坤悅開發股份有限公司

民國一一三年股東常會議事錄

時　　間：中華民國一一三年六月十三日(星期四)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 122,207,547 股，佔本公司已發行股份總數 155,925,000 股之 78.37%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、陳品嘉、謝登隆 獨立董事等 5 席董事出席。

列　　席：會計師：建智聯合會計師事務所 黃祥穎(黃堯章代理) 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)本公司一一二年度營業報告書。(請參閱附件一)

(二)本公司一一二年度審計委員會審查報告書。(請參閱附件二)

(三)本公司一一二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 112 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 462,502,755 元，配發 112 年度員工酬勞現金新台幣 4,671,745 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 113 年 3 月 6 日董事會通過，與 112 年度認列費用估列金額無差異。

二、承認事項

第 一 案(董事會提)

案　　由：本公司一一二年度營業報告書及財務報表案，提請　承認。

說　　明：一、本公司一一二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三。

三、敬請 承認。

股東提問：無。

決　　議：

出席股東表決權總數(含電子投票)122,195,547 權

表決結果	占出席表決權總數%
贊成權數：121,729,577 權 (含電子投票：432,877 權)	99.62%
反對權數：1,537 權 (含電子投票：1,537 權)	0.00%
無效權數：0 權	0.00%
棄權/未投票權數：464,433 權 (含電子投票：239,024 權)	0.38%

本案經出席股東票決後，照案通過。

第 二 案（董事會提）

案　　由：本公司一一二年度盈餘分配案，提請　承認。

說　　明：一、本公司民國 112 年度盈餘分配案業經 113 年 4 月 17 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，本公司擬具一一二年度「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 112 年度盈餘為優先。

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

五、敬請 承認。

股東提問：

決　　議：

出席股東表決權總數(含電子投票)122,207,547 權

表決結果	占出席表決權總數%
贊成權數：121,731,696 權 (含電子投票：434,996 權)	99.61%
反對權數：9,436 權 (含電子投票：9,436 權)	0.01%
無效權數：0 權	0.00%
棄權/未投票權數：466,415 權 (含電子投票：229,006 權)	0.38%

本案經出席股東票決後，照案通過。

三、臨時動議

股東戶號 00023142 發言：

1. 去年法說會提到 2 個建案「原鄰薈」及明秀段預計 2026 年會完工，若依照今年推案時間，則預定完工時間點是否會異動。
2. 「心里程」是否可以在今年年底完工入帳。
3. 「君睿」銷售進度一直是相較其他建案緩慢，公司是否有了解此案銷售較慢的原因請說明。
4. 「君匯」原預定今年 10 月取得使照，明年 1 月交屋，預計時間點是否可能提前或者延後。
5. 房價持續上漲，請問最後完工總銷是否也會與開始時預定的金額較為增加。
6. 今年度即將完工的「欣・悅」、「領秀」及「心里程」屬疫情結束之後推出之建案，是否預計獲利也會較以往疫情期間之建案提升。

主席針對上述問題予以說明：

1. 「原鄰薈」及「沐光邸」預計今年下半年開始動工，目前仍預計 2026 年可以完工。
2. 「心里程」因位於彰化，依照以往公家機關行政流程，預計可以取得使照時間大約要 2 至 4 個月，目前工地正在趕工當中，盡力於今年取得使照。
3. 「君睿」相對其他建案銷售單價及總價較高，銷售客群多為換屋族，故客戶考慮時間會拉長，目前銷售速度有所提升，預計完工前可銷售 8 至 9 成。
4. 「君匯」已在拆架當中，預計 10 月底取得使照，因戶數較多，又適逢農曆年，大致會落在明年第一季季末開始交屋。
5. 預售時會訂定合理價格，同時會視銷售情形陸續調價，因政府目前打房政策不確定影響，也要兼顧銷售去化速度穩定，故房價上漲雖會影響總銷，但幅度不會過大。
6. 上述三案售價有隨營建成本上漲適當調整銷售價格，獲利能力可以回到以往水準。

四、散會

上午九時三十一分整，全部議程完畢，主席宣布散會。

主席：陳丕岳　　紀錄：尤燕莉

參、附　件

附件一：一一二年度營業報告書

一、112 年度營業結果

(一)112 年營業計畫實施成果：

本公司 112 年度營業收入為 3,370,820 仟元，相較於 111 年度營業收入為 396,902 仟元，增加 2,973,918 仟元，增加比例 749.28%，主係本公司 112 年度有「雅樂」、「坤悅高飛」及「心富郁」完工交屋認列營建收入，其餘建案陸續推案預售中。112 年度稅後淨利 358,226 仟元，相較於 111 年度稅後淨損 104,309 仟元，則為增加 462,535 仟元。(僅列母公司)

單位：新台幣仟元

項目/年度	112 年度	111 年度	增減金額	增減%
營業收入	3,370,820	396,902	2,973,918	749.28
營業毛利	829,794	111,725	718,069	642.71
稅前淨利(損)	462,503	(108,495)	570,998	526.29
本期淨利(損)	358,226	(104,309)	462,535	443.43

(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 112 年度財務預測資訊，故無 112 年度預算執行資料；茲將 112 年度及 111 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	
		112 年度	111 年度
財務收支(仟元)	收入淨額	3,370,820	396,902
	毛利	829,794	111,725
	稅後淨利(損)	358,226	(104,309)
獲利能力(%)	資產報酬率	2.96	(0.92)
	股東權益報酬率	12.27	(3.64)
	純益率	10.63	(26.28)
	每股盈餘(元)	2.3	(0.67)

(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：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、113 年度營業計畫概要

(一)113 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，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不動產開發業務領域、提升且加深公司品牌價值，持續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，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 5 月份完工並認列營收。

(2)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，預計於 113 年 6 月份完工並認列營收。

(3)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 12 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，預計於 114 年 2 月份完工並認列營收。

(2)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)位於烏日區新榮泉段「坤悅夢想+」建案規劃 111 戶住家。地下 3 層，地上 15 層，工程方面於 112 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 115 年 8 月份完工並認列營收。

(4)位於后里區文化段「坤悅 禮御」建案規劃 117 戶住家及 4 戶店鋪。地下 2 層，地上 13 層，工程方面於 112 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 115 年 3 月份完工並認列營收。

(5)位於南區樹子腳段「坤悅語文心」建案規劃 244 戶住家及 10 戶店鋪。地下 4 層，地上 22 層，工程方面於 112 年 10 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 116 年 12 月份完工並認列營收。

(6)位於太平區仁平段「坤悅涵仰」建案規劃 167 戶住家。地下 3 層，地上 18 層，工程方面於 112 年 11 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 116 年 4 月份完工並認列營收。

3.本年度新推出個案：

(1)113 年中預計推出北屯區美和段之新建案，該建案規劃地下 2 層，地上 25 層之 135 戶住家，銷售對象以年輕首次購屋為主要銷售族群，預計於 113 年 6 月開工，採用預售方式進行銷售。

(2)113 年中正式推出沙鹿區明秀段之新建案，該建案規劃地下 2 層，地上 9 層之 88 戶住家及 2 戶透天，銷售對象以換屋族群為主要銷售族群，預計於 113 年 6 月開工，採用預售方式進行銷售。

(3)113 年中預計推出彰化縣員林市橋愛段之新建案，該建案規劃地下 2 層，地上 11 層之 100 戶住家，銷售對象以年輕首次購屋為主要銷售族群，預計於 113 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

112年度受到國內外經濟環境成長不佳之陰霾，且國際局勢未明之影響下，對於外來發展抱持不確定性，加上國內營建原材料價格上漲與國內營建勞工持續缺乏，以及政府推出打擊炒房政策影響下，房地產市場成交量急轉直下。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及生活講座活動，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，凝聚坤悅家族之向心力。另外在落實誠信經營與善盡社會責任的方面已多年榮獲誠信建商之認證，並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。

展望未來一年受到國內經濟發展仍可能持續低迷、政府持續透過施行囤房稅2.0等抑制炒房措施之影響，加上即將開徵碳稅預期造成營建材料價格上漲，與土地成本仍持續上升，造成對於未來房地產市場發展趨於保守觀望、房屋成交量可能持續趨緩，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

董事會造送本公司一一二年度營業報告書、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

本公司一一三年股東常會

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　3　年　4　月　1　7　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112年及111年12月31日之合併資產負債表，暨民國112年及111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112年及111年12月31日之合併財務狀況，暨民國112年及111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 112 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。

茲對坤悅開發集團民國112年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

一、存貨評價

<u>事項說明</u>

坤悅開發集團之存貨主要為待售房地、營建用地及在建房地，相關之會計政策請詳合併財務報告附註四(八)、附註五(一)以及附註六(三)。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，故將其列為關鍵查核事項之一。

因應之查核程序

本會計師對上開關鍵查核事項已執行之因應程序彙列如下：

1. 依存貨之性質評估管理階層之存貨備抵金額。
2. 針對存貨跌價提列比率之合理性及管理階層之假設進行評估。
3. 檢視坤悅開發集團過去存貨備抵提列之準確度，並與本期估列之存貨備抵作比較，以評估本期之估列方法及假設是否允當。
4. 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。
5. 針對專家(如不動產估價師)出具之獨立評估報告估計之可回收金額，檢視相關假設之合理性，並評估該不動產估價師之資格及獨立性。
6. 考量坤悅開發集團對存貨備抵相關資訊之揭露是否適切。

二、收入認列

事項說明

坤悅開發集團是以出售房地為營運之主要收入來源，相關會計政策及資訊請詳附註四(十八)及附註六(十二)。銷貨收入係公司是否達成經營、財務目標及投資人預期之主要指標，而收入認列的真實性、認列時點是否正確及其是否具完整性，對於合併財務報告之影響實屬重大，故將其列為關鍵查核事項之一。

因應之查核程序

本會計師對上開關鍵查核事項已執行之因應程序彙列如下：

1. 針對銷貨及收款作業循環執行控制測試，評估收入認列之會計政策是否依相關公報規定辦理。
2. 針對銷貨收入、成本及毛利執行分析性程序，以評估收入之認列有無重大異常。
3. 執行截止測試，抽樣檢視與客戶之銷售合約、交屋資料及不動產移轉登記文件，以評估收入之認列時點有無重大異常。
4. 針對前十大銷售客戶變動進行分析，了解及確認是否有重大變動及異常交易。
5. 取得銷貨收入及銷貨折讓明細，執行證實測試，抽樣檢視與客戶之銷售合約及相關文件，以評估銷貨收入之認列及銷貨折讓之發生有無異常。
6. 評估公司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112年度及111年度之合併財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

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

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。

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

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. 對於集團內組成合併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民國112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 113 年 3 月 6 日

坤悅開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國112年及111年12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	112年12月31日 金額	%	111年12月31日 金額	%
	流動資產				
1100	現金及約當現金(附註四及六)	$ 1,053,263	8.6	$ 1,062,428	9.1
1150	應收票據淨額(附註四、五及六)	1,870	-	545	-
1170	應收帳款淨額(附註四、五及六)	1,450	-	4,400	-
1200	其他應收款	4	-	169	-
1220	本期所得稅資產(附註四)	50	-	9	-
130X	存貨(附註四、五、六及八)	9,762,120	80.2	9,460,302	80.7
1410	預付款項	94,280	0.8	82,554	0.7
1476	其他金融資產-流動(附註四及八)	733,122	6.0	570,852	4.9
1479	其他流動資產	21,355	0.2	40,617	0.3
1480	取得合約之增額成本-流動(附註四)	226,857	1.9	234,255	2.0
	流動資產合計	11,894,371	97.7	11,456,131	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	-
1600	不動產、廠房及設備(附註四、五及六)	1,033	-	743	-
1755	使用權資產(附註四及六)	33,146	0.3	35,414	0.3
1840	遞延所得稅資產(附註四及六)	38,661	0.3	29,111	0.2
1900	其他非流動資產(附註八)	207,419	1.7	206,359	1.8
	非流動資產淨額	280,262	2.3	271,630	2.3
	資產總額	$ 12,174,633	100.0	$ 11,727,761	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112年及111年12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	負債及權益	112年12月31日 金額	%	111年12月31日 金額	%
	流動負債				
2100	短期借款(附註四及六)	$ 6,049,325	49.7	$ 6,027,424	51.4
2130	合約負債-流動(附註四及六)	1,474,711	12.1	1,440,092	12.3
2150	應付票據	109,302	0.9	99,776	0.9
2170	應付帳款	243,406	2.0	248,170	2.1
2200	其他應付款	82,387	0.7	68,093	0.6
2230	本期所得稅負債(附註四)	110,683	0.9	2,585	-
2250	負債準備-流動(附註四)	1,142	-	1,238	-
2280	租賃負債-流動(附註四及六)	10,825	0.1	11,697	0.1
2399	其他流動負債-其他	9,758	0.1	24,814	0.2
	流動負債合計	8,091,539	66.5	7,923,889	67.6
	非流動負債				
2530	應付公司債(附註三及六)	999,083	8.2	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)	22,996	0.2	24,293	0.2
2600	其他非流動負債	24	-	50	-
	非流動負債合計	1,023,269	8.4	1,024,310	8.7
	負債總額	9,114,808	74.9	8,948,199	76.3
	權益				
3100	股本（附註四及六）	1,559,250	12.8	1,559,250	13.3
3200	資本公積（附註六）	91,297	0.7	169,260	1.5
3300	保留盈餘（附註六）				
3310	法定盈餘公積	192,011	1.6	192,011	1.6
3350	未分配盈餘	1,217,267	10.0	859,041	7.3
	權益總額	3,059,825	25.1	2,779,562	23.7
	負債及權益總額	$ 12,174,633	100.0	$ 11,727,761	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112年度及111年度

單位：新台幣仟元，惟每股盈餘為元

代碼	項目	112年度 金額	112年度 %	111年度 金額	111年度 %
4000	營業收入(附註四、六及七)	$ 3,370,820	100.0	$ 396,946	100.0
5000	營業成本(附註四、六及七)	(2,518,368)	(74.7)	(291,211)	(73.4)
5900	營業毛利	852,452	25.3	105,735	26.6
	營業費用(附註四及七)				
6100	推銷費用	(263,277)	(7.8)	(93,332)	(23.5)
6200	管理費用	(154,478)	(4.6)	(125,439)	(31.6)
6000	合計	(417,755)	(12.4)	(218,771)	(55.1)
6900	營業淨利(損)	434,697	12.9	(113,036)	(28.5)
	營業外收入及支出(附註四、六及七)				
7100	利息收入	9,234	0.3	2,860	0.7
7010	其他收入	27,510	0.8	8,059	2.0
7020	其他利益及損失	-	-	(34)	-
7050	財務成本	(6,333)	(0.2)	(5,344)	(1.3)
7000	營業外收入及支出合計	30,411	0.9	5,541	1.4
7900	稅前淨利(損)	465,108	13.8	(107,495)	(27.1)
7950	所得稅費用(利益)(附註四及六)	106,882	3.2	(3,186)	(0.8)
8200	本期淨利(損)	$ 358,226	10.6	($ 104,309)	(26.3)
8500	本期綜合損益總額	$ 358,226	10.6	($ 104,309)	(26.3)
	每股盈餘(附註六)				
9750	基本每股盈餘(虧損)	$ 2.30		($ 0.67)	

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112年及111年1月1日至12月31日

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
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)
112年度					
112年1月1日餘額	$ 1,559,250	$ 169,260	$ 192,011	$ 859,041	$ 2,779,562
111年度盈餘指撥及分配：					
現金股利	-	(77,963)	-	-	(77,963)
112年度合併總損益	-	-	-	358,226	358,226
112年12月31日餘額	$ 1,559,250	$ 91,297	$ 192,011	$ 1,217,267	$ 3,059,825

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112年及111年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	112年度	111年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(損)	$ 465,108	($ 107,495)
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
折舊費用	14,592	13,608
攤銷費用	-	300
利息費用	6,333	5,344
利息收入	(9,234)	(2,860)
租賃修改利益(損失)	-	34
與營業活動相關之流動資產/負債變動數：		
應收票據	(1,325)	4,335
應收帳款	2,950	(3,970)
其他應收款	165	(133)
存貨	(301,818)	(1,191,213)
預付款項	(11,726)	(56,330)
其他流動資產	72	(77)
取得合約之增額成本	7,398	(53,546)
合約負債	34,619	552,317
應付票據	9,526	(11,737)
應付帳款	(4,764)	63,104
其他應付款項	13,295	(2,120)
負債準備-流動	(96)	(96)
其他流動負債	(15,996)	19,759
營運產生之現金流入(出)	209,099	(770,776)
收取之利息	9,234	2,860
支付之利息	(5,052)	-
支付所得稅	(8,375)	(26,599)
營業活動之淨現金流入(出)	204,906	(794,515)
投資活動之現金流量：		
其他金融資產增加	(162,270)	(176,988)
購買不動產、廠房及設備	(568)	(141)
存出保證金(增加)減少	19,191	(16,014)
其他非流動資產增加	(1,061)	(25)
投資活動之淨現金流入(出)	(144,708)	(193,168)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	21,901	703,531
發行公司債	-	998,801
租賃負債本金償還	(14,215)	(12,704)
存入保證金增加(減少)	914	(12)
發放現金股利	(77,963)	(74,844)
籌資活動之淨現金流入(出)	(69,363)	1,614,772
本期現金及約當現金增加(減少)	(9,165)	627,089
期初現金及約當現金餘額	1,062,428	435,339
期末現金及約當現金餘額	$ 1,053,263	$ 1,062,428

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 112 年及 111年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國112年及111 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112年及111年12月31日之個體財務狀況，暨民國112年及111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 112 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112年度個體財務報告之關鍵查核事項敘明如下：

一、存貨評價

<u>事項說明</u>

坤悅開發股份有限公司之存貨主要為待售房地、營建用地及在建房地，相關之會計政策請詳個體財務報告附註四(七)、附註五(一)以及附註六(三)。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，故將其列為關鍵查核事項之一。

因應之查核程序

本會計師對上開關鍵查核事項已執行之因應程序彙列如下：

1. 依存貨之性質評估管理階層之存貨備抵金額。
2. 針對存貨跌價提列比率之合理性及管理階層之假設進行評估。
3. 檢視坤悅開發股份有限公司過去存貨備抵提列之準確度，並與本期估列之存貨備抵作比較，以評估本期之估列方法及假設是否允當。
4. 瞭解坤悅開發股份有限公司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。
5. 針對專家(如不動產估價師)出具之獨立評估報告估計之可回收金額，檢視相關假設之合理性，並評估該不動產估價師之資格及獨立性。
6. 考量坤悅開發股份有限公司對存貨備抵相關資訊之揭露是否適切。

二、收入認列

事項說明

坤悅開發股份有限公司是以出售房地為營運之主要收入來源，相關會計政策及資訊請詳附註四(十七)及附註六(十三)。銷貨收入係公司是否達成經營、財務目標及投資人預期之主要指標，而收入認列的真實性、認列時點是否正確及其是否具完整性，對於個體財務報告之影響實屬重大，故將其列為關鍵查核事項之一。

因應之查核程序

本會計師對上開關鍵查核事項已執行之因應程序彙列如下：

1. 針對銷貨及收款作業循環執行控制測試，評估收入認列之會計政策是否依相關公報規定辦理。
2. 針對銷貨收入、成本及毛利執行分析性程序，以評估收入之認列有無重大異常。
3. 執行截止測試，抽樣檢視與客戶之銷售合約、交屋資料及不動產移轉登記文件，以評估收入之認列時點有無重大異常。
4. 針對前十大銷售客戶變動進行分析，了解及確認是否有重大變動及異常交易。
5. 取得銷貨收入及銷貨折讓明細，執行證實測試，抽樣檢視與客戶之銷售合約及相關文件，以評估銷貨收入之認列及銷貨折讓之發生有無異常。
6. 評估公司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允當表達之財務報表，且維持與個別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，運用專業判斷及專業懷疑。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)。

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

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民國112 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

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

會 計 師 ： 廖 年 傑

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 113 年 3 月 6 日

坤悅開發股份有限公司

個體資產負債表

民國112年及111年12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	112年12月31日 金額	%	111年12月31日 金額	%
	流動資產				
1100	現金及約當現金(附註四及六)	$ 1,005,215	8.0	$ 949,491	8.0
1150	應收票據淨額(附註四、五及六)	1,870	-	520	-
1170	應收帳款淨額(附註四、五及六)	1,450	-	4,400	-
1200	其他應收款	-	-	176	-
130X	存貨(附註四、五、六及八)	10,062,346	79.9	9,661,353	81.1
1410	預付款項	71,746	0.6	66,237	0.6
1476	其他金融資產-流動(附註四、六及八)	733,122	5.8	570,852	4.8
1479	其他流動資產	17,071	0.1	36,296	0.3
1480	取得合約之增額成本-流動(附註四)	226,857	1.8	234,255	2.0
	流動資產合計	12,119,677	96.2	11,523,580	96.8
	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)	209,664	1.7	128,682	1.1
1600	不動產、廠房及設備(附註四及六)	468	-	665	-
1755	使用權資產(附註四及六)	27,140	0.2	27,914	0.2
1840	遞延所得稅資產(附註四及六)	38,660	0.3	28,429	0.2
1990	其他非流動資產(附註四及八)	204,609	1.6	204,609	1.7
	非流動資產淨額	480,544	3.8	390,302	3.2
	資產總額	$ 12,600,221	100.0	$ 11,913,882	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112年及111年12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	負債及權益	112年12月31日 金額	%	111年12月31日 金額	%
	流動負債				
2100	短期借款(附註四及六)	$ 6,049,325	48.0	$ 6,027,424	50.6
2130	合約負債-流動(附註四及六)	1,474,709	11.7	1,440,033	12.1
2150	應付票據(附註四)	38,629	0.3	16,380	0.1
2180	應付帳款-關係人(附註四及七)	765,540	6.1	545,767	4.6
2200	其他應付款	64,081	0.5	48,982	0.4
2230	本期所得稅負債(附註四及六)	110,683	0.9	2,585	-
2250	負債準備-流動(附註四)	511	-	477	-
2280	租賃負債-流動(附註四及六)	8,876	0.1	9,839	0.1
2399	其他流動負債(附註七)	9,336	0.1	24,616	0.2
	流動負債合計	8,521,690	67.7	8,116,103	68.1
	非流動負債				
2530	應付公司債(附註四及六)	999,083	7.9	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)	18,821	0.1	18,614	0.2
	非流動負債合計	1,018,706	8.0	1,018,217	8.6
	負債總額	9,540,396	75.7	9,134,320	76.7
	權益				
3110	普通股股本（附註六）	1,559,250	12.4	1,559,250	13.1
3200	資本公積（附註六）	91,297	0.7	169,260	1.4
3300	保留盈餘（附註六）				
3310	法定盈餘公積	192,011	1.5	192,011	1.6
3350	未分配盈餘	1,217,267	9.7	859,041	7.2
	權益總額	3,059,825	24.3	2,779,562	23.3
	負債及權益總額	$ 12,600,221	100.0	$ 11,913,882	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112年度及111年度

單位：新台幣仟元，惟每股盈餘為元

代碼	項目	112年度 金額	112年度 %	111年度 金額	111年度 %
4000	營業收入(附註四及六)	$ 3,370,820	100.0	$ 396,902	100.0
5000	營業成本(附註四、六及七)	(2,541,026)	(75.4)	(285,177)	(71.9)
5900	營業毛利	829,794	24.6	111,725	28.1
6000	營業費用(附註七)				
6100	推銷費用	(263,277)	(7.8)	(93,332)	(23.5)
6200	管理費用	(100,302)	(3.0)	(87,305)	(22.0)
6000	合計	(363,579)	(10.8)	(180,637)	(45.5)
6900	營業淨利(損)	466,215	13.8	(68,912)	(17.4)
7000	營業外收入及支出(附註四、六及七)				
7100	利息收入	8,787	0.3	2,759	0.7
7010	其他收入	12,701	0.4	12,305	3.1
7020	其他利益及損失	-	-	(34)	-
7050	財務成本	(6,182)	(0.2)	(5,268)	(1.3)
7070	採用權益法認列之子公司損益份額	(19,018)	(0.6)	(49,345)	(12.4)
7000	合計	(3,712)	(0.1)	(39,583)	(9.9)
7900	稅前淨利(損)	462,503	13.7	(108,495)	(27.3)
7950	所得稅費用(利益)(附註四及六)	104,277	3.1	(4,186)	(1.0)
8200	本期淨利(損)	$ 358,226	10.6	($ 104,309)	(26.3)
8500	本期綜合損益總額	$ 358,226	10.6	($ 104,309)	(26.3)
	每股盈餘(附註四及六)				
9750	基本每股盈餘(虧損)	$ 2.30		($ 0.67)	

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112年度及111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
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年度淨利(損)	-	-	-	(104,309)	(104,309)
112年度					
112年1月1日餘額	$ 1,559,250	$ 169,260	$ 192,011	$ 859,041	$ 2,779,562
111年度盈餘指撥及分配：					
現金股利	-	(77,963)	-	-	(77,963)
112年度淨利(損)	-	-	-	358,226	358,226
112年12月31日餘額	$ 1,559,250	$ 91,297	$ 192,011	$ 1,217,267	$ 3,059,825

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112年度及111年度

單位：新台幣仟元

	112年度	111年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(損)	$ 462,503	($ 108,495)
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
折舊費用	12,238	11,357
攤銷費用	-	300
利息費用	6,182	5,268
利息收入	(8,787)	(2,759)
租賃修改利益	-	34
採用權益法認列之子公司損益份額	19,018	49,345
與營業活動相關之流動資產/負債變動數：		
應收票據	(1,350)	4,330
應收帳款	2,950	(3,970)
其他應收款	176	(140)
存貨	(400,993)	(1,242,920)
預付款項	(5,509)	(53,894)
其他流動資產	56	(62)
取得合約之增額成本	7,398	(53,546)
合約負債	34,676	552,407
應付票據	22,249	(10,999)
應付帳款	219,773	4,703
負債準備-流動	34	(13)
其他應付款項	14,100	(2,661)
其他流動負債	(16,220)	19,754
營運產生之現金流入(出)	368,494	(831,961)
收取之利息	8,787	2,759
支付之利息	(4,901)	-
支付之所得稅	(6,410)	(26,799)
營業活動之淨現金流入(出)	365,970	(856,001)

接次頁

坤悅開發股份有限公司
個體現金流量表
民國112年度及111年度

單位：新台幣仟元

承上頁

	112年度	111年度
投資活動之現金流量：		
取得採用權益法之投資	(100,000)	-
其他金融資產-流動增加	(162,270)	(176,988)
購買不動產、廠房及設備	-	(141)
存出保證金(增加)減少	19,169	(15,923)
收取之股利	-	1,108
投資活動之淨現金流入(出)	(243,101)	(191,944)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	21,901	703,531
發行公司債	-	998,801
租賃負債本金償還	(12,023)	(10,618)
存入保證金增加(減少)	940	(20)
發放現金股利	(77,963)	(74,844)
籌資活動之淨現金流入(出)	(67,145)	1,616,850
本期現金及約當現金增加(減少)	55,724	568,905
期初現金及約當現金餘額	949,491	380,586
期末現金及約當現金餘額	$ 1,005,215	$ 949,491

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

一一二年度盈餘分配表

單位：新台幣元

項目	金額
112 年度期初累積未分配盈餘	859,041,509
加：本期稅後淨利	358,225,357
減：提列 10%法定盈餘公積	(35,822,536)
本期可供分配盈餘	1,181,444,330
減：股東紅利-現金(每股分配 1.3 元)	(202,702,500)
112 年度期末累積盈餘	978,741,830

董事長：　　經理人：　　會計主管：