助理 尤燕莉 會計主管 賴志龍 稽核主管 陳靜裕 建智聯合會計師事務所 黃祥穎會計師 二、會計師討論事項 (一)108年第3季合併財務報表核閱後財務狀況。 (二)銷售案-華泰金店說明事宜。 (三)遞延所得稅評估分析。 (四)當年度銷售費用分析。 三、公司治理事項 (一)加強公司治理評鑑事項。 (二)子公司會計主管解除競業禁止事宜。
結果	上述溝通事項獨立董事並無反對意見

109年05月13日	一、參加人員 董 事 長 陳丕岳 董　　事 陳世坤 獨立董事 麻高霖、柯俊禎 特別助理 尤燕莉 會計主管 賴志龍 稽核主管 陳靜裕 建智聯合會計師事務所 黃祥穎會計師 二、會計師討論事項 (一)109年第1季合併財務報表核閱後財務狀況。 (二)109年第1季個體財務報表帳列數與核閱數調整分析。 (三)銷售案-爾雅土地稅制說明 (四)自 109 年 3 月 16 日起，區分所有建築物共有部分之法定停車空間不應分配基地權利範圍，亦不得受理登記。
結果	上述溝通事項獨立董事並無反對意見
110年03月10日	一、參加人員 董 事 長 陳丕岳 董　　事 陳世坤、祁悅生、祁加弘 獨立董事 麻高霖、柯俊禎、楊文齡 特別助理 尤燕莉 會計主管 賴志龍 稽核主管 陳靜裕 建智聯合會計師事務所 黃祥穎會計師 二、會計師討論事項 (一)109年第4季查核後財務狀況(個體及合併)，及相關調整分錄事宜。 (二)從105年開始所購入之土地，均應用新制房地合一，相關稅務申報事宜。 (三)公司建案係發包予子公司-坤聯營造股份有限公司，應留意帳列之應收工程款金額。
結果	上述溝通事項獨立董事並無反對意見

(4)監察人參與董事會運作情形：

本公司最近 109 年度董事會開會 9 次(廢除監察人前為 3 次)(A)，監察人列席情形如下：

109.01.01-109.06.30

職稱	姓名	實際列席次數(B)	實際列席率%【B/A】	備註
監察人	悅弘盛投資股份有限公司 代表人:祁加弘	2	67%	109.06.10 卸任
監察人	陳豐榮	3	100%	109.06.10 卸任
監察人	楊維如	3	100%	109.06.10 卸任

(5)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 109.06.10 前設置監察人三席，列席參加本公司董事會。本公司員工或股東、利害關係人、大股東皆可透過書信或電話的方式與本公司監察人聯繫。本公司請監察人列席股東會，股東得於股東會時就相關意見與監察人進行溝通，另本公司設置專責發言人作為對外溝通之管道，員工及股東如需與監察人進行溝通，可透過發言人轉知監察人。

(ii)監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形：109.06.10 廢除監察人前，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。

A.董事(含獨立董事)、監察人與內部稽核主管溝通情形摘要：

日期	溝通方式	溝通事項
109/03/11	董事會	108 年 10-12 月內部稽核報告 提升自行編製財務報告能力計畫執行情形
109/05/13	董事會	109 年 1-4 月內部稽核報告

B.本公司簽證會計師除針對財務報告之查核或核閱情形向監察人報告外，平時監察人與會計師間得視需要隨時以電子郵件、電話或會面方式連繫，本公司監察人與會計師溝通方式良好，109 年歷次溝通情形摘如下表：

日期	溝通事項	監察人建議
109/05/13	一、參加人員 董 事 長 陳丕岳 董　　事 陳世坤、祁悅生 獨立董事 麻高霖、柯俊禎 監 察 人 祁加弘、陳豐榮、楊維如 特別助理 尤燕莉 會計主管 賴志龍 稽核主管 陳靜裕 建智聯合會計師事務所 黃祥穎會計師 二、討論事項 1.集團 109 年第 1 季合併財務報表核閱後之比較分析。 2.109 年度第 1 季個體財務報表帳列數與核閱數之調整分析。 3.銷售案-爾雅預計於第 2 季交屋認列收入，該案土地有少部分係屬新制房地合一制，稅上應留意土地所得應稅及免稅	無意見 且無建議

	之計算。 4.自 109 年 3 月 16 日起，領得建照執照或都市更新事業計劃報核之建物，其區分所有建築物共有部分之法定停車空間不應分配基地權利範圍，亦不受理登記；未來銷售此類法定停車位或增設停車位，應注意合約訂定。	

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

(三)公司治理運作情形及與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？		✓	本公司尚未建置公司治理實務守則，惟本公司實務運作已依「上市上櫃公司治理實務守則」之原則，及配合證券主管機關相關法令規定之訂定或修正，執行其相關規範。	本公司尚未訂定公司治理實務守則，但其規範之治理原則已制定於本公司相關管理辦法並執行其相關規範，未來將依法規及實務需求訂立公司治理實務守則。
二、公司股權結構及股東權益				
(一)公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	✓		(一)本公司作業訂定股務作業，並設置發言人、代理發言人、股務人員及電子郵件信箱，負責處理股東建議、疑義、糾紛等相關事宜，若涉法律問題，委請專業律師或法務人員處理。	符合守則規定。
(二)公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	✓		(二)本公司依股務代理機構於公司辦理停止過戶日時，提供之股東名冊掌握控制公司之主要股東及主要股東之持股情形。	符合守則規定。
(三)公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	✓		(三)本公司與關係企業營運及財務皆獨立運作，並訂有「集團企業、特定公司及關係人交易處理辦法」及「對子公司監理作業辦法」之相關管理作業辦法，並依規定程序執行。	符合守則規定。
(四)公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	✓		(四)本公司定有「防範內線交易管理作業辦法」避免本公司或內部人誤觸或有意觸犯內線交易相關規定，造成公司或內部人訟案損及聲譽之情事，防範內線交易，保障投資人及維護本公司權益。	符合守則規定。
三、董事會之組成及職責				
(一)董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？	✓		(一)本公司董事成員組成注重性別平等及多元化，本公司董事(現任七席董事，三席獨立董事中，包含1席女性獨立董事)分別具有豐富產業實務經驗，成員普遍具有執行職務所需之知識、經驗及素養，三席獨立董事分別在公司經營、財務會計及法律遵循，提供專業建議及督導。董事會多元化情形，請詳註1。	符合守則規定。
(二)公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委	✓		(二)依本公司於100年12月22日設置薪酬委員會，運作情形良好，未來由董事會討論視實際需要規劃其他功能性之委員會；本公	本公司將於109年6月10日股東會選任3位獨

<table>
<tr><th rowspan="2">評估項目</th><th colspan="3">運作情形</th><th rowspan="2">與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因</th></tr>
<tr><th>是</th><th>否</th><th>摘要說明</th></tr>
<tr><td>員會？

(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，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？</td><td>

✓</td><td></td><td>司將於109年6月10日股東會選任獨立董事3位並依法由全體獨立董事設置審計委員會取代監察人之職權。

(三)本公司於 110 年 3 月完成董事會及董事成員評估，並於 110 年 3 月 10 日召開之董事會將評鑑結果提報董事會。
1.評估週期及期間
本公司董事會每年應依據辦法之評估程序及評估指標執行董事會績效評估。董事會績效評估結果，應於次一年度第一季結束前完成。
2.評估範圍及方式
(1)評估範圍：整體董事會、個別董事成員、所屬功能性委員會之績效評估。
(2)評估方式：董事會內部自評、董事會成員自評、功能性委員會自評
3.評估程序
由董事及董事會所屬功能性委員會相關成員自評，分別以「董事會績效評估自評問卷」、「董事成員績效評估自評問卷」及「功能性委員會績效評估自評問卷」進行。
4.109 年度評估指標及選項
<table><tr><th>(1)董事會績效評估
(評估指標 45 項)</th></tr><tr><td>1.對公司營運之參與程度。
2.提升董事會決策品質。
3.董事會組成與結構。
4.董事的選任及持續進修。
5.內部控制。</td></tr><tr><th>(2)董事成員自我績效評估
(評估指標 23 項)</th></tr><tr><td>1.公司目標與任務之掌握。
2.董事職責認知。
3.對公司營運之參與程度。
4.內部關係經營與溝通。
5.董事之專業及持續進修。
6.內部控制。</td></tr><tr><th>(3)功能性委員會績效評估
(評估指標 26 項)</th></tr><tr><td>1.對公司營運之參與程度。
2.功能性委員會職責認知。
3.提升功能性委員會決策品質。
4.功能性委員會組成及成員選任。
5.內部控制。</td></tr></table>評估選項：極優(5)；優(4)；中等(3)；差(2)；極差(1)
5.109年度評估結果</td><td>立董事並依法設置審計委員會取代監察人之職權。

符合守則規定。</td></tr>
</table>

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			董事會績效評估： 評分結果：4.8 董事成員自我績效評估： 評分結果：4.82 功能性委員會績效評估 審計委員會/薪資報酬委員會： 評分結果：5/5 本公司 109 年度董事會績效評估結果介於極優(5)與優(4)之間，董事對於各項評核指標運作多為非常認同，評鑑董事會及各功能性委員會整體運作良好，符合公司治理要求，且有效強化董事會職能與維護股東權益。	
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	✓		(四)本公司依「公司治理實務守則」第29條規定，每年一次由本公司議事單位評估簽證會計師之獨立性及適任性，已於109.12.23第9次董事會提請討論通過，並由簽證會計師出具「超然獨立性聲明書」，會計師之輪替亦遵守相關規定辦理。會計師獨立性評估表請詳註2。	符合守則規定。
四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等)？	✓		本公司董事會指定之議事事務單位為股務組，兼任公司治理單位，擬訂董事會議事內容並提供充分之會議資料、辦理股東會之會議相關事宜；本公司未設置公司治理主管，爰由總經理室負責公司治理相關事務，辦理董事要求事項，並以即時有效協助董事執行職務之原則，於七日內儘速辦理。	符合守則規定，未來將依法規及實務需求設置公司治理專職單位或人員。
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	✓		本公司與往來銀行及其他債權人、員工、客戶、協力廠商及股東均有暢通之管道，尊重維護應有之合法權益。公司網站設置利害關係人專區之溝通管道，需要時可透過公司網路、電話、書信及傳真等方式溝通，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題。	符合守則規定。
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	✓		本公司委任台新國際商業銀行股務代理部為代辦機構，辦理股東會相關事務。	符合守則規定。
七、資訊公開 (一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	✓		(一)公司網址為www.kunyue.com.tw揭露本公司財務、業務及公司治理等相關訊息，亦可藉由「公開資訊觀站」取得本公司相關財務、業務相關資訊。	符合守則規定。
(二)公司是否採行其他資訊揭露之方式（如架設英文網站、	✓		(二)本公司設有專人負責重大訊息之揭露，由發言人及代理發言人代表公司對外發言，	符合守則規定。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
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）？ (三)公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形?		✓	落實發言人制度，並藉由公司網站及公開資訊觀測站查詢本公司相關財務、業務資訊。 (三)本公司依相關規定，於會計終了後三個月內公告並申報年度財務報告；並於規定期限內公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形，有關上述資訊之揭露情形請參考公開資訊觀測站。	本公司致力於會計終了後兩個月內公告並申報年度財務報告。
八、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(請詳下列附註)。	符合守則規定。

九、請就臺灣證券交易所股份有限公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。

1.依據109年度第七屆公司治理評鑑結果，已改善情形如下:

題號	指標	改善情形
2.10	公司是否設置符合規定之審計委員會?(若於年報詳實揭露審計委員會之年度工作重點及運作情形，則總分另加1分)	本公司於109年6月10日股東會選任3名獨立董事並設置審計委員會，以強化董事會監督功能，並於110年3月10日舉行獨立董事與稽核主管及會計師之溝通會議，並且每年定期舉行。109年度年報詳實揭露審計委員會之組成及運作情形。

2.依據 109 年度第七屆公司治理評鑑結果，尚未改善需優先加強事項與措施：無。

註 1：董事會多元化情形

董事姓名＼多元化核心項目	性別	經營管理	領導決策	產業知識	財務會計	法律
丕岳投資(股)公司 法人代表人 陳丕岳	男	✓	✓	✓		
丕岳投資(股)公司 法人代表人 陳世坤	男	✓	✓	✓		
悅弘盛投資(股)公司 法人代表人 祁悅生	男	✓		✓		
悅弘盛投資(股)公司 法人代表人 祁加弘	男	✓	✓	✓		
麻高霖	男	✓		✓		✓
柯俊禎	男	✓		✓	✓	
楊雯齡	女			✓		✓

註 2：會計師獨立性評估表

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

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

1.員工權益、僱員關懷：本公司依據勞基法、「內部管理規則」及內部相關管理辦法等，提供員工健康、安全具人性化的工作環境，在任用、升遷、獎懲、福利、薪資、訓練等各方面皆依循原則，提供公平的機會行為規範。本公司設置職工福利委員會保障員工的權利，提供年度健康檢查、員工旅遊、員工社團等員工福利活動，及提供婚喪喜慶、員工子獎助學金、急難救助及團體意外險等各項補助，充分保障員工生活條件，並鼓勵同仁積極參與社會公益活動回饋社會。

2.投資者關係：本公司秉持公平公開原則，依公司法及相關法令之規定召集股東會，依規定公告通知股東出席股東會，辦理電子投票鼓勵股東參與股東會，將取得處分資產、背書保證等重大財務業務行為公告於公開資訊觀測站，並給予股東提案之機會，妥善保存股東會議事錄及於公開資訊觀測站上充分揭露相關資料。另本公司為確保股東對公司重大事項享有充分知悉、參與及決定等權利，設有發言人及代理發言人之職務，及股務單位處理股東建議事項。本著資訊公開原則，依對上櫃公司重大訊息之查證暨公開處理程序有關資訊揭露之規定辦理資訊公開事宜，設有專人負責公司資訊之蒐集及揭露工作辦理相關資訊公告申報事宜，及時提供各項可能影響投資人決策之資訊，子公司重大訊息由本公司代為申報公告。本公司並依法令規定定期公開公司財務及營運資訊，以保障投資人之基本權益，善盡企業對股東之責任。

3.供應商關係：與供應商依本公司「供應商管理程序」及內部控制制度等相關作業規定辦理，與主要供應商之間保持良好的合作關係，並定期就廠商服務品質、交期、價格進行供應商評鑑，依據評鑑結果建立合格廠商資料庫，對優良廠商得予優先議價及承攬，與供應商合作簽訂相關合作契約，以保障雙方之權利與義務。

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

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

本公司109年度董事及監察人進修情形如下：

職稱	姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數
獨立董事	柯俊禎	109.02.24	中華民國會計師公會全國聯合會	營利事業所得稅法令更新及申報查核之應注意事項	3
獨立董事	柯俊禎	109.07.23	中華民國會計師公會全國聯合會	保險與遺產贈與稅及所得基本稅額	6
獨立董事	柯俊禎	109.09.21	中華民國會計師公會全國聯合會	企業救援技巧	3
獨立董事	柯俊禎	109.09.22	中華民國會計師公會全國聯合會	金融資產及投資之查核	3
獨立董事	柯俊禎	109.10.13	中華民國會計師公會全國聯合會	應 APG 時代趨勢與展望(洗防)	3
獨立董事	柯俊禎	109.11.06	社團法人中華公司治理協會	近期上市櫃公司經營啟示錄(講授)	1
獨立董事	柯俊禎	109.11.06	社團法人中華公司治理協會	薪酬委員會&審計委員會最新法令(講授)	1

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

7.保護消費者或客戶政策之執行情形：本公司提供客戶最好的服務及產品，在人員、產品與服務、流程等層面不斷精益求精，帶給客戶最佳品質，設有專任客服人員及建置LINE@坤悅開發生活圈，針對客戶抱怨客訴均能即時與客戶進行溝通，耐心回覆客訴問題並妥善處理，贏得顧客信任，提昇公司誠信度。

8.公司為董事及重要職員購買責任保險之情形：本公司每年為全體董事及經理人購買董事及重要職員責任保險，以降低分散因董事或經理人誤觸法令造成公司損害之風險。本公司於109年6月4日為董事及重要職員續保責任保險，並於109年7月8日第5次董事會報告。投保情形如下：

投保對象	保險公司	投保金額	投保期間	投保狀況
全體董事與重要職員	國泰世紀產物保險股份有限公司	NTD9,786 萬元	109.6.4-110.6.4	在保中

(四)薪酬委員會其組成、職責及運作情形：

為健全公司治理及強化董事會薪酬管理機能，協助執行與評估本公司整體薪酬及董事及經理人之報酬，本公司於 100 年 12 月 22 日董事會決議通過成立薪酬委員會，並訂定「薪酬委員會組織規程」，以執行下列事項為主要職掌：1.定期檢討本規程並提出修正建議；2.訂定並定期檢討本公司董事、監察人及經理人年度及長期之績效目標與薪資報酬之政策、制度、標準與結構；3.定期評估本公司董事、監察人及經理人之績效目標達成情形，並訂定其個別薪資報酬之內容及數額。

本公司薪酬委員會之組成、職責及運作情形如下：

(1)薪資報酬委員會成員資料

身份別	條件 姓名	是否具有五年以上工作經驗及下列專業資格			符合獨立性情形（註1）										其他公開發行公司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	9	10		
獨立董事	麻高霖	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無	
獨立董事	柯俊禎	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	
獨立董事	楊雯齡		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無	109.06.10新任
其他	蔡國珍			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無	109.06.10卸任

註1：各成員於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

(1)非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(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，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數1%以上或持股前十名之自然人股東。

(4)非(1)所列之經理人或(2)、(3)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數5%以上、持股前五名或依公司法第27條第1項或第2項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。

(6)非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。

(7)非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。

(8)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5%以上股東（但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數20%以上，未超過50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限）。

(9)非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、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。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。

(10)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

1.本公司之薪資報酬委員會委員計 3 人。

2.本屆委員任期：109 年 6 月 10 日至 112 年 6 月 9 日，最近 109 年度薪資報酬委員會開 2(A) 次，委員資格及出席情形如下：

109.01.01-109.12.31

職稱	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	4	0	100%	
委員	柯俊禎	4	0	100%	
委員	楊雯齡	2	0	100%	109.06.10新任
委員	蔡國珍	2	0	100%	109.06.10卸任

109 年度薪資報酬委員會召開情形如下：

薪資報酬委員會	議案內容及後續處理	決議結果	公司對薪資報酬委員會意見之處理
109年 第一次 109.03.11	1.審查本公司108年度董事、監察人、經理人各項薪酬給付金額。 2.本公司108年度員工及董監酬勞案。 3.修訂本公司「薪資報酬委員會之管理作業」部分條文案。	委員會全體成員同意通過	提董事會由全體出席董事同意通過
109年 第二次 109.07.08	1.推選薪資報酬委員會之召集人。	委員會全體成員同意通過	提董事會由全體出席董事同意通過
109年 第三次 109.08.12	1.通過本屆董事每月薪資案。	委員會全體成員同意通過	提董事會由全體出席董事同意通過
109年 第四次 109.12.23	1.本公司經理人109年度年終獎金案。 2.本公司薪酬委員會110年工作計畫案。 3.修訂本公司「薪資報酬委員會組織規程」及「董事會及功能性委員會績效評估辦法」部分條文案。 4.修訂本公司「員工薪酬管理辦法」之「敘薪標準表」。	委員會全體成員同意通過	提董事會由全體出席董事同意通過

其他應記載事項：

一、 董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)。

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。

(五)履行社會責任情形及與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？		✓	本公司業務性質單純，尚未訂定相關風險管理政策或策略，但各項業務執行仍依重大性原則對可能影響本公司達成目標之潛在風險進行辨識、評估、處理及監控，並納入各單位日常作業，以減少因風險所帶來的損失為原則。	本公司業務性質單純，尚未訂定相關風險管理政策或策略，未來公司視營運規模而訂定相關風險管理政策或策略。
二、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?	✓		本公司已訂定「企業社會責任實務守則」，由總經理室兼職負責推動企業社會責任之相關政策、制度或相關管理方針。	未來視實際之必要性考量設立專職單位。
三、環境議題 （一）公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度?	✓		(一)本公司對建材及施工品質要求符合環境保護及節能減碳，本公司營造工程由營造公司委託承包商承辦工地環境之維護及廢棄物之處理，本公司各工地廢棄物全面委由專業合法的環保公司回收與處理，本公司負責監督。每季進行辦公環境整體地毯清潔消毒；空調設備每年定期清洗保養，維護機器效能避免能源浪費。	無顯著差異。
（二）公司是否效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?	✓		(二)本公司持續改善環境管理，致力提升各項資源利用之效率，利用網路電腦分享文件資料(無紙化)，提倡紙張重複利用，降低辦公室紙張使用量，並將資源分類回收，垃圾分類達到廢棄物減量之目標。	無顯著差異。
（三）公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施?	✓		(三)氣候變遷為本公司重視之議題，持續推行廢棄減量工作，另配置合格廢棄物專業廠商執行廢棄物管理工作，並考量整個公司產業特性與環境交互作用等因素，相關因應措施如下：1.辦公室裝置全熱交換機降低空調設備的負擔，減少溫室氣體排放而達到節能省電；2.辦公室各區設置循環扇提高空氣循環，達到節能減碳的效果；3.宣導員工隨手關閉電源以降低用電，下班關閉用水設備，降低漏水率；4.午休時間關閉音響電燈；5.提倡無紙化，非重要機密文件使用廢紙	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	
		✓	回收列印，重覆再利用降低用紙量；6.鼓勵員工自備餐具；7.車輛待機時熄火。8.建築個案除車道照明外，停車位更設置自動感應照明，自動感應人車，於車輛進出車位後自動熄燈，以達節省公用電費支出。	
（四）公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策?			(四)為減緩因公司營運排放之溫室氣體所造成環境衝擊，本公司持續推動節能減碳策略，以有效減少溫室氣體之排放，具體措施如更換節能燈具、汰換舊型冷氣、冰箱為節能機種、辦公室裝置全熱交換機降低空調設備的負擔等措施。	未來公司將積極盤查近年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量並訂定改善目標持續追蹤，適時調整相關之節能減碳策略。
四、社會議題 （一）公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？	✓		(一)本公司遵守勞動法規，建立適當之員工管理方法，雇用員工無性別種族年齡婚姻等差別待遇，有完善之績效考核制度為基礎，升遷機會平等並規劃薪酬獎勵激勵員工士氣。	無顯著差異。
（二）公司是否訂定及實施合理員工福利措施(包括薪酬、休假及其他福利等)，並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬?	✓		(二)本公司提供員工多項福利措施，除勞基法規範之勞保、健保、提撥退休金、特休假等假別之外，並辦理員工健康檢查、公司團體保險、發放三節禮金、婚喪喜慶、住院慰問、員工子女獎助學金補助、員工團體保險、員工社團補助、每年國內外員工旅遊、定期員工聚餐活動、每年尾牙抽獎活動等福利措施，並於每年年底執行員工績效考評，視營運績效調整薪資，促進勞資和諧。	無顯著差異。
（三）公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	✓		(三)本公司定有「安全衛生工作守則」保障員工工作安全，除勞健保外，定期辦理員工健康檢查並為員工投保團體保險，定期舉辦安全衛生教育訓練重視員工身心健康。子公司營造公司具備安全衛生技術人員及其作業主管、施工安全評估人員，提供安全與健康之工作環境，並定期回訓。	無顯著差異。
（四）公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	✓		(四)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	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	
			工職能培訓，並設置圖書區，提供各部門專業書籍借閱，參加公司內外部教育訓練及職能培訓課程，強化員工專業技能，提升公司競爭力及長期發展。	
（五）對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	✓		(五)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。本公司以負責的態度，誠摯的服務，落實客戶售後服務，設置0800客服電話提供客戶溝通申訴管道。	無顯著差異。
（六）公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？	✓		(六)本公司制訂供應商考核評鑑制度及供應商管理政策，定期進行供應商評鑑，鼓勵合作夥伴共同善盡企業社會責任。子公司營造廠，不定期派員參訓相關職安衛生訓練並要求供應商提供合格之原材料證明及檢驗報告，與供應商簽訂合約，共同遵守職業安全衛生法及相關規範。	無顯著差異。
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製企業社會責任報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？		✓	本公司已訂定「企業社會責任實務守則」，於公司網站設置企業社會責任專區，將依實際運作情形及相關資訊揭露於公司網站及年報。	本公司尚未編製企業責任報告書，未來將視公司營運規模及法令遵循規定辦理。

六、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」定有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：本公司已於107年8月7日經董事會決議通過增訂本公司「企業社會責任實務守則」，本著「取之於社會、用之於社會」的信念，肩負企業責任、謹守核心價值，為城市立下建築經典，並以優良工程品質、卓越營建團隊，讓住戶適得其所，共同邁向更美好的生活遠景，持續實踐企業社會責任。每年度社會責任之推動與執行皆揭露於公司網站及年報，無顯者差異。

七、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊：

1.環境保護：本公司為善盡保護地球環境，製程中未使用汙染環境之物質，廢棄物委請專業之廢棄物公司處理。

2.社區參與、社會貢獻、社會服務、社會公益：本公司贊助社區舉辦聯誼活動，輔導管委會正常運作，不定期舉辦社區聯誼活動及參加社會公益相關活動，109 年 2 月捐贈「台中市義勇消防總隊」、109 年 7 月贊助「不動產公會」及 109 年 12 月贊助「台中市中華口琴會」。

3.消費者權益：本公司設有客戶服務專線，為客戶之服務及保障，針對客戶抱怨秉持耐心聆聽且即時回覆的處理態度；建置 LINE@坤悅開發生活圈，透過一對一即時聊天回覆客戶保持良好溝通；並不定期安排房屋健檢售後服務，定期檢討施工品質及工法。

4.人權及安全衛生：

(1)秉持誠信卓越、永續經營之經營理念，對員工福利極其重視，成立職工福利委員會，每月提撥

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	
福利金，由福利委員會安排活動，如各項旅遊活動及社團活動等福利事項。 (2)提供婚喪喜慶、員工子女獎助學金、住院慰問金、員工健康檢查、團體保險及意外險等各項福利補助。 (3)依據勞工退休金條例，訂有確定提撥之退休辦法，並就員工選擇適用勞工退休金條例部分，每月按不低於薪資 6%提繳勞工退休金至勞保局員工個人帳戶，員工退休金之支付依員工個人之退休金專戶及累積收益之金額採月退休金或一次退休金方式領取。 (4)依勞資關係之一切規定措施，成立勞資委員會，定期舉行勞資會議，任何有關勞資關係之新增或修訂措施，經勞資雙方充分協調溝通後才定案。 (5)定期派員參加安全衛生講習、進行員工教育訓練，安排員工進行健康檢查，期能提供員工舒適安全之工作環境。				

(六)履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因：

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）公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？	✓		(一)本公司定有「誠信經營作業程序及行為指南」並揭露於公司網站，做為落實誠信經營之依循。制定內部控制制度及相關內部作業規範，定期對各項作業查核，向董事會報告。	本公司誠信經營之理念，符合上市上櫃公司誠信經營守則。
（二）公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？	✓		(二)本公司定有「董事、監察人及主管以上人員道德行為準則」、「員工行為準則」，於任用員工時要求員工遵守誠信原則簽立保證書，明確規範員工應遵守之行為準則，定期開會宣導及舉辦教育訓練，並納入員工績效考核，亦設有總經理信箱暢通申訴管道。	無顯著差異。
（三）公司是否於防範不誠信行為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，並定期檢討修正前揭方案？	✓		(三)本公司董事、監察人、經理人及全體員工於執行業務時，不得要求或收受不正當利益，或透過其他途徑向其他利害關係人提供或收受不正當利益，如有異常情形立即向管理階層提報，定期稽核執行情形，如有重大事項向董事會報告。	無顯著差異。
二、落實誠信經營				
（一）公司是否評估往來對象之誠信紀錄	✓		(一)本公司商業往來前，對承包	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	
，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明定誠信行為條款？			商、供應商審慎評估其誠信紀錄，客戶或其他交易對象之合法性及是否有不誠信之行為，適時進行徵信作業，對於雙方權利義務詳列於合約，積極履行合約承諾事項。	
（二）公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次) 向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？	✓		(二)本公司目前設置總經理室為推動企業誠信經營專職單位，若有不誠信之情形由總經理室不定期向董事會報告。另董事或經理人盡善良管理人之注意義務，督促公司防止不誠信行為，隨時檢討其實施成效及持續改進，確保誠信經營政策之落實。	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？	✓		(三)本公司定有董事監察人經理人利益迴避制度，對與其自身或其代表之法人有利害關係者，應於當次董事會說明其利害關係之重要內容，如有害於公司利益不得加入討論及表決，且討論及表決時應予迴避，不得代理其他董事行使其表決權。對員工宣導道德觀念，如有發現違反法令或道德行為準則，以書面向監察人或經理人呈報。	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，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？	✓		(四)本公司就具高度行為風險之營業活動，建立會計及內部制度，隨時檢討，確保辦法制度之設計及執行有效，內部稽核人員及會計師定期查核上述制度遵循情形。	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？	✓		(五)本公司建立誠信經營之企業文化，不定期舉辦誠信經營的內外部教育訓練及宣導。	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？	✓		(一)公司同仁如發現本公司董事、監察人、經理人、員工從事商業行為之過程中出現違反誠信、不法或違背受託義務等不誠信行為，具體提出相關之人事地物等資料，向總經理室提出檢舉，總經	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	
			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。	
（二）公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？	✓		(二)本公司網站上設有利害關係人專區，內部設有總經理信箱可提供檢舉人檢舉，承辦單位對檢舉人之身分及檢舉內容進行保密。	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？	✓		(三)承辦單位對檢舉人之身分及檢舉內容除進行保密外，並確保檢舉人不因檢舉而遭受不當處置。	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，揭露其所定誠信經營守則內容及推動成效？	✓		本公司訂定之誠信經營已揭露於公開資訊觀測站及本公司網站「投資人專區」之「公司治理」項下。 (http://www.kunyue.com.tw/investors21.php)	無顯著差異。
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」定有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：無。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：本公司定有「誠信經營作業程序及行為指南」並考量現況與法令規定，以循序漸進方式修改相關管理辦法，加強資訊透明度與強化董事會職能等措施，持續誰動公司誠信經營之運作。				

(七)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：

進入本公司網站(網址http://www.kunyue.com.tw)投資人專區或公開資訊觀測站(網址http://mops.twse.com.tw/)點選「公司治理」選擇「訂定公司治理之相關規程規則」後點選「上櫃公司」，即可查詢本公司之公司治理相關規章。

(八)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊：

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

(2)109年6月10日全面董事改選將選任3席獨立董事並設置審計委會員。

(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：110年3月10日

本公司民國 109 年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。

二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。

三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估，3.控制作業，4.資訊與溝通，5.監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。

四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。

五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國 109 年 12 月 31 日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。

六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。

七、本聲明書業經本公司民國 110 年 3 月 10 日董事會通過，出席董事(含獨立董事)七人中，無人持反對意見，均同意本聲明書之內容，併此聲明。

坤悅開發股份有限公司

董事長：陳丕岳

總經理：陳丕岳

(2)委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無。

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

(十一)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

(1)股東會之重要決議：

會議名稱及日期	重要決議
民國一○九年 股東常會 6 月 10 日上午 9:00	一、承認事項： 1.本公司民國 108 年度營業報告書暨財務報表案。 執行情形：決議通過。 2.本公司民國 108 年度盈餘分配案。 執行情形：訂定 109 年月 31 日為除權暨除息基準日，109 年 8 月 21 日為現金股利發放日，109 年 9 月 8 日為新股發放及上櫃日。(每股分配現金股利 0.75 元，股票股利 0.5 元) 二、討論事項： 1.修訂本公司「公司章程」部分條文案。 執行情形：決議通過，並於民國一○九年六月十日完成股東常會之重要決議事項公告。 2.修訂本公司「股東會議事規則」部分條文案。 執行情形：決議通過，並於民國一○九年六月十日完成股東常會之重要決議事項公告。 3.修訂本公司「取得或處分資產處理準則」部分條文案。 執行情形：決議通過，並於民國一○九年六月十日完成股東常會之重要決議事項公告。 4.修訂本公司「資金貸與他人及背書保證作業程序」部分條文案。 執行情形：決議通過，並於民國一○九年六月十日完成股東常會之重要決議事項公告。 5.修訂本公司「董事及監察人選舉辦法」部分條文暨更名案。 執行情形：決議通過，並於民國一○九年六月十日完成股東常會之重要決議事項公告。 6.本公司盈餘轉增資發行新股案。 執行情形：決議通過每仟股配發 50 元，並於民國一○九年六月二十九日經金管會證期局核准生效

(2)董事會之重要決議：

會議日期	重要議案摘要
民國一○九年度 第一次董事會 109.3.11	1.通過本公司 108 年度「內部控制制度聲明書」案。 2.通過本公司 108 年度董事會績效評估案。 3.通過本公司 108 年度員工及董監酬勞分派案。 4.通過本公司 108 年度營業報告書及財務報表案。 5.通過修訂本公司「公司章程」部分條文案。 6.通過修訂本公司「誠信經營作業程序及行為指南」及「企業社會責任實務守則」部分條文案。 7.通過修訂本公司「董事會議事規範」部分條文案。 8.通過修訂本公司「股東會議事規則」部分條文案。 9.通過本公司全面改選董事案。 10.通過本公司提名董事(含獨立董事)案。

會議日期	重要議案摘要
	11.通過本公司解除本公司新任董事及其代表人競業行為之限制案。 12.通過本公司 109 年股東常會召開日期及地點。 13.通過股東提案權之受理處所及受理期間。 14.通過增訂本公司「審計委員會組織規程」。 15.通過修訂本公司「防範內線交易管理作業辦法」、「申請暫停及恢復交易作業程序」、「薪資報酬委員會組織規程」、「會計專業判斷程序、會計政策與會計估計變動管理作業」部分條文案。 16.通過修訂本公司「薪資報酬委員會之管理作業」部分條文案。 17.通過本公司內部控制制度修訂案。 18.通過本公司內部控制相關表單修訂案。 19.通過本公司委託坤聯營造股份有限公司興建台中市大雅區「雅樂」建物。 20.通過本公司申請台中市大雅區「雅樂」個案建築融資及建立授信往來相關事宜。
民國一○九年度第二次董事會 109.4.15	1.通過本公司 108 年度盈餘分配案。 2.通過本公司盈餘轉增資發行新股案。 3.通過本公司建智聯合會計師事務所擬調整簽證會計師案。 4.通過確認董事候選人資格案。 5.通過本公司 109 年股東常會議程增修案。
民國一○九年度第三次董事會 109.5.13	1.通過本公司 109 年度第一季合併財務報表。 2.通過本公司委託坤聯營造股份有限公司興建台中市南屯區「心富郁」建物。 3.通過本公司申請金融機構事業週轉金事宜。
民國一○九年度第四次董事會 109.6.10	1.通過本公司推舉董事長案。
民國一○九年度第五次董事會 109.7.8	1.通過本公司訂定 108 年度現金股利與股票股利除權暨除息基準日及發放日相關事宜。 2.通過本公司聘請薪資報酬委員案。 3.通過本公司申請台中市南屯區「心富郁」個案建築融資及建立授信往來相關事宜。
民國一○九年度第六次董事會 109.8.12	1.通過本公司 109 年第二季合併財務報表。 2.通過本公司申請台中市北屯區崇德段「泰若天成」部分未售餘屋貸款期限展延及借款額度變更相關事宜。 3.通過修訂本公司內部控制相關表單修訂案。 4.通過本屆董事每月薪資案。
民國一○九年度第七次董事會 109.9.11	1.通過本公司購置台中市太平區仁平段土地案。 2.通過本公司申請彰化縣員林市橋愛段土地融資及建立授信往來相關事宜。
民國一○九年度第八次董事會 109.11.11	1.通過本公司 109 年第三季合併財務報表。 2.通過本公司申請台中市太平區仁平段土地融資及建立授信往來相關事宜。 3.通過本公司申請彰化縣埔心鄉瓦窯北段土地融資及建立授信往來相關事宜。
民國一○九年度第九次董事會 109.12.23	1.通過本公司「110 年度稽核計劃」。 2.通過修訂本公司相關規章部分條文案。 3.通過本公司經理人年終獎金案。 4.通過本公司聘任簽證會計師之獨立性評估及審計公費案。 5.通過本公司委託坤聯營造股份有限公司興建台中市東勢區「欣・悅」建物。 6.通過本公司申請台中市北屯區美和段土地融資及建立授信往來相關事宜。

會議日期	重要議案摘要
	7.通過本公司申請台中市后里區文化段土地融資及建立授信往來相關事宜。 8.通過本公司申請台中市東勢區「欣・悅」個案建築融資及建立授信往來相關事宜。 9.通過本公司申請台中市潭子區華泰段 16、17、18 地號及興華段 962 地號土地融資借款期限展延相關事宜。
民國一一○年度第一次董事會 110.3.10	1.通過本公司 109 年度「內部控制制度聲明書」案。 2.通過本公司 109 年度董事會績效評估案。 3.通過本公司 109 年度員工及董監酬勞分派案。 4.通過本公司 109 年度營業報告書及財務報表案。 5.通過修訂本公司「公司章程」部分條文案。 6.通過修訂本公司「股東會議事規則」部分條文案。 7.通過修訂本公司「取得或處分資產處理程序」部分條文案。 8.通過本公司 110 年股東常會召開日期及地點。 9.通過股東提案權之受理處所及受理期間。 10.通過本公司委託坤聯營造股份有限公司興建台中市南區「君匯」建物。 11.通過本公司申請台中市南區「君匯」個案建築融資、都更週轉金及建立授信往來相關事宜。 12.通過本公司內部控制表單修訂案。
民國一一○年度第二次董事會 110.4.21	1.通過本公司 109 年度盈餘分配案。 2.通過本公司擬辦理國內第一次有擔保可轉換公司債案。 3.通過本公司「坤悅心世代」工程追加案。 4.通過本公司委託坤聯營造股份有限公司興建台中市東區「領秀」建物。 5.通過本公司申請台中市東區「領秀」個案建築融資、週轉金及建立授信往來相關事宜。 6.通過本公司內部控制表單修訂案。
民國一一○年度第三次董事會 110.5.12	1.通過本公司 110 年度第一季合併財務報表。 2.通過本公司申請台中市北屯區美和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。

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

五、會計師公費資訊

(一)會計師資訊

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備 註
建智聯合會計師事務所	黃祥穎	廖年傑	1090101-1091231	無

(二)會計師公費資訊級距表

單位: 新台幣仟元

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	1,500	75	1,575
2	2,000 千元（含）～4,000 千元	無	無	無
3	4,000 千元（含）～6,000 千元	無	無	無
4	6,000 千元（含）～8,000 千元	無	無	無
5	8,000 千元（含）～10,000 千元	無	無	無
6	10,000 千元（含）以上	無	無	無

(1) 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109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75仟元，主要係為董事改選、修章及盈餘轉增資工商登記之服務金額55仟元，及協助盈餘轉增資申辦費用20仟元所致。

單位:新台幣仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名	審計公費	非審計公費					會計師查核期間	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 廖年傑	1,500	55	0	0	20	1,575	1090101~1091231	無

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

(3) 審計公費較前一年度減少達百分之十以上者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：無此情形。

六、更換會計師資訊

公司最近二年度及其期後期間有更換會計師情形者：

(一)關於前任會計師

<table>
<tr><td>更換日期</td><td colspan="4">民國 109 年第一季</td></tr>
<tr><td>更換原因及說明</td><td colspan="4">本公司於民國 109 年第一季因建智聯合會計師事務所內部組織變動調整而更換簽證會計師，由廖年傑會計師及易昌運會計師變更為黃祥穎會計師及廖年傑會計師。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">說明係委任人或會計師終止或不接受委任</td><td colspan="2">當事人
情況</td><td>會計師</td><td>委任人</td></tr>
<tr><td colspan="2">主動終止委任</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">不再接受(繼續)委任</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>最近兩年內簽發無保留意見以外之查核報告書意見及原因</td><td colspan="4">不適用</td></tr>
<tr><td rowspan="7">與發行人
有無不同意見</td><td rowspan="5">有</td><td>-</td><td colspan="2">會計原則或實務</td></tr>
<tr><td>-</td><td colspan="2">財務報告之揭露</td></tr>
<tr><td>-</td><td colspan="2">查核範圍或步驟</td></tr>
<tr><td>-</td><td colspan="2">其他</td></tr>
<tr><td>-</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>無</td><td colspan="3">√</td></tr>
<tr><td colspan="4">說明</td></tr>
<tr><td>其他揭露事項
(本準則第十條第六款第一目之四至第一目之七應加以揭露者)</td><td colspan="4">不適用</td></tr>
</table>

(二)關於繼任會計師

事務所名稱	建智聯合會計師事務所
會計師姓名	黃祥穎會計師及廖年傑會計師
委任之日期	民國 109 年第一季
委任前就特定交易之會計處理方法或會計原則及對財務報告可能簽發之意見諮詢事項及結果	不適用
繼任會計師對前任會計師不同意見事項之書面意見	不適用

(三)前任會計師對本準則第十條第六款第一目及第二目之三事項之復函：不適用。

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

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

(一) 董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形

單位：股

職稱	姓名	109年度		當年度截至110年4月19日止	
		持有股數增(減)數	質押股數增(減)數	持有股數增(減)數	質押股數增(減)數
董事長	丕岳投資(股)公司	466,083	0	0	0
	代表人:陳丕岳(註 1)	401,000	0	0	0
董事	丕岳投資(股)公司	466,083	0	0	0
	代表人:陳世坤	677,220	0	0	0
董事	祁 悅 生(註 2)	0	0	不適用	不適用
董事	祁 興 國(註 2)	0	0	不適用	不適用
董事	悅弘盛投資(股)公司	564,932	0	0	0
	祁 悅 生	400,000	0	0	0
董事	悅弘盛投資(股)公司	564,932	0	0	0
	祁 加 弘	400,250	0	0	0
獨立董事	麻 高 霖	1,796	0	0	0
獨立董事	柯 俊 禎	0	0	0	0
獨立董事	楊 雯 齡	0	0	0	0
監察人	悅弘盛投資(股)公司	0	0	不適用	不適用
	代表人:祁加弘(註 2)	0	0	不適用	不適用
監察人	陳 豐 榮(註 2)	0	0	不適用	不適用
監察人	楊 維 如(註 2)	0	0	不適用	不適用
總經理室特助	尤 燕 莉	6,500	0	0	0
協理	張 心 蓮	295	0	0	0
協理暨財務主管.會計主管	賴 志 龍	2,250	0	0	0
大股東	祁 興 國	562,021	0	0	0
大股東	陳 丕 岳	401,000	0	0	0

註1：陳丕岳先生為本公司董事長兼總經理。

註2：於109年6月10日任期屆滿解任。

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

九、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊

單位：股；%　110 年 4 月 19 日

姓名	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	14,221,625	9.12	0	0	0	0	丕岳投資(股)公司 陳丕岳 陳丕宗	董事長 父子 父子	
悅弘盛投資股份有限公司 代表人:祁興國	11,863,590	7.61	0	0	0	0	祁興國 祁加弘 祁悅生	董事長 董事 董事	
祁興國	11,802,441	7.57	0	0	11,863,590	7.61	悅弘盛投資(股)公司 祁加弘 祁悅生 祁暐盛	董事長 父子 父子 父子	
丕岳投資股份有限公司 代表人:陳世坤	9,787,756	6.28	0	0	0	0	陳世坤 陳丕岳 陳丕宗	董事長 監察人 董事	
陳丕宗	9,557,764	6.13	0	0	0	0	丕岳投資(股)公司 陳世坤 陳丕岳	董事 父子 兄弟	
台新國際商業銀行受託保管威運集團有限公司投資專戶	8,477,681	5.44	0	0	0	0	無	無	
陳丕岳	8,421,000	5.40	1,025,900	0.66	9,787,756	6.28	丕岳投資(股)公司 陳世坤 陳丕宗	監察人 父子 兄弟	
祁加弘	8,405,250	5.39	0	0	0	0	悅弘盛投資(股)公司 祁興國 祁悅生 祁暐盛	董事 父子 兄弟 兄弟	
祁悅生	8,400,000	5.39	21,000	0.01	0	0	悅弘盛投資(股)公司 祁興國 祁加弘 祁暐盛	董事 父子 兄弟 兄弟	
祁暐盛	8,400,000	5.39	0	0	0	0	祁興國 祁加弘 祁悅生	父子 兄弟 兄弟	

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

109 年 12 月 31 日

轉投資事業	本公司投資		董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業		綜合投資	
	股數(股)	持股比例%	股數(股)	持股比例%	股數(股)	持股比例%
坤聯營造股份有限公司	15,000,000	100 %	0	0	15,000,000	100 %

肆、募資情形

一、資本及股份

(一)公司股本

(1)股本種類：

109 年 12 月 31 日

股份種類	核定股本			備註
	流通在外股份	未發行股份	合計	
普通股	155,925,000 股	144,075,000 股	300,000,000 股	上櫃公司股票

(2)股本形成經過：

年/月	發行價格	核定股本		實收股本		備註		
		股數	金額(元)	股數	金額(元)	股本來源	以現金以外之財產抵充股款	其他
64/07	10	100,000	1,000,000	100,000	1,000,000	註 1	無	無
74/01	10	2,000,000	20,000,000	2,000,000	20,000,000	註 2	無	無
75/04	10	2,500,000	25,000,000	2,500,000	25,000,000	註 3	無	無
75/09	10	6,000,000	60,000,000	6,000,000	60,000,000	註 4	無	無
79/10	10	15,000,000	150,000,000	15,000,000	150,000,000	註 5	無	無
81/01	10	19,000,000	190,000,000	19,000,000	190,000,000	註 6	無	無
86/10	10	40,000,000	400,000,000	40,000,000	400,000,000	註 7	無	無
87/12	10	100,000,000	1,000,000,000	43,500,000	435,000,000	註 8	無	無
88/10	10	100,000,000	1,000,000,000	50,172,990	501,729,900	註 9	無	無
89/10	10	100,000,000	1,000,000,000	58,443,440	584,434,400	註 10	無	無
90/11	10	100,000,000	1,000,000,000	64,476,311	644,763,110	註 11	無	無
92/10	10	100,000,000	1,000,000,000	53,300,011	533,000,110	註 12	無	無
93/04	10	100,000,000	1,000,000,000	52,784,977	527,849,770	註 13	無	無
94/11	10	100,000,000	1,000,000,000	38,427,463	384,274,630	註 14	無	無
95/03	10	100,000,000	1,000,000,000	58,427,463	584,274,630	註 15	無	無
95/05	10	100,000,000	1,000,000,000	66,761,463	667,614,630	註 16	無	無
96/08	10	100,000,000	1,000,000,000	45,678,294	456,782,940	註 17	無	無
100/04	10	100,000,000	1,000,000,000	100,000,000	1,000,000,000	註 18	無	無
100/09	10	100,000,000	1,000,000,000	59,000,000	590,000,000	註 19	無	無
100/09	10	100,000,000	1,000,000,000	76,600,000	766,000,000	註 20	無	無
101/12	10	100,000,000	1,000,000,000	91,600,000	916,000,000	註 21	無	無
102/09	10	300,000,000	3,000,000,000	121,600,000	1,216,000,000	註 22	無	無
103/06	10	300,000,000	3,000,000,000	151,600,000	1,516,000,000	註 23	無	無
104/01	10	300,000,000	3,000,000,000	150,000,000	1,500,000,000	註 24	無	無
105/01	10	300,000,000	3,000,000,000	148,500,000	1,485,000,000	註 25	無	無
109/06	10	300,000,000	5,000,000,000	155,925,000	1,559,250,000	註 26	無	無

註 1：64.07 設立股本新台幣 1,000 仟元。
註 2：74.01 辦理現金增資新台幣 19,000 仟元。
註 3：75.04 辦理現金增資新台幣 5,000 仟元。
註 4：75.09 辦理現金增資新台幣 35,000 仟元。
註 5：79.10 辦理合併增資新台幣 90,000 仟元。
註 6：81.01 辦理資本公積轉增資新台幣 40,000 仟元。
註 7：86.10 辦理資本公積轉增資 210,000 仟元，財政部證期會核准文號：(86)台財證(一)字第 77554 號函。
註 8：87.12 辦理現金增資 35,000 仟元，財政部證期會核准文號：(87)台財證(一)字第 75154 號函。
註 9：88.10 辦理盈餘轉增資新台幣 47,850 仟元，資本公積轉增資新台幣 17,400 仟元，員工紅利轉增資 1,479.9 仟元，財政部證期會核准文號：(88)台財證(一)字第 63737 號函。
註 10：89.10 辦理盈餘轉增資新台幣 45,156 仟元，資本公積轉增資新台幣 35,121 仟元，員工紅利轉增資 2,427.7 仟元，財政部證期會核准文號：(89)台財證(一)字第 83614 號函。
註 11：90.11 辦理盈餘轉增資新台幣 35,066 仟元，資本公積轉增資新台幣 23,377 仟元，員工紅利轉增資 1,885 仟

元，財政部證期會核准文號：(90)台財證(一)字第 170459 號函。

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

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

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

註 15：95.03 辦理私募增資股本新台幣 200,000 仟元。

註 16：95.05 辦理私募增資股本新台幣 83,340 仟元。

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

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

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

註 20：100.9 辦理私募增資股本新台幣 176,000,000 元。

註 21：101 年 9 月 6 日辦理現增金管證發字第 101007127 號函辦理現增新台幣 300,000,000 元。

註 22：102 年 8 月 8 日辦理現增金管證發字第 10200236271 號函辦理現增新台幣 300,000,000 元。

註 23：103 年 3 月 27 日辦理現增金管證發字第 1030008222 號函及 103 年 5 月 9 日金管證發字第 1030017327 號函辦理現增新台幣 300,000,000 元。

註 24：103 年 10 月 30 日金管證交字第 1030043796 號函庫藏股減資新台幣 16,000,000 元。

註 25：104 年 10 月 30 日金管證交字第 1040044321 號函庫藏股減資新台幣 15,000,000 元。

註 26：109 年 6 月 10 日股東會後向金管會證期局辦理盈餘轉增資新台幣 74,250,000 元，於 109 年 6 月 24 日生效。

(3)總括申報制度相關資訊：不適用

(二)股東結構

110 年 4 月 19 日(註)

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構及外國人	合計
人數	0	0	14	4,508	16	4,538
持有股數	0	0	21,787,784	116,400,751	17,736,465	155,925,000
持股比例(%)	0	0	13.97%	74.65%	11.37%	100.00%
陸資持股比例：無。						

註：係股務代理公司提供最近期之資料。

(三)股權分散情形(普通股)

110 年 4 月 19 日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例(%)
1～999	1,800	447,471	0.29%
1,000～5,000	1,823	3,569,222	2.29%
5,001～10,000	366	2,690,524	1.73%
10,001～15,000	163	1,911,093	1.23%
15,001～20,000	70	1,275,075	0.82%
20,001～30,000	84	2,036,965	1.31%
30,001～50,000	73	2,841,625	1.82%
50,001～100,000	80	5,581,078	3.58%
100,001～200,000	39	5,322,290	3.41%
200,001～400,000	14	4,027,648	2.58%
400,001～600,000	6	3,044,831	1.95%
600,001～800,000	2	1,513,300	0.97%
800,001～1,000,000	1	840,413	0.54%
1,000,001以上	17	120,823,465	77.49%
合計	4,538	155,925,000	100.00%

註：本公司無發行特別股。

(四)主要股東名單 ：

110 年 4 月 19 日

主要股東名稱 \ 股份	持有股數	持股比例
陳世坤	14,221,625	9.12%
悅弘盛投資股份有限公司	11,863,590	7.61%
祁興國	11,802,441	7.57%
丕岳投資股份有限公司	9,787,756	6.28%
陳丕宗	9,557,764	6.13%
台新國際商業銀行受託保管威運集團有限公司投資專戶	8,477,681	5.44%
陳丕岳	8,421,000	5.40%
祁加弘	8,405,250	5.39%
祁暐盛	8,400,000	5.39%
祁悅生	8,400,000	5.39%

(五)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

單位:新台幣元

項目 \ 年度			108 年	109 年	110 年 03 月 31 日止(註 8)
每股市價(註 1)	最高		20.40	20.15	19.95
	最低		13.30	11.6	17.05
	平均		17.49	17.23	17.92
每股淨值(註 2)	分配前		18.21	19.74	19.79
	分配後		16.38	尚未決議分配	尚未決議分配
每股盈餘	加權平均股數		148,500,000	155,925,000	155,925,000
	每股盈餘	調整前	2.53	3.11	0.05
		調整後(註 3)	2.53	3.11	0.05
每股股利	現金股利		0.75	1.3(註 9)	0
	無償配股	盈餘配股	0.5	0(註 9)	0
		資本公積配股	0	0	0
	累積未付股利(註 4)		0	0	0
投資報酬分析	本益比(註 5)		6.91	5.54	不適用
	本利比(註 6)		34.98	13.25	不適用
	現金股利殖利率(註 7)		0.04	0.08	不適用

註 1：列示各年度普通股最高及最低市價，並按各年度成交值與成交量計算各年度平均市價。

註 2：以年底已發行之股數為準並依據次年度股東會決議分配之情形填列。

註 3：如有因無償配股等情形而須追溯調整者，應列示調整前及調整後之每股盈餘。

註 4：權益證券發行條件如有規定當年度未發放之股利得累積至有盈餘年度發放者，應分別揭露截至當年度

止累積未付之股利。

註 5：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註 6：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註 7：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

註 8：每股淨值、每股盈餘應填列截至年報刊印日止最近一季經會計師核閱之資料(以採用國際財務報導準則)；其餘欄位應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

註 9: 本公司 109 年度盈餘分配案尚未經股東會決議。

(六)公司股利政策及執行狀況：

(1)本公司公司章程所訂之股利政策:

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

本公司當年度如有獲利，應依稅前淨利提撥 0.1%~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。

(2)本次股東會擬議股利分配情形：

本公司 109 年度盈餘分配案，業經民國 110 年 4 月 21 日董事會決議通過由 109 年度未分配盈餘中提撥新台幣 202,702,500 元發放股利，暫定配發現金股利每股 1.3 元。俟股東常會通過後授權董事會另訂配息基準日，按基準日股東名簿記載之股東其持有比例發放。

(3)預期股利政策將有重大變動之說明：本公司股利政策並無重大變動。

(七)本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：

本公司 109 年度未公開財務預測，因此本項不適用。

(八)員工及董事酬勞：

1.公司章程所載員工及董事酬勞之成數或範圍：詳(六)公司股利政策及執行狀況說明。

2.本期估列員工及董事酬勞金額之估列基礎、以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎及實際分派金額若與估列數有差異時之會計處理：

(1)員工及董事酬勞金額之估列基礎係根據本公司之公司章程第25條規定章程所載成數範圍內估列。

(2)以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎:本公司109年度未以股票分派員工酬勞。

(3)董事會決議與實際分派金額與估列數無差異。

3.董事會通過分派酬勞情形：

(1)以現金或股票分派之員工酬勞及董事酬勞金額;若與認列費用年度估列金額有差異者，應揭露差異數、原因及處理情形：

本公司 110 年 3 月 10 日董事會決議通過配發 109 年度員工酬勞新台幣為 5,665,290 元，董事酬勞新台幣為 0 元，與 109 年度財務報告認列之員工酬勞新台幣為 5,665,290 元及董事酬勞新台幣為 0 元無差異。

(2)以股票分派之員工酬勞金額及占本期個體或個別財務報告稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例:本次董事會無分配員工股票之情事，故不適用。

4.前一年度員工、董事及監察人酬勞之實際分派情形(包括分派股數、金額及股價)、其與認列員工、董事及監察人酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形：

本公司 108 年度擬分派員工酬勞 423,033 元及不分派董事及監察人酬勞，與實際分派情形並無差異。

(九)公司買回本公司股份情形等資訊：不適用，公司目前並無買回本公司股份。

二、公司債辦理情形：不適用，公司目前並無發行公司債。

三、特別股辦理情形：不適用，公司目前並無發行特別股。

四、海外存託憑證辦理情形：不適用，公司目前並無發行海外存託憑證。

五、員工認股權憑證辦理情形：不適用，公司目前並無發行員工認股權憑證。

六、限制員工權利新股辦理情形：不適用，公司目前並無發行限制員工權利新股。

七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：不適用，公司目前並無併購或受讓他公司股份發行新股。

八、資金運用計畫執行情形：無此情形。

伍、營運概況

一、業務內容

(一)業務範圍：

(1)(i)坤悅開發股份有限公司所營業務之主要內容：

1.H701010 住宅及大樓開發租售業。
2.H701020 工業廠房開發租售業。
3.H701040 特定專業區開發業。
4.H701050 投資興建公共建設業。
5.H701060 新市鎮、新社區開發業。
6.H701070 區段徵收及市地重劃代辦業。
7.H701080 都市更新重建業。
8.H701090 都市更新整建維護業。
9.H702010 建築經理業。
10.H703090 不動產買賣業。
11.H703100 不動產租賃業。
12.H703110 老人住宅業。
13.E801010 室內裝潢業。
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) 坤聯營造股份有限公司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	109 年度		108 年度	
	銷售值	%	銷售值	%
建設事業	2,734,885	100.00	2,215,211	100.00
營造事業	0	0.00	0	0.00
合計	2,734,885	100.00	2,215,211	100.00

(3)公司目前之商品(服務)項目及計畫開發之新商品(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：

・坤悅 JIA　　・悅·勝利
・雅樂　　・坤悅高飛
・好時光　　・坤悅心世代
・心富郁　　・欣・悅
・君匯

(2)計畫開發：

・本公司預計於台中地區進行「領秀」及彰化縣埔心鄉瓦窯北段推案。

(二)產業概況：

1.產業現況與發展

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

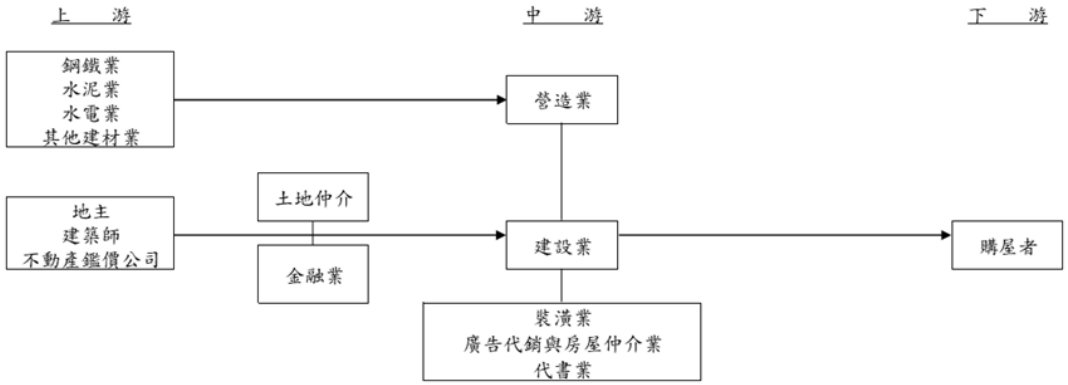
民生服務產業。

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。

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，主要建材如鋼筋與水泥等則多購自專業供應商。

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



3.產業之發展趨勢及競爭情形

(A)建物評估認證制度加強住宅品質

隨台灣經濟之成長，國人對於住宅品質之要求亦與日俱增，個案產品規劃已成為購屋者在選擇房屋時之重要考量，而施工品質更是建立品牌口碑之關鍵，客戶滿意度亦成為衡量公司競爭力之重要指標，精緻化人性之設計、機能

實用之多元化與環保建築將是未來房屋產品的發展趨勢。內政部建築研究所近年來陸續推出各項標章制度，如：公共場所防火標章、綠建築標章、綠建材標章、智慧建築標章及耐震建築標章等，以鼓勵建築品質之提升。

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

(B)綠建築蔚為風潮

隨著現代人對環境破壞之憂慮，環保意識在21世紀將更為提升且落實到各個生活層面，因此在土地開發、建築物之規劃及施工階段，都需注意環保之落實。近年來綠建築思維隨環保議題、生態理念與政府政策推動在建築界蔚為風潮，其理念之實踐亦逐漸走向法治化。

行政院經建會將「綠建築」納入「城鄉永續發展政策」之執行重點，內政部營建署亦透過「營建白皮書」正式宣示將推動永續綠建築納入未來推行之計畫，鼓勵公私部門興建節省能源、資源、低污染，以「舒適」、「自然調和健康」及「環保」作為主要三大設計理念的建築，「綠建築標章制度」評定指標包括「基地綠化」、「基地保水」、「水資源」、「日常節能」、「二氧化碳減量」、「廢棄物減量」「污水垃圾改善」、「生物多樣性」及「室內環境」等九大評估指標。為落實這項政策，地方政府所新建之公有建築物，其工程總造價在新臺幣5仟萬元以上者，應先行取得「候選綠建築證書」，始得核發建造執照，期在政府機構推廣下，以帶動風潮，配合鼓勵民間企業跟進，自然形成綠建築產業之市場機制及環境，使社會大眾共同實踐綠建築，以達到有效利用資源、節約能源減少二氧化碳排放之目標。

綠建築意義在於強調人與自然環境之共存，而非一味之惡性開發，由於綠建築符合節能、節水、生態與環保概念，在21世紀環保意識日漸提升的背景下，綠建築將是未來之居住趨勢。

(C)重大交通建設完成帶動郊區住宅興建

由於都會區在建商積極開發下，都會地區可供開發之土地資源有限，土地價格相對偏高，開發將日趨困難，不利營建業者個案的推出。政府為平衡地區發展，近年來持續規劃新市鎮與重劃區，以紓解大都會地區之居住壓力，在政府推動各項重大交通建設，如北中南三個科學園區的持續開發以及國道三號、西部走廊十二條東西向快速道路、高速鐵路陸續新設立停靠站，促使交通網路延伸至都會區邊緣地帶及郊區，使得郊區與市區聯絡將更加便利。城鄉距離大幅拉近且縮短，間接帶動相關生活圈之擴大。加以消費者越來越嚮往舒適、安靜之生活環境，相對於都市擁擠且高房價之影響，預期追求舒適、安靜居住品質需求者將會選擇容積率低、人口密度低但綠化率高之郊區住宅。所以建商紛

紛由市區朝向交通便捷，並具有成長潛力之郊區發展。以大台中地區來看，在縣市合併後，如烏日區、太平區與大里區推案狀況亦有增溫趨勢。隨著郊區住宅週邊之商、住、娛樂、休閒、綠化及服務等相關功能完整後，大城市居住人口，有朝著上述區域轉移之趨勢。

(D)重視交易糾紛之防止

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

(E)都會地區朝向小坪數住宅與大坪數豪宅兩極化發展

近年來由於經濟壓力及觀念改變，台灣出現少子化、單身化及單親化等社會結構變遷，再加上貧富差距拉大等因素影響，近年來建商推出之建案朝向小坪數住宅與豪宅兩極發展趨勢。根據調查數據顯示，隨家庭單戶人口數持續降低且每坪房價大幅上揚，致首購族欲購屋時，多半只能朝向兩房或套房產品方向思考，而多數購屋者於選屋時均首推交通及生活機能俱佳之區域。以大台北經驗而言其中以捷運站週邊最受購屋者歡迎，預期在中部捷運完工後也將帶動此一現象出現。另外，建商為滿足金字塔頂端客群對於豪宅的需求與投資置產用途，亦持續推出換屋類的建案，此類產品除室內面積較大外，亦須位處精華地段，始有保值之價值，且於規劃建案時須著重採光與室內通風，除須選用高級建材外，更需門禁森嚴、強調隱私維護與防震防災之安全防護，在前述針對頂級客層規劃設計下，使得具市場區隔性之大坪數換屋產品仍保有一定的需求量。

(F)產品競爭情形

市場規模龐大、地區分佈廣，且產品因所在地段、區位不同而有區域性之特色。因此市場競爭型態不似其他產業有公司與公司間之敵對競爭情形，而以各推案區域內個案與個案間之競爭較為明顯。加以建設業具有公司家數眾多之產業特性，主要競爭對手與市場佔有率變化對公司未來營運之攸關性，實不如其所推個案銷售情形之影響來得重要。

公司目前所推出之個案以大台中地區為主，由於本公司於建築開發領域之經營團隊，於大台中地區業已深耕許久，將其建案視為對品質之堅持與誠懇穩健之品牌精神延續，透過專業規劃與設計，藉由銷售經驗法則、施工品質掌控及嚴謹管理政策，以滿足客戶對於品質、成本、工期、安全與服務之要求，並認真面對客戶之想法與需求，堅持品牌價值，於 107 年度銷售之個案如台中大雅區「爾雅」、潭子區「悅·勝利」與大里區「坤悅 JIA」及 108 年度推出之個案如台中太平區「迎新墅」、東區「坤悅高飛」、南屯區「好時光」、大雅區「雅樂」及豐原區「坤悅心世代」與 109 年度南屯區新富段「心富郁」、東勢區新盛段「欣・悅」及南區下橋子頭段「君匯」均於銷售期間穩定地去化的情形看來，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及固

定之消費族群。

(三)技術及研發概況：

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

(四)長短期業務發展計畫：

本公司業務發展目標將以建設事業為主軸，故僅就建築開發業務之長短期業務發展計劃評估如下：

(1)短期業務發展計劃

本公司經營本著正派穩健、專業用心、永續經營的理念，持續提供高品質的建築產品以滿足市場消費者需求。在短期內將再強化預售期間之銷售、在建房屋銷售及成屋餘屋去化等三大銷售方向，力圖充實公司可運用之資金以利後續新案開發所需。未來推案計劃仍以大台中地區為主，加強市場調查、慎選個案所在之區段，以交通便捷及貼近市場需求為優先考量因素。

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

(2)長期業務發展計劃

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

二、市場及產銷概況

(一)市場分析：

(1)公司主要商品(服務)之銷售(提供)地區：

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

年度	商　　品		主要銷售地區	備　　註
100	君悅文心	15 樓住宅大樓	台中市北屯區	已交屋
	淳境	14 樓住宅大樓	台中市太平區	已交屋
101	O2	12 樓住宅大樓	台中市北屯區	已交屋
	富春居	14 樓住宅大樓	台中市豐原區	已交屋
	夢想城	12 樓住宅大樓	台中市烏日區	已交屋
102	君山	19 樓住宅大樓	台中市西屯區	已交屋
	雅美	14 樓住宅大樓	台中市大雅區	已交屋
103	君臨	14 樓住宅大樓	台中市南屯區	已交屋
	君品	11 樓住宅大樓	台中市豐原區	已交屋
	君湛	12 樓住宅大樓	台中市大雅區	已交屋
104	泰若天成	25 樓住宅大樓	台中市北屯區	已交屋
105	原鄰仁	11 樓住宅大樓	彰化縣員林市	已交屋
	迎勝	15 樓住宅大樓	台中市潭子區	已交屋
106	迎透天	4 樓透天	台中市太平區	已交屋
	華泰金店	3 樓透天	台中市潭子區	已交屋
	爾雅	14 樓住宅大樓	台中市大雅區	已交屋
107	坤悅 JIA	14 樓住宅大樓	台中市大里區	興建中
	悅·勝利	14 樓住宅大樓	台中市潭子區	興建中
108	迎新墅	4 樓透天	台中市太平區	已交屋
	坤悅心世代	9 樓住宅大樓	台中市豐原區	交屋中
109	雅樂	10 樓住宅大樓	台中市大雅區	興建中
	坤悅高飛	13 樓住宅大樓	台中市東區	興建中
	好時光	8 樓住宅大樓	台中市南屯區	興建中
	心富郁	14 樓住宅大樓	台中市南屯區	興建中
110	欣・悅	12 樓住宅大樓	台中市東勢區	興建中
	君匯	20 樓住宅大樓	台中市南區	興建中
	領秀	15 樓住宅大樓	台中市東區	興建中

2.最近三年來營收金額及比例(依銷售地區別)詳如下表：

單位：新台幣仟元；%

年度銷售額	107 年度		108 年度		109 年度	
銷售地區	金額	%	金額	%	金額	%
內銷	1,455,235	100.00	2,215,211	100.00	2,734,885	100.00
外銷	0	0.00	0	0.00	0	0.00
總計	1,455,235	100.00	2,215,211	100.00	2,734,885	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 107~109 年「泰若天成」、「原鄰仁」、「迎勝」、「迎透天」、「華泰金店」、「爾雅」、「坤悅 JIA」、「悅·勝利」、「坤悅心世代」、「迎新墅」、「雅樂」、「坤悅高飛」、「好時光」與「心富郁」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	107 年度	108 年度	109 年度
坤悅開發(A)	21	32	36
台中地區推案量(B)	1,511	1,820	1,913
市場占有率(A/B)	1.39%	1.76%	1.88%

資料來源：國泰建設公司/政治大學房地產研究中心 2018、2019 年及 2020 年房地產指數。

(3)市場未來之供需狀況與成長性

近一年來政府積極落實實價登錄，使得市場供給趨向和緩；加以購屋民眾多伴隨較為理性的購屋行為；民眾對於居住品質的要求也更趨於嚴格。為因應不同消費階層的需求，產品將趨向多元化、精緻化發展。房屋市場的需求可分為自住型及投資型，其中自住型客戶為目前房屋市場的主要消費族群，影響此部份之客戶需求之主要因素為價格，戶數的增減情形及所得水準之高低原則上較不受景氣之影響，且政府積極推動低利率之優惠購屋貸款更提高自住型客戶購屋意願。投資型需求方面則較易受房地產景氣波動、政治穩定、政策寬嚴、心理預期、通貨膨脹等因素影響。

(4)競爭利基

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

(5)發展遠景之有利因素、不利因素與因應對策

1.有利因素：

近年來利率持續走低且台幣持續走強加以各國積極稽查個人稅制之影響下，刺激消費者購置不動產意願使得不動產投資價值浮現。另一方面，主管機關積極修訂相關建築法規嚴審建商推案，對減緩市場供給有正面效應。

2.不利因素：

全球產業供應鏈日趨緊密，任一地區政治經濟的不穩定，都使得國內經濟環境受影響，歐美經濟前景不明朗化，過多的不確定性，也將影響民眾購屋意願。加上物價水準皆上揚，造成建築成本持續升高，對房地產發展亦產生不良之影響。

3.因應對策：

(A) 產品多樣化、客層區隔化。

(B) 配合法條內容對契約及廣告內容審慎修正，以確保消費者權益。

(C) 加強員工訓練，熟悉相關法規及 ISO 作業程式，防止作業疏失。

(D) 本著誠信原則，加強房屋設計與施工品質的控管。

(E) 嚴格要求施工品質並控制交屋進度，避免購屋糾紛。

(F) 強化財務結構，審慎評估開發案件，提出合理之投報分析與定價。
(G) 加強內部管理及縮短工期，降低原物料成本上揚對獲利的侵蝕。

(二)主要產品之重要用途及產製過程

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

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

(三)主要原料之供應狀況：

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

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

1.最近二年度主要銷貨客戶之資料：

單位：新台幣仟元

項目	109 年度				108 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	(註 1)							
	其他	2,734,885	100.00	無	其他	2,215,211	100.00	無
	銷貨淨額	2,734,885	100.00		銷貨淨額	2,215,211	100.00	

註 1：本公司以對社會大眾銷售房屋及承攬建案之營造工程為主，最近二年度並無占銷售額百分之十以上之客戶。

增減變動原因:本公司最近二年度銷貨收入係以銷售住宅為主，其銷售對象多為不特定之個人，重複性不高。

2.最近二年度主要供應商資料：

單位：新台幣仟元

項目	109 年度				108 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	吳君	557,260	20.53	無	蔡君	314,732	11.43	無
2	江君	467,585	17.23	無	黃君	299,316	10.87	無
3	徐君	467,585	17.23	無	其他	2,138,919	77.70	無
	其他	1,221,379	45.01	無				
	進貨淨額	2,713,809	100.00		進貨淨額	2,752,967	100.00	

註 1：最近二年度除上表所列供應商外，並無其他占本集團進貨總額百分之十以上之供應商。

增減變動原因：本集團主要進貨原料以土地及各式發包工程為主，在土地取得部分，109 年度主要係為因應彰化縣員林市橋愛段、埔心鄉瓦窯北段、台中市太平區仁平段、北屯區美和段、后里區文化段等建案需要所進行之購地，工程發包方面，將建案主要發包給持股 100%子公司坤聯營造承作(編制合併財務報告業已消除)，再由坤聯營造購買材料及發包工程予供應商。

(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	109 年度			108 年度		
	產能	產量	產值	產能	產量(註)	產值(註)
房屋	-	133	1,089,536	-	270	2,389,791

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	109 年度		108 年度	
	銷售量	金額	銷售量	金額
內銷				
房屋	209	2,734,885	173	2,215,211
營造	0	0	0	0
合計	209	2,734,885	173	2,215,211

註:銷售量係依當年度交屋戶數。

三、從業員工資訊

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		108 年	109 年	110 年(註)
員工人數	職員	26	27	25
	合計	26	27	25
平均服務年資		9.77	9.97	9.59
平 均 年 齡		39.79	39.59	39.80
學歷分布比率	博士	0.00%	0.00%	0.00%
	碩士	11.00%	7.40%	4.00%
	大專	81.00%	85.20%	88.00%
	高中	8.00%	7.40%	8.00%
	高中以下	0.00%	0.00%	0.00%

註：110 年度資料列示至 3 月 31 日止。

四、環保支出資訊

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

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

(三)最近年度及截至年報刊印日止，因污染環境所遭受之損失（包括賠償及環境保護稽查結果違反環保法規事項，應列明處分日期、處分字號、違反法規條文、違反法規內容、處分內容）：無此情形。

(四)目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：本集團目前無重大之污染，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) 員工旅遊活動補助。

3) 員工結婚、生育、住院及喪葬補助與慰問金。

4) 員工社團活動補助。

5) 員工子女獎助學金。

6) 定期辦理員工聚餐活動。

7) 定期員工健康檢查補助

8) 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)員工進修與訓練實施情形

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，並設置圖書區，提供各部門專業書籍借閱。

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

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

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

單位:新台幣元

項目	班/次數	總人次	總時數	總費用
1.新進人員訓練	0	0	0	0
2.專業職能訓練	2	38	67	9,000
3.主管才能訓練	0	0	0	0
4.通識訓練	0	0	0	0
總計	2	38	67	9,000

(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)勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形

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

(5)其他各項員工權益維護措施情形

1.工作環境與員工人身安全之保護措施

1) 為保護維護辦公室安全，設有門禁管理系統，所有同仁進出大樓電梯及辦公室均需佩帶識別證，訪客需通報公司准許發行臨時識別證方能進入辦公大樓。

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

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

4) 本集團實施垃圾分類及提倡無紙化，同仁執行節能減碳政策。

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

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

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

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

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

(6)列明最近年度及截至年報刊印日止，因勞資糾紛所遭受之損失（包括勞工檢查結果違反勞動基準法事項，應列明處分日期、處分字號、違反法規條文、違反法規內容、處分內容），並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：

本公司最近年度無重大勞資糾紛。本公司秉持照顧員工、利益共享之信念、與

員工充分協調，定期召開勞資會議，設置職工福利委員會並設有員工意見信箱，維護良好之勞資關係。

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	陽信銀行龍井分行	110.2.9-111.2.9	「悅·勝利」營建用地	無
2.	借款合約	土地銀行中清分行	107.2.26-112.2.26	「君匯」營建用地	無
3.	借款合約	土地銀行中清分行	108.4.1-113.4.1	「君匯」營建用地	無
4.	借款合約	土地銀行南屯分行	109.4.17-114.4.17	「好時光」營建用地	無
5.	借款合約	土地銀行中清分行	107.7.19-112.7.19	「坤悅 JIA」營建用地	無
6.	借款合約	土地銀行中港分行	107.8.16-112.8.16	「領秀」營建用地	無
7.	借款合約	土地銀行中港分行	108.8.21-113.8.21	「領秀」營建用地	無
8.	借款合約	土地銀行豐原分行	107.10.17-112.10.17	「坤悅心世代」營建用地	無
9.	借款合約	土地銀行太平分行	108.3.29-113.3.29	「坤悅高飛」營建用地	無
10.	借款合約	土地銀行台中分行	108.4.2-113.4.2	「樹仔腳段」營建用地	無
11.	借款合約	台中第二信用合作社中興分社	108.5.28-113.5.28	「樹仔腳段」營建用地	無
12.	借款合約	土地銀行豐原分行	108.4.16-113.4.16	「欣·悅」營建用地	無
13.	借款合約	土地銀行南台中分行	108.4.30-113.4.30	「雅樂」營建用地	無
14.	借款合約	土地銀行南台中分行	108.7.24-113.7.24	「雅樂」營建用地	無
15.	借款合約	土地銀行南屯分行	108.11.19-113.11.19	「豐業段」營建用地	無
16.	借款合約	合作金庫豐原分行	109.2.25-113.9.30	「心富郁」營建用地	無
17.	借款合約	合作金庫豐原分行	109.3.2-113.9.30	「心富郁」營建用地	無
18.	借款合約	合作金庫豐原分行	109.3.2-113.9.30	「心富郁」營建用地	無
19.	借款合約	土地銀行太平分行	109.3.10-114.3.10	「新榮泉段」營建用地	無
20.	借款合約	土地銀行台中分行	109.3.24-114.3.24	「樹子腳段 2」營建用地	無
21.	借款合約	陽信銀行彰化分行	109.11.13-114.11.13	「橋愛段」營建用地	無
22.	借款合約	土地銀行太平分行	110.1.28-115.1.28	「仁平段」營建用地	無
23.	借款合約	土地銀行南屯分行	110.3.17~115.3.17	「文化段」營建用地	無
24.	借款合約	新光銀行中港分行	109.9.1-112.9.1	「車路墘段」營建用地與建物	無
25.	借款合約	土地銀行中清分行	107.7.19-112.7.19	「坤悅 JIA」營建工程	無
26.	借款合約	陽信銀行龍井分行	108.9.5-111.9.5	「悅·勝利」營建工程	無
27.	借款合約	土地銀行豐原分行	108.5.21-113.5.21	「坤悅心世代」營建工程	無

項次	契約性質	當　事　人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
28.	借款合約	土地銀行太平分行	109.3.31-114.3.2	「坤悅高飛」營建工程	無
29.	借款合約	合庫銀豐原分行	108.10.22-113.9.30	「心富郁」營建工程	無
30.	借款合約	土地銀行南台中分行	109.7.2-114.7.2	「雅樂」營建工程	無
31.	工程合約	坤聯營造(股)公司	107 年 5 月~完工交屋	承建「坤悅 JIA」營建工程	無
32.	工程合約	坤聯營造(股)公司	107 年 5 月~完工交屋	承建「悅·勝利」營建工程	無
33.	工程合約	坤聯營造(股)公司	108 年 1 月~完工交屋	承建「坤悅心世代」營建工程	無
34.	工程合約	坤聯營造(股)公司	108 年 11 月~完工交屋	承建「坤悅高飛」營建工程	無
35.	工程合約	坤聯營造(股)公司	108 年 12 月~完工交屋	承建「好時光」營建工程	無
36.	工程合約	坤聯營造(股)公司	109 年 3 月~完工交屋	承建「雅樂」營建工程	無
37.	工程合約	坤聯營造(股)公司	109 年 5 月~完工交屋	承建「心富郁」營建工程	無
38.	工程合約	坤聯營造(股)公司	109 年 12 月~完工交屋	承建「欣・悅」營建工程	無
39.	工程合約	坤聯營造(股)公司	110 年 3 月~完工交屋	承建「君匯」營建工程	無
40.	工程合約	坤聯營造(股)公司	110 年 5 月~完工交屋	承建「領秀」營建工程	無

陸、財務概況

一、最近五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：新台幣仟元

項目＼年度		最近五年度財務資料（註1）					當年度截至110年3月31日財務資料（註2）
		105年	106年	107年	108年	109年	
流動資產		4,367,750	4,566,340	5,471,711	7,167,272	8,295,179	9,065,830
以成本衡量之金融資產		3	3	0	0	0	0
透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動		0	0	3	3	3	3
不動產、廠房及設備		9,732	14,954	4,863	3,495	2,500	2,136
使用權資產		0	0	0	16,457	11,338	18,403
無形資產		1,800	1,500	1,200	900	600	525
遞延所得稅資產		0	0	269	9,977	20,703	21,741
其他資產		706	1,233	1,291	1,902	4,393	6,493
資產總額		4,379,991	4,584,030	5,479,337	7,200,006	8,334,716	9,115,131
流動負債	分配前	2,181,444	2,281,274	3,045,459	4,484,563	5,251,280	6,018,798
	分配後	2,181,444	2,281,274	3,045,459	4,484,563	5,251,280	6,018,798
非流動負債		0	1,166	1,276	11,104	5,485	9,945
負債總額	分配前	2,181,444	2,282,440	3,046,735	4,495,667	5,256,765	6,028,743
	分配後	2,181,444	2,282,440	3,046,735	4,495,667	5,256,765	6,028,743
歸屬於母公司業主之權益		2,198,547	2,301,590	2,432,602	2,704,339	3,077,951	3,086,388
股本		1,485,000	1,485,000	1,485,000	1,485,000	1,559,250	1,559,250
資本公積		213,810	169,260	169,260	169,260	169,260	169,260
保留盈餘	分配前	499,737	647,330	778,342	1,050,079	1,349,441	1,357,878
	分配後	499,737	647,330	778,342	1,050,079	1,349,441	1,357,878
其他權益		0	0	0	0	0	0
庫藏股票		0	0	0	0	0	0
非控制權益		0	0	0	0	0	0
權益總額	分配前	2,198,547	2,301,590	2,432,602	2,704,339	3,077,951	3,086,388
	分配後	2,198,547	2,301,590	2,432,602	2,704,339	3,077,951	3,086,388

註1：109年度之財務資料經會計師查核簽證。

註2：民國109年度之盈餘分派議案尚未經股東常會決議。

2.國際財務報導準則(個體)

單位：新台幣仟元

項目＼年度		最近五年度財務資料				
年度		105 年	106 年	107 年	108 年	109 年
流動資產		4,629,903	4,892,143	5,764,585	7,095,415	8,227,303
以成本衡量之金融資產		3	3	0	0	0
透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動		0	0	3	3	3
採權益法之投資		116,478	120,724	116,829	120,815	121,031
不動產、廠房及設備		4,866	9,123	3,770	2,710	1,895
使用權資產		0	0	0	12,511	8,122
無形資產		1,800	1,500	1,200	900	600
遞延所得稅資產		0	0	0	9,465	20,079
其他資產		338	997	997	997	2,875
資產總額		4,753,388	5,024,490	5,887,384	7,242,816	8,381,908
流動負債	分配前	2,554,841	2,722,098	3,453,880	4,530,029	5,300,004
	分配後	2,554,841	2,722,098	3,453,880	4,530,029	5,300,004
非流動負債		0	802	902	8,448	3,953
負債總額	分配前	2,554,841	2,722,900	3,454,782	4,538,477	5,303,957
	分配後	2,554,841	2,722,900	3,454,782	4,538,477	5,303,957
歸屬於母公司業主之權益		2,198,547	2,301,590	2,432,602	2,704,339	3,077,951
股本		1,485,000	1,485,000	1,485,000	1,485,000	1,559,250
資本公積		213,810	169,260	169,260	169,260	169,260
保留盈餘	分配前	499,737	647,330	778,342	1,050,079	1,349,441
	分配後	499,737	647,330	778,342	1,050,079	1,349,441
其他權益		0	0	0	0	0
庫藏股票		0	0	0	0	0
非控制權益		0	0	0	0	0
權益總額	分配前	2,198,547	2,301,590	2,432,602	2,704,339	3,077,951
	分配後	2,198,547	2,301,590	2,432,602	2,704,339	3,077,951

註：109 年度之財務資料經會計師查核簽證。

(2) 簡明綜合損益表

1.國際財務報導準則(合併)

單位：新台幣仟元(除每股盈餘以元表示外)

項目＼年度	最近五年度財務資料					當年度截至110年3月31日財務資料
	105年	106年	107年	108年	109年	
營業收入	1,071,400	1,355,159	1,455,235	2,215,211	2,734,885	180,338
營業毛利	291,379	354,890	376,516	644,613	857,255	53,713
營業(損)益	182,259	188,105	220,928	414,082	533,052	9,849
營業外收入及支出	22,375	14,270	19,018	13,022	29,066	4,700
稅前淨利	204,634	202,375	239,946	427,104	562,118	14,549
繼續營業單位本期淨利	141,506	177,293	224,692	375,687	484,987	8,437
停業單位損失	0	0	0	0	0	0
本期淨利(損)	141,506	177,293	224,692	375,687	484,987	8,437
本期其他綜合損益(稅後淨額)	0	0	0	0	0	0
本期綜合損益總額	141,506	177,293	224,692	375,687	484,987	8,437
淨利歸屬於母公司業主	141,506	177,293	224,692	375,687	484,987	8,437
淨利歸屬於非控制權益	0	0	0	0	0	0
綜合損益總額歸屬於母公司業	141,506	177,293	224,692	375,687	484,987	8,437
綜合損益總額歸屬於非控制權	141,506	177,293	224,692	375,687	484,987	8,437
每股盈餘	0.95	1.19	1.51	2.41	3.11	0.05

註：109年度財務資料業經會計師查核簽證。

2.國際財務報導準則(個體)

單位：新台幣仟元(除每股盈餘以元表示外)

項目＼年度	最近五年度財務資料				
	105年	106年	107年	108年	109年
營業收入	1,012,734	1,355,159	1,455,235	2,215,211	2,734,885
營業毛利	271,399	319,459	342,429	584,676	807,389
營業(損)益	184,996	178,371	212,517	391,940	517,063
營業外收入及支出	17,127	18,436	22,728	30,671	43,801
稅前淨利	202,123	196,807	235,245	422,611	560,864
繼續營業單位本期淨利	141,506	177,293	224,692	375,687	484,987
停業單位損失	0	0	0	0	0
本期淨利(損)	141,506	177,293	224,692	375,687	484,987
本期其他綜合損益(稅後淨額)	0	0	0	0	0
本期綜合損益總額	141,506	177,293	224,692	375,687	484,987
淨利歸屬於母公司業主	141,506	177,293	224,692	375,687	484,987
淨利歸屬於非控制權益	0	0	0	0	0
綜合損益總額歸屬於母公司業主	141,506	177,293	224,692	375,687	484,987
綜合損益總額歸屬於非控制權益	0	0	0	0	0
每股盈餘	0.95	1.19	1.51	2.41	3.11

註：109年度財務資料業經會計師查核簽證。

(3)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

1.最近五年度簽證會計師姓名及查核意見：

簽證年度	會計師事務所名稱	簽證會計師姓名	意　　見
一○五年度	建智聯合會計師事務所	黃祥穎、曹永仁	無保留意見
一○六年度	建智聯合會計師事務所	黃祥穎、廖年傑	無保留意見
一○七年度	建智聯合會計師事務所	廖年傑、易昌運	無保留意見
一○八年度	建智聯合會計師事務所	廖年傑、易昌運	無保留意見
一○九年度	建智聯合會計師事務所	黃祥穎、廖年傑	無保留意見

二、最近五年度財務分析

(一)財務分析

(1)國際財務報導準則(合併)

年度（註1） 分析項目（註2）			最近五年度財務分析					當年度截至110年3月31日
			105年	106年	107年	108年	109年	
財務結構(%)	負債占資產比率		49.80	49.79	55.60	62.44	63.07	66.14
	長期資金占不動產、廠房及設備比率		22,590.91	15,391.13	50,022.66	77,695.08	123,337.44	144,959.41
償債能力(%)	流動比率		200.22	200.06	179.67	159.82	157.96	150.63
	速動比率		34.75	50.11	36.63	29.59	24.33	17.92
	利息保障倍數		4.45	5.44	4.45	7.10	6.44	0.66
經營能力	應收款項週轉率（次）		21.88	59.52	54.63	262.29	605.87	212.54
	平均收現日數		17	6	7	1	1	2
	存貨週轉率（次）		0.22	0.29	0.28	0.31	0.29	0.02
	應付款項週轉率（次）		3.41	4.46	4.71	7.04	9.16	0.60
	平均銷貨日數		1,660	1,259	1,304	1,177	1,259	18,250
	不動產、廠房及設備週轉率（次）		103.39	109.79	146.87	530.08	912.39	77.80
	總資產週轉率（次）		0.24	0.30	0.29	0.35	0.35	0.02
獲利能力	資產報酬率（%）		3.21	3.96	4.47	5.93	6.25	0.10
	權益報酬率（%）		6.54	7.88	9.49	14.63	16.77	0.27
	占實收資本比率（%）	營業利益	12.27	12.67	14.88	27.88	34.19	0.63
		稅前利益	13.78	13.63	16.16	28.76	36.05	0.93
	純益率（%）		13.21	13.08	15.44	16.96	17.73	4.68
	每股盈餘（元）		0.95	1.19	1.51	2.41	3.11	0.05
現金流量	現金流量比率（%）		11.88	12.31	0	-	-	-
	現金流量允當比率（%）		0	0	0	-	-	-
	現金再投資比率（%）		8.42	8.98	0	-	-	-
槓桿度	營運槓桿度		1.09	1.11	1.11	1.07	1.06	1.71
	財務槓桿度		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.01

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 109 年度銷售情形較佳而獲利增加，權益隨之增加，致使長期資金佔不動產、廠房及設備比率隨之增加。

2.速動比率：因 109 年度「泰若天成」餘屋陸續出售而清償應付短期票券，致使現金及約當現金減少而速動比率隨之減少。

3.應收款項週轉率：因 109 年度銷售情形較佳而使營業收入增加，致使應收款項週轉率隨之增加。

4.應付款項週轉率：因 109 年度銷售情形較佳而使銷貨成本增加，致使應付款項週轉率隨之增加。

5.不動產、廠房及設備週轉率：因 109 年度銷售情形較佳而使營業收入增加，致使不動產、廠房及設備週轉率隨之增加。

6.稅前利益占實收資本比率及每股盈餘：主要係因 109 年度「迎新墅」及「爾雅」建案完工交屋，「泰若天成」餘屋陸續出售，而使 109 年度營業收入與獲利情形較 108 年度增加，致使稅前利益占實收資本比率及每股盈餘隨之增加。

7.現金流量比率、現金流量允當比率及現金再投資比率：主要受持續購置土地及投入興建工程而使營業活動產生淨現金流出，致使相關比率為負數，不擬分析。

註1：本公司109年度財務報告係經會計師查核簽證。

註2：年報本表末端，應列示如下之計算公式：

1.財務結構

(1)負債占資產比率＝負債總額／資產總額。

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

2.償債能力

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

(3)利息保障倍數＝所得稅及利息費用前純益／本期利息支出。

3.經營能力

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

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

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

(5)平均銷貨日數＝365／存貨週轉率。

(6)不動產、廠房及設備週轉率＝銷貨淨額／平均不動產、廠房及設備淨額。

(7)總資產週轉率＝銷貨淨額／平均資產總額。

4.獲利能力

(1)資產報酬率＝〔稅後損益＋利息費用×（１－稅率）〕／ 平均資產總額。

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

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

5.現金流量

(1)現金流量比率＝營業活動淨現金流量／流動負債。

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

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

6.槓桿度：

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

(2)財務槓桿度＝營業利益 ／ (營業利益－利息費用)。

(2)財務分析-國際財務報導準則(個體)

分析項目 \ 年度（註1）			最近五年度財務分析				
			106 年	107 年	108 年	108 年	109 年
財務結構(%)	負債占資產比率		53.75	54.19	58.68	62.66	63.28
	長期資金占不動產、廠房及設備比率		45,181.81	25,228.43	64,525.25	100,102.84	162,633.46
償債能力%	流動比率		181.22	179.67	166.90	156.63	155.23
	速動比率		28.16	39.74	31.66	28.48	23.50
	利息保障倍數		4.39	5.29	4.37	7.03	6.43
經營能力	應收款項週轉率（次）		388.02	59.78	54.66	262.86	606.27
	平均收現日數		1	6	7	1	1
	存貨週轉率（次）		0.19	0.27	0.26	0.31	0.30
	應付款項週轉率（次）		1.55	1.61	1.67	3.54	7.18
	平均銷貨日數		1,921	1,352	1,404	1,177	1,217
	不動產、廠房及設備週轉率（次）		196.27	193.75	225.74	683.71	1,187.79
	總資產週轉率（次）		0.22	0.28	0.27	0.34	0.35
獲利能力	資產報酬率（%）		3.04	3.63	4.12	5.73	6.21
	權益報酬率（%）		6.54	7.88	9.49	14.63	16.77
	占實收資本比率（%）	營業利益	12.46	12.01	14.31	26.39	33.16
		稅前純益	13.61	13.25	15.84	28.46	35.97
	純益率（%）		13.97	13.08	15.44	16.96	17.73
	每股盈餘（元）		0.95	1.19	1.51	2.53	3.11
現金流量	現金流量比率（%）		15.90	9.14	0	-	-
	現金流量允當比率（%）		0	0	0	-	-
	現金再投資比率（%）		15.11	7.60	0	-	-
槓桿度	營運槓桿度		1.06	1.09	1.09	1.06	1.05
	財務槓桿度		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

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

1.長期資金佔不動產、廠房及設備比率：因 109 年度銷售情形較佳而獲利增加，權益隨之增加，致使長期資金佔不動產、廠房及設備比率隨之增加。

2.速動比率：因 109 年度「泰若天成」餘屋陸續出售而清償應付短期票券，致使現金及約當現金減少而速動比率隨之減少。

3.應收款項週轉率：因 109 年度銷售情形較佳而使營業收入增加，致使應收款項週轉率隨之增加。

4.應付款項週轉率：因 109 年度銷售情形較佳而使銷貨成本增加，致使應付款項週轉率隨之增加。

5.不動產、廠房及設備週轉率：因 109 年度銷售情形較佳而使營業收入增加，致使不動產、廠房及設備週轉率隨之增加。

6.營業利益與稅前利益占實收資本比率及每股盈餘：主要係因 109 年度「迎新墅」及「爾雅」建案完工交屋，「泰若天成」餘屋陸續出售，而使 109 年度營業收入與獲利情形較 108 年度增加，致使營業利益與稅前利益占實收資本比率及每股盈餘隨之增加。

7.現金流量比率及現金再投資比率：主要受持續購置土地及投入興建工程而使營業活動產生淨現金流出，致使相關比率為負數，不擬分析。

註 1：本公司 109 年度財務報告係經會計師查核簽證。

註 2：財務分析公式請詳上表註 2 之說明。

三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告

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

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：

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

坤悅開發股份有限公司及子公司

合併財務報告附註

民國109年度及108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110年3月10日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)本集團自民國109年起開始適用經金融監督管理委員會(以下稱金管會)認可之國際財務報導準則編製財務報告。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布/修正/修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	2020年1月1日
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報導準則第7號之修正「利率指標變革」	2020年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大之定義」	2020年1月1日
國際財務報導準則第16號之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」	2020年6月1日

本集團評估適用上述新認可之國際財務報導準則，並未對合併財務報告造成重大變動。

(二)金管會認可之民國110年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布/修正/修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第4號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第9號之延長」	2021年1月1日
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報導準則第7號、國際財務報導準則第4號及國際財務報導準則第16號之第二階段修正「利率指標變革」	2021年1月1日

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

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

新發布/修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	2023年1月1日
國際財務報導準則第17號之修正「保險合約」	2023年1月1日
國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」	2023年1月1日
國際會計準則第16號之修正「不動產、廠房及設備-達到預定使用狀態前之價款」	2022年1月1日
國際會計準則第37號之修正「虧損性合約-履行合約之成本」	2022年1月1日
國際財務報導準則2018-2020週期之年度改善	2022年1月1日
國際財務報導準則第3號之修正「更新對觀念架構之索引」	2022年1月1日

截至本合併財務報告通過發布日止，本集團仍持續評估上述準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一)遵循聲明

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

(二)編製基礎

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。

(三)合併基礎

1. 合併報告編制原則

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

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

子公司之財務報告業已適當調整，俾使其會計政策與本集團所使用之會計政策一致。

本集團合併個體間之重大交易、餘額、收益及費損業已於合併時全數消除。

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

2.列入合併財務報告之子公司

			所持股權百分比	
投資公司	子公司名稱	業務性質	109年12月31日	108年12月31日
本公司	坤聯公司	綜合營造	100%	100%

(四)功能性貨幣及表達貨幣

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

(五)資產與負債區分流動與非流動之標準

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

1.資產符合下列條件之一者列為流動資產，非屬流動資產者列為非流動資產：

(1)主要為交易目的而持有之資產；

(2)預期於資產負債表日後12個月內實現之資產，及

(3)現金及約當現金，但於資產負債表日後逾12個月用以交換或清償負債而受到限制者除外。

2.負債符合下列條件之一者列為流動負債，非屬流動負債者列為非流動負債：

(1)主要為交易目的而持有之負債；

(2)於資產負債表日後12個月內到期清償之負債，以及

(3)未具無條件延期至資產負債表日後逾12個月之負債。

(六)約當現金

約當現金包括高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之定期存款及投資，係用於滿足短期現金承諾。

(七)金融工具

金融資產與金融負債於本集團成為該工具合約條款之一方時認列於合併資產負債表。

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

可歸屬於取得或發行透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

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。

(1)衡量種類

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

i透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失（包含該金融資產所產生之任何股利或利息）係認列於損益。公允價值之決定方式請參閱附註十九。

ii按攤銷後成本衡量之金融資產

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

- 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及
- 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之應收票據及帳款、其他應收款、存出保證金）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

- 購入或創始之信用減損金融資產，利息收入係以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。
- 非屬購入或創始之信用減損，但後續變成信用減損之金融資產，應自信用減損後之次一報導期間起以有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算利息收入。

約當現金包括自取得日起3個月內、高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之定期存款，係用於滿足短期現金承諾。

(2)金融資產減損

本集團於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含應收帳款）之減損損失。應收帳款按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按12個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後12個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存

續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

(3)金融資產之除列

本集團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。

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

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

本集團投資興建房屋，按各不同工程分別計算成本，主要之會計處理如下：

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

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

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

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

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

(九)建造合約

建造合約之結果若能可靠估計，於資產負債表日係參照合約活動之完成程度分別認列收收入及成本，並以累計已發生合約成本占估計總合約成本之比例衡量完成程度。若遇有合約約工作之變更、求償及獎勵金之情形，僅於金額能可靠衡量且很有可能收現之範圍內，始將將其納入合約收入。

總合約成本若很有可能超過總合約收入，所有預期損失則立即認列為費用。

若一項合約包括數項資產，且每一資產均有單獨之方案提出、均單獨議定以及其成本及收入均可予以辨認，則每一資產之建造係以單項建造合約處理。若同時或接續進行之一組合約以單一包裹方式議定，且該組合約密切相關，致每項合約實際上為具有整體利潤率之單一計畫之一部分，則該組合約係以單項建造合約處理。

當建造合約累計已發生成本加計已認列利潤並減除已認列損失超過工程進度請款金額時，該差額係列示為應收建造合約款。當建造合約之工程進度請款金額超過累計已發生成本加計已認列利潤並減除已認列損失時，該差額係列示為應付建造合約款。相關工作進行前所收到之款項帳列預收工程款。依照已完成工作開立帳單而客戶尚未付款之金額帳列應收帳款。

(十)不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

建造中之不動產、廠房及設備係以成本減除累計減損損失後之金額認列。成本包括專業服務費用，及符合資本化條件之借款成本。該等資產於完工並達預期使用狀態時，分類至不動產、廠房及設備之適當類別並開始提列折舊。

不動產、廠房及設備於耐用年限內按直線基礎，對每一重大部分單獨提列折舊。本集團至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(十一)租 賃

1.租賃之判斷

本集團係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，若合約轉讓對以辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，則合約係屬或包含租賃。為評估合約是否係屬租賃，本公司針對以下項目做評估：

(1)該合約涉及使用一項已辨認資產，該已辨認資產係於合約中被明確指出或藉由於可供使用之時被隱含指定，其實體可區分或可代表實質所有產能。若供應者具有可替換該資產之實質性權利，則該資產並非已辨認資產；且

(2)於整個使用期間具有取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；且

(3)於符合下列情況之一時，取得主導已辨認資產之使用之權利：

- 客戶在整個使用期間具有主導已辨認資產之使用方式及使用目的之權利。
- 有關該資產之使用方式及使用目的之攸關決策係預先決定，且：
  - 客戶在整個使用期間具有操作該資產之權利，且供應者並無改變該等操作指示之權利；或
  - 客戶設計該資產之方式已預先決定其整個使用期間之使用方式及使用目的。

於租賃成立日或重評估合約是否包含租賃時，本集團係以相對單獨價格為基礎將合約中之對價分攤至個別租賃組成部分。

2.承租人

本集團於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

使用權資產後續於租賃開始日至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者以直線法提列折舊。此外，本集團定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值為原始衡量。若租賃隱含利率容易確定，則折現率為該利率，若並非容易確定，則使用本集團之增額借款利率。一般而言，本集團係採用其增額借款利率為折現率。

計入租賃負債衡量之租賃給付包含：

(1)固定給付，包括實質固定給付；

(2)取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；

(3)預期支付之殘值保證金額；及

(4)於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

(1)用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；

(2)預期支付之殘值保證金額有變動；

(3)標的資產購買選擇權之評估有變動；

(4)對是否行使延長或終止使用權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；

(5)租賃標的、範圍或其他條款之修改。

租賃負債因前述用以決定租賃給付之指數或費率變動、殘值保證金額有變動以及購買、延長或終止選擇權之評估變動而再衡量時，係相對應調整使用權資產之帳面金額，並於使用權資產之帳面金額減至零時，將剩餘之再衡量金額認列於損益中。

對於減少租賃範圍之租賃修改，則係減少使用權資產之帳面金額以反映租賃之部分或全面終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額則認列於損益中。

本集團將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

針對辦公設備等之短期租賃或低價值標的資產租賃，本集團選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

(十二)無形資產

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

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

(十三)合約成本相關資產

不動產銷售員工之銷售佣金及依待售房產包銷合約支付之銷售服務費僅於取得客戶合約時發生，在金額可回收之範圍內認列為取得合約之增額成本，並於不動產完工交付予客戶時轉銷。惟預計於一年內攤銷之取得合約增額成本，本集團選擇不予資本化。

(十四)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，本集團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，則本集團估計該項資產所屬現金產生單位之可回收金額以評估減損。

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

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

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

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

(十五)借款成本

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

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

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(十六)負債準備

負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使本集團未來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反應市場對貨幣時間價值及負債特定風險評估之稅前折現率予以折現，折現之攤銷認列為利息費用。

保固負債準備係於銷售商品或服務時，該項負債準備係根據歷史保固資料及所有可能結果按其相關機率加權衡量。

(十七)收入認列

本集團於客戶合約辨認履約義務後，將交易價格分攤至各履約義務，並於滿足各履約義務時認列收入。本集團依主要收入項目說明如下：

1. 土地開發及房地銷售

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

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

2. 股利收入及利息收入

投資所產生之股利收入係於股東收款之權利確立時認列，惟前提係與交易有關之經濟效益很有可能流入本集團，且收入金額能可靠衡量。

金融資產之利息收入係於經濟效益很有可能流入本集團，且收入金額能可靠衡量時認列。利息收入係依時間之經過按流通在外本金與所適用之有效利率採應計基礎認列。

(十八)員工福利

1. 確定提撥福利

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

2. 短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

3. 員工紅利及董監酬勞

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

(十九)所得稅

所得稅費用係當年度所得稅及遞延所得稅之總和。

1.當年度所得稅

依我國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。以前年度應付所得稅之調整，列入當年度所得稅。

2.遞延所得稅

遞延所得稅係依帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算予以認列。遞延所得稅負債一般係就所有未來應課稅暫時性差異予以認列；遞延所得稅資產則係於未來很有可能有課稅所得供可減除暫時性差異、虧損扣抵或購置機器設備、研究發展及人才培訓等支出所產生之所得稅抵減使用時認列。

與投資子公司、關聯企業及合資權益相關之應課稅暫時性差異皆認列遞延所得稅負債，惟本集團若可控制暫時性差異迴轉之時點，且該暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者除外。與此類投資及權益有關之可減除暫時性差異所產生之遞延所得稅資產，僅於其很有可能有足夠課稅所得用以實現暫時性差異之利益，且於可預見之未來預期將迴轉的範圍內，予以認列。

遞延所得稅資產之帳面金額於報導期間結束日予以重新檢視，並針對已不再很有可能有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者予以調整減少。原未認列為遞延所得稅資產者，亦於報導期間結束日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者予以調整認列。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當年度之稅率衡量，該稅率係以報導期間結束日已立法或已實質性立法之稅率（及稅法）為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映企業於報導期間結束日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅效果。

3.當年度及遞延所得稅

當年度及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當年度及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

(二十)每股盈餘

本集團列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本每股盈餘。基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益除以普通股加權平均流通在外股數計算之，買回庫藏股時則減少流通在外股數。其因盈餘或資本公積轉增資而新增之股份則追溯調整計算。若未分配盈餘或資本公積轉增資之基準日在財務報表提出日之前，亦追溯調整計算之。

(二十一)部門資訊

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依「證券發行人財務報告編製準則」編製本合併財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

管理當局持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於未來次一年度造成重大調整之相關資訊，請詳下列附註：

(一)存貨之評價

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

(二)金融工具

本集團之會計政策及揭露包含採用公允價值衡量其金融、非金融資產及負債。本集團之財務部門負責進行公允價值驗證，藉獨立、可靠、且能代表可執行價格之資料使評價結果貼近市場狀態，並定期校準評價模型、進行回溯測試、更新評價模型所需輸入值及資料及其他任何必要之公允價值調整，以確保評價結果係屬合理。

本集團在衡量其資產和負債時，盡可能使用市場可觀察之輸入值。公允價值之等級係以評價技術使用之輸入值為依據，歸類如下：

第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接(即價格)或間接(即由價格推導而得)可觀察。

第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資產(非可觀察參數)。

若發生公允價值各等級間之移轉事項或情況，本公司係於報導日認列該移轉。衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳附註六(十九)：金融工具。

六、重要會計項目之說明

(一) 現金及約當現金

	109年12月31日	108年12月31日
現金及零用金	$ 159	$ 174
銀行存款	763,176	1,112,368
	$ 763,335	$ 1,112,542

（二）應收票據及帳款

本集團對建案銷售係依合約內容按期收款。

為減輕信用風險，本集團管理階層訂定授信額度之決定、授信核准及其他監控程序以確保逾期應收帳款之回收已採取適當行動。此外，本集團於資產負債表日會逐一複核應收帳款之可回收金額以確保無法回收之應收帳款已提列適當減損損失。據此，本集團管理階層認為本集團之信用風險已顯著減少。

本集團按存續期間預期信用損失認列應收帳款之備抵損失。存續期間預期信用損失係考量客戶過去違約紀錄與現時財務狀況。本集團以應收帳款逾期天數訂定預期信用損失率。

若有證據顯示交易對方面臨嚴重財務困難且本集團無法合理預期可回收金額，本集團直接沖銷相關應收帳款，惟仍會持續追索活動，因追索回收之金額則認列於損益。

本集團衡量應收帳款之備抵損失如下：

	109年12月31日	108年12月31日
應收票據-按攤銷後成本衡量	$ 670	$ 1,656
應收帳款-按攤銷後成本衡量	602	6,100
減：備抵損失	-	-
	$ 1,272	$ 7,756

本集團台灣地區應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	109年12月31日		
	應收票據及帳款帳面金額	加權平均預期信用損失率	備抵存續期間預期信用損失
未逾期	$ 1,272	-	$ -

	108年12月31日		
	應收票據及帳款帳面金額	加權平均預期信用損失率	備抵存續期間預期信用損失
未逾期	$ 7,756	-	$ -

（三）存貨

	109年12月31日	108年12月31日
待售房地	$ 136,427	$ 950,196
在建房地	6,420,018	4,425,515
營建用地	62,440	193,951
預付土地款	372,579	243,985
減：備抵跌價損失	-	-
	$ 6,991,464	$ 5,813,647

1.本集團部分存貨提供質押擔保之情事，請詳附註八。

2.當期認列之存貨相關費損：

	109年度	108年度
已出售存貨成本	$ 1,877,630	$ 1,576,838
存貨跌價損失(回升利益)	-	(6,240)
	$ 1,877,630	$ 1,570,598

3.待售房地明細如下：

	109年12月31日	108年12月31日
泰若天成	$ 40,726	$ 950,196
迎新墅	95,701	-
	$ 136,427	$ 950,196

4.在建房地明細如下：

	109年12月31日	108年12月31日
君匯(下橋子頭段)	$ 677,211	$ 593,637
好時光	142,083	116,176
迎新墅	-	449,422
領秀(旱平段1)	314,825	302,912
坤悅心世代	290,815	203,873
坤悅高飛	272,162	236,104
雅樂	378,714	335,163
欣•悅(新盛段)	154,425	135,524
樹子腳段1	255,025	250,754
豐田段	-	30
豐業段	726,530	622,705
車路墘段	18,184	-
新榮泉段	137,495	-
心富郁(新富段)	695,777	14,286
樹子腳段2	1,160,533	-
橋愛段	236,363	-
仁平段	46	-
瓦窯北段	9,142	-
美和段	22	-
文化段	152	-
坤悅JIA	651,894	499,668
爾雅	-	448,618
悅・勝利	298,620	216,643
	$ 6,420,018	$ 4,425,515

5.營建用地明細如下：

	109年12月31日	108年12月31日
容移用地	$ 62,440	$ 193,951

6.預付土地款明細如下：

	109年12月31日	108年12月31日
仁平段	$ 81,039	$ -
瓦窯北段	51,161	-
文化段	138,698	-
美和段	80,978	-
豐田段	-	35,587
車路墘段	-	3,570
心富郁(新富段)	-	61,920
新榮泉段	-	13,380
樹子腳段2	-	103,908
容移用地	20,703	25,620
	$ 372,579	$ 243,985

7.利息資本化相關資訊如下：

	109年度	108年度
利息資本化金額	$ 87,042	$ 59,857
利息資本化利率	0.912%~2.5%	1.162%~2.7%

（四）不動產、廠房及設備

	租賃改良	其他設備	合計
成本：			
109年1月1日餘額	$ 5,000	$ 1,839	$ 6,839
增添	-	434	434
處分	-	-	-
109年12月31日餘額	$ 5,000	$ 2,273	$ 7,273
累計折舊及減損：			
109年1月1日餘額	$ 2,447	$ 897	$ 3,344
折舊費用	1,000	429	1,429
處分	-	-	-
減損損失	-	-	-
109年12月31日餘額	$ 3,447	$ 1,326	$ 4,773
109年12月31日淨額	$ 1,553	$ 947	$ 2,500

	租賃改良	其他設備	合計
成本：			
108年1月1日餘額	$ 5,000	$ 1,839	$ 6,839
增添	-	-	-
處分	-	-	-
108年12月31日餘額	$ 5,000	$ 1,839	$ 6,839
累計折舊及減損：			
108年1月1日餘額	$ 1,447	$ 529	$ 1,976
折舊費用	1,000	368	1,368
處分	-	-	-
減損損失	-	-	-
108年12月31日餘額	$ 2,447	$ 897	$ 3,344
108年12月31日淨額	$ 2,553	$ 942	$ 3,495

上列不動產、廠房及設備無提供作為擔保之情形。

（五）租賃協議

1.使用權資產

	土地	房屋及建築	合計
使用權資產成本：			
109年1月1日餘額	$ 7,351	$ 14,390	$ 21,741
增添	581	1,797	2,378
減少	(892)	-	(892)
109年12月31日餘額：	$ 7,040	$ 16,187	$ 23,227
使用權資產之折舊			
109年1月1日餘額	$ 1,524	$ 3,760	$ 5,284
折舊費用	3,037	4,460	7,497
減少	(892)	-	(892)
109年12月31日餘額	$ 3,669	$ 8,220	$ 11,889
109年12月31日帳面價值	$ 3,371	$ 7,967	$ 11,338

	土地	房屋及建築	其他設備	合計
使用權資產成本：				
108年1月1日餘額	$ -	$ -	$ -	$ -
追溯適用IFRS16之影響數	1,113	14,460	595	16,168
108年1月1日追溯適用後餘額	1,113	14,460	595	16,168
增添	6,238	423	-	6,661
租賃到期	-	(493)	(595)	(1,088)
108年12月31日餘額	$ 7,351	$ 14,390	$ -	$ 21,741

使用權資產之折舊：

108年1月1日餘額	$ -	$ -	$ -	$ -
折舊費用	1,524	3,947	595	6,066
租賃到期	-	(187)	(595)	(782)
108年12月31日餘額	$ 1,524	$ 3,760	$ -	$ 5,284
108年12月31日帳面價值	$ 5,827	$ 10,630	$ -	$ 16,457

2.租賃負債

	109年12月31日	108年12月31日
租賃負債帳面價值		
流動	$ 7,264	$ 6,691
非流動	$ 4,283	$ 9,912

3.重要承租活動及條款

本集團承租房屋及建築物作為辦公室使用，租賃期間為5年。於租賃期間終止時，本集團對所租賃之房屋及建築物並無優惠承購權，並約定未經出租人同意，本集團不得將租賃標的之全部或一部轉租或轉讓。

4.其他租賃資訊

	109年度	108年度
租賃負債之利息費用	$ 331	$ 368
短期租賃及低價值資產租賃費用	$ 13,712	$ 13,787
租賃之現金流出總額	$ 21,477	$ 19,704

本集團選擇對符合短期租賃及低價值資產租賃之若干房屋及建築物租賃適用認列豁免，不對該等租賃認列相關使用權資產及租賃負債。

（六）短期借款

借款性質	109年12月31日	108年12月31日
擔保銀行借款	$ 4,208,811	$ 3,343,844
利率區間	1.81%~2.50%	2.20%~2.70%

提供擔保情形請參閱附註八。

（七）應付短期票券

	108年12月31日		
	保證或承兌機構	利率區間	金額
應付商業本票	金融機構	0.942%~1.512%	$ 457,000

提供擔保情形請參閱附註八。

（八）合約負債/其他金融資產

	109年12月31日	108年12月31日
預收房地款	$ 600,512	$ 361,031
其他預收款	12	7
	$ 600,524	$ 361,038

1.上述預收房地款之已簽訂房地合約總價，請詳附註九(一)。

2.部分個案係採預售屋價金信託，其信託專戶餘額帳列其他金融資產-流動項下。截至民國109及108年12月31日止相關信託專戶明細如下：

	109年12月31日	108年12月31日
好時光	$ 24,364	$ -
迎新墅	-	6,395
坤悅心世代	38,226	46,022
坤悅高飛	82,367	-
雅樂	99,669	-
心富郁	50,733	-
坤悅JIA	30,906	34,683
爾雅	-	11,993
悅•勝利	33,535	26,644
	$ 359,800	$ 125,737

（九）員工福利

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109年度及108年度認列之退休金成本分別為2,549仟元及2,273仟元。

（十）股本

	109年12月31日	108年12月31日
額定股數(仟股)	300,000	300,000
額定股本	$ 3,000,000	$ 3,000,000
已發行且已收足股款之股數(仟股)	155,925	148,500
已發行股本	$ 1,559,250	$ 1,485,000

本公司民國109年6月10日股東會決議盈餘轉增資74,250仟元，上項增資業經行政院金融監督管理委員會證券期貨局於民國109年6月29日核准生效，並於109年8月19日經經濟部商業司核准。

（十一）資本公積

	109年12月31日	108年12月31日
發行股票溢價	$ 169,260	$ 169,260

1. 依公司法規定，資本公積除用以彌補公司虧損及撥充資本外，不得使用。公司非於盈餘公積填補資本虧損，仍有不足時，不得以資本公積補充之。
2. 依公司法規定超過面額發行股票所得溢價及受領贈與之所得之資本公積，除得用於彌補虧損外，於公司無累積虧損時，按股東原有股份之比例發給新股或現金，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。此外，認列對子公司所有權權益變動數得用以彌補虧損。

（十二）保留盈餘及股利政策

1. 依章程規定，本公司當年度結算如有盈餘，應先提繳稅款、彌補歷年累積虧損，次提10% 為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘並依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額併同以前年度累積未分配盈餘由董事會擬具分派議案，提請股東會決議後分派之。
2. 本公司股利政策採剩餘股利政策。依據公司未來之資本預算規劃，優先保留營運及投資所需之資金後，剩餘之盈餘才以股票股利或現金股利方式分派。
3. 依公司法規定，法定盈餘公積應提撥至其總額已達資本總額為止。法定盈餘公積得彌補虧損。公司無虧損時，得以法定盈餘公積超過實收資本額百分之二十五之部分按股東原有股份之比例發放新股或現金。
4. 本公司於109年6月10日及108年6月13日舉行股東會，分別決議通過108年度及107年度盈餘分配案如下：

	108年度		107年度	
	配股率(元)	金額	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：				
股票股利	$ 0.50	$ 74,250	$ -	$ -
現金股利	0.75	111,375	0.70	103,950
		$ 185,625		$ 103,950

5.本公司109年度之盈餘分配案尚待董事會擬議及股東會決議。有關決議盈餘分派資訊，請請至臺灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

（十三）客戶合約之收入

收入相關資訊如下：

1.收入之細分

	109年度	108年度
主要地區市場-營建事業部		
台灣	$ 2,734,885	$ 2,215,211
主要商品-銷售房地	$ 2,734,885	$ 2,215,211
合約類型-固定價格合約	$ 2,734,885	$ 2,215,211
收入認列時點：		
於某一時點移轉之商品	$ 2,734,885	$ 2,215,211

2.合約餘額

	109年12月31日	108年12月31日
合約負債-銷售房地	$ 600,512	$ 361,031
合約負債-租賃	12	7
	$ 600,524	$ 361,038

民國109年及108年1月1日合約負債期初餘額於民國109年及108年度認列收入之金額分別為176,212仟元及185,859仟元。

（十四）營業外收入及支出

1.其他收入

	109年度	108年度
租金收入	$ 3,278	$ 738
其他收入-其他	25,529	11,968
	$ 28,807	$ 12,706

2.其他利益及損失

	109年度	108年度
其他損失	$ -	($ 6)

3.財務成本

	109年度	108年度
利息費用		
銀行借款之利息	$ 87,042	$ 59,857
租賃負債	319	356
其他	4	3
減：利息資本化	(87,042)	(59,857)
	$ 323	$ 359

（十五）本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用

	109年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	$ 18,070	$ 52,231	$ 70,301
勞健保費用	-	4,932	4,932
退休金費用	-	2,549	2,549
董事酬金	-	2,361	2,361
監察人酬金(註)	-	477	477
其他員工福利費用	709	3,261	3,970
折舊費用	705	8,221	8,926
攤銷費用	-	300	300

	108年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	$ 15,128	$ 48,856	$ 63,984
勞健保費用	-	4,617	4,617
退休金費用	-	2,273	2,273
董事酬金	-	2,310	2,310
監察人酬金	-	1,080	1,080
其他員工福利費用	634	2,741	3,375
折舊費用	457	6,977	7,434
攤銷費用	-	300	300

註：本公司於109年6月10日設置審計委員會取代監察人之職權，故本年度監察人酬金認列至6月9日。

（十六）員工及董監事酬勞

依本公司章程之規定，當年度如有獲利，應依稅前淨利提撥0.1%~1%為員工酬勞及提撥不超過1%為董監酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

110年3月10日及109年3月11日董事會決議配發109年度及108年度員工及董監事酬勞如下，前述配發情形與年度財務報告認列之差異金額分別於110年度及109年度進行調整。

	109年度		108年度	
	員工現金酬勞	董監酬勞	員工現金酬勞	董監酬勞
董事會決議配發數	$ 5,665	$ -	$ 423	$ -
財務報告認列數	$ 5,665	$ -	$ 423	$ -

年度財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

109年度董事會決議配發之員工及董監酬勞之實際配發金額與108年度財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司員工酬勞及董監酬勞相關資訊，請至臺灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

（十七）所得稅

1.認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	109年度	108年度
當期所得稅		
本年度產生者	$ 56,822	$ 34,418
未分配盈餘加徵所得稅	7,625	4,914
土地增值稅計入當期所得稅	8,781	7,876
以前年度之所得稅費用調整	14,629	13,917
	87,857	61,125
遞延所得稅		
暫時性差異之發生及迴轉	(10,726)	(9,708)
認列於損益之所得稅費用	$ 77,131	$ 51,417

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	109年度	108年度
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用	$ 112,424	$ 85,421
按稅法規定調整數	(66,943)	(63,913)
未分配盈餘加徵所得稅	7,625	4,914
土地增值稅計入當期所得稅	8,781	7,876
以前年度之所得稅費用調整	14,629	13,917
其他	615	3,202
認列於損益之所得稅費用	$ 77,131	$ 51,417

2.遞延所得稅資產之變動

遞延所得稅資產之變動如下：

	109年度		
遞延所得稅資產	期初餘額	本年度變動	期末餘額
暫時性差異	$ 9,977	$ 10,726	$ 20,703

	108年度		
遞延所得稅資產	期初餘額	本年度變動	期末餘額
暫時性差異	$ -	$ 9,977	$ 9,977

3.未認列遞延所得稅資產

本集團未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	109年12月31日	108年12月31日
可減除暫時性差異	$ 8,971	$ 6,903

4.本集團之最近期營利事業所得稅結算申報案件經稅捐稽徵機關核定年度如下：

	核定年度
本公司	107年度
坤聯營造公司	107年度

（十八）每股盈餘

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

	109年度		
	稅後金額	加權平均流通在外股數(仟股)	每股盈餘(元)
基本每股盈餘			
歸屬於普通股股東之淨利	$ 484,987	155,925	$ 3.11

	108年度		
	稅後金額	追溯後加權平均流通在外股數(仟股)	每股盈餘(元)
基本每股盈餘			
歸屬於普通股股東之淨利	$ 375,687	155,925	$ 2.41

（十九）金融工具

(一)公允價值之資訊－非按公允價值衡量之金融工具

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

(二)金融工具之種類

	109年12月31日				
		公允價值			
	帳面價值	第一級	第二級	第三級	合計
金融資產					
透過損益按公允價值衡量之金融資產	$ 3	$ -	$ -	$ -	$ -
按攤銷後成本衡量之金融資產（註1）	1,156,515	-	-	-	-
	$ 1,156,518	$ -	$ -	$ -	$ -
金融負債					
以攤銷後成本衡量之金融負債(註2)	$ 4,541,285	$ -	$ -	$ -	$ -

	108年12月31日				
		公允價值			
	帳面價值	第一級	第二級	第三級	合計
金融資產					
透過損益按公允價值衡量之金融資產	$ 3	$ -	$ -	$ -	$ -
按攤銷後成本衡量之金融資產（註1）	1,271,513	-	-	-	-
	$ 1,271,516	$ -	$ -	$ -	$ -
金融負債					
以攤銷後成本衡量之金融負債(註2)	$ 4,079,700	$ -	$ -	$ -	$ -

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

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

(三)財務風險管理目的與政策

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

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

1.市場風險

市場風險係指因市場價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響本集團之收益或所持有金融工具價值之風險。利率風險，市場風險管理之目標係控管市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

本集團未從事衍生工具交易，並未因此產生金融資產或負債。

2.信用風險

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

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

3.流動性風險

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

本集團已約定還款期間之非衍生金融負債預定到期如下：

	109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	$ 320,841	$ -	$ -	$ 320,841
浮動利率負債	87,590	846,265	3,274,956	4,208,811
	$ 408,431	$ 846,265	$ 3,274,956	$ 4,529,652

	108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	$ 261,754	$ -	$ -	$ 261,754
浮動利率負債	491,270	883,356	2,426,218	3,800,844
	$ 753,024	$ 883,356	$ 2,426,218	$ 4,062,598

七、關係人交易

(一)於財務報導期間內與本集團有交易之關係人如下：

關 係 人 名 稱	與 本 集 團 之 關 係
吉發科技股份有限公司	其他關係人
坤聯旺營造股份有限公司	其他關係人
陳世坤	其他關係人

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

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

	代收土地款	
	109年12月31日	108年12月31日
其他關係人-個人	$ 56,246	$ 8,481

2.修繕及勞務支出

	109年度	108年度
其他關係人	$ -	$ 407

3.其他收入

	109年度	108年度
其他關係人	$ 57	$ -

（二）主要管理階層薪酬資訊

主要管理階層人員之薪酬如下：

	109年度	108年度
短期員工福利	$ 1,797	$ 1,777
退職後福利	-	-
	$ 1,797	$ 1,777

八、質押之資產

本集團資產提供擔保明細如下：

資產名稱	109年12月31日	108年12月31日	擔 保 用 途
存貨(在建房地)	$ 6,419,798	$ 4,411,199	銀行借款
存貨(待售房地)	-	950,196	銀行借款
其他金融資產	359,800	125,737	信託專戶
	$ 6,779,598	$ 5,487,132	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾：

(一)重大或有負債

本集團因購買台中市仁平段722等地號土地及地上建築物一棟，依買賣契約書之約定，開立412,300仟元商業本票作為購地保證。

(二)重大未認列之合約承諾

1.本集團為所推出工程與客戶簽訂之預售及成屋銷售合約價款如下：

	109年12月31日	108年12月31日
已簽訂之銷售合約價款(註)	$ 5,329,659	$ 2,885,380
已依約定收取金額	$ 600,512	$ 361,031

註：成屋銷售合約-泰若天成包含地主之土地款。

2.本集團因購置營建用地而簽訂房地買賣合約而未認列之承諾(已扣除期後解約部份)如下：

	109年12月31日	108年12月31日
取得存貨	$ 1,466,030	$ 1,839,331

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其他

經本集團評估新型冠狀病毒肺炎全球大流行之影響，本集團評估整體業務及財務方面並未受到重大影響；本集團亦持續評估繼續經營能力、資產減損及籌資風險可能產生影響，並即時對市場變動進行評估，採取相關防疫應變措施。

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。

（四）主要股東資訊：股權比例達5%以上之股東名稱、持股數額及比率：附表六。

十四、部門資訊：

本公司(建設部門)及其子公司(營造部門)有關部門資訊列示如下：

	109年度			
	建設部門	營造部門	調整及沖銷	合　計
來自外部客戶收入	$ 2,734,885	$ -	$ -	$ 2,734,885
部門間之收入(註1)	-	588,407	(588,407)	-
收入合計	$ 2,734,885	$ 588,407	($ 588,407)	$ 2,734,885
部門損益	$ 517,063	($ 6,417)	$ 22,406	$ 533,052
部門資產	$ 8,381,908	$ 375,282	($ 422,474)	$ 8,334,716

	108年度			
	建設部門	營造部門	調整及沖銷	合　計
來自外部客戶收入	$ 2,215,211	$ -	$ -	$ 2,215,211
部門間之收入	-	707,652	(707,652)	-
收入合計	$ 2,215,211	$ 707,652	($ 707,652)	$ 2,215,211
部門損益	$ 391,940	$ 16,011	$ 6,131	$ 414,082
部門資產	$ 7,242,816	$ 376,043	($ 418,853)	$ 7,200,006

註1：編製本合併財務報告時業已銷除。

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

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

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

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

（二）地區別財務資訊

本集團並無國外營運機構，故無地區別資訊之適用。

（三）重要客戶資訊

本集團因客戶層分散，故無集中單一客戶之情形。

坤悅開發股份有限公司及其子公司

期末持有有價證券情形(不含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)

民國109年12月31日

附表一

單位：新台幣仟元／仟股

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

坤悅開發股份有限公司及子公司

取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者

民國109年12月31日

附表二

單位：新台幣仟元為單位

取得之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	新富段	108.12.09	619,180	已全數付清	吳君	非關係人	—	—	—	—	註1	帳列在建房地	無
本公司	樹子腳段2	108.12.26及108.12.31	1,039,077	已全數付清	江君及徐君等2人	非關係人	—	—	—	—	註2	帳列在建房地	無
本公司	仁平段	109.9.11及109.12.18	536,081	分別已支付第一及第二期款	張廖君等5人及榛家室內裝修公司	非關係人	—	—	—	—	註3	帳列預付土地款	無
本公司	美和段	109.11.03、109.11.05及109.12.03	441,923	分別已支付第一及第二期款	曾君等11人	非關係人	—	—	—	—	註4	帳列預付土地款	無

註1：經宏大不動產估價師事務所於108年12月3日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為659,545仟元。

註2：經通優不動產估價師事務及卓越不動產估價師事務所所均於108年12月20日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格分別為1,068,764仟元及1,064,716仟元。

註3：經環宇不動產估價師聯合事務所於109年8月28日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為530,652仟元。

註4：經卓越不動產估價師聯合事務所於109年11月13日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為627,490仟元。

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109年12月31日

附表三

單位：新台幣仟元

進(銷)貨之公司	交易之對象	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率%	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率%	
本公司	坤聯營造股份有限公司	子公司	進貨(在建工程)	$ 610,890	22.5%	依合約規定。	—	—	($ 235,514)	115.0%	註1

註1：編製本合併財務報告時業已消除。

坤悅開發股份有限公司及子公司

母子公司間業務關係及重要交易往來情形

民國109年12月31日

附表四

單位：新台幣仟元

編號（註一）	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係（註二）	交易往來情形					
				項目	金額		交易條件	佔合併總營收或總資產之比率%	
					109年度	108年度		109年度	108年度
0	本公司	坤聯營造股份有限公司	1	在建工程(進貨)	$ 610,890	$ 367,076	依合約規定	22.3	16.6
				應付帳款	235,514	229,235	依合約規定	2.8	3.2

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109年12月31日

附表五

單位：新台幣仟元／仟股

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期(損)益	本期認列之投資(損)益	本期被投資公司股利分派情形		備註
				本期期末	上期期末	股數	比率	帳面金額			股票股利	現金股利	
本公司	坤聯營造股份有限公司	中華民國	土木建築營造業	$ 151,473	$ 151,473	15,000	100.0%	$ 121,031	($ 6,703)	$ 14,631	$ －	$14,415	子公司(註1)

註1：編製本合併財務報告時業已消除。

坤悅開發股份有限公司及子公司

主要股東資訊

民國109年12月31日

附表六

主要股東名稱	股份	
	持有股數	持有比例
陳世坤	14,221,625	9.12%
悅弘盛投資股份有限公司	11,863,590	7.60%
祁興國	11,802,441	7.56%
丕岳投資股份有限公司	9,787,756	6.27%
陳丕宗	9,557,764	6.12%
台新國際商業銀行受託保管威運集團有限公司投資專戶	8,447,681	5.43%
陳丕岳	8,421,000	5.40%
祁加弘	8,405,250	5.39%
祁悅生	8,400,000	5.38%
祁暐盛	8,400,000	5.38%
陳丕育	8,295,000	5.31%

註1：本表主要股東資訊係由集保公司以當季季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付(含庫藏股)之普通股及特別股合計5%以上資料。本公司合併財務報告所記載股本與實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

註2：上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過百分之十之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。

五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告

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

會計師查核報告

坤悅開發股份有限公司　　公鑒：

查核意見

坤悅開發股份有限公司民國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：

存貨評價

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

坤悅開發股份有限公司
個體財務報告附註
民國109年度及108年度

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告業已於民國110年3月10日經本公司董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)本公司自民國109年起開始適用經金融監督管理委員會(以下稱金管會)認可之國際財務報導準則編製財務報告。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布/修正/修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	2020年1月1日
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報導準則第7號之修正「利率指標變革」	2020年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大之定義」	2020年1月1日
國際財務報導準則第16號之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」	2020年6月1日

本公司評估適用上述新認可之國際財務報導準則，並未對個體財務報告造成重大變動。

(二)金管會認可之民國110年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布/修正/修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第4號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第9號之延長」	2021年1月1日
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報導準則第7號、國際財務報導準則第4號及國際財務報導準則第16號之第二階段修正「利率指標變革」	2021年1月1日

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

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

新發布/修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	2023年1月1日
國際財務報導準則第17號之修正「保險合約」	2023年1月1日
國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」	2023年1月1日
國際會計準則第16號之修正「不動產、廠房及設備-達到預定使用狀態前之價款」	2022年1月1日
國際會計準則第37號之修正「虧損性合約-履行合約之成本」	2022年1月1日
國際財務報導準則2018-2020週期之年度改善	2022年1月1日
國際財務報導準則第3號之修正「更新對觀念架構之索引」	2022年1月1日

截至本個體財務報告通過發布日止，本公司仍持續評估上述準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一)遵循聲明

本個體財務報告係依照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

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。

(三)功能性貨幣及表達貨幣

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

(四)資產與負債區分流動與非流動之標準

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

1. 資產符合下列條件之一者列為流動資產，非屬流動資產者列為非流動資產：
   (1)主要為交易目的而持有之資產；
   (2)預期於資產負債表日後12個月內實現之資產，及
   (3)現金及約當現金，但於資產負債表日後逾12個月用以交換或清償負債而受到限制者除外。

2. 負債符合下列條件之一者列為流動負債，非屬流動負債者列為非流動負債：

(1)主要為交易目的而持有之負債；

(2)於資產負債表日後12個月內到期清償之負債，以及

(3)未具無條件延期至資產負債表日後逾12個月之負債。

(五)約當現金

約當現金包括高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之定期存款及投資，係用於滿足短期現金承諾。

(六)金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於個體資產負債表。

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

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。

(1)衡量種類

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

i透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失（包含該金融資產所產生之任何股利或利息）係認列於損益。公允價值之決定方式請參閱附註二十。

ii按攤銷後成本衡量之金融資產

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

- 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及
- 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之應收票據及帳款、其他應收款、存出保證金）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

- 購入或創始之信用減損金融資產，利息收入係以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。
- 非屬購入或創始之信用減損，但後續變成信用減損之金融資產，應自信用減損後之次一報導期間起以有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算利息收入。

約當現金包括自取得日起3個月內、高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之定期存款，係用於滿足短期現金承諾。

(2)金融資產減損

本公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含應收帳款）之減損損失。應收帳款按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按12個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

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

(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。

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

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

(八)投資子公司

本公司採用權益法處理對子公司之投資。

子公司係指本公司具有控制之個體。

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

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

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

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

(九)不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

建造中之不動產、廠房及設備係以成本減除累計減損損失後之金額認列。成本包括專業服務費用，及符合資本化條件之借款成本。該等資產於完工並達預期使用狀態時，分類至不動產、廠房及設備之適當類別並開始提列折舊。

不動產、廠房及設備於耐用年限內按直線基礎，對每一重大部分單獨提列折舊。本公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(十)租 賃

1.租賃之判斷

本公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，若合約轉讓對以辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，則合約係屬或包含租賃。為評估合約是否係屬租賃，本公司針對以下項目做評估：

(1)該合約涉及使用一項已辨認資產，該已辨認資產係於合約中被明確指出或藉由於可供使用之時被隱含指定，其實體可區分或可代表實質所有產能。若供應者具有可替換該資產之實質性權利，則該資產並非已辨認資產；且

(2)於整個使用期間具有取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；且

(3)於符合下列情況之一時，取得主導已辨認資產之使用之權利：

- 客戶在整個使用期間具有主導已辨認資產之使用方式及使用目的之權利。
- 有關該資產之使用方式及使用目的之攸關決策係預先決定，且：
  - 客戶在整個使用期間具有操作該資產之權利，且供應者並無改變該等操作指示之權利；或
  - 客戶設計該資產之方式已預先決定其整個使用期間之使用方式及使用目的。

於租賃成立日或重評估合約是否包含租賃時，本公司係以相對單獨價格為基礎將合約中之對價分攤至個別租賃組成部分。

2.承租人

本公司於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

使用權資產後續於租賃開始日至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者以直線法提列折舊。此外，本公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值為原始衡量。若租賃隱含利率容易確定，則折現率為該利率，若並非容易確定，則使用本公司之增額借款利率。一般而言，本公司係採用其增額借款利率為折現率。

計入租賃負債衡量之租賃給付包含：

(1)固定給付，包括實質固定給付；

(2)取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；

(3)預期支付之殘值保證金額；及

(4)於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

(1)用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；

(2)預期支付之殘值保證金額有變動；

(3)標的資產購買選擇權之評估有變動；

(4)對是否行使延長或終止使用權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；

(5)租賃標的、範圍或其他條款之修改。

租賃負債因前述用以決定租賃給付之指數或費率變動、殘值保證金額有變動以及購買、延長或終止選擇權之評估變動而再衡量時，係相對應調整使用權資產之帳面金額，並於使用權資產之帳面金額減至零時，將剩餘之再衡量金額認列於損益中。

對於減少租賃範圍之租賃修改，則係減少使用權資產之帳面金額以反映租賃之部分或全面終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額則認列於損益中。

本公司將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

針對辦公設備等之短期租賃或低價值標的資產租賃，本公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

(十一)無形資產

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

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

(十二)合約成本相關資產

不動產銷售員工之銷售佣金及依待售房產包銷合約支付之銷售服務費僅於取得客戶合約時發生，在金額可回收之範圍內認列為取得合約之增額成本，並於不動產完工交付予客戶時轉銷。惟預計於一年內攤銷之取得合約增額成本，本公司選擇不予資本化。

(十三)非金融資產減損

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

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

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

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

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

(十四)借款成本

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

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

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(十五)負債準備

負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使本公司未來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反應市場對貨幣時間價值及負債特定風險評估之稅前折現率予以折現，折現之攤銷認列為利息費用。

保固負債準備係於銷售商品或服務時，該項負債準備係根據歷史保固資料及所有可能結果按其相關機率加權衡量。

(十六)收入認列

本公司於客戶合約辨認履約義務後，將交易價格分攤至各履約義務，並於滿足各履約義務時認列收入。本公司依主要收入項目說明如下：

1. 土地開發及房地銷售

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

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

2. 股利收入及利息收入

投資所產生之股利收入係於股東收款之權利確立時認列，惟前提係與交易有關之經濟效益很有可能流入本集團，且收入金額能可靠衡量。

金融資產之利息收入係於經濟效益很有可能流入本公司，且收入金額能可靠衡量時認列。利息收入係依時間之經過按流通在外本金與所適用之有效利率採應計基礎認列。

(十七)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. 員工紅利及董監酬勞

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

(十八)所得稅

所得稅費用係當年度所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當年度所得稅

依我國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。以前年度應付所得稅之調整，列入當年度所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算予以認列。遞延所得稅負債一般係就所有未來應課稅暫時性差異予以認列；遞延所得稅資產則係於未來很有可能有課稅所得供可減除暫時性差異、虧損扣抵或購置機器設備、研究發展及人才培訓等支出所產生之所得稅抵減使用時認列。

與投資子公司、關聯企業及合資權益相關之應課稅暫時性差異皆認列遞延所得稅負債，惟本集團若可控制暫時性差異迴轉之時點，且該暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者除外。與此類投資及權益有關之可減除暫時性差異所產生之遞延所得稅資產，僅於其很有可能有足夠課稅所得用以實現暫時性差異之利益，且於可預見之未來預期將迴轉的範圍內，予以認列。

遞延所得稅資產之帳面金額於報導期間結束日予以重新檢視，並針對已不再很有可能有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者予以調整減少。原未認列為遞延所得稅資產者，亦於報導期間結束日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者予以調整認列。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當年度之稅率衡量，該稅率係以報導期間結束日已立法或已實質性立法之稅率（及稅法）為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映企業於報導期間結束日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅效果。

3. 當年度及遞延所得稅

當年度及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當年度及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

(十九)每股盈餘

本公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本每股盈餘。基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益除以普通股加權平均流通在外股數計算之，買回庫藏股時則減少流通在外股數。其因盈餘或資本公積轉增資而新增之股份則追溯調整計算。若未分配盈餘或資本公積轉增資之基準日在財務報表提出日之前，亦追溯調整計算之。

(二十)部門資訊

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依「證券發行人財務報告編製準則」編製本個體財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

管理當局持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於未來次一年度造成重大調整之相關資訊，請詳下列附註：

(一)存貨之評價

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

(二)金融工具

本公司之會計政策及揭露包含採用公允價值衡量其金融、非金融資產及負債。本公司之財務部門負責進行公允價值驗證，藉獨立、可靠、且能代表可執行價格之資料使評價結果貼

近市場狀態，並定期校準評價模型、進行回溯測試、更新評價模型所需輸入值及資料及其他任何必要之公允價值調整，以確保評價結果係屬合理。

本公司在衡量其資產和負債時，盡可能使用市場可觀察之輸入值。公允價值之等級係以評價技術使用之輸入值為依據，歸類如下：

第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接(即價格)或間接(即由價格推導而得)可觀察。

第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資產(非可觀察參數)。

若發生公允價值各等級間之移轉事項或情況，本公司係於報導日認列該移轉。衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳附註六(二十)：金融工具。

六、重要會計項目之說明

（一）現金及約當現金

	109年12月31日	108年12月31日
現金及零用金	$ 63	$ 94
銀行存款	734,946	1,076,516
	$ 735,009	$ 1,076,610

（二）應收票據及帳款

本公司對建案銷售係依合約內容按期收款。

為減輕信用風險，本公司管理階層訂定授信額度之決定、授信核准及其他監控程序以確保逾期應收帳款之回收已採取適當行動。此外，本公司於資產負債表日會逐一複核應收帳款之可回收金額以確保無法回收之應收帳款已提列適當減損損失。據此，本公司管理階層認為本公司之信用風險已顯著減少。

本公司按存續期間預期信用損失認列應收帳款之備抵損失。存續期間預期信用損失係考量客戶過去違約紀錄與現時財務狀況。本公司以應收帳款逾期天數訂定預期信用損失率。

若有證據顯示交易對方面臨嚴重財務困難且本公司無法合理預期可回收金額，本公司直接沖銷相關應收帳款，惟仍會持續追索活動，因追索回收之金額則認列於損益。

本公司衡量應收帳款之備抵損失如下：

	109年12月31日	108年12月31日
應收票據-按攤銷後成本衡量	$ 670	$ 1,650
應收帳款-按攤銷後成本衡量	602	6,100
減：備抵損失	-	-
	$ 1,272	$ 7,750

本公司台灣地區應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	109年12月31日		
	應收票據及帳款帳面金額	加權平均預期信用損失率	備抵存續期間預期信用損失
未逾期	$ 1,272	-	$ -

	108年12月31日		
	應收票據及帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	$ 7,750	-	$ -

（三）存貨

	109年12月31日	108年12月31日
待售房地	$ 138,542	$ 976,392
在建房地	6,407,784	4,388,431
營建用地	62,440	193,951
預付土地款	372,579	243,985
減：備抵跌價損失	-	-
	$ 6,981,345	$ 5,802,759

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：

	109年度	108年度
已出售存貨成本	$ 1,927,496	$ 1,636,775
存貨跌價損失(回升利益)	-	(6,240)
	$ 1,927,496	$ 1,630,535

3.待售房地明細如下：

	109年12月31日	108年12月31日
泰若天成	$ 41,829	$ 976,392
迎新墅	96,713	-
	$ 138,542	$ 976,392

4.在建房地明細如下：

	109年12月31日	108年12月31日
君匯(下橋子頭段)	$ 676,814	$ 593,637
好時光(南屯段)	135,161	115,834
迎新墅	-	440,934
領秀(旱平段1)	314,500	302,912
坤悅心世代	265,650	185,571
坤悅高飛	275,337	251,158
雅樂	373,254	335,163
欣•悅(新盛段)	179,618	135,525

樹子腳段1	255,026	250,754
豐田段	-	30
豐業段	726,530	622,705
車路墘段	18,184	-
新榮泉段	137,495	-
心富郁(新富段)	703,119	14,286
樹子腳段2	1,160,533	-
橋愛段	236,363	-
仁平段	46	-
瓦窯北段	9,142	-
美和段	22	-
文化段	152	-
坤悅JIA	654,044	484,215
爾雅	-	457,185
悅・勝利	286,794	198,522
	$ 6,407,784	$ 4,388,431

5.營建用地明細如下：

	109年12月31日	108年12月31日
容移土地	$ 62,440	$ 193,951

6.預付土地款明細如下：

	109年12月31日	108年12月31日
仁平段	$ 81,039	$ -
瓦窯北段	51,161	-
文化段	138,698	-
美和段	80,978	-
豐田段	-	35,587
車路墘段	-	3,570
心富郁(新富段)	-	61,920
新榮泉段	-	13,380
樹子腳段2	-	103,908
容移用地	20,703	25,620
	$ 372,579	$ 243,985

7.利息資本化相關資訊如下：

	109年度	108年度
利息資本化金額	$ 87,042	$ 59,857
利息資本化利率	0.912%~2.5%	1.162%~2.7%

（四）採用權益法之投資

被投資公司名稱	109年12月31日 金額	109年12月31日 股權%	108年12月31日 金額	108年12月31日 股權%
非上市櫃公司				
坤聯營造股份有限公司	$ 121,031	100	$ 120,815	100

1.子公司相關資訊請參閱109年度合併財務報告。

2.本公司民國109年度及108年度所享有子公司損益之份額分別為14,631仟元及20,098仟元。

（五）不動產、廠房及設備

	租賃改良	其他設備	合計
成本：			
109年1月1日餘額	$ 3,566	$ 1,736	$ 5,302
增添	-	289	289
處分	-	-	-
109年12月31日餘額	$ 3,566	$ 2,025	$ 5,591
累計折舊及減損：			
109年1月1日餘額	$ 1,748	$ 844	$ 2,592
折舊費用	713	391	1,104
處分	-	-	-
減損損失	-	-	-
109年12月31日餘額	$ 2,461	$ 1,235	$ 3,696
109年12月31日淨額	$ 1,105	$ 790	$ 1,895

	租賃改良	其他設備	合計
成本：			
108年1月1日餘額	$ 3,566	$ 1,736	$ 5,302
增添	-	-	-
處分	-	-	-
108年12月31日餘額	$ 3,566	$ 1,736	$ 5,302
累計折舊及減損：			
108年1月1日餘額	$ 1,035	$ 497	$ 1,532
折舊費用	713	347	1,060
處分	-	-	-
減損損失	-	-	-
108年12月31日餘額	$ 1,748	$ 844	$ 2,592
108年12月31日淨額	$ 1,818	$ 892	$ 2,710

上列不動產、廠房及設備無提供作為擔保之情形。

（六）租賃協議

1.使用權資產

	土地	房屋及建築	合計
使用權資產成本：			
109年1月1日餘額	$ 6,459	$ 9,594	$ 16,053
增添	-	941	941
減少	-	-	-
109年12月31日餘額：	$ 6,459	$ 10,535	$ 16,994
使用權資產之折舊			
109年1月1日餘額	$ 983	$ 2,559	$ 3,542
折舊費用	2,458	2,872	5,330
減少	-	-	-
109年12月31日餘額	$ 3,441	$ 5,431	$ 8,872
109年12月31日帳面價值	$ 3,018	$ 5,104	$ 8,122

	土地	房屋及建築	其他設備	合計
使用權資產成本：				
108年1月1日餘額	$ -	$ -	$ -	$ -
追溯適用IFRS16之影響數	451	9,594	595	10,640
108年1月1日追溯適用後餘額	451	9,594	595	10,640
增添	6,008	-	-	6,008
租賃到期	-	-	(595)	(595)
108年12月31日餘額	$ 6,459	$ 9,594	$ -	$ 16,053
使用權資產之折舊：				
108年1月1日餘額	$ -	$ -	$ -	$ -
折舊費用	983	2,559	595	4,137
租賃到期	-	-	(595)	(595)
108年12月31日餘額	$ 983	$ 2,559	$ -	$ 3,542
108年12月31日帳面價值	$ 5,476	$ 7,035	$ -	$ 12,511

2.租賃負債

	109年12月31日	108年12月31日
租賃負債帳面價值		
流動	$ 5,127	$ 4,970
非流動	$ 3,151	$ 7,646

3.重要承租活動及條款

本公司承租房屋及建築物作為辦公室使用，租賃期間為5年。於租賃期間終止時，本公司對所租賃之房屋及建築物並無優惠承購權，並約定未經出租人同意，本公司不得將租賃標的之全部或一部轉租或轉讓。

4.其他租賃資訊

	109年度	108年度
租賃負債之利息費用	$ 248	$ 255
短期租賃及低價值資產租賃費用	$ 13,567	$ 13,739
租賃之現金流出總額	$ 19,094	$ 17,771

（七）短期借款

借　款　性　質	109年12月31日	108年12月31日
擔保銀行借款	$ 4,208,811	$ 3,343,844
利率區間	1.81%~2.50%	2.20%~2.70%

提供擔保情形請參閱附註八。

（八）應付短期票券

	108年12月31日		
	保證或承兌機構	利率區間	金額
應付商業本票	金融機構	0.942%~1.512%	$ 457,000

提供擔保情形請參閱附註八。

（九）合約負債/其他金融資產

	109年12月31日	108年12月31日
預收房地款	$ 600,512	$ 361,031

1.上述預收房地款之已簽訂房地合約總價，請詳附註九(一)。
2.部分個案係採預售屋價金信託，其信託專戶餘額帳列其他金融資產-流動項下。截至民國109年及108年12月31日止相關信託專戶明細如下：

	109年12月31日	108年12月31日
好時光	$ 24,364	$ -
迎新墅	-	6,395
坤悅心世代	38,226	46,022
坤悅高飛	82,367	-
雅樂	99,669	-
心富郁	50,733	-
坤悅JIA	30,906	34,683
爾雅	-	11,993
悅•勝利	33,535	26,644
	$ 359,800	$ 125,737

（十）員工福利

本公司依「勞工退休金條例」訂定之員工退休計畫，係屬確定提撥計畫；並依員工每月薪資百分之六提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。依上述相關規定，本公司於民國109年度及108年度認列之退休金成本分別為936仟元及871仟元。

（十一）股本

	109年12月31日	108年12月31日
額定股數(仟股)	300,000	300,000
額定股本	$ 3,000,000	$ 3,000,000
已發行且已收足股款之股數(仟股)	155,925	148,500
已發行股本	$ 1,559,250	$ 1,485,000

本公司民國109年6月10日股東會決議盈餘轉增資74,250仟元，上項增資業經行政院金融監督管理委員會證券期貨局於民國109年6月29日核准生效，並於109年8月19日經經濟部商業司核准。

（十二）資本公積

	109年12月31日	108年12月31日
發行股票溢價	$ 169,260	$ 169,260

1. 依公司法規定，資本公積除用以彌補公司虧損及撥充資本外，不得使用。公司非於盈餘公積填補資本虧損，仍有不足時，不得以資本公積補充之。
2. 依公司法規定超過面額發行股票所得溢價及受領贈與之所得之資本公積，除得用於彌補虧損外，於公司無累積虧損時，按股東原有股份之比例發給新股或現金，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。此外，認列對子公司所有權權益變動數得用以彌補虧損。

（十三）保留盈餘及股利政策

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

4. 本公司於109年6月10日及108年6月13日舉行股東會，分別決議通過108年度及107年度盈餘分配案如下：

	108年度		107年度	
	配股率(元)	金額	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：				
股票股利	$ 0.50	$ 74,250	$ -	$ -
現金股利	0.75	111,375	0.70	103,950
		$ 185,625		$ 103,950

5. 本公司109年度之盈餘分配案尚待董事會擬議及股東會決議。有關決議盈餘分派資訊，請至臺灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

（十四）客戶合約之收入

收入相關資訊如下：

1. 收入之細分

	109年度	108年度
主要地區市場-營建事業部		
台灣	$ 2,734,885	$ 2,215,211
主要商品-銷售房地	$ 2,734,885	$ 2,215,211
合約類型-固定價格合約	$ 2,734,885	$ 2,215,211
收入認列時點：		
於某一時點移轉之商品	$ 2,734,885	$ 2,215,211

2. 合約餘額

	109年12月31日	108年12月31日
合約負債-銷售房地	$ 600,512	$ 361,031

民國109年及108年1月1日合約負債期初餘額於民國109年及108年度認列收入之金額分別為176,212仟元及185,859仟元。

（十五）營業外收入及支出

1. 其他收入

	109年度	108年度
租金收入	$ 3,163	$ 576
其他收入-其他	25,713	9,628
	$ 28,876	$ 10,204

2.其他利益及損失

	109年度	108年度
其他損失	$ -	($ 6)

3.財務成本

	109年度	108年度
利息費用		
銀行借款之利息	$ 87,042	$ 59,857
租賃負債	248	255
其他	4	3
減：利息資本化	(87,042)	(59,857)
	$ 252	$ 258

（十六）本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用

	109年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	$ -	$ 29,741	$ 29,741
勞健保費用	-	1,903	1,903
退休金費用	-	936	936
董事酬金	-	2,361	2,361
監察人酬金(註)	-	477	477
其他員工福利費用	-	2,141	2,141
折舊費用	-	6,434	6,434
攤銷費用	-	300	300

	108年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	$ -	$ 22,509	$ 22,509
勞健保費用	-	1,838	1,838
退休金費用	-	871	871
董事酬金	-	2,310	2,310
監察人酬金	-	1,080	1,080
其他員工福利費用	-	1,832	1,832
折舊費用	-	5,197	5,197
攤銷費用	-	300	300

本公司民國109年度及108年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	109年度	108年度
員工福利費用相關之平均員工人數(人)	32	29
未兼任員工之董事人數(人)	6	5
平均員工福利費用	$ 1,335	$ 1,127
平均員工薪資費用	$ 1,144	$ 938
平均員工薪資費用調整變動情形	21.97%	4.69%

註：本公司於109年6月10日設置審計委員會取代監察人之職權，故本年度監察人酬金認列至6月9日。

（十七）員工及董監事酬勞

依本公司章程之規定，當年度如有獲利，應依稅前淨利提撥0.1%~1%為員工酬勞及提撥不超過1%為董監酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

110年3月10日及109年3月11日董事會決議配發109年度及108年度員工及董監事酬勞如下，前述配發情形與年度財務報告認列之差異金額分別於110年度及109年度進行調整。

	109年度		108年度	
	員工現金酬勞	董監酬勞	員工現金酬勞	董監酬勞
董事會決議配發數	$ 5,665	$ -	$ 423	$ -
財務報告認列數	$ 5,665	$ -	$ 423	$ -

年度財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

109年度董事會決議配發之員工及董監酬勞之實際配發金額與108年度財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司員工酬勞及董監酬勞相關資訊，請至臺灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

（十八）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：

	109年度	108年度
當期所得稅		
本年度產生者	$ 56,822	$ 30,849
未分配盈餘加徵所得稅	7,625	4,914
土地增值稅計入當期所得稅	8,781	7,876
以前年度之所得稅費用調整	13,263	12,750
	86,491	56,389
遞延所得稅		
暫時性差異之發生及迴轉	(10,614)	(9,465)
認列於損益之所得稅費用	$ 75,877	$ 46,924

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	109年度	108年度
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用	$ 112,173	$ 84,522
按稅法規定調整數	(65,965)	(63,138)
未分配盈餘加徵所得稅	7,625	4,914
土地增值稅計入當期所得稅	8,781	7,876
以前年度之所得稅費用調整	13,263	12,750
認列於損益之所得稅費用	$ 75,877	$ 46,924

2.遞延所得稅資產

遞延所得稅資產之變動如下：

	109年度		
遞延所得稅資產	期初餘額	本年度變動	期末餘額
暫時性差異	$ 9,465	$ 10,614	$ 20,079

	108年度		
遞延所得稅資產	期初餘額	本年度變動	期末餘額
暫時性差異	$ -	$ 9,465	$ 9,465

3.未認列遞延所得稅資產

本公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	109年12月31日	108年12月31日
可減除暫時性差異	$ 7,698	$ 6,896

4.本公司截至民國109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107年度。

（十九）每股盈餘

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

	109年度		
	稅後金額	加權平均流通在外股數(仟股)	每股盈餘(元)
基本每股盈餘			
歸屬於普通股股東之淨利	$ 484,987	155,925	$ 3.11

	108年度		
	稅後金額	追溯後加權平均流通在外股數(仟股)	每股盈餘(元)
基本每股盈餘			
歸屬於普通股股東之淨利	$ 375,687	155,925	$ 2.41

（二十）金融工具

(一)公允價值之資訊－非按公允價值衡量之金融工具

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

(二)金融工具之種類

	109年12月31日				
		公允價值			
	帳面價值	第一級	第二級	第三級	合計
金融資產					
透過損益按公允價值衡量之金融資產	$ 3	$ -	$ -	$ -	$ -
按攤銷後成本衡量之金融資產（註1）	1,125,537	-	-	-	-
	$ 1,125,540	$ -	$ -	$ -	$ -

	109年12月31日				
		公允價值			
	帳面價值	第一級	第二級	第三級	合計
金融負債					
以攤銷後成本衡量之金融負債(註2)	$ 4,589,673	$ -	$ -	$ -	$ -

	108年12月31日				
		公允價值			
	帳面價值	第一級	第二級	第三級	合計
金融資產					
透過損益按公允價值衡量之金融資產	$ 3	$ -	$ -	$ -	$ -
按攤銷後成本衡量之金融資產（註1）	1,234,662	-	-	-	-
	$ 1,234,665	$ -	$ -	$ -	$ -

	108年12月31日				
		公允價值			
	帳面價值	第一級	第二級	第三級	合計
金融負債					
以攤銷後成本衡量之金融負債(註2)	$ 4,126,051	$ -	$ -	$ -	$ -

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

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

2.財務風險管理目的與政策

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

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

3.市場風險

市場風險係指因市場價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響本公司之收益或所持有金融工具價值之風險。利率風險，市場風險管理之目標係控管市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

本公司未從事衍生工具交易，並未因此產生金融資產或負債。

4.信用風險

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

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

5.流動性風險

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

本公司已約定還款期間之非衍生金融負債預定到期如下：

	109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	$ 372,534	$ -	$ -	$ 372,534
浮動利率負債	87,590	846,265	3,274,956	4,208,811
	$ 460,124	$ 846,265	$ 3,274,956	$ 4,581,345

	108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	$ 312,118	$ -	$ -	$ 312,118
浮動利率負債	491,270	883,356	2,426,218	3,800,844
	$ 803,388	$ 883,356	$ 2,426,218	$ 4,112,962

七、關係人交易

(一)於財務報導期間內與本公司有交易之關係人如下：

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
坤聯營造股份有限公司	本公司之子公司
吉發科技股份有限公司	其他關係人
坤聯旺營造股份有限公司	其他關係人
陳世坤	其他關係人

（二）與關係人間之重大交易事項

1.進貨及發包工程

	109年度		
	合約總價(未稅)	本期進貨	累積計價金額
子公司	$ 2,915,333	$ 610,890	$ 1,126,037

	108年度		
	合約總價(未稅)	本期進貨	累積計價金額
子公司	$ 2,899,429	$ 367,076	$ 1,860,862

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

2.應付款項

	109年12月31日	108年12月31日
應付關係人帳款		
子公司	$ 235,514	$ 229,235

應付關係人帳款主要來自進貨交易，該應付款項並無附息。

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

	代收土地款	
	109年12月31日	108年12月31日
其他關係人-個人	$ 56,246	$ 8,481

4.修繕及勞務支出

	109年度	108年度
其他關係人	$ -	$ 407

5.其他收入

	109年度	108年度
子公司	$ 1,073	$ 2,050
其他關係人	57	-
	$ 1,130	$ 2,050

（三）主要管理階層薪酬資訊

主要管理階層人員之薪酬如下：

	109年度	108年度
短期員工福利	$ 1,797	$ 1,777
退職後福利	-	-
	$ 1,797	$ 1,777

八、質押之資產

本公司資產提供擔保明細如下：

資產名稱	109年12月31日	108年12月31日	擔 保 用 途
存貨(在建房地)	$ 6,407,564	$ 4,374,115	銀行借款
存貨(待售房地)	-	976,392	銀行借款
其他金融資產	359,800	125,737	信託專戶
	$ 6,767,364	$ 5,476,244	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾：

(一)重大或有負債

本公司因購買台中市仁平段722等地號土地及地上建築物一棟，依買賣契約書之約定，開立412,300仟元商業本票作為購地保證。

(二)重大未認列之合約承諾

1.本公司為所推出工程與客戶簽訂之預售及成屋銷售合約價款如下：

	109年12月31日	108年12月31日
已簽訂之銷售合約價款(註)	$ 5,329,659	$ 2,885,380
已依約定收取金額	$ 600,512	$ 361,031

註：成屋銷售合約-泰若天成包含地主之土地款。

2.本公司因購置營建用地而簽訂房地買賣合約而未認列之承諾(已扣除期後解約部份)如下：

	109年12月31日	108年12月31日
取得存貨	$ 1,466,030	$ 1,839,331

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其他：

經本公司評估新型冠狀病毒肺炎全球大流行之影響，本公司評估整體業務及財務方面並未受到重大影響；本公司亦持續評估繼續經營能力、資產減損及籌資風險可能產生影響，並即時對市場變動進行評估，採取相關防疫應變措施。

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。

（四）主要股東資訊：股權比例達5%以上之股東名稱、持股數額及比率：附表五。

十四、部門資訊：

本公司已於109年度及108年度之合併財務報告附註中揭露部門資訊在案，備供參考。

坤悅開發股份有限公司

期末持有有價證券情形(不含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)

民國109年12月31日

附表一

單位：新台幣仟元／仟股

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

坤悅開發股份有限公司

取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者

民國109年12月31日

附表二

單位：新台幣仟元為單位

取得之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	新富段	108.12.09	619,180	已全數付清	吳君	非關係人	—	—	—	—	註1	帳列在建房地	無
本公司	樹子腳段2	108.12.26及108.12.31	1,039,077	已全數付清	江君及徐君等2人	非關係人	—	—	—	—	註2	帳列在建房地	無
本公司	仁平段	109.9.11及109.12.18	536,081	分別已支付第一及第二期款	張廖君等5人及榛家室內裝修公司	非關係人	—	—	—	—	註3	帳列預付土地款	無
本公司	美和段	109.11.03、109.11.05及109.12.03	441,923	分別已支付第一及第二期款	曾君等11人	非關係人	—	—	—	—	註4	帳列預付土地款	無

註1：經宏大不動產估價師事務所於108年12月3日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為659,545仟元。

註2：經通優不動產估價師事務及卓越不動產估價師事務所所均於108年12月20日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格分別為1,068,764仟元及1,064,716仟元。

註3：經環宇不動產估價師聯合事務所於109年8月28日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為530,652仟元。

註4：經卓越不動產估價師聯合事務所於109年11月13日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為627,490仟元。

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109年12月31日

附表三

單位：新台幣仟元

進（銷）貨之公司	交易之對象	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進（銷）貨	金額	佔總進(銷)貨之比率%	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收（付）票據、帳款之比率%	
本公司	坤聯營造股份有限公司	子公司	進貨(在建工程)	$ 610,890	20.7%	依合約規定。	—	—	($ 235,514)	86.6%	註1

註1：編製合併財務報告時業已消除。

坤悅開發股份有限公司

被投資公司名稱、所在地區…等相關資訊

民國109年12月31日

附表四

單位：新台幣仟元／仟股

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期(損)益	本期認列之投資(損)益	本期被投資公司股利分派情形		備註
				本期期末	上期期末	股數	比率	帳面金額			股票股利	現金股利	
本公司	坤聯營造股份有限公司	中華民國	土木建築營造業	$ 151,473	$ 151,473	15,000	100.0%	$ 121,031	($ 6,703)	$ 14,631	$ －	$14,415	子公司(註1)

註1：編製合併財務報告時業已消除。

坤悅開發股份有限公司

主要股東資訊

民國109年12月31日

附表五

主要股東名稱	股份	
	持有股數	持有比例
陳世坤	14,221,625	9.12%
悅弘盛投資股份有限公司	11,863,590	7.60%
祁興國	11,802,441	7.56%
丕岳投資股份有限公司	9,787,756	6.27%
陳丕宗	9,557,764	6.12%
台新國際商業銀行受託保管威運集團有限公司投資專戶	8,447,681	5.43%
陳丕岳	8,421,000	5.40%
祁加弘	8,405,250	5.39%
祁悅生	8,400,000	5.38%
祁暐盛	8,400,000	5.38%
陳丕育	8,295,000	5.31%

註1：本表主要股東資訊係由集保公司以當季季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付(含庫藏股)之普通股及特別股合計5%以上資料。
本公司合併財務報告所記載股本與實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

註2：上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過百分之十之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。

重 要 會 計 項 目 明 細 表 目 錄

項　　目	頁次 / 索引
現金	41
存貨	42
透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	43
採用權益法之投資	44
不動產、廠房及設備	附註六(五)
使用權資產	附註六(六)
無形資產	45
短期借款	46
合約負債	47
其他應付款	48
租賃負債	附註六(六)
營業收入	49
營業成本	50
營業費用	51

坤悅開發股份有限公司

現金及約當現金明細表

民國109年12月31日

明細表一　　單位:新台幣仟元

項　　目	摘　　要	金　　額	備　　註
現　　金	現金及零用金	$ 63	
銀行存款	支 票 存 款	4,851	
	活 期 存 款	730,095	
合　　計		$ 735,009	

坤悅開發股份有限公司

存貨明細表

民國109年12月31日

明細表二　　單位:新台幣仟元

項　　目	摘　　要	成　　本	市價(註)
待售房地		$ 138,542	$ 138,542
在建房地		6,407,784	6,407,784
營建用地		62,440	62,440
預付土地款		372,579	372,579
減：備抵跌價損失		-	-
註：由於建設公司之行業特性，待售房地及在建房地之市價係以成本與淨變現價值孰低者列示。			
合　　計		$ 6,981,345	$ 6,981,345

坤悅開發股份有限公司

透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動變動明細表

民國109年12月31日

明細表三

單位:新台幣仟元/仟股

名稱	期初餘額		本期增加		本期減少		其他		期末餘額		提供擔保或質押情形	備註
	股數	金額	股數	金額	股數	金額	股數	金額	股數	金額		
非上市櫃公司												
台中市第二信用合作社	0.03	$ 3	-	$ -	-	$ -	-	$ -	0.03	$ 3	無	無
合計		$ 3		$ -		$ -		$ -		$ 3		

坤悅開發股份有限公司

採用權益法之投資變動明細表

民國109年1月1日至12月31日

明細表四

單位:新台幣仟元/仟股

名稱	期初餘額		本期增加		本期減少		投資(損)益	其他	期末餘額			市價或股權淨值		提供擔保或質押情形
	股數	金額	股數	金額	股數	金額			股數	持股比例%	金額	單價(元)	總價	
非上市櫃公司														
坤聯營造股份有限公司	15,000	$ 120,815	-	$ -	-	$ 14,415	$ 14,631	$ -	15,000	100	$ 121,031	$ 10.2	$ 153,455	無
合計		$ 120,815		$ -		$ 14,415	$ 14,631	$ -			$ 121,031		$ 153,455	

坤悅開發股份有限公司

無形資產變動明細表

民國109年1月1日至12月31日

明細表五　　單位:新台幣仟元

項　　目	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額	提供擔保或抵押情形	備　註
電腦軟體	$ 3,000	$ -	$ -	$ 3,000	無	
合　計	$ 3,000	$ -	$ -	$ 3,000		

項　　目	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額	備　註
累計攤提 電腦軟體成本	$ 2,100	$ 300	$ -	$ 2,400	
合　計	$ 2,100	$ 300	$ —	$ 2,400	

坤悅開發股份有限公司

短期借款明細表

民國109年12月31日

明細表六　　單位:新台幣仟元

銀行別	借款期間	利率	借款金額	質押情形
質押借款				
陽信銀行-龍井分行	108.09.05~111.09.05	2.22%	$ 75,600	在建房地
陽信銀行-龍井分行	107.01.15~110.01.15	2.17%	87,590	在建房地
陽信銀行-彰化分行	109.11.13~114.11.13	1.92%	186,400	在建房地
土地銀行-台中分行	108.04.02~113.04.02	1.95%	159,900	在建房地
土地銀行-台中分行	109.03.24~114.03.24	1.95%	782,600	在建房地
土地銀行-南台中分行	108.04.30~113.04.30	1.95%	187,700	在建房地
土地銀行-南台中分行	108.07.24~113.07.24	1.95%	54,700	在建房地
土地銀行-中清分行	108.04.01~113.04.01	1.95%	236,000	在建房地
土地銀行-中清分行	107.02.26~112.02.26	1.95%	180,000	在建房地
土地銀行-中清分行	107.07.19~112.07.19	2.05%	169,065	在建房地
土地銀行-中清分行	107.07.19~112.07.19	1.95%	203,900	在建房地
土地銀行-南屯分行	108.11.19~113.11.19	1.95%	491,200	在建房地
土地銀行-南屯分行	109.04.17~114.04.17	1.95%	79,600	在建房地
土地銀行-中港分行	108.08.21~113.08.21	1.95%	129,900	在建房地
土地銀行-中港分行	107.08.16~112.08.16	1.95%	92,800	在建房地
土地銀行-太平分行	108.03.29~113.03.29	1.95%	165,700	在建房地
土地銀行-太平分行	109.03.10~114.03.10	1.95%	107,000	在建房地
土地銀行-太平分行	109.03.31~114.03.02	2.05%	11,300	在建房地
土地銀行-豐原分行	108.04.16~113.04.16	1.95%	99,760	在建房地
土地銀行-豐原分行	108.05.21~113.05.21	2.10%	62,196	在建房地
土地銀行-豐原分行	107.10.17~112.10.17	1.95%	116,400	在建房地
合庫銀行-豐原分行	109.02.25~113.09.30	1.90%	73,600	在建房地
合庫銀行-豐原分行	109.03.02~113.09.30	1.90%	433,400	在建房地
第二信用合作社-中興分行	108.05.28~113.05.28	2.02%	14,000	在建房地
新光銀行-中港分行	109.09.24~112.09.01	1.81%	8,500	在建房地
合　　計			$4,208,811	

坤悅開發股份有限公司

合約負債明細表

民國109年12月31日

明細表七　　單位:新台幣仟元

項　　目	摘　　要	金　　額	備　　註
預收土地款	迎新墅	$ 6,250	
	坤悅心世代	40,630	
	坤悅高飛	10,500	
	雅樂	4,350	
	心富郁	3,360	
	坤悅JIA	73,455	
	悅•勝利	30,230	
預收房屋款	君匯	6,095	
	好時光	23,962	
	迎新墅	8,257	
	坤悅心世代	37,160	
	坤悅高飛	69,478	
	雅樂	90,762	
	欣•悅	19,800	
	心富郁	45,438	
	坤悅JIA	83,216	
	悅•勝利	40,769	
	泰若天成	6,800	
合　　計		$ 600,512	

坤悅開發股份有限公司

其他應付款明細表

民國109年12月31日

明細表八　　單位:新台幣仟元

項　　目	摘　　要	金　　額	備　　註
應付費用	薪資、年終獎金、伙食費、利息、員工酬勞、其他費用	$ 100,634	
合　　計		$ 100,634	

坤悅開發股份有限公司

營業收入淨額明細表

民國109年度

明細表九　　單位:新台幣仟元

項　　目	摘　　要	金　　額	備　　註
營建收入	土地收入	$ 1,266,575	
	房屋收入	1,468,310	
合　　計		$ 2,734,885	

坤悅開發股份有限公司

營業成本明細表

民國109年度

明細表十　　單位:新台幣仟元

項　　目	摘　　要	金　　額	備　　註
營建工程總成本	土地成本	$ 720,582	
	房屋成本	1,206,914	
合　　計		$ 1,927,496	

坤悅開發股份有限公司

營業費用明細表

民國109年度

明細表十一　　單位:新台幣仟元

項目	銷售費用	管理費用
薪資支出	$ -	$ 33,591
廣告費	61,384	-
佣金支出	123,755	-
其他費用(註)	35,373	36,223
註：單一項目金額未達百分之五以上。		
合　　計	$ 220,512	$ 69,814

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

柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況

(一)最近二年度資產、負債及權益發生重大變動之主要原因及其影響

單位：新台幣仟元;%

項目＼年度	109 年度	108 年度	重大變動	
			金額	%
流動資產	8,295,179	7,167,272	1,127,907	15.74
透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	3	3	0	0
不動產、廠房及設備	2,500	3,495	(995)	(28.47)
使用權資產	11,338	16,457	(5,119)	(31.11)
無形資產	600	900	(300)	(33.33)
遞延所得稅資產	20,703	9,977	10,726	107.51
其他資產	4,393	1,902	2,491	130.97
資產總額	8,334,716	7,200,006	1,134,710	15.76
流動負債	5,251,280	4,484,563	766,717	17.10
非流動負債	5,485	11,104	(5,619)	(50.60)
負債總額	5,256,765	4,495,667	761,098	16.93
股本	1,559,250	1,485,000	74,250	5.00
資本公積-發行溢價	169,260	169,260	0	0.00
法定盈餘公積	135,166	97,597	37,569	38.49
未分配盈餘	1,214,275	952,482	264,793	27.80
股東權益總額	3,077,951	2,704,339	373,612	13.82

說明：

1.流動資產：主要係因陸續投入在建工程及購入營建用地，造成存貨增加所致。

2.遞延所得稅資產：主要係因稅上遞延銷售費用評估後，造成遞延所得稅資產增加所致。

3.流動負債：主要係因陸續購置營建用地而增加土融借款，及在建工程持續投入而建築借款陸續撥款，造成短期借款增加所致。

4.未分配盈餘：主要係因 109 年度完工建案銷售而認列收入，造成未分配盈餘增加所致。

二、財務績效

(一)最近二年度營業收入、營業純益及稅前純益重大變動之主要原因

單位：新台幣仟元;%

項目＼年度	109 年度	108 年度	重大變動	
			金額	%
營業收入	2,734,885	2,215,211	519,674	23.46
營業成本	1,877,630	1,570,598	307,032	19.55
營業毛利	857,255	644,613	212,642	32.99
營業費用	324,203	230,531	93,672	40.63
營業淨利(損)	533,052	414,082	118,970	28.73
營業外收入及支出	29,066	13,022	16,044	123.21
稅前淨利(損)	562,118	427,104	135,014	31.61

本期淨利(損)	484,987	375,687	109,300	29.09
本期綜合損益總額	484,987	375,687	109,300	29.09
說明： 營業收入、營業成本、營業毛利及本期淨利：主要係因 109 年度「迎新墅」及「爾雅」完工與「泰若天成」餘屋陸續出售而認列收入，造成營業收入、營業成本、營業毛利及本期淨利增加。				

(二)營業毛利變動分析：

年　度	109 年度	108 年度	變動率
營業毛利率	31.30%	29.10%	2.20%
毛利率變動分析：主要係因 109 年度「迎新墅」及「爾雅」完工與「泰若天成」餘屋陸續出售而認列收入，109 年度毛利率較 108 年度毛利率差異不大。			

三、現金流量

(一)最近二年度現金流動變動之分析說明

單位：新台幣仟元

項　目 ＼ 年　度	109 年度	108 年度	增(減)
營業活動之淨現金流入(出)	(393,728)	(1,023,732)	630,004
投資活動之淨現金流入(出)	(243,893)	(80,610)	(163,283)
融資活動之淨現金流入(出)	288,414	1,216,314	(927,900)
增減變動分析說明： 1.營業活動：因 109 年度較 108 年度營建用地增購金額減少，使得營業活動之境現金流出減少。 2.投資活動：主係陸續收取客戶繳交期款至信託專戶而使其他金融資產-流動增加，使得投資活動產生淨現金流出所致。 3.籌資活動：籌資活動淨現金流入減少，主係 109 年度因「泰若天成」餘屋陸續出售而清償應付短期票券，造成應付短期票券減少所致。			

單位：新台幣仟元

項　目 ＼ 年　度	109 年度	108 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：因 109 年度及 108 年度陸續購置營建用地，使得營業活動產生淨現金流出，故不予計算。			

(二)未來一年現金流動性分析

單位：新台幣仟元

期初現金餘額	預計全年來自營業活動淨現金流量	預計全年現金流出量	預計現金剩餘(不足)數額	現金不足額之補救措施	
				投資計畫	融資計畫
735,009	(936,061)	54,505	(146,547)	0	500,000
未來一年現金流動性分析：營業活動淨現金流出，係為預計支付購買土地及依工程進度投入在建工程所致。預計全年其他活動現金流量，係支付現金股利及土建融依進度撥款等，預計未來一年現金流量本公司發行公司債支應。					

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、其獲利或虧損之主要原因、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、工期及確保產品口碑，於101年8月投資坤聯營造股份有限公司取得其100%股權，104年8月因應子公司充實營運資金需求，本公司認購坤聯營造股份有限公司現金增資30,000仟元。

(二)轉投資獲利或虧損分析：

109 年 12 月 31 日 單位：新台幣仟元

轉投資公司	投資金額	持股比例	政策	投資(損)益	獲利原因
坤聯營造股份有限公司(註 1)	151,473	100%	配合營建業務需求	14,631	業務為承攬母公司及關係企業住宅大樓為主，目前僅承攬母公司建案，部分建案完工交屋而認列投資收益。

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

(2) 未來一年投資計畫：本公司目前無其他轉投資相關計畫。

六、最近年度及截至年報刊印日止之風險事項分析評估

(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	109 年度	108 年度
利息收入	582	681
利息支出	87,365	60,216
營業收入淨額	2,734,885	2,215,211
利息收入佔營收淨額比率	0.02%	0.03%
利息支出佔營收淨額比率	3.19%	2.72%
109年度本公司利息收入為582仟元，約佔營收淨額 0.02%，利息支出為87,365仟元(包含利息本化金額)，佔營收淨額3.19%。本公司與往來銀行均保有良好之授信往來關係，並積極與金融機構密切聯繫以取得較優惠之借款利率，以減緩利率對於本公司之影響。		

(2) 匯率變動方面：

單位:新台幣仟元

項目	109 年度	108 年度
兌換(損)益	0	0
營業收入淨額	2,734,885	2,215,211
兌換損益佔營收淨額比率	0.00%	0.00%
本公司主要營業收支、長短期負債及資本支出均以新台幣計價，目前僅於本國興建銷售，合作廠商大多為本國廠商，故匯率變動對本公司並無重大影響。		

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

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

(1) 高風險、高槓桿投資：本公司財務政策係以穩健保守為原則，審慎控管財務風險，截至年報刊印日止，未從事高風險、高槓桿之投資。

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

(3) 背書保證：最近年度及截至年報刊印日止並無背書保證之情事。

(4) 從事衍生性商品交易：最近年度及截至年報刊印日止並無從事衍生性金融商品交易之行為。

(三) 未來研發計畫及預計投入之研發費用：

本公司為建設業，主要從事投資興建住宅業務，並未設置研發部門，建設業與一般製造業或高科技產業有新產品之研發與設計不同，故無相關之研發費用及具體成果，惟以本公司所推出之個案均能創銷售佳績，開發與設計之成效應屬良好。本公司為建設開發公司，截至年報刊印日止無設立研究發展部門，

(四) 國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：

本公司營運政策遵循法令規定辦理，隨時注意整體房地產相關資訊，對於國內外重要產經政策及法律變動除營建法令與政府政策包括土地、財稅、金融、交通等政策與計劃，配合相關政令及法令變動，徵詢相關法務及會計師等專業單位之意見，研擬必要因應措施以符合公司營運需要，加強產品規劃的彈性空間，隨時觀察市場變化，推出適當的產品，應尚無對公司財務業務產生重大影響，截至年報刊印日止，並未受到國內外重要政策及法律變動而有影響財務業務之重大情事。

(五) 科技改變及產業變化對公司財務之影響及因應措施：

科技改變及產業變化有助公司業務的發展，本公司利用網路讓客戶可以持續追蹤建案之進度並與客戶溝通，亦利用網際網路來宣傳建案之資訊及特色，投入 ERP 系統軟體及設備，讓內控管理與會計系統作業更有效率，持續企業穩健經營。

(六) 企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：

本公司秉持穩健踏實之原則，企業形象良好，注重資訊透明度，遵循法令規定，並建立務實與善盡社會責任之企業形象。

(七) 進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：

本公司最近年度及截至年報刊印日止，無進行併購之計畫，故不適用。

(八) 擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：

本公司最近年度及截至年報刊印日止，無擴充廠房之計畫，故不適用。

(九) 進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：

(1) 進貨方面：本公司因營業特性，進貨廠商主要為地主或工程發包廠商，土地採購非向同一人購買，另基於產業特性，為控制新建個案品質水準，本公司之建築工程部份委由子公司坤聯營造承攬，其施工技術水準及財務狀況良好，故僅需透過加強對營造之營建品質控管，進貨雖集中但風險低。

(2) 銷貨方面：本公司銷售對象為一般社會大眾並無特定對象，無銷貨集中之風險。

(十) 董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：

截至年報刊印日止，本公司董事、監察人或持股超過百分之十之大股東並無股權大量移轉或更換之情事。

(十一) 經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：

本公司於 109 年 6 月 10 日股東常會因董事會任期屆滿全面改選,選任七席董事包括三席獨立董事，本公司在陳丕岳董事長兼任總經理之帶領下，擴展房地產開發業務之營運，逐步提升公司營收與獲利。

(十二) 訴訟或非訴訟事件，應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：

(1)資安風險評估分析

本公司稽核人員每年度進行資通安全檢查作業,本公司已建立全面的網路與電腦相關資安防護措施,但無法保證其控管或維持公司營運及會計等重要企業功能之電腦系統能完全免於惡意軟體及網路攻擊。但本公司持續執行資訊安全風險管理並落實相關措施：建置自動化掃毒及防毒系統以防止惡意軟體侵入公司；強化網路防火牆與網路控管以防止電腦病毒入侵;資訊人員電腦設定自動警示電腦資訊安全問題之監控;加強軟體更新;異地備份資料庫資料等措施,降低公司營運損失之風險。

(2) 資安風險之因應措施

1.資料庫及網路資源安全

為確保公司資料庫及網路資源使用管理之安全，特訂定資料庫及網路資源安全管理辦法。

2.資訊安全政策

A.資料庫及網路資源所建置本公司人、事、物等相關資料，依公司規定受保護，非經許可不得任意使用。

B.資料庫維護、網路資源、管理權責，係指系統之開發、建立、維護、更新及網路資源共用、使用權限設定，由資訊單位及配合之廠商負責維護及管理。

C.資料庫資料建置、使用權責，係指資料建置、維護、使用，由各資料提供之部門負責建置及使用。

D.資料庫資料及網路資源使用申請，需求單位填具「電腦作業申請單」經權責主管核准後，由資訊單位開放權限。

E.為保護資料庫資料及網路資源，使用資源時須同意遵守以下所列事項：

a.依本辦法提供之資料，僅供依申請目的並遵照『個人資料保護法』及相關公司規定使用。

b.申請單位對於系統提供之資料僅具使用權，非經許可不得任意對外散佈或它用，或作為與其它資料進行檔案間串連之資料分析。

c.取得系統提供之資料後未按原申請目的使用，致使該項資料遭受盜用、轉售，或致使本公司或當事人權益受損者，申請單位應負擔全部損害賠償責任（包括訴訟及律師費用）。

d.禁止使用本公司網路資源從事損害團體及侵害個人合法權益之行為。

e.不得使用公司電子信箱傳送私人郵件，以確保公司網路之安全。

f.不得於開放之共享資料庫中存放機密性或敏感性的資料,若必須存放機密或敏感性資料，應以加密方式處理，以防止被竊取或移作他途之用。

F.為確保資料庫資料及網路資源可用性、完整性，由資訊單位規劃建立備份及還原辦法，負責管理與存放資料庫及網路安全相關的紀錄檔案並定期審閱。

七、其他重要事項:無。

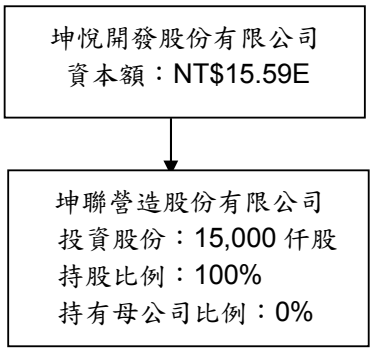
捌、特別記載事項

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

109.12.31



(2)各關係企業基本資料

109.12.31

企業名稱	設立日期	地　　址	實收資本額	主要營業或生產項目
坤聯營造股份有限公司	76.10.22	臺中市西屯區市政路 402 號 19 樓之 1	NT$150,000 仟元	綜合營造業等

註:101 年 8 月本公司取得坤聯營造 100%股權。102 年 8 月、103 年 11 月及 104 年 8 月坤聯辦理現金增資由本公司全數認購。

(3)推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：無此情形。

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

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

(5)各關係企業董事、監察人之資料：

單位：股；%；110.4.19

企業名稱	職　稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數	持股比例
坤悅開發股份有限公司	董事長	丕岳投資股份有限公司	9,787,756	6.28%
		代表人:陳丕岳	8,421,000	5.40%
	董　事	丕岳投資股份有限公司	9,787,756	6.28%
		代表人:陳世坤	14,221,625	9.12%
	董　事	祁興國(109.06.10 解任)	11,802,441	7.57%
	董　事	祁悅生(109.06.10 解任)	8,400,000	5.39%
	董　事	悅弘盛投資股份有限公司	11,863,590	7.61%
		代表人:祁加弘	8,405,250	5.39%
	董　事	悅弘盛投資股份有限公司	11,863,590	7.61%
		代表人:祁悅生	8,400,000	5.39%
	獨立董事	麻高霖	37,717	0.02%
	獨立董事	柯俊禎	0	0.00%
	獨立董事	楊雯齡	0	0.00%
	監察人	悅弘盛投資股份有限公司	11,863,590	7.61%
		代表人:祁加弘(109.06.10 解任)	8,405,250	5.39%

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數	持股比例
	監察人 監察人	陳豐榮(109.06.10 解任) 楊維如(109.06.10 解任)	125,722 44,000	0.08% 0.03%

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數	持股比例
坤聯營造股份有限公司(註 1)	董事長	坤悅開發股份有限公司 代表人: 陳丕岳	15,000,000	100%

註 1：坤聯營造股份有限公司 108.04.17 董事會通過，精減董事人數為一人，不設監察人；由坤悅開發股份有限公司指派陳丕岳 1 人為投資坤聯營造股份有限公司之法人代表人，代表公司行使有關股東之一切權利與義務，並指定其擔任坤聯營造股份有限公司董事暨董事長，任期自中華民國 108 年 4 月 17 日起至中華民國 111 年 4 月 16 日止。。

(6)各關係企業營運概況：

單位：新台幣仟元 109.12.31

企業名稱	資本額	資產總值	負債總值	淨值	營業收入	本期損益(稅後)	每股淨值
坤聯營造股份有限公司	150,000	375,282	221,827	153,455	588,407	(6,703)	10.23

(二)關係企業合併財務報表：請參閱本年報第 76 頁至 117 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○九年度（自民國一○九年一月一日至十二月三十一日止）依「關係企業合併營業報告書、關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報告之公司與依金融監督管理委員會認可之國際會計準則第十號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報告所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報告。

特此聲明

公司名稱：坤悅開發股份有限公司

董 事 長：丕岳投資股份有限公司

陳丕岳

日　　期：民國一一○年三月十日

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：

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

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

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

三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形：無。

四、其他必要補充說明事項：無。

玖、最近年度及截至年報刊印日止，如發生證券交易法第三十六條第三第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項（包括符合本中心上櫃公司重大訊息之查證暨公開處理程序第11條第1項重大訊息說明記者會各款情事）：無。

坤悅開發股份有限公司

董 事 長：陳 丕 岳

儒風 承印
RU FON (02) 2225-1430