坤悅開發股份有限公司

民國一一二年股東常會議事錄

時　　間：中華民國一一二年六月九日(星期五)上午九時整

地　　點：台中市南屯區永春東路1242號旁(君睿接待中心)

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 115,819,008 股，佔本公司已發行股份總數155,925,000股之74.27%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、楊維如 董事
柯俊禎 獨立董事等3席董事出席。

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)本公司一一一年度營業報告書。(請參閱附件一)

(二)本公司一一一年度審計委員會審查報告書。(請參閱附件二)

(三)本公司一一一年度員工及董事酬勞分派情形報告。

說明：依據本公司公司章程第 25 條規定，本公司民國 111 年度稅前淨損為新台幣108,494,817元，經112年3月8日董事會通過，不分配111年度員工酬勞及董事酬勞。

(四)修訂本公司「董事會議事規範」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「永續發展實務守則」部分條文案，修訂前後條文對照表請參閱附件四。

(六)增訂本公司「內部重大資訊處理作業程序」案，請參閱附件五。

(七)公司債募集發行情形報告，請參閱附件六。

二、承認事項

第一案(董事會提)

案由：本公司一一一年度營業報告書及財務報表案，提請　承認。

說明：一、本公司一一一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七。

三、敬請 承認。

決議：

出席股東表決權總數(含電子投票)115,816,948 權

表決結果	占出席表決權總數%
贊成權數：113,984,162 權 (含電子投票：2,117,534 權)	98.41%
反對權數：63,346 權 (含電子投票：63,346 權)	0.05%
無效權數：0 權	0.00%
棄權/未投票權數：1,769,440 權 (含電子投票：28,484 權)	1.52%

本案經出席股東票決後，照案通過。

第二案（董事會提）

案由：本公司一一一年度盈虧撥補案，提請　承認。

說明：一、本公司民國 111 年度盈虧撥補案業經 112 年 4 月 19 日董事會決議，擬不分配現金股利，本公司擬具一一一年度「盈虧撥補表」，請參閱附件八。

二、敬請 承認。

決議：

出席股東表決權總數(含電子投票)115,816,948 權

表決結果	占出席表決權總數%
贊成權數：113,984,162 權 (含電子投票：2,117,534 權)	98.41%
反對權數：63,346 權 (含電子投票：63,346 權)	0.05%
無效權數：0 權	0.00%
棄權/未投票權數：1,769,440 權 (含電子投票：28,484 權)	1.52%

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：一、為使本公司召開股東會之方式更具彈性，依據公司法第 172 條之 2 第一項之規定，於本公司章程增修條文，明訂得以視訊會議或其他經濟部公告之方式召開股東會。

二、修訂前後條文對照表請參閱附件九。

三、敬請 討論。

決議：

出席股東表決權總數(含電子投票)115,819,008 權

表決結果	占出席表決權總數%
贊成權數：113,984,080 權 (含電子投票：2,117,452 權)	98.41%

反對權數：63,428 權 (含電子投票：63,428 權)	0.05%
無效權數：0 權	0.00%
棄權/未投票權數：1,771,500 權 (含電子投票：28,484 權)	1.52%

本案經出席股東票決後，照案通過。

第二案（董事會提）

案由：本公司擬以資本公積發放現金案，提請　討論。

說明：一、本公司擬將超過票面金額發行股票所得溢價之資本公積新台幣 169,259,317 元中，提撥新台幣 77,962,500 元按發放基準日股東名簿所載之各股東及其持有股份，每股配發現金 0.5 元。

二、本次資本公積配發現金，按分配比例計算至元為止，元以下捨去，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資本公積配發現金之分配總額。

三、嗣後如因本公司股本變動影響流通在外股份數量，以致股東配發現金比率發生變動而須修正時，擬請股東會授權董事會全權處理。

四、本案俟股東常會通過後，授權董事會另訂發放基準日分派之。

五、敬請 討論。

決議：

出席股東表決權總數(含電子投票) 115,819,008 權

表決結果	占出席表決權總數%
贊成權數：113,986,312 權 (含電子投票：2,119,684 權)	98.41%
反對權數：61,196 權 (含電子投票：61,196 權)	0.05%
無效權數：0 權	0.00%
棄權/未投票權數：1,771,500 權 (含電子投票：28,484 權)	1.52%

本案經出席股東票決後，照案通過。

四、選舉事項

（董事會提）

案由：全面改選董事(含獨立董事)案。

說明：一、本公司現任董事任期原於 112 年 6 月 9 日屆滿，擬配合本次股東常會辦理全面改選。

二、依本公司章程第 17 條及第 17 條之 1 規定，應選董事七席（含獨立董事四席），採候選人提名制度。

三、新任董事任期三年，自 112 年 6 月 9 日起至 115 年 6 月 8 日止。原任董事任期至本次股東常會完成時止。

四、獨立董事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。

五、董事(含獨立董事)候選人名單經本公司 112 年 4 月 19 日董事會確認通過，相關資料如下：

董事候選人：

姓名	學歷	主要經歷	現職	持有股數
丕岳投資(股)公司 代表人:陳世坤	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 坤聯興營造(股)公司監察人 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	聚合發建設(股)公司董事長	11,088,000 股
丕岳投資(股)公司 代表人: 陳丕岳	東海大學農學院食品科學系食品工業管理組碩士	坤聯營造(股)公司董事長 吉密科技(股)公司董事	坤悅開發(股)公司董事長	11,088,000 股
楊維如	雲林科技大學財務金融系博士 中華民國會計師考試及格 美國紐約州會計師考試及格	大城地產(股)公司獨立董事 私立朝陽科技大學會計系副教授	坤悅開發(股)公司董事	0 股

獨立董事候選人：

姓名	學歷	主要經歷	現職	持有股數
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 香港味丹國際(控股)有限公司獨立非執行董事 私立朝陽科技大學財務金融系助理教授	坤悅開發(股)公司獨立董事 維揚聯合會計師事務所台中所主持會計師	0 股
張居德	國防大學政治作戰學院法律學系學士 中華民國律師考試及格	衛理聯合律師事務所負責人	衛理聯合律師事務所負責人	0 股
陳品嘉	中興大學會計系學士 中華民國會計師考試及格	資誠聯合會計師事務所 安侯建業聯合會計師事務所	昱德會計師事務所會計師 啟坤科技(股)公司獨立董事 政伸企業(股)公司獨立董事 采威國際資訊(股)公司獨立董事 曜石瓚投資有限公司董事 品豐棠投顧有限公司董事 宏懋管理顧問有限公司董事	0 股
謝登隆	國立政治大學經濟學系博士	東海大學國際經營與貿易系副教授 東海大學國際經營與貿易系主任 東海大學管理學院高階經營管理碩士在職專班主任	東海大學高階經營管理碩士在職專班兼任副教授 佳凌科技(股)公司獨立董事 金豐機器工業(股)公司獨立董事 盛復工業(股)公司獨立董事	0 股

六、本次選舉依本公司「董事選舉辦法」為之。

七、敬請 選舉。

選舉結果：

坤悅開發股份有限公司
112 年股東常會
董事當選名單

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	115,569,698
00010697	丕岳投資股份有限公司 代表人:陳世坤	114,956,685
A22014****	楊維如	113,754,062

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	113,303,902
L10060****	張居德	113,265,378
L12177****	陳品嘉	113,260,536
T10012****	謝登隆	113,201,282

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 坤聯興營造(股)公司監察人 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	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	坤聯營造(股)公司董事長 吉密科技(股)公司董事	綜合營造業 電器電子設備批發零售
董事	楊維如	大城地產(股)公司獨立董事	不動產投資開發
獨立董事	柯俊禎	香港味丹國際(股)公司 獨立非執行董事	食品業
獨立董事	張居德	無	無
獨立董事	陳品嘉	啟坤科技(股)公司獨立董事 政伸企業(股)公司獨立董事 采威國際資訊(股)公司獨立董事 曜石瓚投資有限公司董事 品豐棠投顧有限公司董事 宏懋管理顧問有限公司董事	高爾夫桿製造與銷售 印刷業 電腦軟體服務業 一般投資業 其他投資顧問
獨立董事	謝登隆	佳凌科技(股)公司獨立董事 金豐機器工業(股)公司獨立董事 盛復工業(股)公司獨立董事	製造業 機械製造業

四、敬請 討論。

決議：

出席股東表決權總數(含電子投票) 115,819,008 權

表決結果	占出席表決權總數%
贊成權數：113,880,273 權 (含電子投票：2,013,645 權)	98.32%
反對權數：162,881 權 (含電子投票：162,881 權)	0.14%
無效權數：0 權	0.00%
棄權/未投票權數：1,775,854 權 (含電子投票：32,838 權)	1.53%

本案經出席股東票決後，照案通過。

六、臨時動議

股東戶號 24333 發言：請簡要說明公司後續推案、購地、股利政策。

主席針對上述問題予以說明：

1. 今年上半年已於烏日區及后里區推出「坤悅夢想+」及「坤悅 禮御」，預計下半年將會推出太平區「涵仰」、南區「大慶黃昏市場案」，後續視市場狀況再考量十四期美和段是否推案。
2. 購地部分，今年度仍會積極購置適合的土地，目前土地庫存量大約可以到 115 年。
3. 股利政策方面，公司若有獲利，希望至少能發放一半給予股東，目前努力控制營造成本，另年度開案較多造成推銷費用上漲，也會盡量控制成本達到平衡點，將股利最大化給股東。

七、散會

上午九時四十三分整，全部議程完畢，主席宣布散會。

主席：陳丕岳　　紀錄：尤燕莉

附件一：一一一年度營業報告書

一、111 年度營業結果

(一)111 年營業計畫實施成果：

本公司 111 年度營業收入為 396,902 仟元，相較於 110 年度營業收入為 1,934,759 仟元，減少 1,537,857 仟元，減少比例 79.49%，主係本公司 111 年度僅有「好時光」完工交屋，及部分道路用地出售認列營建收入，其餘建案陸續推案預售中。111 年度稅後淨損 104,309 仟元，相較於 110 年度稅後淨利 83,467 仟元，減少 187,776 仟元。(僅列母公司)

單位：新台幣仟元

項目/年度	111 年度	110 年度	增減金額	增減%
營業收入	396,902	1,934,759	(1,537,857)	(79.49)
營業毛利	111,725	285,298	(173,573)	(60.84)
稅前淨利(損)	(108,495)	118,982	(227,477)	(191.19)
本期淨利(損)	(104,309)	83,467	(187,776)	(224.97)

(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 111 年度財務預測資訊，故無 111 年度預算執行資料；茲將 111 年度及 110 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	
		111 年度	110 年度
財務收支(仟元)	收入淨額	396,902	1,934,759
	毛利	111,725	285,298
	稅後淨利(損)	(104,309)	83,467
獲利能力(%)	資產報酬率	(0.92)	0.92
	股東權益報酬率	(3.64)	2.77
	純益率	(26.28)	4.31
	每股盈餘(元)	(0.67)	0.54

(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、112 年度營業計畫概要

(一)112 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，預計於 112 年 2 月份完工並認列營收。

(2)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，預計於 112 年 3 月份完工並認列營收。

(3)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，預計於 112 年 7 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 113 年 4 月份完工並認列營收。

(2)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 114 年 2 月份完工並認列營收

(3)位於東區旱平段「領秀」建案規劃 84 戶住家。地下 2 層，地上 15 層，工程方面於 110 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 113 年 3 月份完工並認列營收。

(4)位於彰化縣埔心鄉瓦窯北段「心里程」建案規劃 110 戶住家。地下 2 層，地上 11 層，工程方面於 111 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 113 年 7 月份完工並認列營收。

(5)位於南屯區豐業段「君睿」建案規劃 98 戶住家。地下 4 層，地上 14 層，工程方面於 111 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 114 年 10 月份完工並認列營收。

3.本年度新推出個案：

(1)112 年中正式推出烏日區新榮泉段「坤悅夢想+」之新建案，該建案規劃地下 3 層，地上 15 層之 111 戶住家，銷售對象以年輕首次購屋為主要銷售族群，預計於 112 年 6 月開工，採用預售方式進行銷售。

(2)112 年中正式推出后里區文化段「坤悅 禮御」之新建案，該建案規劃地下 2 層，地上 13 層之 117 戶住家及 4 戶店鋪，銷售對象以換屋族群為主要銷售族群，預計於 112 年 6 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售後服務，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室內居住之空氣品質，維護住戶健康與生活品質。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)提升自有品牌能見度並推出符合市場的產品,進一步擴大同業間產品之差異性,創造品牌價值，落實永續經營與售後服務的承諾。

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)公司除在財務面持續朝穩健方向努力外，將適當地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

111年上半年度雖仍受到新冠病毒疫情持續影響，但融資利率維持低點，及資金持續寬鬆，資金轉往國內房地產市場的影響下，加上自住需求仍高，使得市場景氣呈現活絡熱烈景象。但下半年度受俄烏戰爭持續與美國採取強力升息壓抑通膨政策，國內營建原材料上漲與國內勞動成本仍不斷提高，以及政府推出通過平均地權條例等打房政策影響下，房地產市場買氣急轉直下。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。

本公司秉持「為家多做一點、坤悅和你站在一起」理念，除了在營建品質上持續精進，也透過攝影&繪畫比賽、萬聖節活動、手作薑餅屋、元宵彩繪燈籠等一系列社區節慶與親子活動，拉近與住戶間的距離，真正落實社區經營和售後服務，持續奠定品牌形象、深化客戶認同，並以多元化的生活美學和心靈饗宴，凝聚坤悅家族向心力。另外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，以提升公司各項對內、外資訊的透明度及即時性。

展望未來一年受到總體經濟發展不佳、平均地權條例通過及即將舉辦總統大選之影響，土地成本與營建成本仍不斷上漲，造成對於未來房地產市場發展趨於保守觀望、房價可能有所向下修正，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

董事會造送本公司一一一年度營業報告書、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，爰依證交法第十四條之四及公司法第二一九條之規定，提出報告。敬請　鑒核。

此　致

本公司一一二年股東常會

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　2　年　4　月　1　9　日

附件三

坤悅開發股份有限公司
「董事會議事規範」修訂前後條文對照表

條次	修訂後條文	修訂前條文	說明
第三條	本公司應視業務需要，適時召開董事會，但至少應每季定期召開一次。 董事會之召集，應載明召集事由，於七日前通知各董事。但有緊急情事時，得隨時召集之。第七條第一項各款之事項，應在召集事由中列舉，不得以臨時動議提出。	本公司應視業務需要，適時召開董事會，但至少應每季定期召開一次。 董事會之召集，應載明召集事由，於七日前通知各董事。但有緊急情事時，得隨時召集之。第七條第一項各款之事項，除有突發緊急情事或正當理由外，應在召集事由中列舉，不得以臨時動議提出。	依民國 111 年 8 月 5 日金管證發字第 1110383263 號令修訂。
第七條	公司對於下列事項應提董事會討論： 一、公司之營運計畫。 二、第一季、第二季、第三季及年度財務報告。 三、依證交法第十四條之一規定訂定或修正內部控制制度，及內部控制制度有效性之考核。 四、依證交法第三十六條之一規定訂定或修正取得或處分資產、從事衍生性商品交易、資金貸與他人、為他人背書或提供保證之重大財務業務行為之處理程序。 五、募集、發行或私募具有股權性質之有價證券。 六、董事會未設常務董事者，董事長之選任或解任。 七、財務、會計或內部稽核主管之任免。 八、依證交法第十四條之三、其他依法令或章程規定應由股東會決議或董事會決議事項或主管機關規定之重大事項。 九、董事及經理人之薪資報酬，由薪資報酬委員會提出建議後，經董事會討論	公司對於下列事項應提董事會討論： 一、公司之營運計畫。 二、年度財務報告及半年度財務報告。 三、依證交法第十四條之一規定訂定或修正內部控制制度，及內部控制制度有效性之考核。 四、依證交法第三十六條之一規定訂定或修正取得或處分資產、從事衍生性商品交易、資金貸與他人、為他人背書或提供保證之重大財務業務行為之處理程序。 五、募集、發行或私募具有股權性質之有價證券。 六、財務、會計或內部稽核主管之任免。 七、依證交法第十四條之三、其他依法令或章程規定應由股東會決議或董事會決議事項或主管機關規定之重大事項。 八、董事及經理人之薪資報酬，由薪資報酬委員會提出建議後，經董事會討論決定。董事會對於薪資報酬委員會就董事	

	決定。董事會對於薪資報酬委員會就董事及經理人薪資報酬之建議，得不採納或予以修正，但應有全體董事 2/3 以上出席，及出席董事過半數同意行之，並於決議說明董事會通過之薪酬有無優於薪酬委員會之建議。 若董事會通過之薪資優於薪酬委員會，應就差異情形及原因載明董事議事錄。 十、對關係人之捐贈或對非關係人之重大捐贈。但因重大天然災害所為急難救助之公益性質捐贈，得提下次董事會追認。 前項第十款所稱關係人，指證券發行人財務報告編製準則所規範之關係人；所稱對非關係人之重大捐贈，指每筆捐贈金額或一年內累積對同一對象捐贈金額達新臺幣一億元以上，或達最近年度經會計師簽證之財務報告營業收入淨額百分之一或實收資本額百分之五以上者。 以下略。	及經理人薪資報酬之建議，得不採納或予以修正，但應有全體董事 2/3 以上出席，及出席董事過半數同意行之，並於決議說明董事會通過之薪酬有無優於薪酬委員會之建議。 若董事會通過之薪資優於薪酬委員會，應就差異情形及原因載明董事議事錄。 九、對關係人之捐贈或對非關係人之重大捐贈。但因重大天然災害所為急難救助之公益性質捐贈，得提下次董事會追認。 前項第九款所稱關係人，指證券發行人財務報告編製準則所規範之關係人；所稱對非關係人之重大捐贈，指每筆捐贈金額或一年內累積對同一對象捐贈金額達新臺幣一億元以上，或達最近年度經會計師簽證之財務報告營業收入淨額百分之一或實收資本額百分之五以上者。 以下略。	
第十九條	本規範之訂定應經本公司董事會同意後，並提股東會報告，未來如有修正得授權董事會決議之。本規範自中華民國九十五年五月五日經董事會通過並自中華民國九十六年一月一日起施行。第一次修訂於民國九十七年三月二十六日經董事會通過。第二次修訂於民國一〇一年二月二十九日經董事會通過。第三次修訂於民國一〇五年十二月二十日經董事會通過。第四次修訂於民國一〇六年九月十九日經董事會通過。第五次修訂於民國一〇九年三	本規範之訂定應經本公司董事會同意後，並提股東會報告，未來如有修正得授權董事會決議之。本規範自中華民國九十五年五月五日經董事會通過並自中華民國九十六年一月一日起施行。第一次修訂於民國九十七年三月二十六日經董事會通過。第二次修訂於民國一〇一年二月二十九日經董事會通過。第三次修訂於民國一〇五年十二月二十日經董事會通過。第四次修訂於民國一〇六年九月十九日經董事會通	增列修訂次數及日期。

	月十一日經董事會通過。第六次修訂於民國一〇九年十二月二十三日經董事會通過。第七次修訂於民國一一一年十一月九日經董事會通過。	過。第五次修訂於民國一〇九年三月十一日經董事會通過。第六次修訂於民國一〇九年十二月二十三日經董事會通過。	

附件四

坤悅開發股份有限公司
「永續發展實務守則」修訂前後條文對照表

條次	修訂後條文	修訂前條文	說明
第二十七條之一	本公司宜經由捐贈、贊助、投資、採購、策略合作、企業志願技術服務或其他支持模式，持續將資源挹注文化藝術活動或文化創意產業，以促進文化發展。	本條新增。	依據財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心111年12月28日，證櫃監字第11100730371號函修訂。
第三十一條	本守則之訂定，應經董事會通過，並提股東會報告，修正時亦同。本守則訂立於民國107年8月7日。第一次修訂於民國109年3月11日。第二次修訂於民國111年3月9日。第三次修訂於民國112年3月8日。	本守則之訂定，應經董事會通過，並提股東會報告，修正時亦同。本守則訂立於民國107年8月7日。第一次修訂於民國109年3月11日。第二次修訂於民國111年3月9日。	增列修訂次數及日期。

附件五

坤悅開發股份有限公司
內部重大資訊處理作業程序

第一章　總則

第一條

為建立本公司良好之內部重大資訊處理及揭露機制，避免資訊不當洩漏，並確保本公司對外界發表資訊之一致性與正確性，特制定本作業程序，以資遵循。

第二條

本公司辦理內部重大資訊處理及揭露，應依有關法律、命令及證券櫃檯買賣中心之規定及本作業程序辦理。

第三條

本作業程序適用對象包含本公司之董事(含獨立董事)、經理人及受僱人。
其他因身分、職業或控制關係獲悉本公司內部重大資訊之人，本公司應促其遵守本作業程序相關規定。

第四條

本作業程序所稱之內部重大資訊係指符合證券交易法及相關法律、命令暨證券櫃檯買賣中心相關規章定義。

第五條

本公司所設置處理內部重大資訊之專責單位指定為管理部股務組，其職權如下：

一、負責擬訂、修訂本作業程序之草案。

二、負責受理有關內部重大資訊處理作業及與本作業程序有關之諮詢、審議及提供建議。

三、負責受理有關洩漏內部重大資訊之報告，並擬訂處理對策。

四、負責擬訂與本作業程序有關之所有文件、檔案及電子紀錄等資料之保存制度。

五、其他與本作業程序有關之業務。

第二章　內部重大資訊保密作業程序

第六條

本公司董事(含獨立董事)、經理人及受僱人應以善良管理人之注意及忠實義務，本誠實信用原則執行業務，並簽署保密協定。
知悉本公司內部重大資訊之董事(含獨立董事)、經理人及受僱人不得洩露所知悉之內部重大資訊予他人。
本公司之董事(含獨立董事)、經理人及受僱人不得向知悉本公司內部重大資訊之人探詢或蒐集與個人職務不相關之公司未公開內部重大資訊，對於非因執行業務得知本公司未公開之內部重大資訊亦不得向其他人洩露。

第七條

本公司內部重大資訊檔案文件以書面或電子方式傳遞時，應以適當的保護或加密、電子簽章等安全技術處理。
公司內部重大資訊之檔案文件，應備份並保存於安全之處所。

第八條

本公司應確保前二條所訂防火牆之建立，並採取下列措施：
一、採行適當防火牆管控措施並定期測試。
二、加強公司未公開之內部重大資訊檔案文件之保管、保密措施。

第九條

本公司以外之機構或人員因參與本公司併購、重要備忘錄、策略聯盟、其他業務合作計畫或重要契約之簽訂，應簽署保密協定，並不得洩露所知悉之本公司內部重大資訊予他人。

第三章　內部重大資訊揭露之處理程序

第十條

本公司對外揭露內部重大資訊應秉持下列原則：

一、資訊之揭露應正確、完整且即時。

二、資訊之揭露應有依據。

三、資訊應公平揭露。

第十一條

本公司內部重大資訊之揭露，除法律或法令另有規定外，應由本公司發言人或代理發言人處理，並應確認代理順序；必要時，得由本公司負責人直接負責處理。
本公司發言人及代理發言人之發言內容應以本公司授權之範圍為限，且除本公司負責人、發言人及代理發言人外，本公司人員，非經授權不得對外揭露內部重大資訊。

第十二條

公司對外之資訊揭露應留存下列紀錄：

一、資訊揭露之人員、日期與時間。

二、資訊揭露之方式。

三、揭露之資訊內容。

四、交付之書面資料內容。

五、其他相關資訊。

第十三條

媒體報導之內容，如與本公司揭露之內容不符時，本公司應即於公開資訊觀測站澄清及向該媒體要求更正。

第四章　異常情形之處理

第十四條

本公司董事(含獨立董事)、經理人及受僱人如知悉內部重大資訊有洩漏情事，應儘速向專責單位及內部稽核部門報告。
專責單位於接受前項報告後，應擬定處理對策，必要時並得邀集內部稽核等部門商討處理，並將處理結果做成紀錄備查，內部稽核亦應本於職責進行查核。

第十五條

有下列情事之一者，本公司應追究相關人員責任並採取適當法律措施：
一、本公司人員擅自對外揭露內部重大資訊或違反本作業程序或其他法令規定者。
二、本公司發言人或代理發言人對外發言之內容超過本公司授權範圍或違反本作業程序或其他法令規定者。

本公司以外之人如有洩漏本公司內部重大資訊之情形，致生損害於本公司財產或利益者，本公司應循相關途徑追究其法律責任。

第五章　內部控制作業及內部教育宣導

第十六條

本作業程序納入本公司內部控制制度，內部稽核人員應定期瞭解其遵循情形並作成稽核報告，以落實內部重大資訊處理作業程序之執行。

第十七條

本公司每年至少一次對董事(含獨立董事)、經理人及受僱人辦理本作業程序及相關法令之教育宣導。
對新任董事(含獨立董事)、經理人及受僱人應適時提供教育宣導。

第六章　附則

第十八條

本作業程序經董事會通過後實施，修正時亦同。
本作業程序訂立於民國 111 年 11 月 9 日。

附件六：公司債發行情形

公司債種類		一一年度第一次有擔保普通公司債 (代碼：B87901；簡稱：P11 坤悅 1)
發行（辦理）日期		民國 111 年 3 月 29 日
面額		新台幣壹佰萬元
發行及交易地點		不適用
發行價格		依票面金額十足發行
總額		新台幣壹拾億元整
利率		固定利率 0.89%
期限		五年期，到期日 116 年 3 月 29 日
保證機構		全國農業金庫股份有限公司
受託人		臺灣土地銀行股份有限公司
承銷機構		富邦綜合證券股份有限公司
簽證律師		邱雅文
簽證會計師		黃祥穎
償還方法		自發行日起屆滿五年到期一次還本
未償還本金		新台幣壹拾億元
贖回或提前清償之條款		不適用
限制條款		不適用
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果		不適用
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	不適用
	發行及轉換(交換或認股)辦法	不適用
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響		不適用
交換標的委託保管機構名稱		不適用

附件七

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111年及110年12月31日之合併資產負債表，暨民國111年及110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111年及110年12月31日之合併財務狀況，暨民國111年及110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審計準則執行查核工作。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 111 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111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為營運之重要資產，並以成本與淨變現價值孰低者衡量，惟建設業因房地產業之存貨易受政治、經濟及房地稅制改革等影響甚鉅，致可能產生存貨之成本高於淨變現價值之風險。因此，存貨及其評價為本會計師執行坤悅開發集團合併財務報表查核重要的評估事項之一。

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；針對同期間各類存貨金額進行分析比較，比較同期間銷貨成本與同期間營業收入變動趨勢，以評估有無重大異常，包括考量存貨週轉率與週轉天數與當期營業狀況之變動比較，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；亦檢視根據所取得之各類存貨相關資

料測試其正確性及就明細紀錄之合計數與總分類帳核對是否相符，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(十八)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111年度及110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111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　112　年　3　月　8　日

坤悅開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國111年及110年12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	111年12月31日 金額	%	110年12月31日 金額	%
	流動資產				
1100	現金及約當現金(附註四及六)	$ 1,062,428	9.1	$ 435,339	4.5
1150	應收票據淨額(附註四及六)	545	-	4,880	0.1
1170	應收帳款淨額(附註四及六)	4,400	-	430	-
1200	其他應收款	169	-	36	-
1220	本期所得稅資產(附註四)	9	-	1,785	-
130X	存貨(附註四、五、六及八)	9,460,302	80.7	8,266,343	86.3
1410	預付款項	82,554	0.7	26,224	0.3
1476	其他金融資產-流動(附註八)	570,852	4.9	593,864	6.2
1479	其他流動資產	40,617	0.3	22,885	0.2
1480	取得合約之增額成本-流動(附註四)	234,255	2.0	180,709	1.9
	流動資產合計	11,456,131	97.7	9,532,495	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)	743	-	1,547	-
1755	使用權資產(附註三及六)	35,414	0.3	18,015	0.2
1780	無形資產(附註四)	-	-	300	-
1840	遞延所得稅資產(附註三及六)	29,111	0.2	22,093	0.2
1900	其他非流動資產(附註八)	206,359	1.8	7,975	0.1
	非流動資產淨額	271,630	2.3	49,933	0.5
	資產總額	$ 11,727,761	100.0	$ 9,582,428	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111年及110年12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	負債及權益	111年12月31日 金額	%	110年12月31日 金額	%
	流動負債				
2100	短期借款(附註四、六及八)	$ 6,027,424	51.4	$ 5,323,893	55.6
2130	合約負債-流動(附註四及六)	1,440,092	12.3	887,775	9.3
2150	應付票據	99,776	0.9	111,513	1.2
2170	應付帳款	248,170	2.1	185,066	1.9
2200	其他應付款	68,093	0.6	62,123	0.6
2230	本期所得稅負債(附註四)	2,585	-	27,128	0.3
2250	負債準備-流動(附註四)	1,238	-	1,334	-
2280	租賃負債-流動(附註四及六)	11,697	0.1	10,898	0.1
2399	其他流動負債-其他	24,814	0.2	5,075	-
	流動負債合計	7,923,889	67.6	6,614,805	69.0
	非流動負債				
2530	應付公司債(附註三、六及八)	998,801	8.5	-	-
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)	24,293	0.2	7,700	0.1
2600	其他非流動負債	50	-	42	-
	非流動負債合計	1,024,310	8.7	8,908	0.1
	負債總額	8,948,199	76.3	6,623,713	69.1
	權益				
3100	股本（附註四及六）	1,559,250	13.3	1,559,250	16.3
3200	資本公積（附註六）	169,260	1.5	169,260	1.8
3300	保留盈餘（附註六）				
3310	法定盈餘公積	192,011	1.6	183,665	1.9
3350	未分配盈餘	859,041	7.3	1,046,540	10.9
	權益總額	2,779,562	23.7	2,958,715	30.9
	負債及權益總額	$ 11,727,761	100.0	$ 9,582,428	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111年度及110年度

單位：新台幣仟元，惟每股盈餘為元

代碼	項目	111年度 金額	111年度 %	110年度 金額	110年度 %
4000	營業收入(附註四、六及七)	$ 396,946	100.0	$ 1,934,759	100.0
5000	營業成本(附註四、六及七)	(291,211)	(73.4)	(1,602,831)	(82.8)
5900	營業毛利	105,735	26.6	331,928	17.2
	營業費用(附註四及七)				
6100	推銷費用	(93,332)	(23.5)	(128,710)	(6.7)
6200	管理費用	(125,439)	(31.6)	(107,416)	(5.5)
6000	合計	(218,771)	(55.1)	(236,126)	(12.2)
6900	營業淨利(損)	(113,036)	(28.5)	95,802	5.0
	營業外收入及支出(附註四、六及七)				
7100	利息收入	2,860	0.7	478	-
7010	其他收入	8,059	2.0	24,649	1.3
7020	其他利益及損失	(34)	-	42	-
7050	財務成本	(5,344)	(1.3)	(1,471)	(0.1)
7000	營業外收入及支出合計	5,541	1.4	23,698	1.2
7900	稅前淨利(損)	(107,495)	(27.1)	119,500	6.2
7950	所得稅費用(利益)(附註四及六)	(3,186)	(0.8)	36,033	1.9
8200	本期淨利(損)	($ 104,309)	(26.3)	$ 83,467	4.3
8500	本期綜合損益總額	($ 104,309)	(26.3)	$ 83,467	4.3
	每股盈餘(附註六)				
9750	基本每股盈餘(虧損)	($ 0.67)		$ 0.54	

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111年度及110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
110年度					
110年1月1日餘額	$ 1,559,250	$ 169,260	$ 135,166	$ 1,214,275	$ 3,077,951
109年度盈餘指撥及分配：					
法定盈餘公積	-	-	48,499	(48,499)	-
現金股利	-	-	-	(202,703)	(202,703)
110年度合併總損益	-	-	-	83,467	83,467
111年度					
111年1月1日餘額	$ 1,559,250	$ 169,260	$ 183,665	$ 1,046,540	$ 2,958,715
110年度盈餘指撥及分配：					
法定盈餘公積	-	-	8,346	(8,346)	-
現金股利	-	-	-	(74,844)	(74,844)
111年度合併總損益	-	-	-	(104,309)	(104,309)
111年12月31日餘額	$ 1,559,250	$ 169,260	$ 192,011	$ 859,041	$ 2,779,562

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111年度及110年度

單位：新台幣仟元

	111年度	110年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(損)	($ 107,495)	$ 119,500
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
租金支出	-	6
折舊費用	13,608	11,982
攤銷費用	300	300
利息費用	5,344	1,471
利息收入	(2,860)	(478)
租賃修改利益(損失)	34	(42)
與營業活動相關之流動資產/負債變動數：		
應收票據	4,335	(4,210)
應收帳款	(3,970)	172
其他應收款	(133)	(35)
存貨	(1,191,213)	(1,274,879)
預付款項	(56,330)	(338)
其他流動資產	(77)	2,742
取得合約之增額成本	(53,546)	(63,236)
合約負債	552,317	287,251
應付票據	(11,737)	27,657
應付帳款	63,104	64,132
其他應付款項	(2,120)	(54,980)
負債準備-流動	(96)	338
其他流動負債	19,759	(58,810)
營運產生之現金流出	(770,776)	(941,457)
收取之利息	2,860	471
支付之利息	-	(419)
支付所得稅	(26,599)	(59,284)
營業活動之淨現金流出	(794,515)	(1,000,689)
投資活動之現金流量：		
其他金融資產增加	(176,988)	(234,064)
購買不動產、廠房及設備	(141)	(532)
存出保證金(增加)減少	(16,014)	4,954
其他非流動資產增加	(25)	-
投資活動之淨現金流出	(193,168)	(229,642)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	703,531	1,115,082
發行公司債	998,801	-
租賃負債本金償還	(12,704)	(10,080)
存入保證金增加(減少)	(12)	36
發放現金股利	(74,844)	(202,703)
籌資活動之淨現金流入	1,614,772	902,335
本期現金及約當現金增加(減少)	627,089	(327,996)
期初現金及約當現金餘額	435,339	763,335
期末現金及約當現金餘額	$ 1,062,428	$ 435,339

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　　經理人：陳丕岳　　會計主管：賴志龍

陳丕岳

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111年及110年12月31日之個體資產負債表，暨民國111年及110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111年及110年12月31日之個體財務狀況，暨民國111年及110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審計準則執行查核工作。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 111 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111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為營運之重要資產，並以成本與淨變現價值孰低者衡量，惟建設業因房地產業之存貨易受政治、經濟及房地稅制改革等影響甚鉅，致可能產生存貨之成本高於淨變現價值之風險。因此，存貨及其評價為本會計師執行坤悅開發股份有限公司個體財務報表查核重要的評估事項之一。

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；針對同期間各類存貨金額進行分析比較，比較同期間銷貨成本與同期間營業收入變動趨勢，以評估有無重大異常，包括考量存貨週轉率與週轉天數與當期營業狀況之變動比較，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；亦檢視根據所取得之各類存貨相關資料測試其正確性及就明細紀錄之合計數與總分類帳核對是否相符，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 111 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　112　年　3　月　8　日

坤悅開發股份有限公司

個體資產負債表

民國111年及110年12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	111年12月31日 金額	%	110年12月31日 金額	%
	流動資產				
1100	現金及約當現金(附註四及六)	$ 949,491	8.0	$ 380,586	3.9
1150	應收票據淨額(附註四及六)	520	-	4,850	-
1170	應收帳款淨額(附註四及六)	4,400	-	430	-
1200	其他應收款	176	-	36	-
130X	存貨(附註四、五、六及八)	9,661,353	81.1	8,415,611	85.6
1410	預付款項	66,237	0.6	12,343	0.1
1476	其他金融資產-流動(附註六及八)	570,852	4.8	593,864	6.1
1479	其他流動資產	36,296	0.3	18,525	0.2
1480	取得合約之增額成本-流動(附註四)	234,255	2.0	180,709	1.8
	流動資產合計	11,523,580	96.8	9,606,954	97.7
	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)	128,682	1.1	179,135	1.8
1600	不動產、廠房及設備(附註四及六)	665	-	1,275	-
1755	使用權資產(附註四及六)	27,914	0.2	15,237	0.2
1780	無形資產(附註四)	-	-	300	-
1840	遞延所得稅資產(附註四及六)	28,429	0.2	21,411	0.2
1990	其他非流動資產(附註八)	204,609	1.7	6,395	0.1
	非流動資產淨額	390,302	3.2	223,756	2.3
	資產總額	$ 11,913,882	100.0	$ 9,830,710	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111年及110年12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	負債及權益	111年12月31日 金額	%	110年12月31日 金額	%
	流動負債				
2100	短期借款(附註六及八)	$ 6,027,424	50.6	$ 5,323,893	54.2
2130	合約負債-流動(附註六)	1,440,033	12.1	887,626	9.0
2150	應付票據	16,380	0.1	27,379	0.3
2180	應付帳款-關係人(附註七)	545,767	4.6	541,064	5.5
2200	其他應付款	48,982	0.4	43,553	0.4
2230	本期所得稅負債(附註四及六)	2,585	-	26,552	0.3
2250	負債準備-流動(附註四)	477	-	490	-
2280	租賃負債-流動(附註四及六)	9,839	0.1	9,127	0.1
2399	其他流動負債(附註七)	24,616	0.2	4,882	-
	流動負債合計	8,116,103	68.1	6,864,566	69.8
	非流動負債				
2530	應付公司債(附註三、六及八)	998,801	8.4	-	-
2550	負債準備-非流動	802	-	802	-
2580	租賃負債-非流動(附註四及六)	18,614	0.2	6,627	0.1
	非流動負債合計	1,018,217	8.6	7,429	0.1
	負債總額	9,134,320	76.7	6,871,995	69.9
	權益				
3110	普通股股本（附註六）	1,559,250	13.1	1,559,250	15.9
3200	資本公積（附註六）	169,260	1.4	169,260	1.7
3300	保留盈餘（附註六）				
3310	法定盈餘公積	192,011	1.6	183,665	1.9
3350	未分配盈餘	859,041	7.2	1,046,540	10.6
	權益總額	2,779,562	23.3	2,958,715	30.1
	負債及權益總額	$ 11,913,882	100.0	$ 9,830,710	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111年度及110年度

單位：新台幣仟元，惟每股盈餘為元

代碼	項目	111年度 金額	111年度 %	110年度 金額	110年度 %
4000	營業收入(附註四及六)	$ 396,902	100.0	$ 1,934,759	100.0
5000	營業成本(附註四、六及七)	(285,177)	(71.9)	(1,649,461)	(85.3)
5900	營業毛利	111,725	28.1	285,298	14.7
6000	營業費用(附註七)				
6100	推銷費用	(93,332)	(23.5)	(128,710)	(6.7)
6200	管理費用	(87,305)	(22.0)	(67,759)	(3.4)
6000	合計	(180,637)	(45.5)	(196,469)	(10.1)
6900	營業淨利(損)	(68,912)	(17.4)	88,829	4.6
7000	營業外收入及支出(附註四、六及七)				
7100	利息收入	2,759	0.7	452	-
7010	其他收入	12,305	3.1	22,978	1.2
7020	其他利益及損失	(34)	-	40	-
7050	財務成本	(5,268)	(1.3)	(1,421)	(0.1)
7070	採用權益法認列之子公司損益份額	(49,345)	(12.4)	8,104	0.4
7000	合計	(39,583)	(9.9)	30,153	1.5
7900	稅前淨利(損)	(108,495)	(27.3)	118,982	6.1
7950	所得稅費用(利益)(附註四及六)	(4,186)	(1.0)	35,515	1.8
8200	本期淨利(損)	($ 104,309)	(26.3)	$ 83,467	4.3
8500	本期綜合損益總額	($ 104,309)	(26.3)	$ 83,467	4.3
	每股盈餘(附註四及六)				
9750	基本每股盈餘(虧損)	($ 0.67)		$ 0.54	

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111年度及110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
110年度					
110年1月1日餘額	$ 1,559,250	$ 169,260	$ 135,166	$ 1,214,275	$ 3,077,951
109年度盈餘指撥及分配：					
法定盈餘公積	-	-	48,499	(48,499)	-
現金股利	-	-	-	(202,703)	(202,703)
110年度淨利	-	-	-	83,467	83,467
111年度					
111年1月1日餘額	$ 1,559,250	$ 169,260	$ 183,665	$ 1,046,540	$ 2,958,715
110年度盈餘指撥及分配：					
法定盈餘公積	-	-	8,346	(8,346)	-
現金股利	-	-	-	(74,844)	(74,844)
111年度淨損	-	-	-	(104,309)	(104,309)
111年12月31日餘額	$ 1,559,250	$ 169,260	$ 192,011	$ 859,041	$ 2,779,562

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111年度及110年度

單位：新台幣仟元

	111年度	110年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(損)	($ 108,495)	$ 118,982
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
租金支出	-	4
折舊費用	11,357	9,342
攤銷費用	300	300
利息費用	5,268	1,421
利息收入	(2,759)	(452)
租賃修改利益	34	(40)
採用權益法認列之子公司損益份額	49,345	(8,104)
與營業活動相關之流動資產/負債變動數：		
應收票據	4,330	(4,180)
應收帳款	(3,970)	172
其他應收款	(140)	(36)
存貨	(1,242,920)	(1,434,266)
預付款項	(53,894)	(11,691)
其他流動資產	(62)	2,743
取得合約之增額成本	(53,546)	(63,236)
合約負債	552,407	287,114
應付票據	(10,999)	(9,007)
應付帳款	4,703	305,550
負債準備-流動	(13)	137
其他應付款項	(2,661)	(58,133)
其他流動負債	19,754	(58,826)
營運產生之現金流出	(831,961)	(922,206)
收取之利息	2,759	447
支付之利息	-	(369)
支付之所得稅	(26,799)	(59,284)
營業活動之淨現金流出	(856,001)	(981,412)

接次頁

坤悅開發股份有限公司

個體現金流量表

民國111年度及110年度

單位：新台幣仟元

承上頁

	111年度	110年度
投資活動之現金流量：		
取得採用權益法之投資	-	(50,000)
其他金融資產-流動增加	(176,988)	(234,064)
購買不動產、廠房及設備	(141)	(532)
存出保證金(增加)減少	(15,923)	6,964
收取之股利	1,108	-
投資活動之淨現金流出	(191,944)	(277,632)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	703,531	1,115,082
發行公司債	998,801	-
租賃負債本金償還	(10,618)	(7,788)
存入保證金增加(減少)	(20)	30
發放現金股利	(74,844)	(202,703)
籌資活動之淨現金流入	1,616,850	904,621
本期現金及約當現金增加(減少)	568,905	(354,423)
期初現金及約當現金餘額	380,586	735,009
期末現金及約當現金餘額	$ 949,491	$ 380,586

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

附件八

坤悅開發股份有限公司

一一一年度盈虧撥補表

單位：新台幣元

項目	金額
111 年度期初累積未分配盈餘	963,350,721
加：本期稅後淨利(損)	(104,309,212)
本期可供分配盈餘	859,041,509
111 年度期末累積盈餘	859,041,509

董事長：　　經理人：　　會計主管：

附件九

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
第十六條之一	本公司股東會開會時，得以視訊會議或其他經經濟部公告之方式為之。		一、本條新增。 二、依公司法第一百七十二條之二於一百十年十二月二十九日公布修正，開放公開發行公司得適用股東會視訊會議之規定，爰增訂之。
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，（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，第四十次修訂於民國一一二年六月九日。	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，(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。。	增列修訂次數及日期。