坤悅開發股份有限公司

民國一〇九年股東常會議事錄

時　　間：中華民國一〇九年六月十日(星期三)上午九時整

地　　點：台中市西屯區市政路 386 號三樓 302 會議室

出　　席：本公司已發行股份總數為 148,500,000 股，本公司發行流通在外股份總數為 148,500,000 股，出席股東及股東代理人代表股份總數共計 115,424,688 股，佔本公司已發行股份總數 148,500,000 股之 77.72%已逾法定股數

出席董事：丕岳投資股份有限公司代表人：陳丕岳 董事長、

丕岳投資股份有限公司代表人：陳世坤 董事、

祁悅生 董事、麻高霖 獨立董事、柯俊禎 獨立董事等 5 席董事出席，已超過董事席次 6 席之半數

列　　席：會計師：建智聯合會計師事務所 黃祥穎 會計師

律　師：鼎生法律事務所 羅宗賢 律師

監察人：陳豐榮 監察人、楊維如 監察人、

悅弘盛投資股份有限公司代表人：祁加弘 監察人

會計主管：賴志龍 協理

主　　席：董事長 陳丕岳　　紀　　錄：尤燕莉

主席致詞：(略)

一、報告事項

(一)本公司一〇八年度營業報告書。(請參閱附件一)

(二)本公司一〇八年度監察人查核報告書。(請參閱附件二)

(三)本公司一〇八年度員工及董監酬勞分派情形報告。

說明：依據本公司公司章程第 25 條規定，本公司民國 108 年度稅前利益不含分派員工酬勞及董事、監察人酬勞前之利益為新台幣 423,033,487 元，配發 108 年度員工酬勞現金新台幣 423,033 元，及董監酬勞新台幣 0 元，上述員工酬勞及董監酬勞分派案經 109 年 3 月 11 日董事會通過，與 108 年度認列費用估列金額無差異。

(四)修訂本公司「誠信經營作業程序及行為指南」部分條文案，修訂前後條文對照表請參閱議事手冊附件三。

(五)修訂本公司「董事、監察人道德行為準則」部分條文暨更名案，修訂前後條文對照表請參閱議事手冊附件四。

(六)修訂本公司「主管以上人員道德行為準則」部分條文案，修訂前後條文對照表請參閱議事手冊附件五。

二、承認事項

第一案（董事會提）

案由：本公司一〇八年度營業報告書暨財務報表案，提請　承認。

說明：一、本公司一〇八年度之合併財務報表暨個體財務報表等，業經建智聯合會計師事務所廖年傑及易昌運會計師查核簽證竣事，並出具無保留之查核報告書在案，連同營業報告書，送請監察人查核完竣，並出具查核報告在案。

二、營業報告書及上述財務報表，請參閱附件一及附件三，敬請 承認。

決議：

出席股東表決權總數(含電子投票)115,424,688 權

表決結果	占出席表決權總數%
贊成權數：114,119,034 權 (含電子投票：204,469 權)	98.86%
反對權數：263,055 權 (含電子投票：263,055 權)	0.22%
無效權數：0 權	0.00%
棄權/未投票權數：1,042,599 權 (含電子投票：405,037 權)	0.90%

本案經出席股東票決後，照案通過。

第二案（董事會提）

案由：本公司一〇八年度盈餘分配案，提請　承認。

說明：一、本公司民國 108 年度盈餘分配案，業經 109 年 4 月 15 日董事會決議擬分配股東股利共計新台幣 148,500,000 元(含現金股利每股新台幣 0.5 元及股票股利每股新台幣 0.5 元)，本公司擬具一〇八年度「盈餘分配表」，請參閱附件四。

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

三、本次盈餘分配數額以 108 年度盈餘為優先。

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

議事經過：股東戶號 00010805 連依雯股東建議加發 0.25 元現金股利，經主席與公司經營團隊討論後，同意連依雯股東之提議，將現金股利提高至 0.75 元，依修正議案進行表決。

說明：一、本公司民國 108 年度盈餘分配修正案，擬分配股東股利共計新台幣 185,625,000 元(含現金股利每股新台幣 0.75 元及股票股利每股新台幣 0.5 元)，修正後之一〇八年度「盈餘分配表」，請參閱附件五。

決議：

出席股東表決權總數(含電子投票)115,424,688 權

表決結果	占出席表決權總數%
贊成權數：114,104,565 權 (含電子投票：0 權)	98.85%

反對權數：0 權 (含電子投票：0 權)	0.00%
無效權數：0 權	0.00%
棄權/未投票權數：1,320,123 權 (含電子投票：872,561 權)	1.14%

本案經出席股東票決後，照案通過。

三、討論事項

第一案（董事會提）

案由：修訂本公司「公司章程」部分條文案，提請　討論。

說明：配合本公司設置審計委員會替代監察人，及依公司法第 235 條之 1，修訂本公司「公司章程」部分條文，修訂前後條文對照表請參閱附件六，敬請 討論。

決議：

出席股東表決權總數(含電子投票)115,424,688 權

表決結果	占出席表決權總數%
贊成權數：114,120,034 權 (含電子投票：205,469 權)	98.86%
反對權數：262,055 權 (含電子投票：262,055 權)	0.22%
無效權數：0 權	0.00%
棄權/未投票權數：1,042,599 權 (含電子投票：405,037 權)	0.90%

本案經出席股東票決後，照案通過。

第二案（董事會提）

案由：修訂本公司「股東會議事規則」部分條文案，提請　討論。

說明：配合本公司設置審計委員會替代監察人，及依據 108 年 12 月 31 日金融監督管理委員會金管證發字第 1080339900 號函規定，修訂本公司「股東會議事規則」部分條文，修訂前後條文對照表請參閱議事手冊附件九，敬請 討論。

決議：

出席股東表決權總數(含電子投票) 115,424,688 權

表決結果	占出席表決權總數%
贊成權數：114,118,034 權 (含電子投票：203,469 權)	98.86%
反對權數：263,055 權 (含電子投票：263,055 權)	0.22%
無效權數：0 權	0.00%
棄權/未投票權數：1,043,599 權 (含電子投票：406,037 權)	0.90%

本案經出席股東票決後，照案通過。

第三案（董事會提）

案由：修訂本公司「取得或處分資產處理程序」部分條文案，提請　討論。

說明：配合本公司設置審計委員會替代監察人，修訂本公司「取得或處分資產處理程序」部分條文，修訂前後條文對照表請參閱議事手冊附件十，敬請 討論。

決議：

出席股東表決權總數(含電子投票)115,424,688 權

表決結果	占出席表決權總數%
贊成權數：114,118,033 權 (含電子投票：203,468 權)	98.86%
反對權數：263,056 權 (含電子投票：263,056 權)	0.22%
無效權數：0 權	0.00%
棄權/未投票權數：1,043,599 權 (含電子投票：406,037 權)	0.90%

本案經出席股東票決後，照案通過。

第四案（董事會提）

案由：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，提請　討論。

說明：配合本公司設置審計委員會替代監察人，及依據 108 年 3 月 7 日金管證審字第 1080304826 號函規定，修訂本公司「資金貸與他人及背書保證作業程序」部分條文，修訂前後條文對照表請參閱議事手冊附件十一，敬請　討論。

決議：

出席股東表決權總數(含電子投票) 115,424,688 權

表決結果	占出席表決權總數%
贊成權數：114,118,033 權 (含電子投票：203,468 權)	98.86%
反對權數：263,056 權 (含電子投票：263,056 權)	0.22%
無效權數：0 權	0.00%
棄權/未投票權數：1,043,599 權 (含電子投票：406,037 權)	0.90%

本案經出席股東票決後，照案通過。

第五案（董事會提）

案由：修訂本公司「董事及監察人選舉辦法」部分條文暨更名案，提請　討論。

說明：配合本公司設置審計委員會替代監察人，修訂本公司「董事及監察人選舉辦法」部分條文暨變更辦法名稱，修訂前後條文對照表請參閱議事手冊附件十二，敬請　討論。

決議：

出席股東表決權總數(含電子投票) 115,424,688 權

表決結果	占出席表決權總數%
贊成權數：114,119,034 權 (含電子投票：204,469 權)	98.86%
反對權數：262,055 權	0.22%

(含電子投票：262,055 權)	
無效權數：0 權	0.00%
棄權/未投票權數：1,043,599 權 (含電子投票：406,037 權)	0.90%

本案經出席股東票決後，照案通過。

第六案(董事會提)

案由：本公司盈餘轉增資發行新股案，提請　討論。

說明：一、本公司為配合營運需要，充實公司之營運資金，擬自民國 108 年度可供分配盈餘中提撥新台幣 74,250,000 元轉增資發行新股 7,425,000 股，每股面額新台幣 10 元，均為普通股。

二、股東股票股利依增資配股基準日股東名簿所載之股東持有股數計算，每仟股約配發 50 股。配發不足一股之畸零股，股東可自增資配股基準日起五日內，向股務代理機關辦理拼湊一整股，拼湊不足或未拼湊之畸零股，依公司法第 240 條之規定，按面額所折發現金至元為止(抵繳集保劃撥費用或無實體登錄費用)，並授權董事長洽特定人按面額承購。

三、嗣後如因本公司股本變動，影響流通在外股數，致股東配股率因此變動而須修正時，擬請股東會授董事會全權處理。

四、本次增資發行之新股，其權利義務與原已發行之普通股相同。

五、本案將俟股東常會通過，依法向主管機關申報核准後，擬提請股東會授權董事會另訂增資配股基準日等相關事宜，如經主管機關核定修正或因應事實需要，須予變更時，授權董事會全權處理之，敬請　討論。

決議：

出席股東表決權總數(含電子投票)115,424,688 權

表決結果	占出席表決權總數%
贊成權數：114,119,033 權 (含電子投票：204,468 權)	98.86%
反對權數：293,062 權 (含電子投票：293,062 權)	0.25%
無效權數：0 權	0.00%
棄權/未投票權數：1,012,593 權 (含電子投票：375,031 權)	0.87%

本案經出席股東票決後，照案通過。

四、選舉事項

第一案（董事會提）

案由：全面改選董事案。

說明：一、本公司現任董事及監察人任期原於 109 年 6 月 13 日屆滿，擬配合本次股東常會辦理全面改選董事。

二、本公司依證券交易法規定設置審計委員會，故依法將不再設置監察人，本次獨立董事當選後由全體獨立董事組成審計委員會替代監察人。

三、依本公司章程第17條及第17條之1規定，應選董事七席（含獨立董事三席），採候選人提名制度。

四、新任董事任期三年，自109年6月10日起至112年6月9日止。原任董事及監察人任期至本次股東常會完成時止。

五、獨立董事麻高霖及柯俊禎擔任本公司獨立董事任期達三屆，其理由為熟悉公司業務及具有專業知識，故仍提名為本公司獨立董事。

六、董事(含獨立董事)候選人名單經本公司109年4月15日董事會確認通過，相關資料如下。

坤悅開發股份有限公司

董事及監察人候選人名單

董事候選人：

姓名	學歷	經歷	持有股數
丕岳投資(股)公司 代表人：陳丕岳	私立東海大學農學院食品科學系食品工業管理組碩士	坤悅開發(股)公司董事長 坤聯營造(股)公司董事長 聚合發建設(股)公司董事 丕岳投資(股)公司監察人	9,321,673 股
丕岳投資(股)公司 代表人：陳世坤	國立中興大學管理學院高階經理人班碩士	聚合發建設(股)公司董事長 坤興營造(股)公司董事 坤悅開發(股)公司董事 丕岳投資(股)公司董事長	9,321,673 股
悅弘盛投資(股)公司 代表人：祁悅生	美國南新罕布夏大學企業管理碩士	欣悅興實業有限公司代表人 昆昱實業(股)公司董事長特助 育堂建設(股)公司董事 桓盛土地開發(股)公司監察人 坤悅開發(股)公司董事 悅弘盛投資(股)公司董事	11,298,658 股
悅弘盛投資(股)公司 代表人：祁加弘	澳洲昆士蘭格里菲斯大學商學士	育堂建設(股)公司董事長 桓盛土地開發(股)公司董事長 坤悅開發(股)公司監察人 悅弘盛投資(股)公司董事	11,298,658 股

獨立董事候選人：

姓名	學歷	經歷	持有股數
麻高霖	國立中興大學國際政治研究所法學碩士	懋霖系統科技有限公司代表人 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	35,921 股
柯俊禎	美國德拉瓦大學會計碩士 中華民國會計師考試及格 美國伊利諾州會計師考試及格	維揚聯合會計師事務所台中所主持會計師 私立朝陽科技大學財務金融系助理教授	0 股
楊雯齡	國立政治大學法律學系學士 中華民國律師考試及格	衛理聯合律師事務所律師	0 股

七、本次選舉依本公司更名後之「董事選舉辦法」為之。

八、敬請 選舉。

選舉結果：

董事：

戶號或身分證明文件編號	戶名或姓名	當選權數
00010697	丕岳投資股份有限公司 代表人：陳丕岳	176,862,490
00010697	丕岳投資股份有限公司 代表人：陳世坤	158,475,083
00010297	悅弘盛投資股份有限司 代表人：祁悅生	141,637,103
00010297	悅弘盛投資股份有限司 代表人：祁加弘	137,480,197

獨立董事：

戶號或身分證明文件編號	戶名或姓名	當選權數
B12045****	柯俊禎	63,555,754
00010401	麻高霖	59,988,199
L22206****	楊雯齡	59,987,832

五、其他議案（董事會提）

案由：解除本公司新任董事及其代表人競業行為之限制案，提請　討論。

說明：一、公司法第 209 條之規定，董事為自己或他人為屬於公司營業範圍之行為，應對股東會說明其行為之重要內容，並取得其許可。

二、本公司新任董事或有投資或經營其他與本公司營業範圍相同或類似之公司，並擔任其董事，在不損及本公司權益之情況下，並為配合本公司營運需要，擬提請股東常會同意解除新選任董事及其代表人競業行為之限制。

三、擬提解除董事及其代表人競業行為之內容如下。

職稱	姓名	兼任公司名稱及職務	該公司主要營業項目
董事	丕岳投資(股)公司 代表人：陳世坤	聚合發建設(股)公司董事長、 聚遠建設開發(股)公司董事長、 坤興營造(股)公司董事、 丕岳投資(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、 吉發科技(股)公司董事長	建設公司 綜合營造業 一般投資業 高爾夫球場經營 電器電子設備批發零售
董事	丕岳投資(股) 公司代表人： 陳丕岳	聚合發建設(股)公司董事、 坤聯發建設(股)公司監察人、 坤聯營造(股)公司董事長、 丕岳投資(股)公司監察人、 吉密科技(股)公司董事、 吉發科技(股)公司董事	建設公司 綜合營造業 一般投資業 電器電子設備批發零售

董事	悅弘盛投資(股)公司 代表人：祁悅生	欣悅興實業有限公司代表人、 昆昱實業(股)公司董事長特助、 育堂建設(股)公司董事、 桓盛土地開發(股)公司監察人、 悅弘盛投資(股)公司董事、	金屬手工具製造業 建設公司 一般投資業 體育用品製造業
董事	悅弘盛投資(股)公司 代表人：祁加弘	育堂建設(股)公司董事長、 聚遠建設開發(股)公司監察人、 桓盛土地開發(股)公司董事長、 悅弘盛投資(股)公司董事	建設公司 一般投資業
獨立董事	麻高霖	懋霖系統科技有限公司董事	安裝工程業
獨立董事	柯俊禎	香港聯交所開曼群島味丹國際(股)公司獨立非執行董事	食品業
獨立董事	楊雯齡	無	無

四、敬請　討論。

決議：

出席股東表決權總數(含電子投票)115,424,688 權

表決結果	占出席表決權總數%
贊成權數：114,090,658 權 (含電子投票：176,093 權)	98.84%
反對權數：271,462 權 (含電子投票：271,462 權)	0.23%
無效權數：0 權	0.00%
棄權/未投票權數：1,062,568 權 (含電子投票：425,006 權)	0.92%

本案經出席股東票表決後，照案通過。

六、臨時動議：經主席徵詢全體出席股東，無臨時動議提出。

七、散會：上午十時五分整，全部議程完畢，主席宣布散會。

主席：陳丕岳　　紀錄：尤燕莉

附件一：一〇八年度營業報告書

一、108 年度營業結果

(一)108 年營業計畫實施成果：

本集團 108 年度營業收入為 2,215,211 仟元，相較於 107 年度營業收入為 1,455,235 仟元，增加 759,976 仟元，增加比例 52.22%，主係本公司 108 年度有「迎勝」、「華泰金店」及「泰若天成」完工銷售，「迎透天」及中清路餘屋銷售，「旱新段」土地出售認列營建收入，其餘建案陸續推案預售中。108 年度稅後淨利 375,687 仟元，相較於 107 年度稅後淨利 224,692 仟元，增加 150,995 仟元。

單位：新台幣仟元

項目/年度	108 年度	107 年度	增減金額	增減%
營業收入	2,215,211	1,455,235	759,976	52.22
營業毛利	644,613	376,516	268,097	71.20
稅前淨利(損)	427,104	239,946	187,158	78.00
本期淨利(損)	375,687	224,692	150,995	67.20

(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 108 年度財務預測資訊，故無 108 年度預算執行資料；茲將 108 年度及 107 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	
		108 年度	107 年度
財務收支(仟元)	收入淨額	2,215,211	1,455,235
	毛利	644,613	376,516
	稅後淨利(損)	375,687	224,926
獲利能力(%)	資產報酬率	5.93	4.47
	權益報酬率	14.63	9.49
	純益率	16.96	15.44
	每股盈餘(元)	2.53	1.51

(三)研究發展狀況：

1. 業務面：掌握土地及房屋市場資訊並加以研討分析，以對基地周邊個案調查，作為產品定位及銷售策略之參考依據，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、109 年度營業計畫概要

(一)109 年度之經營方針：

公司持續堅持穩健踏實之經營作風，提供最佳建造居住品質，積極擴展營建事業群，多方延伸營建版圖之觸角，持續深耕建築之專業領域，提供給消費者一個完善且全方位之購屋服務，公司未來仍將全力衝刺公司營收之規模，力求穩健中帶有衝勁來追求業績的成長。

並朝向多角化經營，以拓展經營觸角並分散經營風險，本公司將朝向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)位於大雅區四德段「爾雅」建案規劃 74 戶住家。地下 2 層、地上 14 層，工程方面於 106 年 11 月份開工。採用預售方式進行銷售，預計於 109 年 4 月份完工並認列營收。

(2)位於太平區學億段「迎新墅」之新建案，該建案規劃地上 4 層透天之 59 戶住家，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 109 年 6 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，持續保持穩定之去化速度。預計於 110 年 4 月份完工並認列營收。

(2)位於潭子區華泰段二期「悅・勝利」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，持續保持穩定之去化速度。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 1 月份完工並認列營收。

3.本年度新推出個案：

(1)109 年初正式推出東區旱平段「坤悅高飛」之新建案，該建案規劃地下 3 層，地上 13 層之 73 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 109 年 4 月開工，採用預售方式進行銷售。

(2)109 年初正式推出南屯區南屯段「好時光」之新建案，該建案規劃地下 2 層，地上 8 層之 46 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 109 年 4 月開工，採用預售方式進行銷售。

(3)109 年初正式推出大雅區永興段「雅樂」之新建案，該建案規劃地下 3 層，地上 10 層之 82 戶住家，預計於 109 年 5 月開工，採用預售方式進行銷售。

(4)109 年預計推出南屯區新富段之新建案，該建案規劃地下 2 層，地上 15 層之 109 戶住家，預計於 109 年 7 月開工，採用預售方式進行銷售。

(5)109年預計推出東勢區新盛段之新建案，該建案規劃地下2層，地上12層之149戶住家，預計於109年12月開工，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

108年度國內房地產市場受到利率維持低點，資金持續寬鬆的影響下，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，但仍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，加上109年初新冠病毒全球流行，造成對於未來經濟發展影響仍有重大的不確定性。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，將持續以推出具有價格優勢與細膩建案設計之產品，吸引獲得消費者的青睞。

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，不斷加強精進內部稽核管理，減少內部舞弊之風險，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。政府為了加速都更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。

展望未來雖受到中美貿易大戰使得總體經濟環境不穩定，以及新冠病毒流行造成對於未來經濟發展的不確定之影響，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

附件二：監察人查核報告書

坤悅開發股份有限公司
監察人查核報告書

董事會造送本公司一〇八年度營業報告書、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廖年傑、易昌運會計師查核竣事，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，經本監察人審查認為尚無不符之情事，爰依證交法第三十六條及公司法第二一九條之規定，提出報告。敬請　鑒核。

此　致

本公司一〇九年股東常會

坤悅開發股份有限公司

監察人：悅弘盛投資股份有限公司

代表人：祁加弘

中　華　民　國　1　0　9　年　4　月　1　5　日

坤悅開發股份有限公司
監察人查核報告書

董事會造送本公司一〇八年度營業報告書、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廖年傑、易昌運會計師查核竣事，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，經本監察人審查認為尚無不符之情事，爰依證交法第三十六條及公司法第二一九條之規定，提出報告。敬請　鑒核。

此　致

本公司一〇九年股東常會

坤悅開發股份有限公司

監察人：陳豐榮

中　華　民　國　1　0　9　年　4　月　1　5　日

坤悅開發股份有限公司
監察人查核報告書

董事會造送本公司一〇八年度營業報告書、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廖年傑、易昌運會計師查核竣事，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，經本監察人審查認為尚無不符之情事，爰依證交法第三十六條及公司法第二一九條之規定，提出報告。敬請　鑒核。

此　致

本公司一〇九年股東常會

坤悅開發股份有限公司

監察人：楊維如

中　華　民　國　1　0　9　年　4　月　1　5　日

附件三

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

agn INTERNATIONAL

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108年及107年12月31日之合併資產負債表，暨民國108年及107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108年及107年12月31日之合併財務狀況，暨民國108年及107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 108 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108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108年度及107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。

坤悅開發集團之治理單位(含監察人)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108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　：　廖　年　傑　　會　計　師　：　易　昌　運

金融監督管理委員會
核准文號(102)金管證審字第1020055253號

財政部證券暨期貨管理委員會
核准文號(92)台財證(六)121986號

中　華　民　國　109　年　3　月　11　日

坤悅開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國108年及107年12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	108年12月31日 金額	%	107年12月31日 金額	%
	流動資產				
1100	現金及約當現金(附註四及六)	$ 1,112,542	15.5	$ 1,000,570	18.3
1150	應收票據淨額(附註四及六)	1,656	-	4,919	0.1
1170	應收帳款淨額(附註四及六)	6,100	0.1	4,216	0.1
1200	其他應收款	751	-	-	-
1220	本期所得稅資產(附註四)	-	-	1,001	-
130X	存貨(附註四、五、六及八)	5,813,647	80.7	4,308,533	78.6
1410	預付款項	26,809	0.4	47,583	0.9
1476	其他金融資產-流動(附註八)	125,737	1.7	64,599	1.2
1479	其他流動資產	24,317	0.3	5,199	0.1
1480	取得合約之增額成本-流動(附註四)	55,713	0.8	35,091	0.6
	流動資產合計	7,167,272	99.5	5,471,711	99.9
	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)	3,495	0.1	4,863	0.1
1755	使用權資產(附註三及六)	16,457	0.2		
1780	無形資產(附註四)	900	-	1,200	-
1840	遞延所得稅資產(附註三及六)	9,977	0.1		
1900	其他非流動資產	1,902	0.1	1,560	-
	非流動資產淨額	32,734	0.5	7,626	0.1
	資產總額	$ 7,200,006	100.0	$ 5,479,337	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108年及107年12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	負債及權益	108年12月31日 金額	%	107年12月31日 金額	%
	流動負債				
2100	短期借款(附註四、六及八)	$ 3,343,844	46.4	$ 2,264,042	41.3
2110	應付短期票券(附註六及八)	457,000	6.4	211,000	3.9
2130	合約負債-流動(附註四及六)	361,038	5.0	283,894	5.2
2150	應付票據	90,544	1.3	99,711	1.8
2170	應付帳款	114,430	1.6	141,308	2.6
2200	其他應付款	56,780	0.8	32,562	0.6
2230	本期所得稅負債(附註四)	38,137	0.5	5,570	0.1
2250	負債準備-流動(附註四)	878	-	728	-
2280	租賃負債-流動(附註四及六)	6,691	0.1	-	-
2399	其他流動負債-其他(附註七)	15,221	0.2	6,644	0.1
	流動負債合計	4,484,563	62.3	3,045,459	55.6
	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)	9,912	0.1	-	-
2600	其他非流動負債	26	-	110	-
	非流動負債合計	11,104	0.1	1,276	-
	負債總額	4,495,667	62.4	3,046,735	55.6
	權益				
3100	股本（附註四及六）	1,485,000	20.6	1,485,000	27.1
3200	資本公積（附註六）				
3210	資本公積-發行溢價	169,260	2.4	169,260	3.1
3300	保留盈餘（附註六）				
3310	法定盈餘公積	97,597	1.4	75,128	1.4
3350	未分配盈餘	952,482	13.2	703,214	12.8
	權益總額	2,704,339	37.6	2,432,602	44.4
	負債及權益總額	$ 7,200,006	100.0	$ 5,479,337	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108年度及107年度

單位：新台幣仟元，惟每股盈餘為元

代碼	項目	108年度 金額	108年度 %	107年度 金額	107年度 %
4000	營業收入(附註四、六及七)	$ 2,215,211	100.0	$ 1,455,235	100.0
5000	營業成本(附註四、六及七)	(1,570,598)	(70.9)	(1,078,719)	(74.1)
5900	營業毛利	644,613	29.1	376,516	25.9
	營業費用(附註四及七)				
6100	推銷費用	(136,621)	(6.2)	(81,538)	(5.6)
6200	管理費用	(93,910)	(4.2)	(74,050)	(5.1)
6000	合計	(230,531)	(10.4)	(155,588)	(10.7)
6900	營業淨利	414,082	18.7	220,928	15.2
	營業外收入及支出				
7010	其他收入(附註四及六)	13,387	0.6	21,373	1.5
7020	其他利益及損失(附註六)	(6)	-	(2,354)	(0.2)
7050	利息費用	(359)	-	(1)	-
7000	營業外收入及支出合計	13,022	0.6	19,018	1.3
7900	稅前淨利	427,104	19.3	239,946	16.5
7950	所得稅費用(附註四及六)	51,417	2.3	15,254	1.0
8200	本期淨利	$ 375,687	17.0	$ 224,692	15.5
8500	本期綜合損益總額	$ 375,687	17.0	$ 224,692	15.5
	每股盈餘(附註六)				
9750	基本每股盈餘	$ 2.53		$ 1.51	

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108年度及107年度

單位：新台幣仟元

	普通股股本	股本溢價	保留盈餘 法定公積	保留盈餘 未分配盈餘	合計
107年度					
107年1月1日餘額	$ 1,485,000	$ 169,260	$ 57,399	$ 589,931	$ 2,301,590
追溯適用新準則之調整數	-	-	-	10,270	10,270
民國107年1月1日追溯適用後餘額	1,485,000	169,260	57,399	600,201	2,311,860
106年度盈餘指撥及分配：					
法定盈餘公積	-	-	17,729	(17,729)	-
現金股利	-	-	-	(103,950)	(103,950)
107年度合併總損益	-	-	-	224,692	224,692
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
108年12月31日餘額	$ 1,485,000	$ 169,260	$ 97,597	$ 952,482	$ 2,704,339

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108年度及107年度

單位：新台幣仟元

	108年度	107年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	$ 427,104	$ 239,946
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
租金支出	7	7
折舊費用	7,434	1,911
攤銷費用	300	300
利息費用	359	1
利息收入	(681)	(659)
處分不動產、廠房及設備(利益)損失	-	2,354
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	3,263	2,407
應收帳款	(1,884)	32,603
其他應收款	250	-
存貨	(1,445,257)	(866,719)
預付款項	20,774	(12,826)
其他流動資產	(257)	243
取得合約之增額成本	(20,622)	(24,821)
合約負債	77,144	7,895
應付票據	(9,167)	20,834
應付帳款	(26,878)	3,283
其他應付款項	24,421	(2,706)
負債準備-流動	150	478
其他流動負債	8,114	3,932
營運產生之現金流入(出)	(935,429)	(591,537)
收取之利息	674	652
支付之利息	(60,419)	(53,032)
支付所得稅	(28,558)	(13,031)
營業活動之淨現金流入(出)	(1,023,732)	(656,948)
投資活動之現金流量：		
其他金融資產-流動增加	(61,138)	(46,209)
處分不動產、廠房及設備	-	5,950
取得不動產、廠房及設備	-	(124)
存出保證金增加	(18,807)	(3,746)
其他非流動資產增加	(665)	(269)
投資活動之淨現金流出	(80,610)	(44,398)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	1,079,802	781,512
應付短期票券增加(減少)	246,000	(53,900)
租賃負債本金償還	(5,917)	-
存入保證金增加	379	34
發放現金股利	(103,950)	(103,950)
籌資活動之淨現金流入	1,216,314	623,696
本期現金及約當現金增加(減少)	111,972	(77,650)
期初現金及約當現金餘額	1,000,570	1,078,220
期末現金及約當現金餘額	$ 1,112,542	$ 1,000,570

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司 陳丕岳　　經理人：陳丕岳　　會計主管：賴志龍

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

agn INTERNATIONAL

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108年及107年12月31日之個體資產負債表，暨民國108年及107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108年及107年12月31日之個體財務狀況，暨民國108年及107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 108 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108年度個體財務報告之關鍵查核事項敘明如下：

<u>存貨評價</u>

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

關鍵查核事項之說明

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

因應之查核程序

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

<u>收入認列</u>

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(含監察人)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 108 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　：　廖　年　傑　　會　計　師　：　易　昌　運

金融監督管理委員會
核准文號(102)金管證審字第1020055253號

財政部證券暨期貨管理委員會
核准文號(92)台財證(六)121986號

中　華　民　國　109　年　3　月　11　日

坤悅開發股份有限公司

個體資產負債表

民國108年及107年12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	108年12月31日 金額	%	107年12月31日 金額	%
	流動資產				
1100	現金及約當現金(附註四及六)	$ 1,076,610	14.9	$ 978,433	16.6
1150	應收票據淨額(附註四及六)	1,650	-	4,915	0.1
1170	應收帳款淨額(附註四及六)	6,100	0.1	4,190	0.1
1200	其他應收款	751	-	-	-
1220	本期所得稅資產(附註四)	-	-	1,001	-
130X	存貨(附註四、五、六及八)	5,802,759	80.1	4,642,563	78.8
1410	預付款項	2,451	-	28,674	0.5
1476	其他金融資產-流動(附註八)	125,737	1.8	64,599	1.1
1479	其他流動資產	23,644	0.3	5,119	0.1
1480	取得合約之增額成本-流動(附註四)	55,713	0.8	35,091	0.6
	流動資產合計	7,095,415	98.0	5,764,585	97.9
	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)	120,815	1.7	116,829	2.0
1600	不動產、廠房及設備(附註四及六)	2,710	-	3,770	0.1
1755	使用權資產(附註三、四及六)	12,511	0.2	-	-
1780	無形資產(附註四)	900	-	1,200	-
1840	遞延所得稅資產(附註四及六)	9,465	0.1	-	-
1990	其他非流動資產	997	-	997	-
	非流動資產淨額	147,401	2.0	122,799	2.1
	資產總額	$ 7,242,816	100.0	$ 5,887,384	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108年及107年12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	負債及權益	108年12月31日 金額	%	107年12月31日 金額	%
	流動負債				
2100	短期借款(附註六及八)	$ 3,343,844	46.2	$ 2,264,042	38.5
2110	應付短期票券(附註六及八)	457,000	6.3	211,000	3.6
2130	合約負債-流動(附註四及六)	361,031	5.0	283,865	4.8
2150	應付票據	36,099	0.5	21,154	0.4
2180	應付帳款-關係人(附註四及七)	229,235	3.2	635,436	10.8
2200	其他應付款	46,784	0.6	26,057	0.4
2230	本期所得稅負債(附註四及六)	35,714	0.5	5,513	0.1
2250	負債準備-流動(附註四)	314	-	305	-
2280	租賃負債-流動(附註四及六)	4,970	0.1	-	-
2399	其他流動負債(附註七)	15,038	0.2	6,508	0.1
	流動負債合計	4,530,029	62.6	3,453,880	58.7
	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)	7,646	0.1	-	-
2600	其他非流動負債	-	-	100	-
	非流動負債合計	8,448	0.1	902	-
	負債總額	4,538,477	62.7	3,454,782	58.7
	權益				
3110	普通股股本（附註四及六）	1,485,000	20.5	1,485,000	25.2
3200	資本公積（附註六）				
3210	資本公積-發行溢價	169,260	2.3	169,260	2.9
3300	保留盈餘（附註六）				
3310	法定盈餘公積	97,597	1.3	75,128	1.3
3350	未分配盈餘	952,482	13.2	703,214	11.9
	權益總額	2,704,339	37.3	2,432,602	41.3
	負債及權益總額	$ 7,242,816	100.0	$ 5,887,384	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108年度及107年度

單位：新台幣仟元，惟每股盈餘為元

代碼	項目	108年度 金額	108年度 %	107年度 金額	107年度 %
4000	營業收入(附註四)	$ 2,215,211	100.0	$ 1,455,235	100.0
5000	營業成本(附註四、六及七)	(1,630,535)	(73.6)	(1,112,806)	(76.5)
5900	營業毛利	584,676	26.4	342,429	23.5
6000	營業費用(附註四及七)				
6100	推銷費用	(136,621)	(6.2)	(81,538)	(5.6)
6200	管理費用	(56,115)	(2.5)	(48,374)	(3.3)
6000	合計	(192,736)	(8.7)	(129,912)	(8.9)
6900	營業淨利	391,940	17.7	212,517	14.6
7000	營業外收入及支出(附註四、六及七)				
7010	其他收入	10,837	0.5	9,585	0.6
7020	其他利益及損失	(6)	-	(1,177)	-
7510	利息費用	(258)	-	(1)	-
7070	採用權益法認列之子公司損益份額	20,098	0.9	14,321	0.9
7000	合計	30,671	1.4	22,728	1.5
7900	稅前淨利	422,611	19.1	235,245	16.1
7950	所得稅費用(附註四及六)	46,924	2.1	10,553	0.7
8200	本期淨利	$ 375,687	17.0	$ 224,692	15.4
8500	本期綜合損益總額	$ 375,687	17.0	$ 224,692	15.4
	每股盈餘(附註四及六)				
9750	基本每股盈餘	$ 2.53		$ 1.51	

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108年度及107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
107年度					
107年1月1日餘額	$ 1,485,000	$ 169,260	$ 57,399	$ 589,931	$ 2,301,590
追溯適用新準則之調整數	-	-	-	10,270	10,270
民國107年1月1日追溯適用後餘額	1,485,000	169,260	57,399	600,201	2,311,860
106年度盈餘指撥及分配：					
法定盈餘公積	-	-	17,729	(17,729)	-
現金股利	-	-	-	(103,950)	(103,950)
107年度淨利	-	-	-	224,692	224,692
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
108年12月31日餘額	$ 1,485,000	$ 169,260	$ 97,597	$ 952,482	$ 2,704,339

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108年度及107年度

單位：新台幣仟元

	108年度	107年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	$ 422,611	$ 235,245
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
租金支出	5	5
折舊費用	5,197	1,325
攤銷費用	300	300
利息費用	258	1
利息收入	(633)	(615)
採用權益法認列之子公司損益份額	(20,098)	(14,321)
處分不動產、廠房及設備損失	-	1,177
與營業活動相關之流動資產/負債變動數：		
應收票據	3,265	2,405
應收帳款	(1,910)	32,629
其他應收款	250	-
存貨	(1,100,339)	(800,997)
預付款項	26,223	(6,228)
其他流動資產	(257)	242
取得合約之增額成本	(20,622)	(24,821)
合約負債	77,166	7,878
應付票據	14,945	10,981
應付帳款	(406,201)	(27,755)
負債準備-流動	9	55
其他應付款項	20,930	2,760
其他流動負債	8,067	3,922
營運產生之現金流出	(970,834)	(575,812)
收取之利息	628	610
支付之利息	(60,318)	(53,032)
支付之所得稅	(26,188)	(5,040)
營業活動之淨現金流出	(1,056,712)	(633,274)

接次頁

承上頁

	108年度	107年度
投資活動之現金流量：		
其他金融資產-流動增加	(61,138)	(46,209)
購買不動產、廠房及設備	-	(124)
處分不動產、廠房及設備	-	2,975
存出保證金增加	(18,268)	(3,706)
收取之股利	16,112	18,216
投資活動之淨現金流出	(63,294)	(28,848)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	1,079,802	781,512
應付短期票券增加(減少)	246,000	(53,900)
租賃負債本金償還	(4,032)	-
存入保證金增加	363	60
發放現金股利	(103,950)	(103,950)
籌資活動之淨現金流入	1,218,183	623,722
本期現金及約當現金增加(減少)	98,177	(38,400)
期初現金及約當現金餘額	978,433	1,016,833
期末現金及約當現金餘額	$ 1,076,610	$ 978,433

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司

陳丕岳

經理人：陳丕岳

會計主管：賴志龍

附件四

坤悅開發股份有限公司

一〇八度盈餘分配表

單位：新台幣元

項目	金額
108 年度期初累積未分配盈餘	576,795,387
加：本期稅後淨利	375,686,805
減:提列 10%法定盈餘公積	(37,568,681)
本期可供分配盈餘	914,913,511
減:股東紅利-現金(每股分配 0.5 元)	(74,250,000)
減:股東紅利-股票(每股分配 0.5 元)	(74,250,000)
108 年度期末累積盈餘	766,413,511

董事長：　　經理人：　　會計主管：

附件五

坤悅開發股份有限公司

修正後一〇八年度盈餘分配表

單位：新台幣元

項目	金額
108 年度期初累積未分配盈餘	576,795,387
加：本期稅後淨利	375,686,805
減:提列 10%法定盈餘公積	(37,568,681)
本期可供分配盈餘	914,913,511
減:股東紅利-現金(每股分配 0.75 元)	(111,375,000)
減:股東紅利-股票(每股分配 0.5 元)	(74,250,000)
108 年度期末累積盈餘	729,288,511

董事長：　　經理人：　　會計主管：

附件六

坤悅開發股份有限公司
「公司章程」修訂前後條文對照表

條次	修訂後條文	修訂前條文	說明
第八條	本公司股票概為記名式，由代表公司之董事簽名或蓋章，並經依法得擔任股票發行簽證人之銀行簽證後發行之。	本公司股票概為記名式，由董事三人以上簽名或蓋章，經依法簽證後發行之。	依公司法第162條修訂。
第四章	第四章　董事及審計委員會	第四章　董事及監察人	配合設置審計委員會替代監察人職責，刪除監察人用語。
第十七條	本公司設董事七至十一人，董事人數授權董事會議定之，其中獨立董事至少三人且不得少於董事席次五分之一，任期三年，由股東會就有行為能力之人選任，連選得連任。全體董事所持有本公司記名股票之股份總額悉依證券交易法第二十六條規定辦理。 本公司由全體獨立董事依據證券交易法第十四條之四規定設置審計委員會代替監察人。 審計委員會由全體獨立董事組成，職權行使及其他應遵循事項，依相關法令或本章程之規定辦理，其組織規程由董事會另定之。	本公司設董事七人，監察人三人，其中獨立董事不少於二人且不得少於董事席次五分之一，任期三年，由股東會就有行為能力之人選任，連選得連任。全體董事及監察人所持有本公司記名股票之股份總額悉依證券交易法第二十六條規定辦理。	配合設置審計委員會替代監察人職責，刪除監察人用語。
第十七條之一	本公司董事選舉採公司法第192條之1採候選人提名制度，由股東會就候選人名單中選任之，董事候選人提名之受理方式及公告等相關事宜，悉依公司法、證券交易法相關法令規定辦理。 非獨立董事與獨立董事應一併進行選舉，分別依其應選名額，各由所得選票代表選舉權數較多者當選。 有關獨立董事之專業資格及其他應遵行事項，依證券主管機關之相關規定辦理。	本公司董事及監察人選舉均採公司法第192條之1及第216條之1採候選人提名制度，由股東會就候選人名單中選任之，董事及監察人候選人提名之受理方式及公告等相關事宜，悉依公司法、證券交易法相關法令規定辦理。 非獨立與獨立董事應一併進行選舉，分別依其應選名額，各由所得選票代表選舉權數較多者當選。 有關獨立董事之專業資格、持股	配合設置審計委員會替代監察人職責，刪除監察人用語。

		、兼職限制、提名及選任方式及其他應遵行事項，依證券主管機關之相關規定辦理。	
第二十條	董事因故無法出席董事會時，得出具委託書，並列舉召集事由之授權範圍委託其他董事代理出席。前項代理人，以受一人委託為限，惟獨立董事對於依法令規定應親自出席之事項，應親自出席，不得委由非獨立董事代理，獨立董事如有反對或保留意見，應於董事會議事錄載明。 本公司董事會之召集，應載明事由，於七日前通知各董事及獨立董事；但遇有緊急情事時，得隨時召集之。董事會之召集通知得以書面、傳真或電子郵件等方式為之。 董事會開會時，如以視訊會議為之，其董事以視訊參與會議者，視為親自出席。	董事因故不出席董事會時，得出具委託書，並列舉召集事由之授權範圍委託其他董事代理出席。前項代理人，以受一人委託為限，惟獨立董事對於依法令規定應親自出席之事項，應親自出席，不得委由非獨立董事代理，獨立董事如有反對或保留意見，應於董事會議事錄載明。 本公司董事會之召集，應載明事由，於七日前通知各董事及監察人；但遇有緊急情事時，得隨時召集之。董事會之召集通知得以書面、傳真或電子郵件等方式為之。 董事會開會時，如以視訊會議為之，其董事以視訊參與會議者，視為親自出席。監察人得列席董事會議，但無表決權。	配合設置審計委員會替代監察人職責，刪除監察人用語。
第廿一條	本公司董事執行本公司職務時，其報酬授權董事會依其對本公司營運參與之程度及貢獻之價值，並參酌同業通常之水準議定之。如有盈餘時，另依第二十五條之規定分配酬勞。	本公司董事、監察人執行本公司職務時，其報酬授權董事會依其對本公司營運參與之程度及貢獻之價值，並參酌同業通常之水準議定之。如有盈餘時，另依第二十五條之規定分配酬勞。	配合設置審計委員會替代監察人職責，刪除監察人用語。
第廿五條	本公司當年度如有獲利，應依稅前淨利提撥 0.1%~1%為員工酬勞，由董事會決議以股票或現金分派發放，其發放對象包含符合一定條件之從屬公司員工；另由董事會決議依稅前淨利提撥不高於 1%為董事酬勞。員工酬勞及董事酬勞分派案應提股東會報告。 公司如有以往年度累積虧損，於當年度有獲利須提撥員工酬勞及董事酬勞前，應先彌補虧損，其餘再依前項比例提撥。	本公司當年度如有獲利，應依稅前淨利提撥 0.1%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%為董監酬勞。員工酬勞及董監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監酬勞前，應先彌補虧損，其餘再依前項比例提撥。 （以下略）	修訂提撥員工酬勞比率為一定區間。 配合設置審計委員會替代監察人職責，刪除監察人用語。
第廿七條	本章程訂立於中華民國六十四年七月一日。第一次修訂於民國六十五年六月六日，第二次修訂於民國六十八年七月廿九日，	本章程訂立於中華民國六十四年七月一日。第一次修訂於民國六十五年六月六日，第二次修訂於民國六十八年七月廿九日，(	增列修訂次數及日期。

	(中間略…)，第三十六次修訂於民國一〇二年五月十五日，第三十七次修訂於民國一〇四年六月十日，第三十八次修訂於民國一〇五年六月三日，第三十九次修訂於民國一〇九年六月十日。	中間略…)，第三十六次修訂於民國一〇二年五月十五日，第三十七次修訂於民國一〇四年六月十日，第三十八次修訂於民國一〇五年六月三日。	