坤悅開發股份有限公司

民國一一〇年股東常會議事錄

時　　間：中華民國一一〇年八月五日(星期四)上午九時整

地　　點：台中市南屯區永春東路1242號旁(好光接待中心)

出　　席：本公司已發行股份總數為 155,925,000 股，本公司發行流通在外股份總數為 155,925,000 股，出席股東及股東代理人代表股份總數共計 120,605,788 股，佔本公司已發行股份總數 155,925,000 股之 77.34%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、

悅弘盛投資股份有限公司代表人：祁悅生 董事、

悅弘盛投資股份有限公司代表人：祁加弘 董事、

麻高霖 獨立董事、柯俊禎 獨立董事、楊雯齡 獨立董事等 7 席董事出席，已超過董事席次 7 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

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)本公司一〇九年度營業報告書。(請參閱附件一)

(二)本公司一〇九年度審計委員會審查報告書。(請參閱附件二)

(三)本公司一〇九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 109 年度稅前利益不含分派員工酬勞及董事酬勞前之利益為新台幣 566,529,038 元，配發 109 年度員工酬勞現金新台幣 5,665,290 元，及董事酬勞新台幣 0 元，上述員工酬勞及董事酬勞分派案經 110 年 3 月 10 日董事會通過，與 109 年度認列費用估列金額無差異。

(四)修訂本公司「董事道德行為準則」部分條文案，修訂前後條文對照表請參閱附件三。

(五)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附件四。

二、承認事項

第一案（董事會提）

案由：本公司一〇九年度營業報告書暨財務報表案，提請　承認。

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

二、營業報告書及上述財務報表，請參閱附件一及附件五，敬請 承認。

決議：

出席股東表決權總數(含電子投票)120,605,788 權

表決結果	占出席表決權總數%
贊成權數：120,548,143 權 (含電子投票：777,033 權)	99.95%
反對權數：19,526 權 (含電子投票：19,526 權)	0.02%
無效權數：0 權	0.00%
棄權/未投票權數：38,119 權 (含電子投票：28,674 權)	0.03%

本案經出席股東票決後，照案通過。

第二案（董事會提）

案由：本公司一〇九年度盈餘分配案，提請　承認。

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

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

三、本次盈餘分配數額以 109 年度盈餘為優先。

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

決議：

出席股東表決權總數(含電子投票)120,605,788 權

表決結果	占出席表決權總數%
贊成權數：120,282,290 權 (含電子投票：729,033 權)	99.73%
反對權數：67,526 權 (含電子投票：67,526 權)	0.06%
無效權數：0 權	0.00%
棄權/未投票權數：255,972 權 (含電子投票：28,674 權)	0.21%

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「股東會議事規則」部分條文案，提請　討論。

說明：依據 109 年 6 月 12 日證櫃監字第 10900582662 號函及財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心 110 年 2 月 9 日金融監督管理委員會證櫃監字第 11000519042 號函，修訂本公司「股東會議事規則」部分條文，修訂前後條文對照表請參閱議事手冊附件七，敬請　討論。

決議：

出席股東表決權總數(含電子投票)120,605,788 權

表決結果	占出席表決權總數%
贊成權數：120,221,254 權 (含電子投票：667,997 權)	99.68%
反對權數：19,526 權 (含電子投票：19,526 權)	0.02%
無效權數：0 權	0.00%
棄權/未投票權數：365,008 權 (含電子投票：137,710 權)	0.30%

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「董事選舉辦法」部分條文案，提請　討論。

說明：依據 109 年 6 月 12 日證櫃監字第 10900582662 號函，修訂本公司「董事選舉辦法」部分條文，修訂前後條文對照表請參閱議事手冊附件八，敬請　討論。

決議：

出席股東表決權總數(含電子投票) 120,605,788 權

表決結果	占出席表決權總數%
贊成權數：120,325,754 權 (含電子投票：772,497 權)	99.76%
反對權數：19,526 權 (含電子投票：19,526 權)	0.02%
無效權數：0 權	0.00%
棄權/未投票權數：260,508 權 (含電子投票：33,210 權)	0.22%

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：為因應公司實務運作，修訂本公司「取得或處分資產處理程序」部分條文，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)120,605,788 權

表決結果	占出席表決權總數%
贊成權數：120,325,753 權 (含電子投票：772,496 權)	99.76%
反對權數：19,527 權 (含電子投票：19,527 權)	0.02%
無效權數：0 權	0.00%
棄權/未投票權數：260,508 權 (含電子投票：33,210 權)	0.22%

本案經出席股東票決後，照案通過。

四、臨時動議：經主席徵詢全體出席股東，無臨時動議提出。

五、散會：上午九時三十八分整，全部議程完畢，主席宣布散會。

主席：陳丕岳　　紀錄：尤燕莉

附件一：一〇九年度營業報告書

一、109 年度營業結果

(一)109 年營業計畫實施成果：

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

單位：新台幣仟元

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

(二)預算執行情形、財務收支及獲利能力分析：本公司無需公開 109 年度財務預測資訊，故無 109 年度預算執行資料；茲將 109 年度及 108 年度之財務收支及獲利能力比較分析於下表：

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度		最近二年度財務分析	
		109 年度	108 年度
財務收支(仟元)	收入淨額	2,734,885	2,215,211
	毛利	807,389	584,676
	稅後淨利(損)	484,987	375,687
獲利能力(%)	資產報酬率	6.21	5.73
	股東權益報酬率	16.77	14.63
	純益率	17.73	16.96
	每股盈餘(元)	3.11	2.41

(三)研究發展狀況：

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

二、110 年度營業計畫概要

(一)110 年度之經營方針：

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

(二)預期銷售數量及其依據

1. 預期本年度完工之個案：

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

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

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

2. 本年度持續進行之興建工程之個案：

(1)位於大雅區永興段「雅樂」建案規劃 82 戶住家。地下 3 層、地上 10 層，工程方面於 109 年 4 月份開工。採用預售方式進行銷售，持續保持穩定之去化速度。預計於 111 年 10 月份完工並認列營收。

(2)位於南屯區南屯段「好時光」建案規劃 46 戶住家。地下 2 層、地上 8 層，工程方面於 109 年 4 月份開工。採用預售方式進行銷售，持續保持穩定之去化速度。預計於 111 年 4 月份完工並認列營收。

(3)位於東區旱平段「坤悅高飛」建案規劃 73 戶住家。地下 3 層、地上 13 層，工程方面於 109 年 5 月份開工。採用預售方式進行銷售，持續保持穩定之去化速度。預計於 111 年 9 月份完工並認列營收。

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

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

(6)位於南區下橋子頭段「君匯」建案規劃 222 戶住家。地下 3 層，地上 20 層，工程方面預計於 110 年 3 月份開工。採用預售方式進行銷售，持續保持穩定之去化速度。預計於 113 年完工並認列營收。

3.本年度新推出個案：

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

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

(三)產銷政策

1.提升獲利的決定性因素：

(1)切入房地產開發相關產業，建立多元化的行銷通路。

(2)強化品質管理，提昇現有產品品質及服務，建立『使用者優先』的服務導向。

(3)提升自有品牌知名度；加強與客戶間互相交流之社群關係。

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

3.蓄積發展能量與執行重點佈局

(1)深化潛在客戶族群需求產品之掌握度。

(2)提升自有品牌推出合理的產品，積極擴大同業間產品之差異性。

三、未來公司發展策略

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

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

四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

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

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

展望未來雖受到新冠病毒疫情尚未得到有效控制之影響，造成市場對於未來經濟發

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

董事長：　　經理人：　　會計主管：

附件二：審計委員會審查報告書

坤悅開發股份有限公司
審計委員會審查報告書

董事會造送本公司一〇九年度營業報告書、合併財務報告暨個體財務報告議案及盈餘分配議案等，其中合併財務報告暨個體財務報告業經委託建智聯合會計師事務所黃祥穎、廖年傑會計師查核竣事，並出具無保留意見之查核報告書。上述營業報告書、合併財務報告暨個體財務報告及盈餘分配議案，經本審計委員會審查認為尚無不符之情事，爰依證交法第三十六條及公司法第二一九條之規定，提出報告。敬請　鑒核。

此　致

本公司一一〇年股東常會

坤悅開發股份有限公司

審計委員會召集人：柯俊禎

中　華　民　國　1　1　0　年　4　月　2　1　日

附件三

坤悅開發股份有限公司
「董事道德行為準則」修訂前後條文對照表

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

附件四

坤悅開發股份有限公司

「主管以上人員道德行為準則」修訂前後條文對照表

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

附件五

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

會計師查核報告

坤悅開發股份有限公司　　公鑒：

查核意見

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

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

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

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

茲對坤悅開發集團109年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

<u>存貨評價</u>

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

關鍵查核事項之說明

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

因應之查核程序

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

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

收入認列

有關收入認列之會計政策請詳合併財務報告附註四(十七)收入認列。

關鍵查核事項之說明

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

因應之查核程序

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

其他事項

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

管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

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

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

坤悅開發股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報告之責任

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

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

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

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

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

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

建智聯合會計師事務所

會　計　師　：　黃　祥　穎　　會　計　師　：　廖　年　傑

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

金融監督管理委員會
核准文號(102)金管證審字第1020055253號

中　華　民　國　110　年　3　月　10　日

坤悅開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國109年及108年12月31日

單位：新台幣仟元

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

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司

陳丕岳

經理人：陳丕岳

會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國109年及108年12月31日

單位：新台幣仟元

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

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司

陳丕岳

經理人：陳丕岳

會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國109年度及108年度

單位：新台幣仟元，惟每股盈餘為元

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

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司

陳丕岳

經理人：陳丕岳

會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國109年度及108年度

單位：新台幣仟元

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

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司

陳丕岳

經理人：陳丕岳

會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國109年度及108年度

單位：新台幣仟元

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

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司

陳丕岳

經理人：陳丕岳

會計主管：賴志龍

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

會計師查核報告

坤悅開發股份有限公司　　公鑒：

查核意見

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

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

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

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

茲對坤悅開發股份有限公司109年度個體財務報告之關鍵查核事項敘明如下：

<u>存貨評價</u>

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

關鍵查核事項之說明

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

因應之查核程序

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

收入認列

有關收入認列之會計政策請詳個體財務報告附註四(十六)收入認列。

關鍵查核事項之說明

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

因應之查核程序

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

管理階層與治理單位對財務報告之責任

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

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

坤悅開發股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報告之責任

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

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

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

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

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

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

建智聯合會計師事務所

會　計　師　：　黃　祥　穎　　會　計　師　：　廖　年　傑

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

金融監督管理委員會
核准文號(102)金管證審字第1020055253號

中　華　民　國　110　年　3　月　10　日

坤悅開發股份有限公司

個體資產負債表

民國109年及108年12月31日

單位：新台幣仟元

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

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司

陳丕岳

經理人：陳丕岳

會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司

個體資產負債表

民國109年及108年12月31日

單位：新台幣仟元

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

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司

陳丕岳

經理人：陳丕岳

會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司

個體綜合損益表

民國109年度及108年度

單位：新台幣仟元，惟每股盈餘為元

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

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司

陳丕岳

經理人：陳丕岳

會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司

個體權益變動表

民國109年度及108年度

單位：新台幣仟元

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

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司

陳丕岳

經理人：陳丕岳

會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司

個體現金流量表

民國109年度及108年度

單位：新台幣仟元

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

接次頁

坤悅開發股份有限公司

個體現金流量表

民國109年度及108年度

單位：新台幣仟元

承上頁

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

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司

陳丕岳

經理人：陳丕岳

會計主管：賴志龍

附件六

坤悅開發股份有限公司

一〇九年度盈餘分配表

單位：新台幣元

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

董事長：　　經理人：　　會計主管：