



股票代號：5206

坤悅開發股份有限公司
Kunyue Development Co., Ltd.

公開說明書

(一一五年度現金增資發行新股)

一、公司名稱：坤悅開發股份有限公司

二、本公開說明書編印目的：一一五年度現金增資發行新股

三、本次現金增資發行新股

(一)本次發行新股來源：現金增資。

(二)新股種類：記名式普通股，每股面額新臺幣壹拾元整。

(三)股數：21,000,000 股。

(四)發行金額：總面額新臺幣 210,000,000 元整。

(五)發行條件：

1.現金增資發行新股 21,000,000 股，每股面額新臺幣 10 元整，發行價為每股新臺幣 20 元，募集資金總額為新臺幣 420,000,000 元。

2.本次現金增資發行新股，除依公司法第 267 條規定，保留發行新股總額 10%，計 2,100,000 股供本公司員工認購，並依證券交易法第 28 條之 1 規定，提撥發行新股總額 10%，計 2,100,000 股採公開申購方式對外承銷，其餘發行新股總額 80%，計 16,800,000 股由原股東按增資認股基準日股東名簿記載之持股比例認購，其認購不足一股之畸零股，由股東自停止過戶起五日內自行至本公司股務代理機構辦理拼湊成整股認購，逾期未拼湊者視為放棄。原股東或員工放棄認購或拼湊不足一股之畸零股部份，擬授權董事長洽特定人按發行價格認購之。

3.本次現金增資發行新股之權利義務與原有發行之普通股相同。

(六)公開承銷比例：本次現金增資發行新股之 10%，計 2,100,000 股對外公開承銷。

(七)承銷及配售方式：採餘額包銷方式，並以公開申購配售方式對外公開銷售。

四、本次資金運用計畫之用途及預計可能產生效益之概要：請參閱本公開說明書第 61 頁。

五、本次發行之相關費用如下：

(一)承銷費用：新臺幣 1,050 千元整。

(二)其他費用：主要包括會計師、律師及印刷等其他費用約新臺幣 70 千元整。

六、有價證券之生效，不得藉以作為證實申報事項或保證證券價值之宣傳。

七、本公開說明書之內容如有虛偽或隱匿之情事者，應由發行人及其負責人與其他曾在公開說明書上簽名或蓋章者依法負責。

八、投資人投資前應至金融監督管理委員會指定之資訊申報網站詳閱本公開說明書之內容，並應注意本公司之風險事項，請參閱本公開說明書第 3~5 頁。

九、本公司普通股股票面額為每股新臺幣壹拾元整。

十、查詢本公開說明書之網址：公開資訊觀測站 <http://mops.twse.com.tw>

本公司網址 <http://www.kunyue.com.tw>

坤悅開發股份有限公司 編製

中華民國一一五年八月十三日 刊印

一、本次發行前實收資本之來源

資金來源	金額(新臺幣元)	占實收資本額比率(%)
設立資本額	1,000,000	0.06
合併增資	90,000,000	5.00
現金增資	844,000,000	46.86
盈餘轉增資	444,005,500	24.65
資本公積轉增資	325,898,460	18.10
員工紅利轉增資	5,792,900	0.32
私募現金增資	1,002,557,060	55.67
減資	(876,169,830)	(48.65)
庫藏股註銷	(36,150,340)	(2.01)
實收資本額合計	1,800,933,750	100.00

二、公開說明書之分送計畫

- (1)陳列處所：依規定方式函送有關單位外，另陳列於本公司以供查閱。
- (2)分送方式：依金融監督管理委員會證券期貨局規定方式辦理。
- (3)索取方式：請至公開資訊觀測站（<http://mops.twse.com.tw>）查詢及下載。

三、證券承銷商名稱、地址、網址及電話

名 稱：國泰綜合證券股份有限公司 網 址：www.cathaysec.com.tw
地 址：臺北市敦化南路二段 218 號 3 樓、4 樓、7 樓 電 話：(02)2326-9888

四、公司債保證機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

五、公司債受託機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

六、股票或公司債簽證機構之名稱、地址、網址及電話：本次採無實體發行。

七、辦理股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話

名 稱：台新綜合證券股份有限公司股務代理部 網 址：<https://www.tssco.com.tw>
地 址：臺北市中山區建國北路一段 96 號地下一樓 電 話：(02)2504-8125

八、信用評等機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

九、公司債簽證會計師及律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：不適用。

十、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

最近年度簽證會計師姓名：黃祥穎、曹永仁會計師
事務所名稱：建智聯合會計師事務所 網 址：<http://www.enwise.com.tw>
地 址：臺中市北區太原北路 130 號 8 樓之 1 電 話：(04)2296-6234

十一、複核律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

律 師 姓 名：邱雅文律師
事務所名稱：翰辰法律事務所 網 址：<http://www.fsi-law.com>
地 址：臺北市信義區松德路 6 號 12 樓 電 話：(02)2345-0016

十二、發言人、代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱：

發 言 人姓名：賴志龍	職 稱：會計兼財務主管
電 話：(04)2258-8809	電子郵件信箱： lung@kunyue.com.tw
代理發言人姓名：尤燕莉	職 稱：總經理室特別助理
電 話：(04)2258-8809	電子郵件信箱： annie@kunyue.com.tw

十三、公司網址：<http://www.kunyue.com.tw>

坤悅開發股份有限公司公開說明書摘要

實收資本額：新臺幣 1,800,933,750 元		地址：臺中市西屯區市政路402號19樓之二		電話：(04)2258-8809	
設立日期：64 年 10 月 6 日		網址：http://www.kunyue.com.tw			
上市日期：不適用	上櫃日期：90 年 10 月 8 日	公開發行日期：86 年 11 月 5 日		管理股票日期：不適用	
負責人：董事長暨總經理 陳丕岳		發言人：賴志龍 職稱：會計兼財務主管 代理發言人：尤燕莉 職稱：總經理室特別助理			
股票過戶機構： 台新綜合證券股份有限公司股務代理部		電話：(02)2504-8125	網址：https://www.tssco.com.tw		
		地址：臺北市中山區建國北路一段 96 號地下一樓			
股票承銷機構： 國泰綜合證券股份有限公司		電話：(02)2326-9888	網址：www.cathaysec.com.tw		
		地址：臺北市敦化南路二段 218 號 3 樓、4 樓、7 樓			
最近年度簽證會計師：建智聯合會計師事務所 黃祥穎、曹永仁會計師		電話：(04)2296-6234	網址：http://www.enwise.com.tw		
		地址：臺中市北區太原北路 130 號 8 樓之 1			
複核律師：翰辰法律事務所 邱雅文律師		電話：(02)2345-0016	網址：http://www.fsi-law.com		
		地址：臺北市信義區松德路 6 號 12 樓			
信用評等機構：不適用		電話：無	網址：無		
評等標的	發行公司：不適用	無☑ ； 有□，評等日期：不適用		評等等級：不適用	
	本次發行公司債：不適用	無☑ ； 有□，評等日期：不適用		評等等級：不適用	
董事選任日期：115 年 6 月 4 日，任期：3 年		監察人選任日期：不適用，任期：不適用			
全體董事持股比例：7.11%(115 年 6 月 30 日)		全體監察人持股比率：已成立審計委員會，故不適用			
董事、監察人及持股超過 10%股東及其持股比例：26.63%(115 年 6 月 30 日)					
職稱	姓名	持股比率	職稱	姓名	持股比率
董事長	丕岳投資股份有限公司 代表人：陳丕岳	7.11% 5.40%	獨立董事	謝登隆	0.00%
董事	楊維如	0.00%	獨立董事	楊雯齡	0.00%
獨立董事	張居德	0.00%	獨立董事	龐玉涓	0.00%
獨立董事	陳品嘉	0.00%	持股超過 10%股東	芊睿投資股份有限公司 代表人：吳彥葦	19.52%
工廠地址：非製造業不適用			電話：無		
主要產品：住宅及大樓開發租售業		市場結構(114 年度)： 內銷 100.00% 外銷 0.00%		參閱本公開說明書第 37 頁。	
風 險 事 項	請參閱本公開說明書風險事項之說明。			參閱本公開說明書第 3 頁。	
去(114)年度	營業收入：3,778,178 千元 稅前淨利：763,365 千元 每股純益：3.44 元			參閱本公開說明書第 80 頁。	
本次募集發行有價證券種類及金額		請參閱本公開說明書封面。			
發 行 條 件		請參閱本公開說明書封面。			
募集資金用途及預計產生效益概述		請參閱本公開說明書參、發行計畫及執行情形。			
本次公開說明書刊印日期：115 年 8 月 13 日		刊印目的：一一五年度現金增資發行新股			
其他重要事項之扼要說明及參閱本文之頁次：請參閱本公開說明書目錄。					

公開說明書目錄

壹、公司概况.....	1
一、公司簡介.....	1
(一)設立日期.....	1
(二)總公司、分公司、工廠之地址及電話.....	1
(三)公司沿革.....	1
二、風險事項.....	3
(一)風險因素.....	3
(二)訴訟或非訟事件.....	5
(三)公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東最近二年度及 截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難或喪失債信情事，應列明 其對公司財務狀況之影響.....	5
(四)其他重要事項.....	5
三、公司組織.....	6
(一)組織系統.....	6
(二)關係企業圖.....	8
(三)總經理、副總經理、協理及各部門與分支機構主管.....	9
(四)董事及監察人資料.....	10
(五)發起人.....	14
(六)最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金.....	15
四、資本及股份.....	21
(一)股份種類.....	21
(二)股本形成經過.....	21
(三)最近股權分散情形.....	21
(四)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料.....	25
(五)公司股利政策及執行狀況.....	25
(六)本年度擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響.....	26
(七)員工、董事及監察人酬勞.....	26
(八)公司買回本公司股份情形.....	27
五、公司債(含海外公司債)辦理情形.....	28
(一)已發行尚未償還之公司債.....	28
(二)一年內到期之公司債.....	29
(三)已發行附有得轉換為普通股、海外存託憑證或其他有價證券之轉換公司債 者.....	29
(四)已發行交換公司債者.....	29
(五)公司採總括申報方式募集與發行普通公司債者.....	29
(六)已發行附認股權公司債者.....	29
(七)最近三年度及截至公開說明書刊印日止私募公司債辦理情形.....	29
六、特別股辦理情形.....	29
七、參與發行海外存託憑證辦理之情形.....	29
八、員工認股權憑證辦理之情形.....	29
九、限制員工權利新股辦理情形.....	29
十、併購辦理情形.....	29
十一、受讓他公司股份發行新股辦理情形.....	29

貳、營運概況	30
一、公司之經營	30
(一)業務內容	30
(二)市場及產銷概況	36
(三)最近二年度及截至公開說明書刊印日止從業員工人數	47
(四)環保支出資訊	47
(五)勞資關係	48
(六)資通安全管理	51
二、不動產、廠房及設備及其他不動產或其使用權資產應記載事項	53
(一)自有資產	53
(二)使用權資產	53
(三)各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率	53
三、轉投資事業	53
(一)轉投資事業概況	53
(二)綜合持股比例	53
(三)上市或上櫃公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形及其設定質權之情形，並列明資金來源及其對公司財務績效及財務狀況之影響	53
(四)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生公司法第一百八十五條情事或有以部分營業、研發成果移轉子公司者，應揭露放棄子公司現金增資認購情形，認購相對人之名稱及其與公司、董事、監察人及持股比例超過百分之十股東之關係及認購股數	53
四、重要契約	54
參、發行計畫及執行情形	56
一、前次現金增資、併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債資金運用計畫分析應記載事項	56
二、本次現金增資、發行公司債、發行員工認股權憑證或限制員工權利新股計畫應記載事項	61
三、本次受讓他公司股份發行新股應記載事項	78
四、本次併購發行新股應記載事項	78
肆、財務概況	79
一、最近五年度簡明財務資料	79
(一)簡明資產負債表及綜合損益表	79
(二)影響上述簡明財務報表作一致性比較之重要事項如會計變動、公司合併或營業部門停工等及其發生對當年度財務報告之影響	82
(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見	82
(四)財務分析	83
(五)會計項目重大變動說明	86
二、財務報告應記載事項	88
(一)發行人申報募集發行有價證券時之最近二年度財務報告及會計師查核報告，並應加列最近一季依法公告申報之財務報告	88
(二)最近二年度發行人經會計師查核簽證之年度個體財務報告，但不包括重要會計項目明細表	88
(三)發行人申報募集發行有價證券後，截至公開說明書刊印日前，如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告及個體財務報告，應併予揭露	88

三、財務概況其他重要事項應記載事項.....	88
(一)公司及其關係企業最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對公司財務狀況之影響.....	88
(二)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，有發生公司法第一百八十五條情事者，應揭露之資訊.....	88
(三)期後事項.....	88
(四)其他.....	88
四、財務狀況及經營結果檢討分析應記載事項.....	89
(一)財務狀況.....	89
(二)財務績效.....	90
(三)現金流量.....	91
(四)最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	91
(五)最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫.....	92
(六)其他重要事項.....	92
伍、特別記載事項.....	93
一、申報書件之重要內容.....	93
(一)內部控制制度執行狀況.....	93
(二)委託經金融監督管理委員會核准或認可之信用評等機構進行評等者，應揭露該信用評等機構所出具之評等報告.....	93
(三)證券承銷商評估總結意見.....	93
(四)律師法律意見書.....	93
(五)由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見.....	93
(六)前次募集與發行有價證券於申報生效(申請核准)時經金融監督管理委員會通知應自行改進事項之改進情形.....	93
(七)本次募集與發行有價證券於申報生效時經金融監督管理委員會通知應補充揭露之事項.....	93
(八)公司初次上市、上櫃或前次及最近三年度申報(請)募集與發行有價證券時，於公開說明書中揭露之聲明書或承諾事項及其目前執行情形.....	94
(九)最近年度及截至公開說明書刊印日止，董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容.....	94
(十)最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰，或公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰，其處罰結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應列明其處罰內容、主要缺失與改善情形.....	94
(十一)證券承銷商、發行人及其董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與本次申報募集發行有價證券案件有關之經理人等人出具不得退還或收取承銷相關費用之聲明書.....	94
(十二)發行人辦理現金增資或募集具股權性質之公司債，並採詢價圈購對外公開承銷之案件，證券承銷商及發行人等出具不得配售予關係人及內部人等對象之聲明書.....	94
(十三)發行人視所營事業性質，委請在技術、業務、財務等各方面具備專業知識及豐富經驗之專家，就發行人目前營運狀況及本次發行有價證券後之未來發展，進行比較分析並出具意見者，應揭露該等專家之評估意見.....	94
(十四)其他必要補充說明事項.....	94
二、上市上櫃公司應就公司治理運作情形應記載下列事項.....	94

(一)董事會運作情形	94
(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形	98
(三)公司治理運作情形及與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因	102
(四)公司如有設置薪資報酬委員會或提名委員會者，應揭露其組成及運作情形 ...	107
(五)推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因；符合一定條件之公司應揭露氣候相關資訊	109
(五之一)氣候相關資訊執行情形	114
(六)履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因	117
(七)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式	120
(八)最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管、公司治理主管及研發主管等辭職解任情形之彙總	120
(九)其他足以增進對公司治理運作情形瞭解之重要資訊	120
陸、重要決議	121
一、與本次發行有關之決議文	121
二、公司章程及新舊條文對照表	121
三、盈餘分派表	121

附件：

- 一、115 年度現金增資發行新股承銷價格計算書
- 二、113 年度合併財務報告暨會計師查核報告
- 三、114 年度合併財務報告暨會計師查核報告
- 四、115 年第二季合併財務報告暨會計師核閱報告
- 五、113 年度個體財務報告暨會計師查核報告
- 六、114 年度個體財務報告暨會計師查核報告
- 七、內部控制聲明書
- 八、證券承銷商評估總結意見
- 九、律師法律意見書
- 十、證券承銷商、發行人及其董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與本次申報募集發行有價證券案件有關之經理人等人出具不得退還或收取承銷相關費用之聲明書
- 十一、與本次發行有關之決議文
- 十二、公司章程及新舊條文對照表
- 十三、盈餘分配表
- 十四、本次募集與發行有價證券於申報生效時經金融監督管理委員會通知應補充揭露之事項

壹、公司概況

一、公司簡介

(一)設立日期：民國 64 年 10 月 6 日

(二)總公司、分公司、工廠之地址及電話

地址：臺中市西屯區市政路 402 號 19 樓之 2

電話：(04)2258-8809

(三)公司沿革

本公司設立於民國六十四年十月六日，原名經緯電腦股份有限公司，主要以電腦設備、網路設備及相關軟體之設計、買賣、租賃、維護、技術諮詢及用軟體開發、設計、修改安裝及維護為主要業務，登記資本額為 100 萬元。

民國九十年十月八日掛牌上櫃，民國九十一年九月更名為「經緯科技股份有限公司」，民國一〇〇年六月更名為「坤悅開發股份有限公司」，本公司近年重大事項如下：

年 度	項 目
民國 100 年	1.辦理私募增加股本 54,321,706 股，增資後實收資本額為 10 億元。 2.與「坤悅建設股份有限公司」進行簡易合併，合併後本公司(經緯科技股份有限公司)為存續公司；「坤悅建設股份有限公司」為消滅公司。 3.股東常會通過公司更名為「坤悅開發股份有限公司」，董事會推舉陳世坤先生為董事長，祁興國先生為總經理。 4.「豐盛」完工交屋。 5.辦理減資 41,000,000 股(含私募普通股 30,220,227 股)，減資後實收資本額為 590,000,000 元。 6.辦理私募 17,600,000 股，增資後實收資本額為 766,000,000 元
民國 101 年	1.「O2」完工交屋 2.投資「坤聯營造股份有限公司」資本額為新台幣 23,100,000 元，已發行股份總數普通股 2,310,000 股。 3.「君悅文心」榮獲第十四屆國家建築金質獎《規畫設計類》 4.辦理現金增資增加股本 15,000,000 股，增資後公司實收資本額為 916,000,000 元。
民國 102 年	1.「君悅文心」完工交屋 2.子公司「坤聯營造股份有限公司」辦理現金增資，增加股本 7,690,000 股，本公司累計持有 10,000,000 股，持股比例為 100%。 3.辦理現金增資增加股本 30,000,000 股，增資後公司實收資本額為 1,216,000,000 元。 4.「淳境」完工交屋。 5.「富春居」完工交屋。
民國 103 年	1.辦理現金增資增加股本 30,000,000 股，增資後公司實收資本額為 1,516,000,000 元。 2.「夢想城」完工交屋。 3.補辦私募股票 43,487,645 股公開發行。
民國 104 年	1.補辦私募股票 17,600,000 股公開發行。 2.辦理庫藏股減資 1,600,000 股，減資後公司實收資本額為

年 度	項 目
	1,500,000,000 元。 3.「君山」完工交屋。 4.「雅美」完工交屋。
民國 105 年	1.辦理庫藏股減資 1,500,000 股，減資後公司實收資本額為 1,485,000,000 元。 2.「君品」完工交屋。
民國 106 年	1.「君臨」、「君湛」完工交屋。 2.公司營業地址遷移至台中市西屯區市政路 402 號 19 樓之 2。
民國 107 年	1.「原鄰仁」完工交屋。 2.「迎透天」完工交屋。
民國 108 年	1.「迎勝」完工交屋。 2.「華泰金店」完工交屋。 3.「泰若天成」完工交屋。
民國 109 年	1.「爾雅」完工交屋。 2.盈餘轉增資發行新股 7,425,000 股，增資後公司實收資本額為 1,559,250,000 元。 3.「迎新墅」完工交屋。
民國 110 年	1.「坤悅心世代」完工交屋。 2.「坤悅 JIA」完工交屋。 3.「悅·勝利」完工交屋。 4.子公司「坤聯營造股份有限公司」辦理現金增資，增加股本 10,000,000 股，本公司累計持有 20,000,000 股，持股比例為 100%。
民國 111 年	1.發行國內第一次有擔保普通公司債 1,000,000,000 元。 2.「好時光」完工交屋。
民國 112 年	1.「雅樂」完工交屋。 2.「坤悅高飛」完工交屋。 3.子公司「坤聯營造股份有限公司」辦理現金增資，增加股本 5,000,000 股，本公司累計持有 25,000,000 股，持股比例為 100%。 4.子公司「坤聯營造股份有限公司」辦理現金增資，增加股本 5,000,000 股，本公司累計持有 30,000,000 股，持股比例為 100%。 5.「心富郁」完工交屋。
民國 113 年	1.「欣·悅」完工交屋。 2.「領秀」完工交屋。
民國 114 年	1.「君匯」完工交屋 2.子公司「坤聯營造股份有限公司」辦理現金增資，增加股本 10,000,000 股，本公司累計持有 40,000,000 股。持股比例為 100%。 3.「心里程」完工交屋 4.盈餘轉增資發行新股 15,592,500 股，增資後公司實收資本額為 1,715,175,000 元。
民國 115 年	1.「君睿」完工交屋。 2.盈餘轉增資發行新股 8,575,875 股，增資後公司實收資本額為 1,800,933,750 元。

二、風險事項

(一)風險因素

- 1.最近年度及截至公開說明書刊印日止，利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施

(1)利率

①對公司營收及獲利之影響

單位：新臺幣千元

項 目	114 年度	115 年上半年度
利息收入	15,290	6,740
利息支出	251,728	139,821
營業收入淨額	3,778,178	2,284,824
利息收入佔營收淨額比率	0.40%	0.29%
利息支出佔營收淨額比率	6.66%	6.12%
114年度及115年度上半年度本公司利息收入分別為15,290千元及6,740千元，分別約佔營收淨額0.40%及0.29%，利息支出分別為251,728千元及139,821千元(包含利息本化金額)，分別佔營收淨額6.66%及6.12%。		

②具體因應措施

本公司與往來銀行均保良好之授信往來關係，並積極與金融機構密切聯繫以取得較優惠之借款利率，以減緩利率對於本公司之影響。

(2)匯率變動

單位：新臺幣千元

項 目	114 年度	115 年上半年度
兌換(損)益	562	—
營業收入淨額	3,778,178	2,284,824
兌換損益佔營收淨額比率	0.01%	—
本公司主要營業收支、長短期負債及資本支出均以新臺幣計價，目前僅於本國興建銷售，合作廠商大多為本國廠商，故匯率變動對本公司並無重大影響。		

(3)通貨膨脹

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

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

(1)本公司財務政策係以穩健保守為原則，審慎控管財務風險，截至公開說明書刊印日止，未從事高風險、高槓桿之投資。

(2)截至公開說明書刊印日止，本公司資金貸與他人餘額為 0 千元，依「資金貸與他人及背書保證作業程序」控管流程及資金貸與狀況並遵循法令規定。

(3)背書保證：最近年度及截至公開說明書刊印日止並無背書保證之情事。

(4)從事衍生性商品交易：最近年度及截至公開說明書刊印日止並無從事衍生性金融商品交易之行為。

3.未來研發計畫及預計投入之研發費用

本公司為建設業，主要從事投資興建住宅業務，並未設置研發部門，建設業與一般製造業或高科技產業有新產品之研發與設計不同，故無相關之研發費用及具體成果，惟以本公司所推出之個案均能創銷售佳績，開發與設計之成效應屬良好。本公司為建設開發公司，截至公開說明書刊印日止無設立研究發展部門。本公司及子公司主要從事委託營造廠商興建大樓與住宅之出租出售業務，故無產品研發計畫及預計投入之研發費用。

4.國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施

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

5.科技改變(包括資通安全風險)及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施

科技改變及產業變化有助本公司業務的發展，本公司利用網路讓客戶可以持續追蹤建案之進度並與客戶溝通，亦利用網際網路來宣傳建案之資訊及特色。此外，本公司投入 ERP 系統軟體及設備，並已全面完成電子發票之導入與對接，不僅優化會計系統作業流程、提升財務數據精確度，更落實無紙化之環保目標，有效達成內控管理智慧化，持續企業穩健經營。

6.企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施

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

7.進行併購之預期效益、可能風險及因應措施

本公司最近年度及截至公開說明書刊印日止，無進行併購之計畫，故不適用。

8.擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施

本公司最近年度及截至公開說明書刊印日止，無擴充廠房之計畫，故不適用。

9.進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施

(1)進貨方面

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

(2)銷貨方面

本公司銷售對象為一般社會大眾並無特定對象，無銷貨集中之風險。

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

本公司及子公司最近年度及截至公開說明書刊印日止，本公司董事、監察人或持股超過百分之十之大股東並無股權之大量移轉或更換之情事。

11.最近年度及截至公開說明書刊印日止，經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施

本公司及子公司最近年度及截至公開說明書刊印日止，未有經營權改變之情事。

12.其他重要風險及因應措施：無

(二)訴訟或非訟事件

1.公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及目前處理情形：無此情形。

2.公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司，最近二年度及截至公開說明書刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對公司股東權益或證券價格有重大影響者：無此情形。

3.公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東，最近二年度及截至公開說明書刊印日止發生證券交易法第一百五十七條規定情事及公司目前辦理情形：

本公司接獲財團法人證券投資人及期貨交易人保護中心(下稱投保中心)115年6月9日發來函，說明本公司董事陳丕岳之配偶吳彥葦女士暨其利用芊睿投資股份有限公司名義，於114年4月11日至114年10月1日間買賣本公司股票6,000股，依證券交易法第157條規定計算獲有差價及加計利息3,376元，以及上述交易股票獲配之現金股利及加計利息3,118元，共計6,494元，經本公司向吳彥葦女士行使歸入權後，已由吳彥葦女士分別於115年6月17日及115年6月18日支付予本公司，並檢附相關證明函覆投保中心辦理結案。

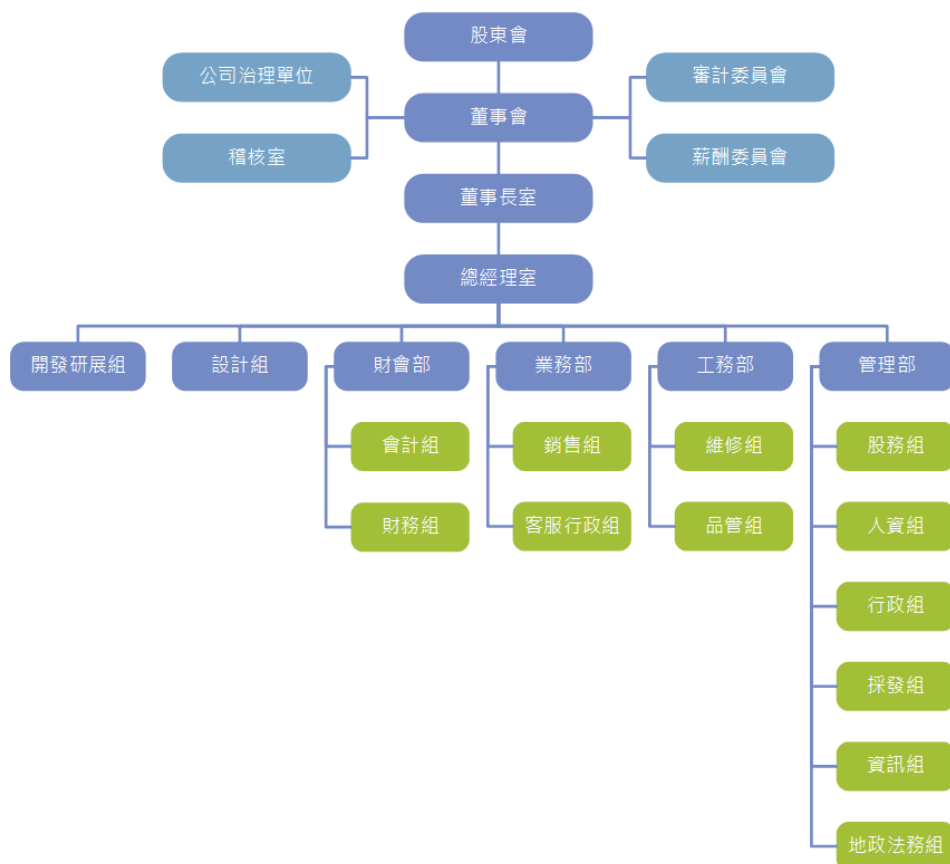
(三)公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難或喪失債信情事，應列明其對公司財務狀況之影響：無此情形。

(四)其他重要事項：無。

三、公司組織

(一)組織系統

1.組織結構



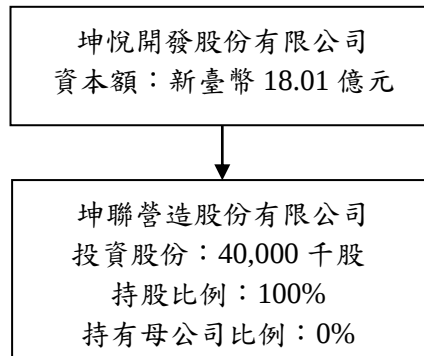
2.各主要部門所營業務

部門名稱	工作職掌
董事長室	公司經營方針之擬定，協助董事會審核短、中、長期經營計劃。
總經理室	綜理公司全盤事宜，考核評估組織作業之執行績效，協助公司各部門人員善盡其責，並確認其工作之正確性，以提高組織之效能。
稽核室	負責內部控制制度之執行與稽核及各部門作業績效之評估、追蹤及改善建議。
公司治理單位	依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄、協助董事就任及持續進修、提供董事執行業務所需之資料、協助董事遵循法令及其他依公司章程或契約所訂定之事項等。
開發研展組	負責土地資源之調查、分析、評估、開發等業務。
設計組	產品設計規劃與建造執照、使用執照申請之控管。
財會部	1.會計組：成本分析與控制、會計之帳務處理、稅務處理及等相關業務。 2.財務組：負責配合公司資金調度與籌措、合約管理、貸款作業、出納之帳務處理。
業務部	1.銷售組：負責銷售及市場調查、產品定位、房屋銷售與訂價管理及廣告企劃、期款收取、產權移轉登記、交屋等相關業務。

部門名稱	工作職掌
	2.客服行政組：負責處理客訴及售後服務等相關業務。
工務部	1.維修組：客戶房屋修繕相關事宜。 2.品管組：工程品質估驗、預算管制及結案成效檢討等業務。
管理部	1.股務組：公司股務作業之辦理。 2.人資組：公司人事相關制度、辦法之訂定、推行及修訂；辦理員工招募、保險、訓練、考核、薪資及離職等作業；員工福利及教育訓練事項之辦理。 3.行政組：公司行政、總務相關制度辦法之訂定及修訂、公司財產管理。 4.採發組：辦理公司工程發包之請購及銷售材料採購及簽訂合約。 5.資訊組：全公司資訊體系之建立、電腦設備之管理與維護。 6.地政法務組：檢驗法律紀錄和相關文件、非訟案件如契約撰寫及審閱之處理、訴狀撰寫、辦理其他法務案件、法律諮詢。

(二)關係企業圖

1.關係企業組織圖



2.公司與關係企業間之關係、相互持股比例、股份及實際投資金額

115 年 6 月 30 日；單位：千股；%；新臺幣千元

關係企業名稱	與公司之關係	本公司持有股份			持有本公司股份		
		股數	持股比率	實際投資金額	股數	持股比率	實際投資金額
坤聯營造股份有限公司	子公司	40,000	100.00	401,473	—	—	—

(三)總經理、副總經理、協理及各部門與分支機構主管

單位：股；% 115 年 6 月 30 日

職稱	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人			經理人取得員工認股權憑證情形	備註
					股數	持股比率(%)	股數	持股比率(%)	股數	持股比率(%)			職務	姓名	關係		
總經理	中華民國	陳丕岳	男	106.06	9,263,100	5.40	1,354,100	0.79	—	—	東海大學 食品科學系碩士	本公司董事長兼總經理、坤聯營造(股)公司董事長兼總經理、吉密科技(股)公司董事	無	無	無	無	註 1
總經理室特別助理	中華民國	尤燕莉	女	106.12	150,150	0.09	61,930	0.04	—	—	僑光商專會統科	本公司公司治理主管	無	無	無	無	無
會計兼財務主管	中華民國	賴志龍	男	106.12	51,975	0.03	—	—	—	—	靜宜大學會計系	本公司財務主管及會計主管、坤聯營造(股)公司財務主管及會計主管	無	無	無	無	無

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

1.原因、合理性及必要性

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

2.因應措施

配合主管機關推展及施行公司治理之相關政策，本公司董事會已選任五席獨立董事並成立審計委員會，截至目前為止，董事會成員中過半數董事並未兼任員工或經理人，以強化董事會之獨立性。

(四)董事及監察人資料

1.董事及監察人(本公司並未設置監察人)

115 年 6 月 30 日單位：股；%

職稱	姓名	性別	年齡	國籍或註冊地	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內其他主管、董事或			備註
								股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係	
董事長	丕岳投資(股)公司	—	—	中華民國	115.6.4	3年	101.5.18	11,088,000	7.11	12,196,800	7.11	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	法人代表人陳丕岳	男	41~50歲		115.6.4	3年	112.6.9	—	—	9,263,100	5.40	1,354,100	0.79	—	—	東海大學食品科學系碩士 坤悅開發(股)公司董事長兼總經理	坤悅開發(股)公司董事長兼總經理 坤聯營造(股)公司董事長兼總經理 吉密科技(股)公司董事	—	—	—	註
董事	楊維如	女	51~60歲	中華民國	115.6.4	3年	111.8.1	—	—	—	—	—	—	—	—	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 朝陽科技大學會計系副教授 坤悅開發(股)公司獨立董事 大城地產(股)公司獨立董事 聚賢研發(股)公司獨立董事	朝陽科技大學會計系副教授 坤悅開發(股)公司獨立董事 大城地產(股)公司獨立董事 聚賢研發(股)公司獨立董事	—	—	—	—
獨立董事	張居德	男	71~80歲	中華民國	115.6.4	3年	112.6.9	—	—	—	—	—	—	—	—	國防大學法律學系學士 中華民國律師考試及格 衛理聯合律師事務所負責人 坤悅開發(股)公司獨立董事 智通科創(股)公司獨立董事	衛理聯合律師事務所負責人 坤悅開發(股)公司獨立董事 智通科創(股)公司獨立董事	—	—	—	—
獨立董事	陳品嘉	男	51~60歲	中華民國	115.6.4	3年	112.6.9	—	—	—	—	—	—	—	—	國立中興大學會計系學士 中華民國會計師考試及格 昱德會計師事務所會計師 資誠聯合會計師事務所 安侯建業聯合會計師事務所 坤悅開發(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	昱德會計師事務所會計師 坤悅開發(股)公司獨立董事 政伸企業(股)公司獨立董事 采威國際(股)公司獨立董事 極風雲創(股)公司獨立董事 曜石瓊投資有限公司董事 品豐棠投顧有限公司董事 宏懋管理顧問有限公司董事	—	—	—	—

職稱	姓名	性別	年齡	國籍或註冊地	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內其他主管、董事或關係人			備註
								股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係	
																極風雲創(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 起而行綠能(股)公司監察人	起而行綠能(股)公司監察人				
獨立董事	謝登隆	男	71~80歲	中華民國	115.6.4	3年	112.6.9	—	—	—	—	—	—	—	—	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 坤悅開發(股)公司獨立董事 佳凌科技(股)公司獨立董事 盛復工業(股)公司獨立董事 聚賢研發(股)公司獨立董事	東海大學國際經營與貿易系副教授 坤悅開發(股)公司獨立董事 佳凌科技(股)公司獨立董事 盛復工業(股)公司獨立董事 聚賢研發(股)公司獨立董事	—	—	—	—
獨立董事	楊雯齡	女	41~50歲	中華民國	115.6.4	3年	115.6.4	—	—	—	—	—	—	—	—	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	衛理聯合律師事務所律師	—	—	—	—
獨立董事	龐玉涓	女	61~70歲	中華民國	115.6.4	3年	115.6.4	—	—	—	—	—	—	—	—	國立雲林科技大學管理研究所管理會計組博士 美國伊利諾大學芝加哥分校會計碩士 天主教輔仁大學英語學士 美國會計師考試及格 澳洲會計師考試及格 亞洲大學會計與資訊學系專案副教授 環球科技大學會計系專任講師	亞洲大學會計與資訊學系專案副教授	—	—	—	—

註：本公司董事長與總經理為同一人，其原因、合理性、必要性及因應措施說明如下：

1.原因、合理性及必要性

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

事長與總經理為同一人尚有其必要性。

2.因應措施

配合主管機關推展及施行公司治理之相關政策，本公司董事會已選任五席獨立董事並成立審計委員會，截至目前為止，董事會成員中過半數董事並未兼任員工或經理人，以強化董事會之獨立性。

2.法人股東之主要股東

115 年 4 月 6 日

法人股東名稱	法人股東之主要股東	
	姓名	持股比例(%)
丕岳投資股份有限公司	陳丕岳	30.00
	陳丕宗	30.00
	陳丕育	30.00
	陳世坤	5.00
	陳素娟	5.00

3.主要股東為法人者其主要股東：無。

4.董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露

姓名	條件 專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開 發行公司獨立 董事家數
董事長 丕岳投資(股)公司 代表人：陳丕岳	一、董事專業資格與經驗請參閱董事基本資料。 二、未有公司法第 30 條各款情事。	不適用	0
董事 楊維如	一、董事專業資格與經驗請參閱董事基本資料。 二、未有公司法第 30 條各款情事。		2
獨立董事 張居德	一、董事專業資格與經驗請參閱董事基本資料。 二、未有公司法第 30 條各款情事。	所有獨立董事皆符合下述情形： 1.符合金融監督管理委員會頒訂之證券交易法第十四條之二暨「開發行公司獨立董事設置及應循事項辦法」相關規定。 2.最近二年無提供本公司或其關係企業商務、財務、會等服務所取得之報酬金額。	1
獨立董事 陳品嘉	一、董事專業資格與經驗請參閱董事基本資料。 二、未有公司法第 30 條各款情事。		3
獨立董事 謝登隆	一、董事專業資格與經驗請參閱董事基本資料。 二、未有公司法第 30 條各款情事。		3
獨立董事 楊雯齡	一、董事專業資格與經驗請參閱董事基本資料。 二、未有公司法第 30 條各款情事。		0
獨立董事 龐玉涓	一、董事專業資格與經驗請參閱董事基本資料。 二、未有公司法第 30 條各款情事。		0

5.董事會多元化政策及獨立性之情形：

(1)董事會多元化

為強化公司治理並促進董事會組成與結構之健全，本公司「董事選舉法」第三條中提到：董事會成員組成應考量多元化，並就本身運作、營運態及發展需求以擬訂適當之多元化方針，宜包括但不限於以下二大面向之標準一、基本條件與價值：性別、年齡、國籍及文化等。二、專業知識技能：專業背景（如法律、會計、產業、財務、行銷或科技）、專業技能及產業經驗等。本公司多元化政策之具體管理目標與達成情形如下：

管理目標	達成情形
獨立董事至少三分之一席次具備法律、財會或科技專長	達成

本公司現任董事會由七席董事組成，包含五席獨立董事，分別具有豐富產業實務經驗，成員普遍具有執行職務所需之知識、經驗及素養，五席獨立董事分別在公司經營、財務會計及法規遵循，提供專業建議及督導。此外，本公司亦注重性別平等，目前七席董事，包含女性董事共三席，已達董事席次三分之一。相關落實情形如下表：

多元化核心項目 董事姓名	基本組成									產業經驗			專業能力		
	國籍	性別	兼任本公司員工	年齡				獨立董事任期年資			經營管理	領導決策	產業知識	財務會計	法律
				41至50	51至60	61至70	71至80	3年以下	3至9年	9年以上					
丕岳投資(股)公司 法人代表人 陳丕岳	中華民國	男	✓	✓							✓	✓	✓		
楊維如	中華民國	女			✓								✓	✓	
張居德	中華民國	男					✓	✓			✓		✓		✓
陳品嘉	中華民國	男			✓			✓			✓		✓	✓	
謝登隆	中華民國	男					✓	✓					✓	✓	
楊雯齡	中華民國	女		✓				✓					✓		✓
龐玉涓	中華民國	女				✓		✓					✓	✓	

(2)董事會獨立性

董事會現任董事會成員共 7 位，獨立董事均符合融監督管理委員會證券期貨局有關獨立董事之規範，且各董事及獨立董事間無證券交易法第 26 條之 3 第 3 及第 4 項之情事，本公司董事會具獨立性情形，請參閱本公開說明書第 10~12 頁「(四)董事及監察人資料」。

(3)具體管理目標

本公司之董事會指導公司策略、監督管理階層，對公司及股東負責，其公司治理制度之各項作業與安排，應確保董事會依照法令、公司章程之規定或股東會決議行使職權。董事於董事會中聽取經營團隊的報告，並給予指導與建議，與經營團隊保持良好的溝通，共同為股東創造最大利益。

(五)發起人：不適用

(六)最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

1.最近年度(114 年度)董事(含獨立董事)、總經理及副總經理之酬金

(1)董事(含獨立董事)之酬金

單位：新臺幣千元；% 114 年 12 月 31 日

職稱	姓名	董事酬金								A、B、C 及 D 等四項總額及 占稅後純益之 比例		兼任員工領取相關酬金								A、B、C、 D、E、F 及 G 等七項總 額及占稅後 純益之比例		有無 領取自 子公司 以外轉 投資業 務或公 司酬金
		報酬(A)		退職退休 金(B)		董事酬勞(C)		業務執行費 用(D)				薪資、獎金及 特支費等(E)		退職退休 金(F)		員工酬勞(G)						
		本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司	現 金 金 額	股 票 金 額	現 金 金 額	股 票 金 額	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司	
董事長	丕岳投資(股)公司 代表人：陳丕岳	360	360	—	—	—	—	—	—	360 0.07%	360 0.07%	2,712	7,478	—	—	—	—	—	—	3,072 0.53%	7,838 1.33%	無
董事	丕岳投資(股)公司 代表人：陳世坤(註1)	360	360	—	—	—	—	—	—	360 0.06%	360 0.06%	—	—	—	—	—	—	—	—	360 0.06%	360 0.06%	無
	楊維如	360	360	—	—	—	—	—	—	360 0.06%	360 0.06%	—	—	—	—	—	—	—	—	360 0.06%	360 0.06%	無
獨立 董事	柯俊禎(註2)	360	360	—	—	—	—	—	—	360 0.06%	360 0.06%	—	—	—	—	—	—	—	—	360 0.06%	360 0.06%	無
	張居德	360	360	—	—	—	—	—	—	360 0.06%	360 0.06%	—	—	—	—	—	—	—	—	360 0.06%	360 0.06%	無
	陳品嘉	360	360	—	—	—	—	—	—	360 0.06%	360 0.06%	—	—	—	—	—	—	—	—	360 0.06%	360 0.06%	無
	謝登隆	360	360	—	—	—	—	—	—	360 0.06%	360 0.06%	—	—	—	—	—	—	—	—	360 0.06%	360 0.06%	無

1.請敘明獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性；獨立董事之酬勞包括車馬費、盈餘分配之酬勞及業務執行費用
餘分配之酬勞，係明訂明訂於公司章程內。本公司支付董事之酬勞係依章程第 25 條之規定，應按不高於年度獲利 3%為董事酬勞，並考量公司營運成果，及參酌其對公司績效貢獻度給予合理報

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

註 1：董事陳世坤已於 115 年 6 月 4 日股東常會董事改選後卸任。

註 2：獨立董事柯俊禎已於 115 年 6 月 4 日股東常會董事改選後卸任。

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司	財務報告內 所有公司(H)	本公司	財務報告內 所有公司(I)
低於 1,000,000 元	丕岳投資(股)公司 代表人：陳丕岳、 陳世坤、楊維如、 柯俊禎、張居德、 陳品嘉、謝登隆	丕岳投資(股)公司 代表人：陳丕岳、 陳世坤、楊維如、 柯俊禎、張居德、 陳品嘉、謝登隆	丕岳投資(股)公司 代表人：陳世坤、 楊維如、柯俊禎、 張居德、陳品嘉、 謝登隆	丕岳投資(股)公司 代表人：陳世坤、 楊維如、柯俊禎、 張居德、陳品嘉、 謝登隆
1,000,000 元 (含) ~ 2,000,000 元 (不含)	—	—	—	—
2,000,000 元 (含) ~ 3,500,000 元 (不含)	—	—	丕岳投資(股)公司 代表人：陳丕岳	—
3,500,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	—	—	—	—
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	—	—	—	丕岳投資(股)公司 代表人：陳丕岳
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)	—	—	—	—
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)	—	—	—	—
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)	—	—	—	—
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)	—	—	—	—
100,000,000 元以上	—	—	—	—
總計	7 人	7 人	7 人	7 人

(2)監察人之酬金：本公司已成立審計委員會替代監察人，故不適用。

(3)總經理及副總經理之酬金

單位：新臺幣千元；股；% 114 年 12 月 31 日

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等(C)		員工酬勞金額(D)				A、B、C 及 D 等四項總額及占稅後純益之比例(%)		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司		財務報告內所有公司		本公司	財務報告內所有公司	
								現金金額	股票金額	現金金額	股票金額			
董事長兼任總經理	陳丕岳	2,712	7,478	—	—	—	—	—	—	—	—	2,712 0.46%	7,478 1.26%	無

酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司	財務報告內所有公司
低於 1,000,000 元	—	—
1,000,000 元（含）～ 2,000,000 元（不含）	—	—
2,000,000 元（含）～ 3,500,000 元（不含）	陳丕岳	—
3,500,000 元（含）～ 5,000,000 元（不含）	—	—
5,000,000 元（含）～ 10,000,000 元（不含）	—	陳丕岳
10,000,000 元（含）～ 15,000,000 元（不含）	—	—
15,000,000 元（含）～ 30,000,000 元（不含）	—	—
30,000,000 元（含）～ 50,000,000 元（不含）	—	—
50,000,000 元（含）～ 100,000,000 元（不含）	—	—
100,000,000 元以上	—	—
總計	1 人	1 人

(4)上市上櫃公司前五位酬金最高主管之酬金：

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等(C)		員工酬勞金額(D)				A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(%)		領取來自子公司以外轉投資事業或公司酬金
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司		財務報告內所有公司		本公司	財務報告內所有公司	
								現金金額	股票金額	現金金額	股票金額			
董事長兼任總經理	陳丕岳	2,712	7,478	—	—	—	—	—	—	—	—	0.46%	1.26%	無
總經理室特別助理	尤燕莉	4,724	4,724	—	—	—	—	—	—	—	—	0.80%	0.80%	無
會計兼財務主管	賴志龍	2,689	2,689	—	—	—	—	—	—	—	—	0.46%	0.46%	無

(5)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

本公司經 115 年 3 月 11 日董事會決議分派 114 年度員工酬勞如下表：

單位：新臺幣千元；%

職稱		姓名	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後純益之比例(%)
經理人	總經理	陳丕岳	—	3,686	3,686	0.62
	總經理室特別助理	尤燕莉				
	協理	賴志龍				

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

2.分別比較說明本公司及合併報告所有公司於最近兩年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占個體或個別財務報告稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效之未來風險關聯性。

(1)本公司及合併報告所有公司於最近兩年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占個體稅後純益比率之分析

職稱	113 年度		114 年度(註 1)	
	本公司	合併報表內所有公司	本公司	合併報表內所有公司
	酬金總額占個體稅後純益比例%	酬金總額占個體稅後純益比例%	酬金總額占個體稅後純益比例%	酬金總額占個體稅後純益比例%
董事	0.78%	0.78%	0.43%	0.43%
總經理	0.42%	1.33%	0.46%	1.26%

註 1：本公司經 115 年 3 月 11 日董事會決議，不分派董事酬勞。

註 2：本公司 114 年度稅後純益較 113 年度高，故 114 年度本公司及合併報表內所有公司之酬金總額占個體稅後純益比例較 113 年度低。

(2)給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性

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

四、資本及股份

(一)股份種類

單位：千股

股份種類	核定股本			備註
	流通在外股份	未發行股份	合計	
普通股	180,093	119,907	300,000	上櫃公司股票

(二)股本形成經過

1.最近五年度及截至公開說明書刊印日止股本變動情形

單位：千股；千元

年 月	發 行 價 格	核定股本		實收股本		備 註		
		股 數	金 額	股 數	金 額	股 本 來 源	現 金 以 外 之 財 產 抵 充 股 款 者	其 他
114/07	10	300,000	3,000,000	171,518	1,715,175	註 1	—	—
115/08	10	300,000	3,000,000	180,093	1,800,934	註 2	—	—

註 1：114 年 6 月 11 日股東會後向金管會證期局辦理盈餘轉增資新臺幣 155,925 千元，並於 114 年 10 月 27 日完成變更登記。

註 2：115 年 6 月 4 日股東會後向金管會證期局辦理盈餘轉增資新臺幣 85,759 千元，並於 115 年 8 月 7 日完成變更登記。

2.最近三年度及截至公開說明書刊印日止私募普通股辦理情形：無此情形。

3.公司採總括申報方式發行新股者，應揭露預定發行總額、已發行總額及總括申報餘額等相關資訊：不適用。

(三)最近股權分散情形

1.股東結構

115 年 4 月 6 日；單位：人；股；%

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個 人	外國機構 及外國人	合 計
人數	0	1	13	3,822	13	3,849
持有股數	0	1,031,117	64,457,516	95,269,431	10,759,436	171,517,500
持股比例	0	0.60	37.58	55.55	6.27	100.00

2. 股權分散情形

115年4月6日；單位：股

持 股 分 級	股 東 人 數	持 有 股 數	持 股 比 例
1 至 999	1,776	408,224	0.24%
1,000 至 5,000	1,410	2,822,606	1.65%
5,001 至 10,000	257	1,782,139	1.04%
10,001 至 15,000	104	1,279,571	0.75%
15,001 至 20,000	54	961,433	0.56%
20,001 至 30,000	62	1,512,965	0.88%
30,001 至 40,000	41	1,414,281	0.82%
40,001 至 50,000	17	781,244	0.46%
50,001 至 100,000	58	3,906,939	2.28%
100,001 至 200,000	23	3,135,758	1.83%
200,001 至 400,000	19	5,996,364	3.50%
400,001 至 600,000	5	2,536,100	1.48%
600,001 至 800,000	6	3,937,755	2.30%
800,001 至 1,000,000	1	810,054	0.47%
1,000,001 以上	16	140,232,067	81.76%
合計	3,849	171,517,500	100.00%

3. 主要股東名單

115年4月6日；單位：股

股份 主要股東名稱	持有股數	持股比例
芊睿投資股份有限公司	33,485,000	19.52%
陳丕宗	17,003,800	9.91%
陳世坤	15,644,200	9.12%
陳丕育	15,504,500	9.04%
吉發科技股份有限公司	14,484,500	8.44%
丕岳投資股份有限公司	12,196,800	7.11%
陳丕岳	9,263,100	5.40%
台新國際商業銀行受託保管力盈有限公司投資專戶	5,721,100	3.34%
台新國際商業銀行受託保管雙贏企業有限公司投資專戶	4,840,000	2.82%
坤聯興營造股份有限公司	4,175,600	2.43%

4. 最近二年度及當年度董事、監察人及持股比例超過百分之十之股東放棄現金增資認股之情形：無此情事。

5.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形

(1)董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形

單位：股

職 稱	姓 名	113 年度		114 年度		115 年度 截至 6 月 30 日止	
		持有股數 增（減）數	質押股數 增（減）數	持有股數 增（減）數	質押股數 增（減）數	持有股數 增（減）數	質押股數 增（減）數
董事長	丕岳投資(股)公司	—	—	1,108,800	—	—	—
	代表人：陳丕岳(註 1)	—	—	842,100	—	—	—
董事	丕岳投資(股)公司	—	—	1,108,800	—	—	—
	代表人：陳世坤(註 2)	—	—	1,422,200	—	—	—
董事	楊維如	—	—	—	—	—	—
獨立董事	柯俊禎(註 3)	—	—	—	—	—	—
獨立董事	張居德	—	—	—	—	—	—
獨立董事	陳品嘉	—	—	—	—	—	—
獨立董事	謝登隆	—	—	—	—	—	—
獨立董事	楊雯齡(註 4)	不適用	不適用	不適用	不適用	—	—
獨立董事	龐玉涓(註 5)	不適用	不適用	不適用	不適用	—	—
總經理室特助	尤燕莉	—	—	13,650	—	—	—
協理暨財務主管及會計主管	賴志龍	—	—	4,725	—	—	—
大股東	芊睿投資(股)公司	—	—	(7,865,000)	—	—	—
大股東	陳丕岳	—	—	842,100	—	—	—

註 1：陳丕岳先生為本公司董事長兼總經理。

註 2：董事陳世坤已於 115 年 6 月 4 日股東常會董事全面改選後卸任。

註 3：獨立董事柯俊禎已於 115 年 6 月 4 日股東常會董事全面改選後卸任。

註 4：獨立董事楊雯齡已於 115 年 6 月 4 日股東常會董事全面改選後新任。

註 5：獨立董事龐玉涓已於 115 年 6 月 4 日股東常會董事全面改選後新任。

(2)董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉之相對人為關係人之資訊：無。

(3)董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權質押之相對人為關係人之資訊：無。

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

單位：股；% 115年4月6日

姓名	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者其名稱或姓名及關係		備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	名稱(或姓名)	關係	
芊睿投資股份有限公司 代表人：吳彥華	33,485,000	19.52	—	—	—	—	丕岳投資(股)公司 陳丕岳	共同取得	
陳丕宗	17,003,800	9.91	—	—	—	—	陳世坤 陳丕岳 陳丕育	父子 兄弟 兄弟	
陳世坤	15,644,200	9.12	—	—	—	—	丕岳投資(股)公司 陳丕岳 陳丕宗 陳丕育	董事長 父子 父子 父子	
陳丕育	15,504,500	9.04	—	—	—	—	陳世坤 陳丕岳 陳丕宗	父子 兄弟 兄弟	
吉發科技股份有限公司	14,484,500	8.44	—	—	—	—	陳世坤	監察人	
丕岳投資股份有限公司 代表人：陳世坤	12,196,800	7.11	—	—	—	—	陳世坤 陳丕育	董事長 監察人	
陳丕岳	9,263,100	5.40	1,354,100	0.79	—	—	陳世坤 陳丕宗 陳丕育	父子 兄弟 兄弟	
台新國際商業銀行受託保管 力盈有限公司投資專戶	5,721,100	3.34	—	—	—	—	無	無	
台新國際商業銀行受託保管 雙贏企業有限公司投資專戶	4,840,000	2.82	—	—	—	—	無	無	
坤聯興營造股份有限公司	4,175,600	2.43	—	—	—	—	陳世坤	監察人	

(四)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

單位：除特別註明外；為新臺幣元/千股

項 目 \ 年 度		113 年度	114 年度
每股市價 (註 1)	最 高	57.7	47.8
	最 低	27.1	30.3
	平 均	40.6	35.48
每股淨值 (註 2)	分 配 前	20.39	21.52
	分 配 後	19.89	20.52
每股盈餘	加權平均股數(千股)		155,925
	每股盈餘	調整前	2.06
		調整後	1.88
每股股利	現 金 股 利		0.5
	無償配股	盈餘配股	1
		資本公積配股	—
	累積未付股利(註 4)		—
投資報酬 分析	本益比(註 5)		19.71
	本利比(註 6)		81.20
	現金股利殖利率(註 7)		1.23

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

註 2：請以年底已發行之股數為準並依據董事會或次年度股東會決議分配之情形填列。

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

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

註 5：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註 6：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註 7：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

註 8：以盈餘增資配股時，按發放之股數追溯調整之市價及現金股利資訊如下：不適用。

註 9：本公司如嗣後因法令變更或主管機關調整或本公司因買回、註銷、公司債股份轉換、發行新股或其他影響股份變動原因，致影響流通在外股份數量，股東配息比率因此發生變動時，授權董事長全權處理之。

(五)公司股利政策及執行狀況

1.股利政策：

(1)本公司章程之股利政策相關規定如下：

本公司之股利政策：本公司股利政策，係配合目前及未來之發展計畫、考量投資環境及資金需求並兼顧股東利益等因素，採剩餘股利政策，依據公司未來之資本預算規劃，優先保留營運及投資所需之資金後，剩餘之盈餘才以股票股利或現金股利方式分派，並考量平衡股利以不低於當年度稅後淨利之 10% 分配，但董事會得考量公司實際資金狀況後，擬具盈餘分派議案提請股東會決議之；分配股東股息紅利時，得以現金或股票方式為之，其中現金股利不低於股利總額之 25%。本公司當年度如有獲利，應依稅前淨利提撥 0.5%~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。前項員工酬勞數額中，應提撥不低於20%為基層員工分派酬勞。公司如有以往年度累積虧損，於當年度有獲利須提撥員工酬勞及董事酬勞前，應先彌補虧損，其餘再依前項比例提撥。本公司當年度結算如有盈餘，應先提繳稅款、彌補歷年累積虧損，次提10%為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘並依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額併同以前年度累積未分配盈餘由董事會擬具分派議案，提請股東會決議後分派之。

(2)本年度擬(已)議股利分配之情形

本公司114年度盈餘分配案，業經民國115年4月15日董事會決議通過，由114年度未分配盈餘中提撥新臺幣257,276,250元發放股利，暫定配發現金股利每股1.0元及股票股利每股0.5元，並經民國115年6月4日股東常會通過後董事會另訂除權除息基準日，按基準日股東名簿記載之股東其持有比例發放。

(六)本年度擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：

本公司未來營業績效及每股盈餘均樂觀成長，故本公司預期此次無償配股對於營業績效及每股盈餘應無顯著影響。

(七)員工、董事及監察人酬勞：

1. 公司章程所載員工、董事酬勞之成數或範圍：詳(五)公司股利政策及執行狀況說明。

2. 本期估列員工酬勞及董事、監察人酬勞金額之估列基礎、以股票分派之員工酬勞配發股票紅利之股數計算基礎及實際配發分派金額若與估列數有差異時之會計處理：

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

(2) 以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎：本公司114年度未以股票分派員工酬勞。

(3) 董事會決議與實際分派金額與估列數無差異。

3. 董事會通過分派酬勞情形：

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

本公司於民國115年3月11日董事會同意通過114年度擬分派員工酬勞新臺幣7,679,878元；為保留營運發展資金，114年度擬不分配董事酬勞，與114年度帳列金額相同。

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

4.股東會報告分派酬勞情形及結果：本公司 114 年度之酬勞分配案，已於 115 年 6 月 4 日股東常會報告。

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

本公司 113 年度實際分派員工酬勞金額為 4,356,781 元且不分派董事酬勞，與實際分派情形並無差異。

(八)公司買回本公司股份情形：無。

五、公司債(含海外公司債)辦理情形

(一)已發行尚未償還之公司債：

公司債種類	一一一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	新臺幣壹佰萬元	
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	新臺幣壹拾億元整	
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	新臺幣壹拾億元	
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	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

(二)一年內到期之公司債：請詳前述。

(三)已發行附有得轉換為普通股、海外存託憑證或其他有價證券之轉換公司債者：無此情形。

(四)已發行交換公司債者：無。

(五)公司採總括申報方式募集與發行普通公司債者：無。

(六)已發行附認股權公司債者：無。

(七)最近三年度及截至公開說明書刊印日止私募公司債辦理情形：無。

六、特別股辦理情形：無。

七、參與發行海外存託憑證辦理之情形：無。

八、員工認股權憑證辦理之情形：無。

九、限制員工權利新股辦理情形：無。

十、併購辦理情形：無

十一、受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

貳、營運概況

一、公司之經營

(一)業務內容

1.業務範圍

(1)所營業務之主要內容

①坤悅開發股份有限公司所營業務之主要內容：

- 住宅及大樓開發租售業
- 工業廠房開發租售業
- 特定專業區開發業投資興建公共建設業
- 新市鎮、新社區開發業
- 區段徵收及市地重劃代辦業
- 都市更新重建業
- 都市更新整建維護業
- 建築經理業
- 不動產買賣業
- 不動產租賃業
- 老人住宅業
- 室內裝潢業
- 建材零售業
- 租賃業
- 一般廣告服務業
- 景觀、室內設計業
- 建材批發業
- 其他工程業
- 國際貿易業
- 管理顧問業
- 其他顧問服務業
- 其他機械器具批發業
- 電腦設備安裝業
- 電信器材批發業
- 資訊軟體批發業
- 資訊軟體零售業
- 智慧財產權業
- 資訊軟體服務業
- 資料處理服務業
- 電子資訊供應服務業
- 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

②坤聯營造股份有限公司所營業務之主要內容：

- 綜合營造業
- 園藝服務業
- 室內裝潢業
- 建材批發業
- 電器承裝業

- 機械安裝業
- 起重工程業
- 鑽孔工程業
- 租賃業
- 土石採取業
- 人力派遣業
- 住宅及大樓開發租售業
- 不動產買賣業
- 不動產租賃業
- 一般廣告服務業
- 景觀、室內設計業
- 建材零售業
- 國際貿易業
- 新市鎮、新社區開發業
- 都市更新重建業
- 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

(2)主要產品及營業比重

單位：新臺幣千元；%

項目 \ 年度	113 年度		114 年度		115 年上半年度	
	金額	比例(%)	金額	比例(%)	金額	比例(%)
建設事業收入	2,435,391	100.00	3,778,178	100.00	2,284,824	100.00
合計	2,435,391	100.00	3,778,178	100.00	2,284,824	100.00

(3)公司目前之商品(服務)項目

本公司主要從事房地產整合開發、營建工程等。目前推案產品如下：

- | | |
|---------|----------|
| • 君睿 | • 坤悅 夢想+ |
| • 坤悅 禮御 | • 坤悅語文心 |
| • 坤悅 涵仰 | • 坤悅原鄰薈 |
| • 坤悅·泊岳 | • 坤悅沐光邸 |
| • 坤悅沐光墅 | • 坤悅映光田 |

(4)計劃開發之新產品

本公司預計於臺中市進行東區早平段及彰化市三民段推案，以增加相關收入。

2.產業概況

(1)產業現況與發展

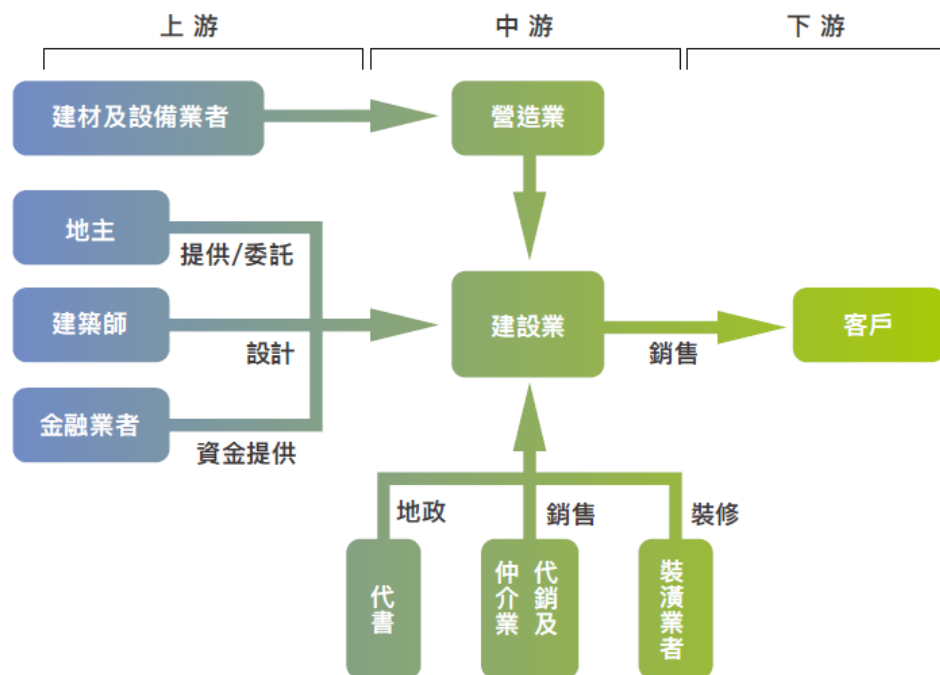
房屋建築業係提供資金及土地委託營造廠興建住宅或辦公大樓，完工後再將其出售或出租給一般大眾、消費者或公司行號。在整個營建工程過程中，營建廠商需投注大量之人力、財力及物力，且需經過相當長時間始能完成，再加上其牽涉之上、下游產業眾多，如營造廠、建材、代書、水電工程、建築師、金融機構及相關不動產服務等等，故房屋建築業為一綜合性之製造業，在性質上亦是一種民生服務產業。

114 年度受到央行推出第七波信用管制政策影響，造成銀行放貸業務拉高放貸審核門檻，加上國內營建原材料價格上漲與國內營建勞工持續缺乏，以及政府推出土方政策新制等影響，房地產市場成交量急轉直下，但預期大臺中地區在未來人口持續移入的影響而仍有首購及換屋等自住客群需求，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產品，吸引消費者的青睞及購買。

(2) 產業上、中、下游之關聯性

本公司所屬之建築開發業，係為房地產建築產業之一員，建築產業鏈上游主要原料為土地，土地供給來源包含私有地主透過出售或合建釋出與國有非公用土地透過標售方式處分外，近年亦透過都市更新程序重新開發老舊地區之土地，主要建材如鋼筋與水泥等則多購自專業供應商。

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



(3)產品之各種發展趨勢

①建物評估認證制度加強住宅品質

隨臺灣經濟成長，國人對於住宅品質之要求與日俱增，個案產品規劃已成為購屋者在選擇房屋時之重要考量，而施工品質更是建立品牌口碑之關鍵，客戶滿意度亦成為衡量公司競爭力之重要指標，精緻化人性之設計、機能實用之多元化與環保建築將是未來房屋產品的發展趨勢。內政部建築研究所近年來陸續推出各項標章制度，如：公共場所防火標章、綠建築標章、綠建材標章、智慧建築標章及耐震建築標章等，以鼓勵建築品質之提升。

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

②綠建築蔚為風潮

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

行政院經建會將「綠建築」納入「城鄉永續發展政策」之執行重點，內政部營建署亦透過「營建白皮書」正式宣示將推動永續綠建築納入未來推行之計畫，鼓勵公私部門興建節省能源、資源、低污染，以「舒適」、「自然調和健康」及「環保」作為主要三大設計理念的建築，「綠建築標章制度」評定指標包括「基地綠化」、「基地保水」、「水資源」、「日常節能」、「二氧化碳減量」、「廢棄物減量」、「污水垃圾改善」、「生物多樣性」及「室內環境」等九大評估指標。為落實這項政策，地方政府新建之公有建築物，其工程總造價在新臺幣 5 千萬元以上者，應先行取得「候選綠建築證書」，始得核發建造執照，期在政府機構推廣下，以帶動風潮，配合鼓勵民間企業跟進，自然形成綠建築產業之市場機制及環境，使社會大眾共同實踐綠建築，以達到有效利用資源及節約能源減少二氧化碳排放之目標。

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

③重大交通建設完成帶動郊區住宅興建

由於都會區在建商積極開發下，都會地區可供開發之土地資源有限，土地價格相對偏高，開發將日趨困難，不利營建業者個案的推出。政府為

平衡地區發展，近年來持續規劃新市鎮與重劃區，以紓解大都會地區之居住壓力，在政府推動各項重大交通建設，如北中南三個科學園區的持續開發以及國道三號、西部走廊十二條東西向快速道路、高速鐵路陸續新設立停靠站，促使交通網路延伸至都會區邊緣地帶及郊區，使得郊區與市區聯絡將更加便利，而城鄉距離大幅拉近可間接擴大相關生活圈，加以消費者越來越嚮往舒適、安靜之生活環境，相對於都市擁擠且房價較高，預期追求舒適、安靜居住品質需求者將會選擇容積率低、人口密度低且綠化率高之郊區住宅，所以建商紛紛由市區朝向交通便捷並具有成長潛力之郊區發展。以大臺中地區來看，烏日區、太平區與大里區等推案狀況有增溫趨勢，隨著郊區住宅週邊之商、住、娛樂、休閒、綠化及服務等相關功能完整後，大城市居住人口將出現朝著上述區域轉移之趨勢。

④重視交易糾紛之防止

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

⑤都會地區朝向小坪數住宅與大坪數豪宅兩極化發展

近年來由於經濟壓力及觀念改變，臺灣出現少子化、單身化及單親化等社會結構變遷，再加上貧富差距拉大等因素影響，近年來建商推出之建案朝向小坪數住宅與豪宅兩極發展趨勢。根據調查數據顯示，隨家庭單戶人口數持續降低及每坪房價大幅上揚，致首購族購屋時，多半朝向兩房或套房產品方向思考，而多數購屋者於選屋時均首選交通及生活機能俱佳之區域，如大臺北及大臺中捷運站週邊建案較受購屋者歡迎；另一方面，建商為滿足金字塔頂端客群對於豪宅的需求與投資置產用途，亦持續推出換屋類的建案，此類產品室內面積較大及位處精華地段，且於規劃建案時著重採光、室內通風及選用高級建材，門禁森嚴、強調隱私維護與防震防災之安全防護，此類具市場區隔性之大坪數換屋產品仍保有一定的需求量。

(4)競爭情形

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

本公司目前所推出之個案以大臺中地區為主，近年來亦積極開發鄰近區域，由於本公司建築開發領域之經營團隊重視建案品質與誠懇穩健之品牌精神延續性，透過專業規劃與設計，藉由銷售經驗法則、施工品質掌控及嚴謹管理政策，以滿足客戶對於品質、成本、工期、安全與服務之要求，並認真

面對客戶之想法與需求，堅持品牌價值，112 年度烏日區新榮泉段「坤悅夢想+」、后里區文化段「坤悅禮御」、南區樹子腳段「坤悅語文心」及太平區仁平段「坤悅涵仰」、113 年度彰化縣員林市「坤悅原鄰薈」、北屯區美和段「坤悅·泊岳」及沙鹿區明秀段「坤悅沐光邸」及 114 年沙鹿區明秀段「坤悅沐光墅」、沙鹿區興安段「坤悅映光田」均於銷售期間穩定去化，顯現出本公司規劃之產品定位於房地產市場具一定之競爭力及固定之消費族群。

3.技術及研發概況

本公司建築開發事業主要從事房屋興建與銷售業務，按建築法規規定，建設業不得從事營造業務，故本公司之相關營造工程係發包予子公司營造廠商承攬，本身並不從事營造工程，故於組織架構中未成立專門生產技術及產品功能進行研發之部門，亦無申請專利權等事項。本公司所營業務之技術層次及研究發展說明如下：

(1)建築規劃設計

- 適居設計研發：持續優化住宅平面配置，提升採光、通風與動線效率的設計，針對疫情時代導入「防疫宅」概念，如：SHARP 防疫電梯與當層排氣規劃。
- 永續綠能規劃：導入節能設備與雨水回收系統，低碳建築設計，致力達成綠建築標章標準。

(2)營建工程及管理

- 標準化製程管理：透過自營甲級坤聯營造，建立「標準化工法手冊」，落實品質查驗機制。
- 智慧化工地：運用數位攝影監控，即時追蹤施工進度並確保工安環境。
- 全方位售後服務鏈：「24 小時聯繫、48 小時查驗、72 小時維修」的高效率服務流程，並主動提供交屋滿一年之社區「居家房屋健檢」，將施工回饋納入下一次產品設計之參考。

(3)建築物結構安全技術

- 結構加強工法：持續優化鋼筋綁紮與結構工法，如：採用 Alfasafe 系統柱箍筋、AlfaSafe 柱中柱工法；混凝土方面，地下室外牆，一樓板及屋頂版均採用高抗滲混凝土，提升混凝土抗滲漏功效減少日後滲水機率。
- 耐震認證：積極參與國家級「耐震標章」認證，從設計端的結構分析到施工端的現場查核，皆遵循超越法規之標準。

(4)公司電腦化

- 數位轉型整合：升級 ERP 資源管理系統，實現財務、採購、銷售及工務數據的一體化治理。
- 雲端住戶平台：建置包含官網客服、Line@生活圈與提供線上報修、進度查詢多元管道，提升客服效率，實現售後服務透明化。
- 無紙化管理：雲端電子簽核縮短公文流程、發票開立電子化提升帳務處理

效率，減少資源浪費並提升跨部門協作速度。

4.長、短期業務發展計劃

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

(1)短期業務發展計劃

本公司本著正派穩健、專業用心、永續經營的理念，持續提供高品質的建築產品以滿足市場消費者需求，短期計畫為再強化預售期間之銷售、在建房屋銷售及成屋餘屋去化等三大銷售方向，充實公司可運用資金以供後續新案開發所需，未來推案計劃仍以大台中地區及鄰近縣市為主，加強市場調查並慎選個案區段，以交通便捷及貼近市場需求為優先考量因素。產品規劃方面，則以區域性市場為規劃指標，包含大型社區開發及透天住宅產品，秉持堅持品質、合理價位及市場區隔的銷售理念，培養專業售後管理及維修服務能力，提供客戶滿意的產品，進而提高房屋價值及保障居住品質，建立良好的品牌口碑以增加未來銷售機會。此外，加強市場調查功能及區域客戶資訊之取得，建立完整準確之市場資料，作為產品定位及開發之依據，同時滿足消費者需求及達成公司營運目標。

(2)長期業務發展計劃

長期計劃將配合國家建設、城鄉均衡發展計劃與交通建設計劃，並基於土地取得策略的彈性考量，逐步往其他區域擴展。另外，本公司積極拓展開發能力與範圍，計畫參與都市更新或政府主辦開發案，且為確實掌握工程品質與有效控制工程進度，未來將觸角伸及其他產業，以分散經營風險。產品發展方向除致力於國民住宅之規劃開發外，未來更計劃開發商務套房、複合式社區、休閒式高級住宅社區等符合市場需求之多樣化產品，朝生產高品質、專業化、精緻化及人性化之實用建築商品為目標，並提供多元化週邊服務項目。

(二)市場及產銷概況

1.市場分析

(1)主要商品(服務)之銷售(提供)地區

本公司營業項目以房地產開發為主，主要分佈於大台中地區，土地開發選擇交通便捷、生活機能完整及未來具發展潛力地段為主，近幾年推案情形及地區如下表：

興建年度	商品		主要銷售地區	備註
109	雅樂	10 樓住宅大樓	台中市大雅區	已交屋
	坤悅高飛	13 樓住宅大樓	台中市東區	已交屋
	好時光	8 樓住宅大樓	台中市南屯區	已交屋
	心富郁	15 樓住宅大樓	台中市南屯區	已交屋
110	欣·悅	12 樓住宅大樓	台中市東勢區	已交屋
	君匯	20 樓住宅大樓	台中市南區	已交屋
	領秀	15 樓住宅大樓	台中市東區	已交屋

111	心里程	11 樓住宅大樓	彰化縣埔心鄉	已交屋
	君睿	14 樓住宅大樓	台中市南屯區	交屋中
112	坤悅夢想+	15 樓住宅大樓	台中市烏日區	興建中
	坤悅禮御	13 樓住宅大樓	台中市后里區	興建中
	坤悅語文心	22 樓住宅大樓	台中市南區	興建中
	坤悅涵仰	18 樓住宅大樓	台中市太平區	興建中
113	坤悅原鄰薈	11 樓住宅大樓	彰化縣員林市	興建中
	坤悅・泊岳	24 樓住宅大樓	台中市北屯區	興建中
	坤悅沐光邸	7 樓住宅大樓	台中市沙鹿區	興建中
114	坤悅沐光墅	4 樓透天	台中市沙鹿區	興建中
	坤悅映光田	15 樓住宅大樓	台中市沙鹿區	興建中

(2)最近三年營收金額及比例(依銷售地區別)

單位：新臺幣千元；%

年度銷售額	112 年度		113 年度		114 年度	
銷售地區	金額	%	金額	%	金額	%
內銷	3,370,820	100.00	2,435,391	100.00	3,778,178	100.00
外銷	0	0.00	0	0.00	0	0.00
總計	3,370,820	100.00	2,435,391	100.00	3,778,178	100.00

(3)市場占有率

本公司秉持著正派穩健、永續經營的理念，提供合理價位、高品質的建築產品，近年來推出之個案銷售成績均相當穩定。本公司最近三年推案「坤悅夢想+」、「坤悅禮御」、「坤悅語文心」、「坤悅涵仰」、「坤悅原鄰薈」、「坤悅・泊岳」、「坤悅沐光邸」、「坤悅沐光墅」與「坤悅映光田」，以台中地區推案為計算基礎，推算市場占有率如下：

單位：新臺幣億元

項目/年度	112 年度	113 年度	114 年度
坤悅開發(A)	120	62	21
台中地區推案量(B)	3,534	3,892	2,515
市場占有率(A/B)	3.40%	1.59%	0.83%

資料來源：國泰建設公司 2023、2024 年及 2025 年房地產指數。

因房地產產業屬於在地市場，相較於其他行業，建設公司在整體市場中相互競爭情形並不明顯，即使相同推案地區，商品規劃及考量客群皆不同，故難以區分產品之競爭性，且不因各公司的市占率多寡而對市場造成太大影響。

(4)市場未來之供需情形與成長性

房屋市場的需求可分為自住型及投資型，自住型客戶為目前房屋市場的主要消費族群，影響此部分客戶需求之主因為價格，戶數的增減情形及所得水準高低原則上較不受景氣之影響；投資型需求則較易受房地產景氣波動、政治穩定度、政策寬嚴、心理預期及通貨膨脹等因素影響。近來受到關稅及戰爭影響，國際經濟環境不穩定，加上央行管制金融機構房地產放款額度，使得房地產市場景氣趨向平緩，預期未來市場仍以自住需求為主力支撐，而民眾購屋行為多較為理性，對於居住品質的要求亦趨於嚴格，為因應不同消費階層的需求，本公司產品將趨向多元化、精緻化發展。

在成長性方面，都市化進程將持續推動房市的需求增長，隨著人口向城市流動及政府積極推動公共基礎設施及都市更新計畫，市場對於住宅和商用不動產的需求保持穩定成長，為房地產需求提供良好的成長契機，然而因房市過熱致央行實施房貸緊縮與第七波信用管制等措施影響下，短期房屋買氣受到影響，未來須謹慎應對市場潛在風險，以確保公司穩定發展。

(5)競爭利基及發展遠景之有利、不利因素與因應對策

①競爭利基

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

②發展遠景之有利、不利因素與因應對策

A.有利因素

近年政府提出多項擴大內需計畫，期望透過基礎建設刺激國內長期疲弱的投資環境，帶動地方整體發展並達到振興經濟的目標。政府「前瞻基礎建設計畫」，編列八年 8,400 億元的特別預算推動各地基礎建設，其中包含軌道建設以強化大眾捷運路網規劃，編織都市捷運網交通建設的改善能縮短通勤時間，將生活圈向外圍擴散，故交通軌道的興建往往能帶動沿線區域之房價高漲；另一方面，主管機關積極修訂相關建築法規嚴審建商推案，對減緩市場供給亦有正面效應。

B.不利因素

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

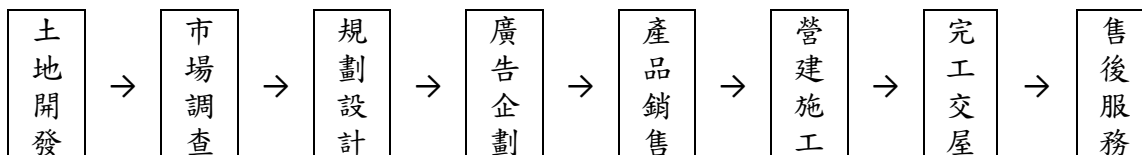
因應對策

- 產品多樣化、客層區隔化。
- 配合法條內容對契約及廣告內容審慎修正，以確保消費者權益。
- 加強員工訓練，熟悉相關法規及 ISO 作業程式，防止作業疏失。

- 本著誠信原則，加強房屋設計與施工品質的控管。
- 嚴格要求施工品質並控制交屋進度，避免購屋糾紛。
- 強化財務結構，審慎評估開發案件，提出合理之投報分析與定價。
- 加強內部管理及縮短工期，降低原物料成本上揚對獲利的侵蝕。

2.主要產品之重要用途與產製過程

本公司主要產品提供的類型涵蓋獨立透天住宅至大樓高級公寓，以及為提供從事商業行為之商業建築，主要係採委託營造廠興建，其產製過程如下：



3.主要原料之供應狀況

本公司目前從事不動產之投資與開發。在土地方面，積極尋求適當地區，朝台中市郊鄰近地區開發土地，並視需要與地主以合建方式合作，在供給方面整體尚屬穩定；在營建方面，本公司發包予子公司坤聯營造股份有限公司進行營造工程，期掌握並了解工程進度與品質，並訂有嚴謹的施工標準規範，故本公司完工交屋的個案品質均能維持相當水準。

4.最近二年度主要產品別或部門別毛利率重大變化之說明(毛利率較前一年度變動達百分之二十者，應分析造成價量變化之關鍵因素及對毛利率之影響)

(1)最近二年度主要銷貨毛利率分析

單位：新臺幣千元；%

產品類別	113 年度			114 年度			毛利率
	營業收入	營業毛利	毛利率%	營業收入	營業毛利	毛利率%	變動比率%
建設事業收入	2,435,391	788,703	32.39	3,778,178	1,200,291	31.77	(1.91)%
合計	2,435,391	788,703	32.39	3,778,178	1,200,291	31.77	(1.91)%

本公司建設事業收入之毛利率變動主係受各建案之性質、營建用地取得成本、推案地段、推案價格、市場型態及銷售狀況均有所不同，113 年度及 114 年度毛利率變動比率差異微小，尚未發現有重大異常之情事。

(2)毛利率較前一年度變動達百分之二十者，應分析造成價量變化之關鍵因素及對毛利率之影響

兩期毛利率變動並未達百分之二十，故不擬做價量差異分析。

(3)如為建設公司或有營建部門者，應列明申報年度及前一年度營建個案預計認列營業收入及毛利分析，說明個案別毛利率有無異常情事及已完工尚未出售之預計銷售情形

①已完工或興建中之個案分析表

A.已完工

115 年 5 月 31 日；單位：新臺幣千元

推案名稱 及日期	座落地點及地 號	基地 面積 (坪)	承包 性質	興建 方式	工程進度			興建單位			預計可售 總額(A) (未稅)	估計投入 總成本 (註 1)(B)	估計個案毛 利及毛利率 (C)=(A)-(B)	收入認 列方法	已售戶數 (銷售率)	年度		收入認列	毛利認列	收款認列
					開工日	完工日	累積工 程進度	樓層數	戶數	總地板 面積 (坪)										
君匯 (109 年 12 月)	台中市南 區下橋子 頭段 124-53、203 地號	1,002	包工 包料	自地 委建	110.4	114.3	100%	地上 20 樓地下 3 樓	店鋪 8 戶 +住家 214 戶	8,133	2,723,591	1,882,323	841,268 30.89%	全部完 工法	222 (100%)	114	年底累計%	99.94%	107.01%	100%
																	年底累計	2,721,839	900,242	2,721,839
																115	年底累計%	—	—	—
																	年底累計	—	—	—
心里程 (110 年 12 月)	彰化縣埔 心鄉瓦窯 北段 334 地 號	950	包工 包料	自地 委建	111.1	114.4	100%	地上 11 樓地下 2 樓	店鋪 6 戶+住家 104 戶	4,152	1,104,133	829,795	274,338 24.85%	全部完 工法	110 (100%)	114	年底累計%	95.67%	109.37%	96.50%
																	年底累計	1,056,339	300,049	1,065,521
																115	年底累計%	98.84%	112.88%	99.07%
																	年底累計	1,091,361	309,685	1,093,858
君睿 (111 年 6 月)	台中市南 屯區豐業 段 134 地號	749	包工 包料	自地 委建	111.4	115.3	100%	地上 14 樓地下 4 樓	住家 98 戶	5,872	2,981,684	1,815,039	1,166,645 39.13%	全部完 工法	75 (77%)	114	年底累計%	—	—	17.27%
																	年底累計	—	—	515,029
																115	年底累計%	74.43%	74.96%	75.16%
																	年底累計	2,219,357	874,460	2,240,891

註 1：含土地、營建工程款及利息資本化之利息成本等。

註 2：已售戶數包含已簽約未交屋之戶數；已完工建案認列之收入、成本及毛利係統計截至 115 年 5 月 31 日之實際已交屋之財務資訊。

註 3：實際可售總額及個案投入成本如有重大變動達原預估數 10%以上，應備註說明。

B.興建中

115 年 5 月 31 日；單位：新臺幣千元

推案名稱 及日期	座落地點 及地號	基地 面積 (坪)	承包 性質	興建 方式	工程進度			興建單位			預計可售 總額(A) (未稅)	估計投入 總成本 (註 1)(B)	估計個案毛 利及毛利率 (C)=(A)-(B)	收入認 列方法	已售戶數 (銷售率)	年度	收入 認列	毛利 認列	收款認列
					開工日	完工日	累積工 程進度	樓層數	戶數	總地板 面積 (坪)									
坤悅禮御 (112 年 3 月)	台中市后 里區文化 段 94 地號	988	包工包料	自地 委建	112.7	115.7	95.83%	地上 13 樓地下 2 樓	店鋪 4 戶 + 住家 117 戶	5,269	1,767,527	1,062,192	705,335 39.91%	全部完工法	83 (69%)	114	—	—	218,091
																115	—	—	253,793
坤悅夢想+ (112 年 3 月)	台中市烏 日區新榮 泉段 25 地 號	585	包工包料	自地 委建	112.7	115.9	86.74%	地上 15 樓地下 3 樓	住家 111 戶	4,250	1,628,380	976,296	652,084 40.04%	全部完工法	111 (100%)	114	—	—	302,367
																115	—	—	304,067
坤悅沐光邸 (113 年 9 月)	台中市沙 鹿區明秀 段 789 地 號	906	包工包料	自地 委建	113.9	116.1	77.10%	地上 7 樓地下 2 樓	住家 83 戶	3,597	1,131,867	787,482	344,385 30.43%	全部完工法	10 (12%)	114	—	—	22,614
																115	—	—	24,004
坤悅沐光墅 (113 年 9 月)	台中市沙 鹿區明秀 段 789-1、 789-2 地 號	87	包工包料	自地 委建	114.9	116.1	73.44%	地上 4 樓透天	住家 2 戶	165	72,168	51,243	20,925 28.99%	全部完工法	0 (0%)	114	—	—	0
																115	—	—	0
坤悅原鄰薈 (113 年 7 月)	彰化縣員 林市僑愛 段 1304 地 號	815	包工包料	自地 委建	113.7	116.8	69.51%	地上 11 樓地下 2 樓	住家 100 戶	4,187	1,262,054	999,138	262,916 20.83%	全部完工法	63 (63%)	114	—	—	135,964
																115	—	—	162,491
坤悅涵仰 (112 年 10 月)	台中市太 平區仁平 段 722 地號	1,330	部分包工 包料，包 工不包料	自地 委建	113.1	116.8	69.82%	地上 18 樓地下 3 樓	住家 167 戶	7,984	2,878,740	1,932,000	946,740 32.89%	全部完工法	113 (68%)	114	—	—	374,822
																115	—	—	417,171

推案名稱 及日期	座落地點 及地號	基地 面積 (坪)	承包 性質	興建 方式	工程進度			興建單位			預計可售 總額(A) (未稅)	估計投入 總成本 (註 1)(B)	估計個案毛 利及毛利率 (C)=(A)-(B)	收入認 列方法	已售戶數 (銷售率)	年度	收入 認列	毛利 認列	收款認列
					開工日	完工日	累積工 程進度	樓層數	戶數	總地板 面積 (坪)									
坤悅語文心 (112 年 12 月)	台中市南 區樹子腳 段 621、 630 地號	1,349	包工包料	自地 委建	112.12	117.5	65.72%	地上 22 樓地下 4 樓	店鋪 10 戶 + 住家 244 戶	11,871	5,768,009	3,366,145	2,401,864 41.64%	全部完工法	143 (56%)	114	—	—	522,910
																115	—	—	600,346
坤悅·泊岳 (114 年 2 月)	台中市北 屯區美和 段 160 地 號	1,372	部分包工 包料，包 工不包料	自地 委建	113.10	117.11	58.66%	地上 24 樓地下 2 樓	住家 135 戶	5,935	3,656,681	2,271,232	1,385,449 37.89%	全部完工法	3 (2%)	114	—	—	6,163
																115	—	—	8,593
坤悅映光田 (114 年 9 月)	台中市沙 鹿區興安 段 55 地 號	473	包工包料	自地 委建	114.8	118.12	26.36%	地上 15 樓地下 4 樓	住家 140 戶	4,805	1,993,224	1,277,559	715,665 35.90%	全部完工法	1 (1%)	114	—	—	—
																115	—	—	1,352

註 1：含土地、營建工程款及利息資本化之利息成本等。

註 2：興建中建案之已售戶數係以截至 115 年 5 月 31 日之已銷售預售屋資訊填列。

註 3：興建中建案待完工取得使用執照，於撥貸交屋時認列收入、成本及毛利。

②申報年度及前一年度未興建之已取得土地或規劃完成營建個案表

115 年 5 月 31 日；單位：新臺幣千元

推案名稱 及日期	座落地點 及地號	基地 面積 (坪)	承包 性質	興建 方式	工程進度		興建單位			預計可售 總額(A) (未稅)	估計投入 總成本 (註 1)(B)	估計個案毛 利及毛利率 (C)=(A)-(B)	收入認列 方法	土地公告現值 (千元/平方公尺)	目前用途
					開工日	完工日	樓層數	戶數	總地板 面積(坪)						
坤悅沐晴 (尚未推案)	台中市東區早平 段 679 地號	826	包工 包料	自地 委建	規劃中	規劃中	地上 24 樓 地下 5 樓	店鋪 6 戶 + 住家 248 戶	9,988	4,477,116	3,083,787	1,393,329 31.12%	全部完工法	38,318	營建用地
芊芊大悅 (尚未推案)	彰化縣彰化市三 民段 296 地號等 14 筆	1,676	包工 包料	自地 委建	規劃中	規劃中	地上 17 樓 地下 3 樓	286 戶	11,943	4,910,279	3,343,156	1,567,123 31.92%	全部完工法	28,600(註 2)	營建用地
國昌段(尚 未推案)	台中市沙鹿區國 昌段 47、58、77、 78、79 地號	1,545	包工 包料	自地 委建	規劃中	規劃中	地上 7 樓 地下 2 樓	住家 169 戶	6,340	2,206,053	1,440,070	765,983 34.72%	全部完工法	15,300	營建用地
東峰段(尚 未推案)	台中市北區東峰 段 6 地號等 35 筆	1,111	包工 包料	自地 委建	規劃中	規劃中	地上 15 樓、24 樓 地下 6 樓	292 戶	14,225	7,425,213	5,329,189	2,096,024 28.23%	全部完工法	67,900(註 3)	營建用地
東勢子段 (尚未推案)	台中市東區東勢 子段 16、25-2、 25-5、25-7、25-8、 25-9、118-12、 118-24 地號	1,297	包工 包料	自地 委建	規劃中	規劃中	地上 21 樓 地下 4 樓	240 戶	10,250	4,366,930	2,984,853	1,382,077 31.65%	全部完工法	29,700(註 4)	營建用地
樹子腳段 (整合鄰地)	台中市南區樹子 腳段 1645-3、 1645-6、1647、 1648-1 地號	731	包工 包料	自地 委建	規劃中	規劃中	地上 15 樓 地下 4 樓	154 戶	5,537	2,522,511	1,515,204	1,007,307 39.93%	全部完工法	43,200	營建用地

註 1：含土地、營建工程款及利息資本化之利息成本等。

註 2：296 地號之公告現值。

註 3：6 地號之公告現值。

註 4：16 地號之公告現值。

5.主要進銷貨客戶名單

(1)最近二年度任一年度中曾佔進貨總額百分之十以上之供應商名稱及其進貨金額與比例，並說明其增減變動原因：

單位：新臺幣千元；%

年度	113 年度				114 年度				115 年上半年度			
項目	名稱	金額	比率(%)	與發行人之 關係	名稱	金額	比率(%)	與發行人之 關係	名稱	金額	比率(%)	與發行人之 關係
1	采旺投資有限公司	873,985	21.64	無	A 君等 17 人(註 1)	922,336	28.50	無				
2					B 君等 6 人(註 1)	563,626	17.41	無				
	其他	3,164,966	78.36		其他	1,750,868	54.09		其他	1,023,401	100.00	
	進貨淨額	4,038,951	100.00		進貨淨額	3,236,830	100.00		進貨淨額	1,023,401	100.00	

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

註 1：針對同一建案之購地交易，若交易對象為自然人，均採同一對象合併彙總表達。

增減變動原因：

本集團之進貨主要以土地、發包工程及建材為主，114年度進貨金額下降，主係受購地時程規劃影響，本集團已於113年已完成彰化市三民段、台中市沙鹿區興安段及國昌段建案之購地，致114年無相關支出，進貨金額下降；115年上半年度進貨金額下降，主係115年上半年度無新的購地計畫，主要為建材及工程發包支出所致。

(2)最近二年度任一年度中曾佔銷貨總額百分之十以上之客戶名稱及其銷貨金額與比例，並說明其增減變動原因：

單位：新臺幣千元；%

年度	113 年度				114 年度				115 年上半年度			
項目	名稱	金額	比率(%)	與發行人之 關係	名稱	金額	比率(%)	與發行人之 關係	名稱	金額	比率(%)	與發行人之 關係
1	其他	2,435,391	100.00	—	其他	3,778,178	100.00	—	其他	2,284,824	100.00	—
	銷貨淨額	2,435,391	100.00	—	銷貨淨額	3,778,178	100.00	—	銷貨淨額	2,284,824	100.00	—

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

增減變動原因：

本公司最近二年度及最近期之銷貨收入係以銷售住宅為主，其銷售對象多為不特定之自然人或法人，具交易頻率低且重複購買頻率較低之特性，故銷售對象變動不予分析。

6.最近二年度生產量值表及變動分析：

單位：新臺幣千元

生產量值 主要商品	年 度	113 年度			114 年度		
		產能 (註 1)	產量 (戶)(註 2)	產值 (註 3)	產能 (註 1)	產量 (戶)(註 2)	產值 (註 3)
領秀		—	84	805,948	—	—	—
欣·悅		—	150	769,141	—	—	—
心里程		—	—	—	—	110	829,795
君匯		—	—	—	—	222	1,821,597
合 計		—	234	1,575,089	—	332	2,651,392

註 1：產能係指公司經衡量必要停工、假日等因素後，利用現有生產設備，在正常運作下所能生產之數量。建設業公司不適用之。

註 2：產量係建案於完工年度之總建戶數。

註 3：產值係建案於完工年度之個案總成本。

增減變動原因：

114年度因君匯建案量體較大，故興建戶數及產值均較113年度增加。

7.最近二年度銷售量值表：

單位：新臺幣千元

銷售量值 主要商品	年 度	113 年度				114 年度			
		內銷		外銷		內銷		外銷	
		量	值	量	值	量	值	量	值
領秀		84	1,303,732	—	—	—	—	—	—
欣·悅		150	1,047,243	—	—	—	—	—	—
樹子腳段		—	29,596	—	—	—	—	—	—
車路墘段		—	12,171	—	—	—	—	—	—
心富郁		—	18,008	—	—	—	—	—	—
容移用地 (邱厝子段)		—	24,641	—	—	—	—	—	—
心里程		—	—	—	—	106	1,056,339	—	—
君匯		—	—	—	—	222	2,721,839	—	—
合 計		234	2,435,391	—	—	328	3,778,178	—	—

註：銷值係以各該年度認列之營業收入計算。

增減變動原因：

114年度因君匯建案量體較大且全數預售及交屋完成，故114年度銷售戶數及銷值較113年度增加。

(三)最近二年度及截至公開說明書刊印日止從業員工人數

最近二年度從業員工人數、平均服務年資、平均年齡及學歷分布比率：

單位：人；年；%

年度		113年	114年	當年度截至 5月31日
員工人數	內勤人員	46	50	50
	外業人員	38	44	40
	外籍勞工	—	12	12
	合計	84	106	102
平均服務年資		8.92	7.51	8.03
平均年齡		40.60	39.78	39.96
學歷分布比率 (%)	博士	—	—	—
	碩士	14.29%	10.38%	10.78%
	大專	80.95%	74.53%	74.52%
	高中/職	4.76%	6.60%	5.88%
	未達高中	—	8.49%	8.82%

(四)環保支出資訊

- 1.依法令規定，應申領污染設施設置許可證或污染排放許可證或應繳納污染防治費用或應設立環保專責單位人員者，其申領、繳納或設立情形之說明：不適用。
- 2.列示公司有關對防治環境污染主要設備之投資及其用途與可能產生效益：不適用。
- 3.說明最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司改善環境污染之經過，其有污染糾紛事件者，並應說明其處理經過：無此情事。
- 4.說明最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司因污染環境所遭受之損失（包括賠償及環境保護稽查結果違反環保法規事項，應列明處分日期、處分字號、違反法規條文、違反法規內容、處分內容），並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：

受罰公司	處分日期 處分字號	違反法規條文	違反法規內容	處分內容	改善措施
坤聯營造股份有限公司	113年12月3日 中市環空字第1130148969號 (裁處書字號：41-113-120019)	廢棄物清理法 第27條第2款	營建工程未妥善防範致工地車輛之輪胎附帶廢土或污泥污染路面。	罰鍰新臺幣4.8千元	已派員於違規當日立即完成清理，並經臺中市政府環保局認定改善完成。
坤聯營造股份有限公司	114年7月10日 中市環空字第1140086587號 (裁處書字號：41-114-070163)	廢棄物清理法 第27條第2款	營建工程未妥善防範致工地車輛之輪胎附帶廢土或污泥污染路面。	罰鍰新臺幣4.8千元	已派員於違規當日立即完成清理，並經臺中市政府環保局認定改善完成。
坤聯營造股份有限公司	114年8月12日 中市環稽字第1140103503號	噪音管制法第8 條第4款	未經向目的事業主管機關申請核准於公告禁止時段內(晚	罰鍰新臺幣6千元	現場已改善完成。

受罰公司	處分日期 處分字號	違反法規條文	違反法規內容	處分內容	改善措施
	(裁處書字號：22-114-080047)		上 7 時至翌日上午 8 時)使用動力機械從事施工致妨礙安寧。	及環境講習 1 小時	

上述裁罰案件之罰鍰金額及情節皆非屬重大，本公司之子公司已於規定期限內繳納罰鍰，並依主管機關來函指正事項改善或派員參加講習課程，以避免類似之情事再發生，截至公開說明書刊印日止，未有連續遭主管機關罰鍰違反環境污染之情事，故對本公司之財務業務不致產生重大影響。

- 5.說明目前污染防治情況及其改善對公司盈餘、競爭地位及資本支出之影響及其未來二年度預計之重大環保資本支出：

本公司自成立以來並無因重大環境污染問題以致對公司盈餘及競爭地位造成影響，本公司及子公司將持續恪遵法規並嚴格要求承包廠商落實環境保護工作，預計未來二年無重大環保資本支出。

(五)勞資關係

- 1.列示公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施狀況，以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形

(1)員工福利措施與實施情形

- ①辦理勞工保險、全民健康保險及團體保險，讓員工得以安心工作，進而提昇公司之生產力，以凝聚員工之向心力，激發高度之團隊精神。
- ②成立「職工福利委員會」辦理下列各項員工福利措施：員工節慶禮金、員工旅遊活動補助、員工結婚、生育、住院及喪葬補助與慰問金、員工社團活動補助、員工子女獎助學金、定期辦理員工聚餐活動、員工健康檢查補助及員工團體傷害保險。
- ③公司參酌年度營運狀況提撥年度獎金，並依據發放作業標準，針對個人工作績效、出勤情形及年資等項目核發獎金。
- ④公司視年度結算的獲利依章程提撥員工酬勞。

(2)員工進修與訓練實施情形

- ①本公司為增進全體職工工作技能、知識，提供完善的人才培育計畫，激發員工潛能，使其能於工作中不斷學習與成長，提昇工作品質績效暨培訓組織所需人力以配合公司之長遠發展，每年均提撥相當額度實施教育訓練，並設置圖書區，提供各部門專業書籍借閱。
- ②包括專業技術、專業認證、管理技能與自我成長等各領域，持續促進同仁各方面專業能力發展，提昇公司整體水平。
- ③內部訓練：本集團定期舉辦新進人員訓練，對於企業文化及相關基礎課程訓練，協助新進同仁縮短適應期，提早跨越摸索階段，增加同仁工作效率。

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

單位：新臺幣元

項目	班/次數	總人次	總時數	總費用
1.新進人員訓練	1	3	12	0
2.專業職能訓練	39	93	278.85	37,400
3.主管才能訓練	3	4	14	0
4.通識訓練	12	85	249	275,900
總計	55	185	553.85	313,300

(3)退休制度與實施情形

- ①本公司退休制度係依「勞工退休金條例」與「勞動基準法」規定辦理。
- ②「勞工退休金條例」(新制)，自九十四年七月一日起施行，適用「勞工退休金條例」之退休制度。適用「勞工退休金條例」(新制)的同仁，每月由公司提撥員工薪資 6%於勞保局設立之勞工退休金個人專戶，本集團 114 年度認列之退休金成本為 4,395 千元。

(4)勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形

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

- 2.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司因勞資糾紛所遭受之損失(包括勞工檢查結果違反勞動基準法事項，應列明處分日期、處分字號、違反法規條文、違反法規內容、處分內容)，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明無法合理估計之事實：

本公司及子公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止無重大勞資糾紛，本公司秉持照顧員工、利益共享之信念、與員工充分協調，定期召開勞資會議，設置職工福利委員會並設有員工意見信箱，維護好之勞資關係。

另本公司及子公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止，勞動檢查結果違反職業安全衛生相關法令案件如下，本公司之子公司業已加強專責人員教育訓練及相關作業流程之檢討改善，且裁罰金額非屬重大，故對本公司財務業務並無重大影響。

受罰公司	處分日期 處分字號	違反法規條文	違反法規內容	處分內容	改善措施
坤聯營造股份有限公司	113 年 2 月 26 日 勞職授字第 1130202882 號	營造安全衛生設施標準第 19 條第 1 項暨職業安全衛生法第 6 條第 1 項	對於高度 2 公尺以上之外牆施工架工作臺、樓板開口部分作業場所，勞工有遭受墜落危險之虞，未於外牆施工架工作臺設置護欄(內側交叉拉桿及下拉桿)及樓板開口部分設置護欄、護蓋或安全網	罰鍰新臺幣 300 千元	現場已調工改善，並要求包商當天作業完畢後，應立即復原安全衛生設施。

受罰公司	處分日期 處分字號	違反法規條文	違反法規內容	處分內容	改善措施
			等防護設備。		
坤聯營造股份有限公司	113 年 5 月 6 日 府授勞檢字第 1130117520 號	職業安全衛生法第 6 條第 1 項	營建工程對於車道施工架構件之連接部分或交叉部分，未以適當之金屬附屬配件確實連接固定(未以制式插銷固定)，致作業勞工有遭受崩塌危險之虞。	罰鍰新臺幣 100 千元	現場已調工改善，並要求包商當天作業完畢後，應立即復原安全衛生設施。
坤聯營造股份有限公司	113 年 5 月 8 日 勞職授字第 1130204230 號	營造安全衛生設施標準第 19 條第 1 項、第 22 條第 5 款暨職業安全衛生法第 6 條第 1 項	對於高度 2 公尺以上之施工架工作臺及樓梯、管道等處開口部分等場所，勞工有遭受墜落危險之虞，未於施工架工作臺設置護欄(內側交叉拉桿及下拉桿)，及於樓梯、管道等處開口部分設置護欄；對於天井設置之安全網未即時清除掉落於安全網之材料、垃圾。	罰鍰新臺幣 300 千元	現場已調工改善，並要求包商當天作業完畢後，應立即復原安全衛生設施。
坤聯營造股份有限公司	113 年 8 月 1 日 勞職授字第 1130205655 號	營造安全衛生設施標準第 11 條之 1、第 19 條第 1 項暨職業安全衛生法第 6 條第 1 項	對於高度 2 公尺以上之施工架工作臺等場所，勞工有遭受墜落危險之虞，未於施工架工作臺設置護欄(內側交叉拉桿及下拉桿)，且未提供作業人員適當安全帽並使其正確戴用。	罰鍰新臺幣 300 千元	現場已調工改善，並要求包商當天作業完畢後，應立即復原安全衛生設施。
坤聯營造股份有限公司	113 年 9 月 3 日 府授勞檢字第 1130247677 號	職業安全衛生法第 6 條第 1 項	營建工程對於施工構臺之構築，未事先就預期施工時之最大荷重，由所僱之專任工程人員或委由相關執業技師，依結構力學原理妥為設計，置備施工圖說及強度計算書。	罰鍰新臺幣 100 千元	已將施工構臺規劃施工圖說及結構計算書納入採購發包。
坤聯營造股份有限公司	114 年 2 月 8 日 府授勞檢字第 1140029978 號	職業安全衛生法第 6 條第 1 項	對於高度 2 公尺以上之屋頂突出物結構體邊緣開口部分，未於該處設置護欄、護蓋或安全網等防護設備，致勞工有遭受墜落危險之虞。	罰鍰新臺幣 100 千元	現場已調工改善，並要求包商當天作業完畢後，應立即復原安全衛生設施。
坤聯營造股份有限公司	114 年 4 月 30 日 府授勞檢字第 1140112265 號	職業安全衛生法第 6 條第 1 項	於高度 2 公尺以上之場所作業，未於該處設置護欄、護蓋或安全網等防護設備，致勞工有遭受墜落危險之虞。	罰鍰新臺幣 100 千元	現場已調工改善，並要求包商當天作業完畢後，應立即復原安全衛生設施。

受罰公司	處分日期 處分字號	違反法規條文	違反法規內容	處分內容	改善措施
坤聯營造股份有限公司	114 年 11 月 19 日 府授勞檢字第 1140347429 號	營造安全衛生設施標準第 19 條第 1 項暨職業安全衛生法第 6 條第 1 項 營造安全衛生設施標準第 129 條第 8 款暨職業安全衛生法第 6 條	對於高度二公尺以上之屋頂、鋼梁、開口部分、階梯、樓梯、坡道、工作臺、擋土牆、擋土支撐、施工構臺、橋梁墩柱及橋梁上部結構、橋臺等場所作業，勞工有遭受墜落危險之虞者，應於該處設置護欄、護蓋或安全網等防護設備。鋼筋不得散放於施工架上。	罰鍰新臺幣 300 千元	現場已調工改善，並要求包商當天作業完畢後，應立即復原安全衛生設施。
坤聯營造股份有限公司	115 年 4 月 20 日 勞職授字第 1150251628 號	營造安全衛生設施標準第 19 條第 1 項暨職業安全衛生法第 6 條第 1 項	對於高度 2 公尺以上之陽臺等開口部分及施工架工作臺等場所作業，勞工有遭受墜落危險之虞，未於陽臺等開口部分設置護欄(內外側交叉拉桿、下拉桿)。	罰鍰新臺幣 100 千元	現場已調工改善，並要求包商當天作業完畢後，應立即復原安全衛生設施。
坤聯營造股份有限公司	115 年 4 月 21 日 府授勞檢字第 1150121357 號	職業安全衛生法第 27 條第 1 項第 2 款暨職業安全衛生法第 27 條第 1 項 職業安全衛生法第 27 條第 1 項第 3 款暨職業安全衛生法第 27 條第 1 項	與承攬人分別僱用勞工共同作業時，為防止職業災害，對於模板組拆危險性作業，未有工作之聯繫調整及工作場所之巡視等必要措施。	罰鍰新臺幣 100 千元	已請模板工班至外部訓練單位進行受訓，並要求作業期間全程在現場執行職務。

(六)資通安全管理

1.敘明資通安全風險管理架構、資通安全政策、具體管理方案及投入資通安全管理之資源等。

(1)資通安全風險管理架構

資訊安全之權責單位為資訊組，設有資安主管及資訊安全人員共 2 名，負責研擬內部資訊安全政策、規劃暨執行資訊安全作業與資安政策推動；稽核室為資訊安全監理之督導單位，若有查核發現缺失，隨即要求受查單位提出相關改善計畫與具體作為，且定期追蹤改善成效，以降低內部資安風險。

(2)資通安全政策及資通安全具體管理方案

- ①資料庫及網路資源所建置本公司人、事、物等相關資料，依公司規定受保護，非經許可不得任意使用。
- ②資料庫維護、網路資源、管理權責，係指系統之開發、建立、維護、更新及網路資源共用、使用權限設定，由資訊單位及配合之廠商負責維護及管理。

- ③資料庫資料建置、使用權責，係指資料建置、維護、使用，由各資料提供之部門負責建置及使用。
- ④資料庫資料及網路資源使用申請，需求單位填具「電腦作業申請單」經權責主管核准後，由資訊單位開放權限。
- ⑤為保護資料庫資料及網路資源，使用資源時須同意遵守以下所列事項：
 - A.依本辦法提供之資料，僅供依申請目的並遵照『個人資料保護法』及相關公司規定使用。
 - B.申請單位對於系統提供之資料僅具使用權，非經許可不得任意對外散佈或它用，或作為與其它資料進行檔案間串連之資料分析。
 - C.取得系統提供之資料後未按原申請目的使用，致使該項資料遭受盜用、轉售，或致使本公司或當事人權益受損者，申請單位應負擔全部損害賠償責任（包括訴訟及律師費用）。
 - D.禁止使用本公司網路資源從事損害團體及侵害個人合法權益之行為。
 - E.不得使用公司電子信箱傳送私人郵件，以確保公司網路之安全。
 - F.不得於開放之共享資料庫中存放機密性或敏感性的資料，若必須存放機密或敏感性資料，應以加密方式處理，以防止被竊取或移作他途之用。
- ⑥為確保資料庫資料及網路資源可用性、完整性，由資訊單位規劃建立備份及還原辦法，負責管理與存放資料庫及網路安全相關的紀錄檔案並定期審閱。

(3)投入資通安全管理之資源

本公司設有專用機房，配置不斷電與穩壓設備，確保臨時停電時不中斷電腦應用系統的運作。建置自動化掃毒及防毒系統以防止惡意軟體侵入公司；強化網路防火牆與網路控管以防止電腦病毒入侵；資訊人員電腦設定自動警示電腦資訊安全問題之監控；加強軟體更新；異地備份資料庫資料等措施，並不定時宣導資安事情，強化公司同仁資安意識，降低公司營運損失之風險。

- 2.列明最近二年度及截至公開說明書刊印日止，因重大資通安全事件所遭受之損失、可能影響及因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：無此情形。

二、不動產、廠房及設備及其他不動產或其使用權資產應記載事項

(一)自有資產

- 1.列明取得成本達實收資本額達百分之二十或新臺幣三億元以上之不動產、廠房及設備名稱、數量、取得日期、取得成本、重估增值及未折減餘額，並揭露其使用及保險情形、設定擔保及權利受限制之其他情事：無此情形。
- 2.列明閒置不動產及以投資為目的持有期間達五年以上之不動產名稱、面積、座落地點、取得日期、取得成本、重估增值、未折減餘額、公告現值或房屋評定價值、公允價值及預計未來處分或開發計畫：無此情形。

(二)使用權資產

- 1.列明達實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上之使用權資產租賃標的名稱、數量、租賃期間、出租人名稱、原始帳面金額、未折減餘額，並揭露其保險情形及租約之重要約定事項：無此情形。

(三)各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率：本公司非屬製造業，故不適用。

三、轉投資事業

(一)轉投資事業概況

115年6月30日；單位：新臺幣千元、千股、%

轉投資事業	主要營業	投資成本	帳面價值	投資股份		股權淨值	市價	會計處理方法	最近年度(114)投資報酬		持有公司股份數額
				股數	股權比例(%)				投資損益	分配股利	
坤聯營造股份有限公司	土木建築營造工程	401,473	262,046	40,000	100.00	407,579	—	權益法	15,204	6,110	—

(二)綜合持股比例

115年6月30日；單位：千股、%

轉投資事業	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
坤聯營造股份有限公司	40,000	100.00	—	—	40,000	100.00

(三)上市或上櫃公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形及其設定質權之情形，並列明資金來源及其對公司財務績效及財務狀況之影響：無此情形。

(四)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生公司法第一百八十五條情事或有以部分營業、研發成果移轉子公司者，應揭露放棄子公司現金增資認購情形，認購相對人之名稱及其與公司、董事、監察人及持股比例超過百分之十股東之關係及認購股數：無此情形。

四、重要契約

項次	契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
1.	借款合同	土地銀行台中分行	108.4.2~117.4.2	「樹仔腳段」營建用地	無
2.	借款合同	台中第二信用合作社中興分社	111.5.27~117.5.27	「樹仔腳段」營建用地	無
3.	借款合同	土地銀行太平分行	109.3.10~117.12.9	「坤悅夢想+」營建用地	無
4.	借款合同	土地銀行太平分行	110.12.9~117.12.9	「坤悅夢想+」營建用地	無
5.	借款合同	土地銀行台中分行	109.3.24~118.3.24	「坤悅語文心」營建用地	無
6.	借款合同	陽信銀行彰化分行	109.11.13~117.11.13	「坤悅原鄰薈」營建用地	無
7.	借款合同	土地銀行太平分行	110.1.28~117.1.28	「坤悅涵仰」營建用地	無
8.	借款合同	土地銀行南屯分行	110.3.17~117.3.17	「坤悅禮御」營建用地	無
9.	借款合同	土地銀行台中分行	110.5.4~115.5.4	「坤悅.泊岳」營建用地	無
10.	借款合同	土地銀行台中分行	110.7.5~115.7.5	「坤悅.泊岳」營建用地	無
11.	借款合同	土地銀行台中分行	110.10.25~115.10.25	「坤悅.泊岳」營建用地	無
12.	借款合同	國泰世華區域中心	112.10.8~117.12.31	「旱平段」營建用地	無
13.	借款合同	土地銀行中清分行	112.12.1~117.12.1	「坤悅沐光邸」營建用地	無
14.	借款合同	土地銀行中清分行	112.12.1~117.12.1	「坤悅沐光墅」營建用地	無
15.	借款合同	土地銀行太平分行	113.1.24~118.1.24	「坤悅映光田」營建用地	無
16.	借款合同	土地銀行西屯分行	113.4.12~118.4.12	「三民段」營建用地	無
17.	借款合同	永豐銀行中區不動產中心	113.10.18~118.10.18	「東峰段」營建用地	無
18.	借款合同	永豐銀行中區不動產中心	114.9.8~118.9.7	「東峰段」營建用地	無
19.	借款合同	永豐銀行中區不動產中心	114.12.30~118.10.18	「東峰段」營建用地	無
20.	借款合同	永豐銀行中區不動產中心	114.12.30~118.10.18	「東峰段」營建用地	無
21.	借款合同	土地銀行太平分行	113.12.10~118.12.10	「東勢子段」營建用地	無
22.	借款合同	土地銀行太平分行	114.10.31~118.12.10	「東勢子段」營建用地	無
23.	借款合同	農業金庫台中分行	113.12.13~118.12.13	「國昌段」營建用地	無
24.	借款合同	農業金庫台中分行	113.12.13~118.12.13	「國昌段」營建用地	無
25.	借款合同	土地銀行太平分行	113.1.5~118.1.5	「坤悅夢想+」營建工程	無
26.	借款合同	土地銀行台中分行	113.3.5~118.3.5	「坤悅語文心」營建工程	無
27.	借款合同	土地銀行台中分行	113.3.5~118.3.5	「坤悅語文心」營建工程(容移周轉金)	無
28.	借款合同	土地銀行南屯分行	113.4.23~118.4.23	「坤悅禮御」營建工程	無
29.	借款合同	土地銀行太平分行	113.8.15~118.8.15	「坤悅涵仰」營建工程	無
30.	借款合同	土地銀行太平分行	113.8.15~118.8.15	「坤悅涵仰」營建工程(容移周轉金)	無
31.	借款合同	土地銀行中清分行	113.12.25~118.12.25	「坤悅沐光邸」營建工程	無
32.	借款合同	土地銀行中清分行	113.12.25~118.12.25	「坤悅沐光邸」營建工程	無

項次	契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
33.	借款合同	土地銀行台中分行	114.9.3~119.9.3	「坤悅.泊岳」營建工程	無
34.	借款合同	陽信銀行彰化分行	114.10.3~118.10.3	「坤悅原鄰薈」營建工程	無
35.	工程合約	坤聯營造(股)公司	111年4月~完工交屋	承建「君睿」營建工程	無
36.	工程合約	坤聯營造(股)公司	112年7月~完工交屋	承建「坤悅夢想+」營建工程	無
37.	工程合約	坤聯營造(股)公司	112年7月~完工交屋	承建「坤悅禮御」營建工程	無
38.	工程合約	坤聯營造(股)公司	112年10月~完工交屋	承建「坤悅語文心」營建工程	無
39.	工程合約	坤聯營造(股)公司	112年12月~完工交屋	承建「坤悅涵仰」營建工程	無
40.	工程合約	坤聯營造(股)公司	113年5月~完工交屋	承建「坤悅·泊岳」營建工程	無
41.	工程合約	坤聯營造(股)公司	113年6月~完工交屋	承建「坤悅原鄰薈」營建工程	無
42.	工程合約	坤聯營造(股)公司	113年6月~完工交屋	承建「坤悅沐光邸」營建工程	無
43.	工程合約	坤聯營造(股)公司	114年6月~完工交屋	承建「坤悅沐光墅」營建工程	無
44.	工程合約	坤聯營造(股)公司	114年7月~完工交屋	承建「坤悅映光田」營建工程	無

註：列示截至公開說明書刊印日止，仍有效存續及最近年度到期之供銷契約、技術合作契約、工程契約、長期借款合同及其他足以影響股東權益之重要契約之當事人、主要內容、限制條款及契約起訖日期。

參、發行計畫及執行情形

一、前次現金增資、併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債資金運用計畫分析應記載事項

本公司截至公開說明書刊印日止，並無併購或受讓他公司股份發行新股之情事，且截至公開說明書刊印日之前一季止，無前各次現金增資或發行公司債計畫尚未完成及計畫實際完成日距申報時未逾三年者之情事。而本公司前次現金增資或發行公司債計畫為 111 年度第 1 期有擔保普通公司債，茲就其計畫內容、進度執行情形及執行效益評估說明如下：

(一)111 年度第 1 期有擔保普通公司債

1.計畫內容

- (1)主管機關核准日期及文號：財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心 111 年 3 月 18 日證櫃債字第 11100016391 號。
- (2)計畫所需資金總額：新臺幣 1,000,000 千元。
- (3)資金來源：發行 111 年度第 1 期有擔保普通公司債，每張面額新臺幣 1,000 千元整，發行期間為五年，依票面金額十足發行，票面利率為固定年利率 0.89%，發行總金額為新臺幣 1,000,000 千元。
- (4)計畫項目、預計資金運用進度及可能產生效益

單位：新臺幣千元

計畫項目		預計完成日期	所需資金 總額	預計資金運用進度				
				111 年度				112 年度
				第一季	第二季	第三季	第四季	第一季
償還債務		111 年第四季	640,000	—	—	—	640,000	—
其他(支付營建工程款)	心富郁	112 年第一季	250,000	—	70,157	70,155	56,124	53,564
	雅樂	111 年第四季	110,000	—	38,870	35,880	35,250	—
合計			1,000,000	—	109,027	106,035	731,374	53,564
預計可能產生效益		1.償還債務：採發行新臺幣計價固定利率之公司債用以償還債務，除可降低利率波動風險、鎖定中長期資金成本外，並可提高長期資金來源及改善財務結構，對公司整體營運發展具正面助益。 2.其他(支付營建工程款)：募集資金預計支應「心富郁」案及「雅樂」案之營建工程款，其中「心富郁」案預計於 112 年第一季完工交屋，全案預計可認列營業收入 1,716,146 千元、營業毛利 421,826 千元及營業利益 264,446 千元；「雅樂」案預計於 111 年底前完工交屋，全案預計可認列營業收入 890,297 千元、營業毛利 192,754 千元及營業利益 113,044 千元。						

2. 實際執行情形

單位：新臺幣千元

計畫項目	執行情形			進度超前或落後原因及改進計畫
償還債務	支用金額	預計	640,000	募集資金預計用於償還「坤悅高飛」案及「雅樂」案之土地及建築融資，原預計於 111 年第四季償還，惟因建案實際工程進度推遲而延後交屋，故延遲一季償還土地及建築融資款項，該計畫項目已於 112 年第一季執行完畢。
		實際	640,000	
	執行進度	預計	100.00%	
		實際	100.00%	
其他(支付營建工程款)	支用金額	預計	360,000	募集資金預計支應「心富郁」案及「雅樂」案之營建工程款，已依原計畫進度於 112 年第一季執行完畢。
		實際	360,000	
	執行進度	預計	100.00%	
		實際	100.00%	
合計	支用金額	預計	1,000,000	—
		實際	1,000,000	
	執行進度	預計	100.00%	
		實際	100.00%	

本公司募集與發行 111 年度第 1 期有擔保普通公司債案，業已於 112 年第一季全數執行完畢，並已依規定按季將資金運用情形輸入公開資訊觀測站。

3. 執行效益評估

(1) 償還債務

① 節省利息支出以減輕財務負擔

單位：新臺幣千元

貸款機構	利率	契約期間	原貸款用途	原貸款金額	擬還款金額	節省利息金額	
						112 年度 (註)	以後 每年度
土地銀行 太平分行	1.95%	108.3.29~113.3.29	「坤悅高飛」 土地融資	165,700	165,700	1,463	1,756
土地銀行 太平分行	2.05%	109.3.31~114.3.2	「坤悅高飛」 建築融資	231,900	231,900	2,242	2,690
土地銀行 南台中分行	1.95%	108.4.30~113.4.30	「雅樂」 土地融資	187,700	187,700	1,658	1,990
土地銀行 南台中分行	1.95%	108.7.24~113.7.24	「雅樂」 土地融資	54,700	54,700	483	580
合計				640,000	640,000	5,846	7,016

註：擬償還債務係於 112 年 2 月還款，故節省利息係自 112 年 3 月起算，並以擬償還債務之利率扣除本次發行公司債之票面利率 0.89% 後設算可節省之利息差額。

本公司 111 年度第 1 期有擔保普通公司債募資計畫於 111 年第一季收足債款後，原預計於 111 年第四季償還金融機構借款，惟因建案實際工程進度推遲而延後交屋，故延遲一季於 112 年第一季償還土地及建築融資款項 640,000 千元。依本公司實際還款明細之借款利率評估，112 年度可節省利息支出 5,846 千元及往後每年度可節省 7,016 千元，故其效益尚屬顯現。

②強化財務結構並提升償債能力

單位：新臺幣千元

項目		年度	籌資前	籌資計畫執行完畢後
			110年度	112年第一季
基本財務資料	流動資產		9,606,954	10,837,317
	流動負債		6,864,566	7,303,792
	負債總額		6,871,995	8,322,256
	營業收入		1,934,759	1,549,915
	每股盈餘(元)		0.54	1.12
財務結構(%)	負債比率		69.90	73.80
	長期資金占不動產、廠房及設備比率		232,638.75	648,059.87
償債能力(%)	流動比率		139.95	148.38
	速動比率		17.18	26.97

資料來源：110 年度係經會計師查核簽證之個體財務報告；112 年第一季係經會計師核閱之工作底稿個體數。

本公司收足公司債款後，於 112 年第一季償還金融機構借款，經比較本公司募資前後之財務結構，負債比率由籌資前 69.90% 上升至籌資後的 73.80%，主係因本公司於 111 年度發行普通公司債所致，惟藉由普通公司債等長期資金之挹注，長期資金占不動產、廠房及設備比率則由 232,638.75% 上升至 648,059.87%；在償債能力方面，流動比率由 139.95% 上升至 148.38%，速動比率由 17.18% 上升至 26.97%，顯示本次籌資對其財務結構及償債能力之改善仍具有一定成效，有助於強化公司營運發展。

③原借款效益執行評估

本次所償還銀行借款之原借款用途主係為支應於「坤悅高飛」及「雅樂」建案之土地融資及建築融資，茲就「坤悅高飛」及「雅樂」建案之效益達成情形說明如下：

A. 「坤悅高飛」案

基本資料

建案名稱	坤悅高飛
推案年度/推案方式	108 年 10 月/預售
開工日期	109 年 4 月
完工日期	112 年 3 月
基地地號/面積	臺中市東區早平段 239 地號/457 坪
興建方式/承包性質	自地委建/包工包料
預計興建樓層/戶數	地上 13 層/地下 3 層
預計興建戶數/車位數	69 戶住家/4 戶店面/車位 74 個
預計總銷售面積	3,563 坪

效益達成情形

單位：新臺幣千元

效益 項目	原預估效益 (A)	實際效益 (B)	達成率 (B)/(A)
營業收入	750,810	760,091	101.24%
營業成本	610,282	571,338	93.62%
營業毛利	140,528	188,753	134.32%
營業費用	69,420	42,652	61.44%
營業利益	71,108	146,101	205.46%

「坤悅高飛」案已於 112 年第一季完工後陸續交屋認列收入，總戶數 69 戶住家及 4 戶店面，共 73 戶，並已全數銷售完畢，認列之營業收入、營業毛利及營業利益分別為 760,091 千元、188,753 千元及 146,101 千元，達成率分別為 101.24%、134.32%及 205.46%，達成情形超出原預估效益應屬良好，故原借款用於支應「坤悅高飛」案土地融資及建築融資之效益尚屬顯現。

B. 「雅樂」案

基本資料

建案名稱	雅樂
推案年度/推案方式	108 年 12 月/預售
開工日期	109 年 5 月
完工日期	112 年 2 月
基地地號/面積	臺中市大雅區永興段 366 地號/442 坪
興建方式/承包性質	自地委建/包工包料
預計興建樓層/戶數	地上 10 層/地下 3 層
預計興建戶數/車位數	76 戶住家/5 戶店面/車位 86 個
預計總銷售面積	3,456 坪

效益達成情形

單位：新臺幣千元

效益 項目	原預估效益 (A)	實際效益 (B)	達成率 (B)/(A)
營業收入	890,297	891,817	100.17%
營業成本	697,543	683,195	97.94%
營業毛利	192,754	208,622	108.23%
營業費用	79,710	47,415	59.48%
營業利益	113,044	161,207	142.61%

「雅樂」案已於 112 年第一季完工後陸續交屋認列收入，總戶數為 76 戶住家及 5 戶店面，共 81 戶，並已全數銷售完畢，認列之營業收入、營業毛利及營業利益分別為 891,817 千元、208,622 千元及 161,207 千元，達成率分別為 100.17%、108.23%及 142.61%，達成情形超出原預估效益應屬良好，故原借款用於支應「雅樂」案土地融資之效益尚屬顯現。

(2)其他(支付營建工程款)

①「心富郁」案

基本資料

建案名稱	心富郁
推案年度/推案方式	109 年 4 月/預售
開工日期	109 年 7 月
完工日期	112 年 9 月
基地地號/面積	臺中市南屯區新富段 285 地號/1268 坪
興建方式/承包性質	自地委建/包工包料
預計興建樓層/戶數	地上 14 層/地下 2 層
預計興建戶數/車位數	104 戶住家/車位 134 個
預計總銷售面積	4,971 坪

效益達成情形

單位：新臺幣千元

效益 項目	原預估效益 (A)	實際效益 (B)	達成率 (B)/(A)
營業收入	1,716,146	1,736,920	101.21%
營業成本	1,294,320	1,277,243	98.68%
營業毛利	421,826	459,677	108.97%
營業費用	157,380	107,056	68.02%
營業利益	264,446	352,621	133.34%

「心富郁」案已於 112 年第三季完工後陸續交屋認列收入，總戶數共 104 戶住家，並已全數銷售完畢，認列之營業收入、營業毛利及營業利益分別為 1,736,920 千元、459,677 千元及 352,621 千元，達成率分別為 101.21%、108.97%及 133.34%，達成情形超出原預估效益應屬良好，故前次募集資金用於支付「心富郁」案營建工程款之效益尚屬顯現。

②「雅樂」案

「雅樂」案之效益達成情形請詳「參、一、(一)3.(1)③B.」之說明。

綜上所述，本公司 111 年度發行第 1 期有擔保普通公司債募集資金 1,000,000 千元，用於償還銀行借款及支付營建工程款後，其預計效益確已顯現，對本公司之營運及股東權益均產生正向影響。

二、本次現金增資、發行公司債、發行員工認股權憑證或限制員工權利新股計畫應記載事項

(一)資金來源

- 1.計畫所需資金總額：新臺幣 420,000 千元。
- 2.資金來源：現金增資發行普通股 21,000 千股，每股面額 10 元，每股發行價格為新臺幣 20 元，募集總金額為新臺幣 420,000 千元。
- 3.計畫項目及預計資金運用進度

單位：新臺幣千元

計畫項目	預計完成日期	所需資金總額	預計資金運用進度
			115 年度
			第三季
償還銀行借款	115 年第三季	420,000	420,000

4.預計可能產生之效益

本公司本次資金募集計畫係用以償還銀行借款，除可減省利息支出、健全財務結構外，並可降低對銀行借款之依存度、提高資金調度彈性及降低營運風險。若以本公司擬償還之銀行借款利率及預計償還日期設算，預計 115 年度可節省利息支出 3,041 千元，之後每年度可節省之利息支出約 12,161 千元，將可適度減輕本公司財務負擔、健全財務結構並提升償債能力，有利於整體營運發展。

5.本次募集之資金如有不足，其籌措方法及來源

本次現金增資發行新股計畫，如每股實際發行價格因市場變動而與暫定發行價格不同，致募集資金不足時，其差額將以自有資金支應或減少擬償還之銀行借款；惟若募集資金增加時，則作為充實營運資金或償還其他銀行借款之用。

- (二)本次發行公司債者，應參照公司法第二百四十八條之規定，揭露有關事項及其償債款項之籌集計畫與保管方法。如有委託經金管會核准或認可之信用評等機構評等者，並應揭露該機構名稱、評等日期及公司債信用評等結果。如附有轉換、交換或認股權利者，並應揭露發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形與對股東權益影響：不適用。
- (三)本次發行特別股者，應揭露每股面額、發行價格、發行條件對特別股股東權益影響、股權可能稀釋情形、對股東權益影響及公司法第一百五十七條所規定之事項。如附有轉換權利或認股權利者，並應揭露發行及轉換辦法或認股辦法(含轉換前原特別股未分配之股息等權利義務於強制轉換後之歸屬)：不適用。
- (四)上市或上櫃公司發行未上市或未上櫃特別股者，應揭露發行目的、不擬上市或上櫃原因、對現有股東及潛在投資人權益之影響及未來有無申請上市或上櫃之計畫：不適用。
- (五)股票依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證券商營業處所買賣興櫃股票審查準則第五條規定核准在證券商營業處所買賣之公司發行新股者，應說明未來上市(櫃)計畫：不適用。
- (六)本次發行員工認股權憑證者，應揭露員工認股權憑證發行及認股辦法：不適用。

(七)本次發行限制員工權利新股者，應揭露限制員工權利新股之發行辦法：不適用。

(八)本次計畫之可行性、必要性及合理性，並分析各種資金調度來源對公司申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋影響。以低於票面金額發行股票者，應說明公司折價發行新股之必要性與合理性、未採用其他籌資方式之原因與其合理性及所沖減資本公積或保留盈餘之數額

1.本次募集與發行有價證券之可行性評估

(1)法定程序之可行性

本公司本次辦理現金增資發行新股之議案，業經 115 年 6 月 24 日董事會決議通過，經查本公司本次募集與發行有價證券之計畫內容及決議程序，均符合「公司法」、「證券交易法」、「發行人募集與發行有價證券處理準則」、「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」等相關法令之規定，且參酌律師對本次募資計畫內容出具適法性之法律意見書，顯示該計畫內容合乎法令之規定，故本公司本次資金募集計畫於法定程序上應屬適法可行。

(2)資金募集完成之可行性

本公司本次辦理現金增資發行新股 21,000 千股，每股面額新臺幣 10 元，以每股新臺幣 20 元溢價發行，募集總金額為新臺幣 420,000 千元。本次現金增資發行新股，除依公司法第 267 條規定，保留發行新股總額 10%由本公司員工認購，另依證券交易法第 28 條之 1 規定提撥發行新股總額 10%對外公開承銷，其餘發行新股總額之 80%由原股東按認股基準日股東名簿記載之持股比例認購。原股東及員工放棄認購或拼湊不足一股之畸零股部分，擬授權董事長洽特定人按發行價格承購之；另對外公開承銷部分，如有未認購部分將由證券承銷商採餘額包銷方式認購，應足以確保本次資金募集之完成，故本次資金募集計畫之完成應尚屬合理可行。

(3)計畫項目及預計資金運用進度之可行性

本公司本次辦理現金增資發行新股所募集之資金將全數用於償還銀行借款，以降低銀行借款之利息支出，並可改善財務結構及提升償還能力。本次募集資金擬償還之銀行借款係本公司為支應建案土地及興建工程需求而向金融機構動撥之資金，經查閱銀行借款明細、借款合同、核貸文件及授信動撥情形，顯示該等借款確屬存在，且並無不得提前清償之限制條款或其他特殊之限制，因此俟本次募資案經金融監督管理委員會核准，並於 115 年第三季募集完成後，即可依預計資金運用計畫償還銀行借款，故本公司本次募集資金償還銀行借款之計畫項目及預計資金運用進度應屬可行。

2. 本次募集與發行有價證券之必要性評估

(1) 降低利息費用對獲利之侵蝕，提高營運競爭力

單位：新臺幣千元

項目 \ 年度	112 年度	113 年度	114 年度	115 年第一季
營業收入	3,370,820	2,435,391	3,778,178	1,684,386
營業(損)益 (A)	466,215	426,395	706,223	529,093
稅前淨利(損) (B)	462,503	431,321	760,308	529,103
銀行借款(註)	6,049,325	8,560,153	9,738,787	8,988,151
利息費用(含利息資本化) (C)	158,739	207,951	250,204	71,034
利息費用占營業(損)益比率(%) (D)=(C)/(A)	34.05	48.77	35.43	13.43
利息費用占稅前淨利(損)比率(%) (E)=(C)/(B)	34.32	48.21	32.91	13.43

資料來源：各年度係經會計師查核簽證之個體財務報告；115 年第一季係經會計師核閱之工作底稿個體數。

註：含應付短期票券。

由於營建業屬資本密集產業，基於行業特性，本公司營建用地之取得及新建案開發均有大量資金需求，在自有資金無法完全支應之情況下，則須向金融機構融資作為支應，本公司 112~114 年度及 115 年第一季銀行借款總額分別為 6,049,325 千元、8,560,153 千元、9,738,787 千元及 8,988,151 千元；其利息費用(含利息資本化)分別為 158,739 千元、207,951 千元、250,204 千元及 71,034 千元，占營業(損)益比率分別為 34.05%、48.77%、35.43%及 13.43%，占稅前淨利(損)比率分別為 34.32%、48.21%、32.91%及 13.43%，113 年度因完工建案數量及規模不及 112 年度，使營業(損)益及稅前淨利(損)下降，而銀行借款因購買營建用地需求而增加，使利息費用隨之上升，致利息費用占營業(損)益比率及利息費用占稅前淨利(損)比率較高，並顯示利息費用對公司之獲利能力造成一定程度之侵蝕。由於營建業具有營運週期較長之特性，隨推案特性及竣工時間點不同，其營收及獲利變化較大，若當年度未有個案完工交屋或推案量較少，使公司營業收入減少之情形下，利息費用對公司營運之負擔將更為顯著。

我國參考美國聯準會及全球經濟狀況，近期利率政策較為保守，利率未有調降且維持相對高檔，使公司面臨較高之資金成本，不利企業之經營；因此，本公司本次辦理現金增資用以償還銀行借款，不僅有助於降低利息費用對獲利之侵蝕及保留銀行融資額度外，亦有助於提升公司營業穩定性及市場競爭力，故本次資金募集計畫確有其必要性。

(2)降低對金融機構借款之依存度，增加長期資金來源並強化財務結構

單位：新臺幣千元

項目 \ 年度	112 年度	113 年度	114 年度	115 年第一季
短期借款 (A)	6,049,325	8,560,153	9,153,787	8,403,151
應付短期票券 (B)	—	—	585,000	585,000
長期借款 (C)	—	—	—	—
借款總額 (E)=(A)+(B)+(C)	6,049,325	8,560,153	9,738,787	8,988,151
負債總額	9,540,396	12,994,488	14,249,615	13,427,138
資產總額	12,600,221	16,173,349	17,940,513	17,537,891
負債比率(%)	75.72	80.35	79.43	76.56
借款占負債總額比率(%)	63.41	65.88	68.34	66.94

資料來源：各年度係經會計師查核簽證之個體財務報告；115 年第一季係經會計師核閱之工作底稿個體數。

營建業具有資本密集、施工期間長之產業特性，使得建設公司自購入營建用地至完工交屋，每一階段均需投入大筆資金，而消費者購置不動產時，通常僅需準備總價 2~3 成之自備款，其餘款項則須待工程完工產權移轉後，客戶向金融機構辦理核貸完成始能進行撥付，故營建業者必須先行籌措購地及工程興建期間所需之大部分資金，在資金週轉率明顯不及一般產業快速的特性下，除須保持充裕的資金外，亦需擁有靈活的資金調度能力，隨著土地價格日益攀升、建材及工資成本近年來居高不下，加上推案規模成長，使本公司對營運資金之需求日益增加，除自有資金外，金融機構借款為最主要之資金來源。

本公司 112~114 年度及 115 年第一季負債比率分別為 75.72%、80.35%、79.43%及 76.56%，其中借款占負債總額比率分別為 63.41%、65.88%、68.34%及 66.94%，顯示本公司高度倚賴金融機構借款，惟受到政府為抑制炒房風氣，陸續採行選擇性信用管制與緊縮土建融成數等措施，以求抑制過熱之房市發展，對於未來融資來源之取得將產生一定程度之影響。為求健全財務結構以使公司長期穩定經營發展，實有必要降低對金融機構借款之依存度，規劃其他更長期且穩定之資金來源以因應未來營運規模持續擴大，故藉由本次辦理現金增資取得較低成本之長期穩定資金確有其必要性。

綜上所述，本公司基於行業特性而有大量資金需求，在自有資金無法完全支應下，主係向金融機構借款以支應公司營運上之資金需求，然而銀行借款之資金成本較高，公司面臨利息費用對獲利之侵蝕及償債之壓力，為維持公司長期發展之穩定性、減少營運風險及降低對金融機構融資之依存度，實有必要增加籌募低成本之長期資金，故本次辦理現金增資用於償還銀行借款，可降低財務負擔、改善財務結構並提高資金調度之彈性，對本公司長期發展而言實有其必要性。

3. 本次募集與發行有價證券之合理性評估

(1) 資金運用計畫及預計進度之合理性

單位：新臺幣千元

計畫項目	預計完成日期	所需資金總額	預計資金運用進度
			115 年度
			第三季
償還銀行借款	115 年第三季	420,000	420,000

本公司擬將本次募集總金額新臺幣 420,000 千元全數用於償還銀行借款，對節省利息支出及降低對金融機構之依存度將有正面助益。經查閱本次擬償還之銀行借款合同，由於本次計畫預計償還之銀行借款合同並未訂定不得提前償還之限制性條款，考量本案審查進度及資金募足時點，預計資金於 115 年第三季到位後，即可立即償還銀行借款，故本次償還銀行借款之資金運用計畫及預計進度應屬合理。

(2) 預計可能產生效益之合理性

① 節省利息支出，減輕財務負擔

單位：新臺幣千元

貸款機構	利率	契約期間	原貸款用途	原貸款金額	擬償還金額	可節省之利息支出	
						115 年度 (註)	往後年度
土地銀行 太平分行	2.825%	109.3.10~117.12.9	「坤悅 夢想+」 土地融資	107,000	107,000	756	3,023
土地銀行 太平分行	2.725%	110.12.9~117.12.9	「坤悅 夢想+」 土地融資	110,200	110,200	751	3,003
土地銀行 太平分行	3.025%	113.1.5~118.1.5	「坤悅 夢想+」 建築融資	292,492	202,800	1,534	6,135
合計				509,692	420,000	3,041	12,161

註：預計資金到位及償還銀行借款時點為 115 年 9 月，可節省之利息費用自 115 年 10 月起計算。

本公司本次募集總金額 420,000 千元，預計將於 115 年第三季募集完成後，立即償還銀行借款，以減少利息支出並改善財務結構，經參酌本公司擬償還銀行借款之金額、利率及預計還款時點設算，預計 115 年度可節省利息支出 3,041 千元，往後每年度則預計可節省利息支出約 12,161 千元，經評估其預計可能產生之效益應屬合理。

②改善財務結構並提升償債能力

單位：%

項目		籌資前 115年3月31日	籌資後預估(註) 115年9月30日
財務結構	負債比率	76.56	74.17
	長期資金占不動產、 廠房及設備比率	89,583.09	98,701.63
償債能力	流動比率	128.13	132.27
	速動比率	15.57	16.07

資料來源：115年第一季係經會計師核閱之工作底稿個體數。

註：115年9月30日籌資後預估之財務比率係以本公司115年第一季經會計師核閱之工作底稿個體數為估計基礎，考量本次募集總金額420,000千元全數用於償還銀行借款設算。

本公司本次辦理現金增資取得長期資金420,000千元並用於償還銀行借款後，預計負債比率將由76.56%下降至74.17%，長期資金占不動產、廠房及設備比率將可由89,583.09%提升至98,701.63%，顯示長期性資產由長期資金支應之程度進一步提高；另流動比率與速動比率將分別由128.13%及15.57%提升至132.27%及16.07%，短期償債能力亦可望提升。綜上，本次現金增資發行新股對本公司之財務結構、長期資金穩定性及短期償債能力均有正面助益，並能增加資金運用之靈活度，降低景氣波動對財務及業務狀況之影響程度，經評估其預計可能產生之效益應屬合理。

4.分析各種資金調度來源對公司申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋影響

(1)各種資金調度來源之分析比較

綜觀上市(櫃)公司主要資金調度來源，大致可分為股權及債權相關之籌資工具，前者有現金增資發行新股及海外存託憑證(GDR)，後者如國、內外可轉換公司債、普通公司債及銀行借款等。茲就各種資金調度來源比較分析有利及不利因素彙總如下：

項目		有利因素	不利因素
股權	現金增資 發行新股	1.提高自有資本比率，強化財務結構，減少利息支出，降低財務風險，提昇競爭力。 2.目前最普遍之金融商品，一般投資者接受程度高，資金募集計畫較易順利完成。 3.員工依法得優先認購10%~15%，成為公司股東，提升員工對公司之認同度及向心力。 4.無需面臨到期還本之龐大資金壓力。	1.獲利水準易因股本膨脹而被立即稀釋，公司經營階層承受壓力高。 2.對於股權較不集中公司，其經營權易受威脅。 3.原股東有認股資金需求之壓力。
	海外存託 憑證(GDR)	1.藉海外市場募集資金動作，拓展公司海外知名度。 2.發行價格一般高於發行海外存託憑證時點之國內普通股價格，相當於以較	1.公司海外知名度高低及其產業成長性將影響資金募集計畫成功與否。 2.目前國內法令規定，海外存託憑證雖可轉換為普通股，惟手續繁雜，

項目		有利因素	不利因素
		高價格溢價發行股票，籌募資金較多。 3.募資對象以國外法人為主，避免國內籌碼膨脹太多，對股價產生不利影響。 4.可提高自有資本比率，改善財務結構。	買賣易受限，致流通性不高，募集計畫易受影響。 3.固定發行成本較高，為符合規模經濟效益，募集資金不宜過低。 4.因股本膨脹而產生每股盈餘稀釋效果。
債權	可轉換公司債	1.因其附有轉換權，票面利率較長期性借款為低，故其資金募集成本較低。 2.轉換公司債經債權人請求轉換後，即由負債轉變成資本，除可節省利息支出外，亦可避免到期還本之龐大資金壓力。 3.轉換公司債之債權人未要求轉換前對公司無經營權，故對經營權之影響較小。 4.債權人請求轉換時點不一，將延緩對每股盈餘之稀釋效果。 5.轉換公司債轉換價格，一般較發行轉換公司債時之普通股時價為高，相當於以較高價格溢價發行股票。	1.轉換公司債未全數轉換前，對財務結構之改善仍屬有限。 2.依目前市場發行之轉換公司債，其轉換與否之主權屬債權人，發行人較難以掌握其資金調度計畫。 3.債權人要求贖回或到期無人轉換，發行公司將面臨較大資金壓力。
	普通公司債	1.每股盈餘無被稀釋之虞。 2.公司債之債權人對公司無經營權，故對公司經營權掌握不致造成重大影響。 3.可取得中、長期穩定資金。 4.債息可產生節稅效果。	1.利息負擔較重，負債增加，易侵蝕公司獲利。 2.財務結構惡化，降低同業競爭能力。 3.公司債期限屆滿後，公司將面臨龐大資金贖回壓力。 4.因國內目前缺乏客觀之債信評等，資訊不完全，資金募集較為不利。
	銀行借款或發行銀行承兌匯票	1.資金挹注能暫時支應公司資金需求。 2.資金額度運用彈性較大。 3.資金籌措因不需主管機關審核，程序簡便，籌資時間相對較短。 4.若能有效運用財務槓桿，可利用較低成本，創造較高利潤。 5.利息可產生節稅效果。	1.利息負擔較重，易侵蝕公司獲利能力。 2.財務結構惡化，降低同業競爭能力。 3.融通期限一般較短，限制條款較多且嚴格及需提供擔保品。 4.長期投資及或固定資產購置不宜以銀行短期借款支應。

本公司可運用之籌資工具包括現金增資、海外存託憑證、銀行借款、發行普通公司債或可轉換公司債等，其中除了現金增資及海外存託憑證外，餘均為負債性質。由於發行海外存託憑證之固定發行成本較國內現金增資高，且存在資金匯兌風險，較不符合成本效益及國內資金需求；而若採用銀行借款方式，則易受產業景氣反轉或經營環境轉劣，資金調度易受融資額度限制及金融緊縮之影響而愈形困難，進而提高公司財務及營運之風險；若發行普通公司債，目前市場較能接受之普通公司債為有擔保普通公司債，惟普通公司債之銀行保證額度將排擠公司一般銀行融資額度，加以每年需支付發行利率加計保證費用及

其他受託費用等，形成固定財務負擔，除降低自有資本比率及獲利能力外，將對公司資金調度造成影響；而以發行可轉換公司債因應，雖其殖利率較低，可較為節省利息支出，且不致立即產生每股盈餘稀釋效果，惟在尚未全數轉換前仍屬債務性質，對財務結構之改善仍屬有限且將限縮未來資金調度彈性。

現金增資係一般國內上市(櫃)公司常用之募集資金方式之一，也是國內投資人最熟悉之金融商品，因此流通性高且籌資計畫較易進行，除可增加自有資金以增強競爭力外，並可改善財務結構以降低財務及營運風險，且員工依公司法規定得優先認購 10%~15%，可有效提高員工對公司之認同感及向心力，考量本公司財務結構及基於經營成果回饋，故本公司本次籌資計畫以現金增資發行新股方式辦理，應有其必要性及合理性。

(2)各種資金調度來源對公司申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋影響

各項籌資工具中，發行海外存託憑證因固定發行成本較高且相關作業程序繁雜，故較不適宜與此次擬發行之籌資工具進行比較；而發行普通公司債效果與銀行借款差異不大，故以下僅就銀行借款、現金增資及發行可轉換公司債三種籌資工具之影響分析說明如下：

單位：新臺幣千元；千股

假設性財務資料	籌資工具	銀行借款	現金增資	可轉換公司債	
				全數未轉換	全數轉換
籌資金額		420,000	420,000	420,000	420,000
籌資工具利率(註 1)		2.918%	—	2.1208%	—
預計增加之資金成本 (A)(註 2)		12,256	—	8,907	—
籌資前流通在外股數 (B)(註 3)		180,093	180,093	180,093	180,093
預計增加發行股數 (C)(註 4)		—	21,000	—	18,057
籌資後流通在外股數 (D=B+C)(註 5)		180,093	201,093	180,093	198,150
資金成本對每股盈餘之影響(元/每股) (A/D)		0.07	—	0.05	—
股權稀釋程度 (1-B/D)		—	10.44%	—	9.11%

註1：在不考慮發行成本下，各種籌資工具之資金成本分別為：銀行借款利率以本次擬償還金融機構借款之借款加權平均利率2.918%作計算；現金增資為0%；而可轉換公司債市場利率係參考財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心115年6月30日之twBBB五年期公司債含息參考殖利率2.1208%。

註2：為便於分析，資金成本計算期間以一年(即以年初發行為假設基礎)估算，計算如下：

(1)銀行借款之資金成本：420,000 千元×2.918%=12,256 千元。

(2)全數發行可轉換公司債，且可轉換公司債全數未轉換之資金成本：420,000 千元×2.1208%=8,907 千元。

註3：以本公司截至公開說明書出具日止流通在外股數 180,093 千股為計算基礎。

註4：若全數發行轉換公司債，以本次定價日(8/13)之前一、三、五個營業日之平均收盤價擇一為 22.80 元，依 102%溢價率暫定轉換價格為 23.26 元(計算至新臺幣分為止，以下四捨五入)，則最大可能轉換普通股股數為 18,057 千股(420,000 千元÷23.26 元)。

註5：不考慮公司庫藏股、無償配股或以往年度轉換公司債轉換等非現金增資股數增加之稀釋效果，僅分析因現金增資或可轉換公司債轉換後股本增加所造成之稀釋效果。

①對每股盈餘稀釋之影響

就採用不同籌資工具融通對每股盈餘之影響，以資金成本對每股盈餘稀釋效果觀之，採取現金增資方式無影響；採銀行借款方式對每股盈餘影響數為 0.07 元；採發行可轉換公司債且全數未轉換方式，對每股盈餘影響數為 0.05 元，若全數轉換則無影響。整體而言，以現金增資方式籌資雖無資金成本，惟其股本增加幅度較高，獲利水準易因股本膨脹而產生立即之稀釋效

果，然而若採銀行借款或發行可轉換公司債，其產生之資金成本亦會稀釋每股盈餘，且因籌資方式屬舉債性質，將使負債比率提高且需承擔債務到期之還款壓力，除影響公司財務結構，亦會對資金調度造成負擔，故採現金增資作為本次資金籌措方式應較銀行借款或發行可轉換公司債為佳，本公司選擇以現金增資發行新股募集資金確有其必要性及合理性。

②對財務負擔之影響

就財務負擔而言，上述籌資工具中，現金增資為股權性質工具，無需負擔利息及到期償還本金，可取得長期、穩定且成本低廉之資金，並減輕利息負擔；銀行借款及可轉換公司債則皆為負債性質工具，除會產生利息支出等資金成本外，亦有到期償還之資金壓力，其中可轉換公司債雖因債券持有人具有轉換成普通股之權利，到期前債券持有人如將債券轉換成普通股，將可適時減輕到期時償還之資金壓力，惟若資本市場股價變化不如預期，到期前債券持有人未將債券轉換成普通股，則到期償還之資金壓力仍相對為大。

另就負債比率而言，辦理現金增資可降低負債比率，並提高自有資金比率，降低資金成本，減輕其利息負擔，使其資金來源趨向長期穩定的方向，有助於公司中長期發展，相較於銀行融資，可保留資金調度之彈性及降低對金融機構之依存度，未來無還本付息之現金流出，對公司有健全財務之正面助益，故辦理現金增資發行新股為本公司較佳的籌措資金方式。

③對股權之可能稀釋情形及對現有股東權益之影響

A.對股權之可能稀釋情形

就股權之可能稀釋影響觀之，因銀行借款對股權稀釋無影響，故不擬分析；現金增資發行新股則會對股權產生稀釋情形；而可轉換公司債在債券持有人未要求執行轉換權利前，對公司並無股權稀釋作用，債券持有人可在轉換期間內選擇對其較有利之時間點進行轉換，因此對股權稀釋具有遞延之效果。如就辦理現金增資及發行可轉換公司債對股權最大稀釋程度之情形而言，則現金增資之股權稀釋程度 10.44%較可轉換公司債全數轉換之 9.11%為大，惟現金增資可降低負債比率，有助於改善財務結構，亦可避免公司於債券到期時發生償還資金之壓力，減少公司財務負擔並降低財務風險。

B.對現有股東權益之影響

對現有股東權益而言，若辦理銀行借款，因不涉及股權，故不致有股權稀釋之情形，惟具有資金成本較高及利率上揚風險等侵蝕公司獲利及使股東權益降低之影響；若以發行可轉換公司債方式籌資，雖股本不會立即增加，然其資金成本高於現金增資發行新股，易侵蝕公司獲利，且籌資後僅增加負債，淨值無法立即提高，加上轉換權利係屬於債權人，發行人較難掌握其資金調度計畫，對永續經營之助益較為有限；而以現金增資方式募集資金，除能適度提高自有資本率，減輕財務負擔外，更有助於未來業務競爭力之提升，並降低營運風險以因應經營環境之變動，故就長期而言，對現有股東權益較得以保障。

整體而言，在考量不增加本公司營運風險及強化財務結構與經營體質下，以現金增資作為此次資金調度來源應較符合公司長期發展規劃。

- 5.以低於票面金額發行股票者，應說明公司折價發行新股之必要性與合理性、未採用其他籌資方式之原因與其合理性及所沖減資本公積或保留盈餘之數額：不適用。

(九)說明本次發行價格、轉換價格、交換價格或認股價格之訂定方式

本次發行價格之訂定方式請參閱附件一「現金增資發行新股承銷價格計算書」之說明。

(十)資金運用概算及可能產生之效益

- 1.收購其他公司、擴建或新建不動產、廠房及設備者，應說明本次計畫完成後，預計可能增加之產銷量、值、成本結構(含總成本及單位成本)、獲利能力之變動情形、產品品質之改善情形及其他可能產生之效益：不適用。
- 2.轉投資其他公司者應列明下列事項：不適用。
- 3.充實營運資金、償還債務者，應列明下列事項：

(1)公司債務逐年到期金額、償還計畫及預計財務負擔減輕情形、目前營運資金狀況、所需之資金額度及預計運用情形，並列示所編製之申報年度及未來一年度各月份之現金收支預測表

①公司債務逐年到期金額、償還計畫及預計財務負擔減輕情形：請參閱本公開說明書 115 及 116 年度之現金收支預測表。

②目前營運資金狀況、所需之資金額度及預計運用情形

單位：新臺幣千元

項目 \ 期間		115 年 1~5 月 (實際數)	115 年 6~12 月 (預估數)
期初現金餘額(1)		875,544	1,201,297
非融資性收入(2)		2,400,250	2,245,720
非融資性支出(3)		1,567,709	3,671,289
要求最低現金餘額(4)		200,000	200,000
償還銀行借款(5)		1,146,257	1,246,648
所需資金總額(6)=(3)+(4)+(5)		2,913,966	5,117,937
現金餘額(短絀)(7)=(1)+(2)-(6)		361,828	(1,670,920)
因應方式	銀行借款	639,469	1,259,302
	現金增資發行新股	—	420,000

由上表可知，本公司 115 年 6 月至 115 年 12 月預計非融資性收入總計為 2,245,720 千元，若加計 115 年 6 月期初現金餘額 1,201,297 千元，扣除預計非融資性支出 3,671,289 千元及預計償還銀行借款 1,246,648 千元，並考量每月最低現金餘額約為 200,000 千元，將出現資金缺口達 1,670,920 千元。由於本公司建案持續推出及進行，資金需求持續增加，加上房地款收入之現金流入及工程款現金流出時點無法配合之情況下，產生資金短絀情形，若資金缺口全數以增加銀行借款支應，將提高營運風險及侵蝕獲利，故為避免因舉債造成公司利息支出負擔，並降低對金融機構之依存度、健全財務結構、提升營運競爭力及降低企業風險，本公司本次辦理現金增資發行新股籌措長期資金 420,000 千元應有其必要性；另經評估本公司此次籌資計畫之金額與資金募足時點，與現金收支預測表所列資金需求狀況及資金不足時點，尚屬

合理且並無發現重大異常情事。

③列示所編製之申報年度及未來一年度各月份之現金收支預測表如下：

坤悅開發股份有限公司
115 年度現金收支預測表

單位：新臺幣千元

項目 \ 月份	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合計
期初現金餘額 (1)	875,544	770,698	1,094,658	919,080	1,256,539	1,201,297	976,297	941,382	537,604	625,733	745,640	437,276	875,544
加：非融資性收入													
房地款收現	74,163	459,866	1,136,769	558,257	164,762	31,736	909,139	30,000	582,624	582,624	38,681	54,300	4,622,921
利息收入	141	103	480	129	124	7,200	125	120	133	134	136	7,200	16,025
其他(註 1)	851	410	406	3,549	240	224	224	224	224	224	224	224	7,024
小計 (2)	75,155	460,379	1,137,655	561,935	165,126	39,160	909,488	30,344	582,981	582,982	39,041	61,724	4,645,970
減：非融資性支出													
購地付現	—	10,000	—	112,980	5,000	85,252	5,000	80,000	—	960,341	57,546	201,300	1,517,419
工程款支出	199,170	162,059	170,179	161,570	141,060	200,000	207,750	210,000	208,000	212,000	206,000	214,000	2,291,788
代銷費用	667	1,788	1,751	3,219	2,463	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	30,888
薪資費用付現	3,064	9,183	2,881	2,533	2,526	3,994	2,559	2,558	6,457	2,559	2,559	7,621	48,494
支付員工酬勞	—	—	—	—	—	7,680	—	—	—	—	—	—	7,680
其他營業費用	30,307	16,826	24,788	19,756	13,957	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000	252,634
利息費用	20,380	22,985	47,374	21,859	19,157	22,000	22,000	20,000	20,300	19,000	21,300	21,500	277,855
其他營建成本(註 2)	43,842	36,673	52,121	26,642	42,550	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	453,828
支付營所稅	—	—	—	—	103,773	—	—	—	50,495	—	—	—	154,268
存出保證金(註 3)	22,630	350	—	9,646	—	—	—	—	—	—	—	—	32,626
支付現金股利	—	—	—	—	—	—	—	171,518	—	—	—	—	171,518
小計 (3)	320,060	259,864	299,094	358,205	330,486	378,926	297,309	544,076	345,252	1,253,900	347,405	504,421	5,238,998
要求最低現金餘額 (4)	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000
所需資金總額 (5=3+4)	520,060	459,864	499,094	558,205	530,486	578,926	497,309	744,076	545,252	1,453,900	547,405	704,421	5,438,998
融資前可供支用現金餘額(短絀) (6=1+2-5)	430,639	771,213	1,733,219	922,810	891,179	661,531	1,388,476	227,650	575,333	(245,185)	237,276	(205,421)	82,516
融資淨額													
辦理現金增資	—	—	—	—	—	—	—	—	420,000	—	—	—	420,000
銀行借款	140,059	123,445	116,128	149,719	110,118	114,766	29,954	109,954	—	790,825	—	213,803	1,898,771
償還銀行借款	—	—	(1,130,267)	(15,990)	—	—	(677,048)	—	(569,600)	—	—	—	(2,392,905)
小計 (7)	140,059	123,445	(1,014,139)	133,729	110,118	114,766	(647,094)	109,954	(149,600)	790,825	—	213,803	(74,134)
期末現金餘額 (8=1+2-3+7)	770,698	1,094,658	919,080	1,256,539	1,201,297	976,297	941,382	537,604	625,733	745,640	437,276	208,382	208,382

註 1：係包含租金收入、子公司現金股利及存出保證金收回等。

註 2：主係包含在建房地之工料、材料、佣金支出、工程設計費及勞務費等成本。

註 3：主係工程保證金，如：結構安全性評估保證金、無障礙環境保證金、智慧建築保證金、臨時電保證金及外電工程保證金等。

坤悅開發股份有限公司
116 年度現金收支預測表

單位：新臺幣千元

項目 \ 月份	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合計
期初現金餘額 (1)	208,382	586,589	769,623	199,591	332,630	236,505	238,986	316,560	300,430	288,469	274,509	290,544	208,382
加：非融資性收入													
房地款收現	248,707	215,000	195,000	195,000	195,000	195,000	195,000	2,245,396	185,000	185,000	185,000	185,000	4,424,103
利息收入	120	125	126	130	133	7,201	134	135	136	131	126	7,201	15,698
其他金融資產—流動轉入(註 1)	—	—	200,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	200,000
小計 (2)	248,827	215,125	395,126	195,130	195,133	202,201	195,134	2,245,531	185,136	185,131	185,126	192,201	4,639,801
減：非融資性支出													
購地付現	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
工程款支出	170,000	190,000	180,000	160,000	150,000	230,000	180,000	195,000	165,000	180,000	210,000	150,000	2,160,000
代銷費用	2,500	7,000	2,500	2,500	2,500	4,000	2,500	2,500	5,000	2,500	2,500	2,500	38,500
薪資費用付現	2,559	8,059	4,059	2,559	2,559	4,205	2,559	2,559	6,456	2,559	2,559	7,621	48,313
支付員工酬勞	—	—	—	—	—	14,483	—	—	—	—	—	—	14,483
其他營業費用	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	300,000
利息費用	23,032	23,032	44,599	23,032	23,032	23,032	23,032	23,032	23,032	23,032	23,032	23,038	297,957
其他營建成本(註 2)	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	432,000
支付營所稅	—	—	—	—	239,167	—	—	—	119,584	—	—	—	358,751
支付現金股利	—	—	—	—	—	—	—	603,280	—	—	—	—	603,280
小計 (3)	259,091	289,091	292,158	249,091	478,258	336,720	269,091	887,371	380,072	269,091	299,091	244,159	4,253,284
要求最低現金餘額 (4)	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000
所需資金總額 (5=3+4)	459,091	489,091	492,158	449,091	678,258	536,720	469,091	1,087,371	580,072	469,091	499,091	444,159	4,453,284
融資前可供支用現金餘額(短絀) (6=1+2-5)	(1,882)	312,623	672,591	(54,370)	(150,495)	(98,014)	(34,971)	1,474,720	(94,506)	4,509	(39,456)	38,586	394,899
融資淨額													
銀行借款	461,126	257,000	327,000	187,000	187,000	137,000	151,531	140,000	182,975	70,000	130,000	70,000	2,300,632
償還銀行借款	(72,655)	—	—	—	—	—	—	(1,514,290)	—	—	—	—	(1,586,945)
償還公司債	—	—	(1,000,000)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,000,000)
小計 (7)	388,471	257,000	(673,000)	187,000	187,000	137,000	151,531	(1,374,290)	182,975	70,000	130,000	70,000	(286,313)
期末現金餘額 (8=1+2-3+7)	586,589	769,623	199,591	332,630	236,505	238,986	316,560	300,430	288,469	274,509	290,544	308,586	308,586

註 1：係 111 年發行之有擔保普通公司債到期保證金返回。

註 2：主係包含在建房地之工料、材料、佣金支出、工程設計費及勞務費等成本。

- (2)就公司申報年度及預計未來一年度應收帳款收款與應付帳款付款政策、資本支出計畫、財務槓桿及負債比率(或自有資產與風險性資產比率)，說明償債或充實營運資金之原因

①應收帳款收款與應付帳款付款政策

應收帳款收款政策方面，本公司除成屋銷售外，各建案大多採預售方式銷售，於客戶簽訂預售屋契約時先收取一部分訂金及簽約金，開工興建期間則依契約規定工程進度向客戶收取各期房地款，迨個案完工交屋產權移轉時，客戶付清尾款或向金融機構辦理貸款撥款後，本公司始收回全部房地款，故個案完工及交屋時點、銷售率及銷售金額將影響銀行撥入款項之時點及金額多寡。一般而言，訂金及簽約金通常以現金或刷卡方式向客戶收取，後續相關款項則多以現金或開立即期支票方式收取。

應付帳款付款政策方面，本公司之應付帳款可區分為支付土地款或工程款，土地款部分係依照土地買賣合約中所訂之付款條件支付款項，工程款則係評估工程投入狀況後，依工程契約進度支付。

綜上所述，本公司 115 年度及 116 年度現金收支預測表所採用之應收帳款收款政策係根據工程興建進度、完工時程、銷售狀況、交屋時點及預估金融機構核貸時間編製；應付款項付款則主係參酌合約規定與工程進度編製，其編製基礎應屬合理。

②資本支出計畫及長期股權投資

本公司除因應未來推案所需而取得營建用地外，其營造工程係發包予合格之營造廠商承攬，公司本身並不從事營造業務。本公司 115~116 年度尚無重大資本支出或長期投資計畫，其編製基礎應屬合理。

③財務槓桿及負債比率

單位：%

項目 \ 年度		籌資前 115年3月31日	籌資後預估 115年9月30日
財務結構	負債比率	76.56	74.17
	長期資金占不動產、 廠房及設備比率	89,583.09	98,701.63
償債能力	流動比率	128.13	132.27
	速動比率	15.57	16.07
槓桿度	財務槓桿度(倍)	1.00	1.00

資料來源：115 年第一季係經會計師核閱之工作底稿個體數。

註：115 年 9 月 30 日籌資後預估之財務比率係以本公司 115 年第一季經會計師核閱之工作底稿個體數為估計基礎，考量本次募集總金額 420,000 千元全數用於償還銀行借款設算。

本公司本次辦理現金增資用以償還銀行借款，將使負債比率由 76.56% 下降至 74.17%，且其將長期資金用於償還短期負債，亦大幅改善本公司短期償債能力及長期資金的穩定性，使長期資金占不動產、廠房及設備比率、流動比率、速動比率分別提升至 98,701.63%、132.27%及 16.07%。另外，財務槓桿度係衡量企業舉債經營之財務風險指標，用以評估利息費用之變動對於營業利益之影響程度，財務槓桿度愈高表示企業所承擔之財務風險愈大，若企業沒有舉債，則財務槓桿度等於 1，若有舉債，其值大於 1，值若愈大，

表示財務風險過大，此係基於營業利益為正數且大於利息費用之前提上才能成立，若財務槓桿度數值小於1、負值，則顯示營業利益已不足以抵償當期利息費用，財務風險其實更大，因此營業淨利為負數，則財務槓桿度不具意義。本公司115年第一季財務槓桿度為1.00倍，惟若以加計利息資本化之利息費用計算，財務槓桿度為1.16倍，顯見本公司對金融機構依存度高，在其自有資金不足以支應建案工程款及購置土地款之情況下，需舉借銀行借款以支應，所產生之利息負擔將同步增加，本公司若持續以舉借銀行借款以支應營運資金所需，所產生之利息費用將隨之增加，將導致財務槓桿趨於惡化。惟就財務槓桿操作而言，本次辦理現金增資發行新股，將可節省利息支出，避免對獲利之侵蝕，以降低公司財務負擔及資金調度壓力，財務槓桿度數值將可變小，對本公司財務結構具有正面之效益，對於公司長遠發展更顯助益。

- (3)增資計畫如用於償債，應說明原借款用途及其效益達成情形。若原借款係用以購買營建用地、支付營建工程款或承攬工程，應就預計自購置該營建用地至營建個案銷售完竣或承攬工程完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度，說明原借款原因，並就認列損益之時點、金額說明預計可能產生效益及其達成情形

①原借款用途及其必要性與合理性

單位：新臺幣千元

貸款機構	利率	契約期間	原貸款用途	原貸款金額	擬償還金額	可節省之利息支出	
						115年度 (註)	往後 年度
土地銀行 太平分行	2.825%	109.3.10~117.12.9	「坤悅 夢想+」 土地融資	107,000	107,000	756	3,023
土地銀行 太平分行	2.725%	110.12.9~117.12.9	「坤悅 夢想+」 土地融資	110,200	110,200	751	3,003
土地銀行 太平分行	3.025%	113.1.5~118.1.5	「坤悅 夢想+」 建築融資	292,492	202,800	1,534	6,135
合計				509,692	420,000	3,041	12,161

註：預計資金到位及償還銀行借款時點為115年9月，可節省之利息費用自115年10月起計算。

本公司本次募資計畫擬償還之銀行借款係「坤悅 夢想+」案之土地融資及建築融資款，由於營建業具有資本密集、建案施工期間長之產業特性，使建設公司從購入營建用地至完工交屋，每一階段均需投入大筆資金，而消費者購買預售屋時通常僅支付2~3成自備款，且預收房地款限制為專款專用，實際可動用資金受限，因此在收訖出售房地之全部款項與營建相關支出付款時點較易發生無法配合之情形，使建案完工交屋前容易產生暫時性資金缺口，在自有資金無法全數支應營運所需之情況下，透過金融機構舉借土地融資、建築融資及營運週轉金成為重要籌資管道之一，故其原借款之用途應有其必要性及合理性。

②原借款用途之效益

A.「坤悅 夢想+」案

單位：新臺幣千元

建案名稱	坤悅 夢想+
推案年度/推案方式	112 年 3 月/預售
開工日期	112 年 7 月
(預計)完工日期	115 年 9 月
基地地號/面積	臺中市烏日區新榮泉段 25 地號/585 坪
興建方式/承包性質	自地委建/包工包料
預計興建樓層/戶數	地上 15 層/地下 3 層
預計興建戶數/車位數	111 戶住家/0 戶店面/車位 115 個
預計總銷售面積	4,447 坪
預計總銷售金額(未稅)	1,628,380
預計營建成本(未稅)	976,296
預計營業毛利(未稅)	652,084
預計毛利率	40.04%
預計營業費用(未稅)	149,820
預計營業利益	502,264
收入認列方式	全部完工法

本公司本次擬償還之銀行借款，其原借款用途係用於支應「坤悅 夢想+」案之購買土地及興建工程所需資金，以下茲就該建案預計自購置該營建用地至營建個案銷售完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度，說明原借款用途之必要性及合理性，並就認列損益之時點與金額說明預計可能產生效益及其達成情形。

(A)購置營建用地至營建個案銷售完竣所需之資金總額

單位：新臺幣千元

資金用途		114 年度 (含)以前	115 年度(完工年度)			合計
			第一季	第二季	第三季	
資金需求	土地款	303,441	—	—	—	303,441
	營建工程款	428,571	22,857	45,714	109,944	607,086
	營建費用(註 1)	60,100	4,427	621	621	65,769
	管銷費用(註 2)	85,040	—	—	64,780	149,820
	小計	877,152	27,284	46,335	175,345	1,126,116
工程進度(註 3)		70.59%	3.77%	7.53%	18.11%	100.00%
累積工程進度		70.59%	74.36%	81.89%	100.00%	—
資金來源	銀行融資	481,500	—	28,192	59,908	569,600
	自有資金	395,652	27,284	18,143	115,437	556,516
	小計	877,152	27,284	46,335	175,345	1,126,116

註 1：包含設計費、瓦斯管線費及利息資本化等。

註 2：包含已支付銷售佣金(尚未完工交屋前帳列取得合約之增額成本項下)及廣告費用等支出。

註 3：工程進度=各季營建工程款/營建工程款總額。

(B)依資金總額、不足資金之來源、各階段資金投入及工程進度評估

a.資金總額、不足資金之來源

「坤悅 夢想+」案係採自地委建方式興建，所需投入資金總額預估為1,126,116千元，主係包含土地款303,441千元、營建工程款、營建費用及管銷費用822,675千元。上述營建工程款預估為607,086千元，該個案按建築規劃設計，其產品規劃成地上15層及地下3層，總戶數為住家111戶，總樓地板面積約為4,250坪，每坪建造成本約143千元；營建費用預估為65,769千元，主係包含設計費、瓦斯管線費及利息資本化等；管銷費用預估為149,820千元，主係依據過去歷史經驗預估之銷售佣金支出及廣告費等支出。綜上所述，該建案預估所需資金總額編製應屬合理。

在資金來源方面，「坤悅 夢想+」案主要資金來源為自有資金及銀行融資，截至114年度(含)以前止已動用自有資金395,652千元及銀行融資481,500千元，共877,152千元，用於支付土地款、設計費、營建工程款及利息費用等；預計截至115年第三季止尚有營建工程款、營建費用及管銷費用等共248,964千元之資金需求，將以自有資金160,864千元及銀行融資88,100千元支應，經評估本公司資金投入時點及金額尚屬合理。

b.就其各階段資金投入及工程進度評估

各階段資金投入及工程進度係由本公司規劃部門依據類似案件之狀況，參酌建築規劃設計、基地規模、地層結構、施工方法等推估個案完工所需總工期後，依一般個案之經驗推估各階段之工程進度，再依工程進度估算所需投入之工程成本及預計付款時點。「坤悅 夢想+」案已於112年7月動工，預計於115年9月完工，施工期約3年2個月，與本公司過去已完工建案之施工期間約落在3~4年間相較，尚在合理區間內，經評估所預計之各階段資金投入及工程進度應尚屬合理。

(C)依損益認列時點、金額說明預計可能產生效益及其達成情形

單位：新臺幣千元

個案名稱	年度	個案收入	個案成本	個案毛利	管銷費用	個案利益
坤悅 夢想+	115 年度(預計)	1,628,380	976,296	652,084	149,820	502,264

「坤悅 夢想+」案位於臺中市烏日區新榮泉段25地號，基地面積585坪，興建規劃為地上15層及地下3層，總戶數為住家111戶，坪數規劃為26~38坪，該案位處中臺灣三鐵「高鐵、台鐵、捷運」共構黃金樞紐，以及台74線、國道一號及國道三號路網交會，串聯中部科學園區、臺中工業區及精密科技園區三重鎮，鄰近林新及明道兩大商圈及旭光國小，生活機能完善且交通便捷，臺中高鐵娛樂購物城「D-ONE第一大天地」

依開發商公開資訊，更預計於2026年底開幕，將滿足更全面的休閒娛樂需求。該建案已於112年7月動工，並預計於115年9月完工，該建案於112年3月開始銷售，截至目前已100%完銷，待完工後陸續過戶交屋將依全部完工法認列個案損益，預計將為本公司帶來個案收入1,628,380千元、個案毛利652,084千元及個案利益502,264千元。

綜上所述，本公司對「坤悅 夢想+」案之效益預估，係依據其產品定位及參考市場供需所預估，並依工程全部完工之會計政策認列營業收入、營業毛利及營業利益，故該個案之效益及其達成情形應屬合理可行。

(4)現金收支預測表中，未來如有重大資本支出及長期股權投資合計之金額達本次募資金額百分之六十者，應敘明其必要性、預計資金來源及效益

本公司本次辦理現金增資發行新股所編製之115及116年度現金收支預測表，預估自115年6月起至116年12月止並無重大資本支出及長期投資金，故不適用本項評估。

4.購買營建用地、支付營建工程款或承攬工程者，應詳列預計自購買土地至營建個案銷售完竣或承攬工程完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度，並就認列損益之時點、金額說明預計可能產生效益：不適用。

5.購買未完工程並承受賣方未履行契約者，應列明買方轉讓理由、受讓價格決定依據及受讓過程對契約相對人權利義務之影響：不適用。

三、本次受讓他公司股份發行新股應記載事項：不適用。

四、本次併購發行新股應記載事項：不適用。

肆、財務概況

一、最近五年度簡明財務資料

(一)簡明資產負債表及綜合損益表(國際財務報導準則)

1.簡明資產負債表－合併

單位：新臺幣千元

項目	年度	最近五年度財務資料					115 年度截至 6 月 30 日 財務資料
		110 年	111 年	112 年	113 年	114 年	
流動資產		9,532,495	11,456,131	11,894,371	15,550,119	17,183,397	17,490,206
不動產、廠房及設備		1,547	743	1,033	5,934	8,464	9,476
無形資產		300	—	—	—	1,045	935
其他資產		48,086	270,887	279,229	292,621	288,869	86,054
資產總額		9,582,428	11,727,761	12,174,633	15,848,674	17,481,775	17,586,671
流動負債	分配前	6,614,805	7,923,889	8,091,539	11,649,867	12,775,248	13,473,793
	分配後	6,689,649	—	8,294,241	11,727,829	12,946,766	—
非流動負債		8,908	1,024,310	1,023,269	1,019,946	1,015,629	17,549
負債總額	分配前	6,623,713	8,948,199	9,114,808	12,669,813	13,790,877	13,491,342
	分配後	6,698,557	—	9,317,510	12,747,775	13,962,395	—
歸屬於母公司 業主之權益		2,958,715	2,779,562	3,059,825	3,178,861	3,690,898	4,095,329
股本		1,559,250	1,559,250	1,559,250	1,559,250	1,715,175	1,800,934(註)
資本公積		169,260	169,260	91,297	91,297	91,297	91,297
保留盈餘	分配前	1,230,205	1,051,052	1,409,278	1,528,314	1,884,426	2,203,098
	分配後	1,155,361	—	1,206,576	1,450,352	1,712,908	—
其他權益		—	—	—	—	—	—
庫藏股票		—	—	—	—	—	—
非控制權益		—	—	—	—	—	—
權益總額	分配前	2,958,715	2,779,562	3,059,825	3,178,861	3,690,898	4,095,329
	分配後	2,883,871	—	2,857,123	3,100,899	3,519,380	—

資料來源：經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告。

註：包含待分配股票股利 85,759 千元。

2.簡明綜合損益表－合併

單位：新臺幣千元

年度 項目	最近五年度財務資料					115 年度截至 6 月 30 日 財務資料
	110 年	111 年	112 年	113 年	114 年	
營業收入	1,934,759	396,946	3,370,820	2,435,391	3,778,178	2,284,824
營業毛利	331,928	105,735	852,452	788,703	1,200,291	917,762
營業損益	95,802	(113,036)	434,697	390,840	732,776	712,801
營業外收入及支出	23,698	5,541	30,411	43,900	30,589	11,245
稅前淨利	119,500	(107,495)	465,108	434,740	763,365	724,046
繼續營業單位 本期淨利	83,467	(104,309)	358,226	321,738	589,999	575,949
停業單位損失	—	—	—	—	—	—
本期淨利(損)	83,467	(104,309)	358,226	321,738	589,999	575,949
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	—	—	—	—	—	—
本期綜合損益總額	83,467	(104,309)	358,226	321,738	589,999	575,949
淨利歸屬於 母公司業主	83,467	(104,309)	358,226	321,738	589,999	575,949
淨利歸屬於 非控制權益	—	—	—	—	—	—
綜合損益總額歸屬於 母公司業主	83,467	(104,309)	358,226	321,738	589,999	575,949
綜合損益總額歸屬於 非控制權益	—	—	—	—	—	—
每股盈餘	0.54	(0.67)	2.30	1.88	3.44	3.20

資料來源：經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告。

3.簡明資產負債表一個體

單位：新臺幣千元

項目	年度	最近五年度財務資料				
		110 年	111 年	112 年	113 年	114 年
流動資產		9,606,954	11,523,580	12,119,677	15,726,547	17,387,760
不動產、廠房及設備		1,275	665	468	1,736	3,596
無形資產		—	—	—	—	1,045
其他資產		222,481	389,637	480,076	445,066	548,112
資產總額		9,830,710	11,913,882	12,600,221	16,173,349	17,940,513
流動負債	分配前	6,864,566	8,116,103	8,521,690	11,980,592	13,240,771
	分配後	6,939,410	8,116,103	8,724,392	12,058,554	13,412,289
非流動負債		7,429	1,018,217	1,018,706	1,013,896	1,008,844
負債總額	分配前	6,871,995	9,134,320	9,540,396	12,994,488	14,249,615
	分配後	6,946,839	9,134,320	9,743,098	13,072,450	14,421,133
歸屬於母公司業主之權益		2,958,715	2,779,562	3,059,825	3,178,861	3,690,898
股本		1,559,250	1,559,250	1,559,250	1,559,250	1,715,175
資本公積		169,260	169,260	91,297	91,297	91,297
保留盈餘	分配前	1,230,205	1,051,052	1,409,278	1,528,314	1,884,426
	分配後	1,155,361	1,051,052	1,206,576	1,450,352	1,712,908
其他權益		—	—	—	—	—
庫藏股票		—	—	—	—	—
非控制權益		—	—	—	—	—
權益總額	分配前	2,958,715	2,779,562	3,059,825	3,178,861	3,690,898
	分配後	2,883,871	2,779,562	2,857,123	3,100,899	3,519,380

資料來源：經會計師查核簽證之個體財務報告。

4.簡明綜合損益表一個體

單位：新臺幣千元

項目 \ 年度	最近五年度財務資料				
	110 年	111 年	112 年	113 年	114 年
營業收入	1,934,759	396,902	3,370,820	2,435,391	3,778,178
營業毛利	285,298	111,725	829,794	764,179	1,104,018
營業損益	88,829	(68,912)	466,215	426,395	706,223
營業外收入及支出	30,153	(39,583)	(3,712)	4,926	54,085
稅前淨利	118,982	(108,495)	462,503	431,321	760,308
繼續營業單位 本期淨利	83,467	(104,309)	358,226	321,738	589,999
停業單位損失	—	—	—	—	—
本期淨利 (損)	83,467	(104,309)	358,226	321,738	589,999
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	—	—	—	—	—
本期綜合損益總額	83,467	(104,309)	358,226	321,738	589,999
每股盈餘	0.54	(0.67)	2.30	1.88	3.44

資料來源：經會計師查核簽證之個體財務報告。

(二)影響上述簡明財務報表作一致性比較之重要事項如會計變動、公司合併或營業部門停工等及其發生對當年度財務報告之影響：無此情事。

(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

1.最近五年度簽證會計師之姓名及其查核意見

年度	事務所名稱	簽證會計師姓名	查核意見
110 年度	建智聯合會計師事務所	黃祥穎、廖年傑	無保留意見
111 年度	建智聯合會計師事務所	黃祥穎、廖年傑	無保留意見
112 年度	建智聯合會計師事務所	黃祥穎、廖年傑	無保留意見
113 年度	建智聯合會計師事務所	黃祥穎、曹永仁	無保留意見
114 年度	建智聯合會計師事務所	黃祥穎、曹永仁	無保留意見

2.最近五年度如有更換會計師之情事者，應列示公司、前任及繼任會計師對更換原因之說明：

113 年度因建智聯合會計師事務所內部調整，故簽證會計師由黃祥穎會計師、廖年傑會計師變更為黃祥穎會計師、曹永仁會計師；115 年度第一季起因建智聯合會計師事務所內部調整，故簽證會計師由黃祥穎會計師、曹永仁會計師變更為黃堯章會計師、曹永仁會計師。

(四)財務分析

1.合併財務比率分析－採用國際財務報導準則

分析項目		最近五年度財務資料					115 年度 截至 6 月 30 日 財務資料
		110 年	111 年	112 年	113 年	114 年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	69.12	76.30	74.87	79.94	78.89	76.71
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	191,830.83	511,961.24	395,265.63	70,758.46	55,606.42	43,403.10
償債能力 (%)	流動比率	144.11	144.58	147.00	133.48	134.51	129.81
	速動比率	18.74	24.15	25.19	20.27	16.68	16.44
	利息保障倍數	1.24	(0.77)	2.97	2.09	3.04	5.19
經營能力	應收款項週轉率(次)	587.89	77.42	815.69	554.7	1381.42	553.36
	平均收現日數	0.62	4.71	0.44	0.65	0.26	0.66
	存貨週轉率(次)	0.21	0.03	0.26	0.14	0.18	0.18
	應付款項週轉率(次)	6.39	0.90	7.19	3.82	4.75	4.52
	平均銷貨日數	1,738.09	12,166.66	1,403.84	2,607.14	2,027.77	2,027.78
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	956.14	346.68	3795.97	699.12	524.82	509.44
	總資產週轉率(次)	0.22	0.04	0.28	0.17	0.23	0.26
獲利能力	資產報酬率(%)	0.94	(0.94)	3.04	2.30	3.55	6.58
	權益報酬率(%)	2.77	(3.64)	12.27	10.31	17.18	29.59
	稅前純益占實收資本額比率(%)	7.66	(6.89)	29.83	27.88	44.51	84.43
	純益率(%)	4.31	(26.28)	10.63	13.21	15.62	25.21
	每股盈餘(元)	0.54	(0.67)	2.30	1.88	3.44	3.20
現金流量	現金流量比率(%)	(註 1)	(註 1)	2.53	(註 1)	(註 1)	1.93
	現金流量允當比率(%)	(註 1)	(註 1)	(註 1)	(註 1)	(註 1)	(註 1)
	現金再投資比率(%)	(註 1)	(註 1)	3.13	(註 1)	(註 1)	6.37
槓桿度	營運槓桿度	1.13	(註 2)	1.03	1.04	1.03	1.02
	財務槓桿度	1.02	(註 2)	1.01	1.00	1.00	1.00

請說明最近二年度各項財務比率變動原因：（若增減變動未達 20%者可免分析）

- 1.長期資金占不動產、廠房及設備比率及不動產、廠房及設備週轉率：主係因 114 年增添辦公設備，使得不動產、廠房及設備增加所致。
- 2.應收款項週轉率、平均收現日數、存貨週轉率、平均銷貨日數、應付帳款週轉率及總資產週轉率：應收帳款、存貨、應付帳款及總資產週轉率 114 年較 113 年提升、平均收現及銷貨日數 114 年較 113 年降低，主係因 114 年度完工建案「君匯」及「心里程」量體規模較大，使得 114 年度營業收入及營業成本增加所致。
- 3.資產報酬率、權益報酬率、稅前純益占實收資本額比率及每股盈餘：114 年較 113 年增加，主要係因本年度「君匯」及「心里程」建案完工交屋並認列收入，帶動整體淨利成長所致。
- 4.利息保障倍數：主係因 114 年度營業利益提升，且公司整體債務結構與利息費用控制得宜所致。

資料來源：以上各期財務資料經會計師查核簽證或核閱。

註：財務分析計算公式請詳下表之附註。

註 1：因營業活動淨現金流量為淨流出，致現金流量相關比率呈負數，該等比率之參考性有限，故不擬以計算。

註 2：因營業利益為負數，尚無法以營運槓桿度及財務槓桿度衡量營業收入或營業利益變動對獲利之影響程度，故不擬以計算。

2.個體財務比率分析－採用國際財務報導準則

分析項目		最近五年度財務資料				
		110 年	111 年	112 年	113 年	114 年
財務結構 (%)	負債占資產比率	69.90	76.67	75.72	80.35	79.43
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	232,638.75	571,094.59	871,480.98	241,518.26	130,693.60
償債能力 (%)	流動比率	139.95	141.98	142.22	131.27	131.32
	速動比率	17.18	22.13	23.30	19.21	15.85
	利息保障倍數	1.23	(0.78)	2.95	2.08	3.04
經營能力	應收款項週轉率(次)	590.59	77.82	818.16	554.70	1,383.69
	平均收現日數	0.62	4.69	0.45	0.65	0.26
	存貨週轉率(次)	0.21	0.03	0.26	0.14	0.19
	應付款項週轉率(次)	3.93	0.50	3.72	1.94	2.55
	平均銷貨日數	1,738.10	12,166.67	1,403.85	2,607.14	1,921.05
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	1,220.67	409.18	5,950.26	2,209.97	1,417.17
	總資產週轉率(次)	0.21	0.04	0.28	0.17	0.22
獲利能力	資產報酬率(%)	0.93	(0.92)	2.96	2.24	3.46
	權益報酬率(%)	2.77	(3.64)	12.27	10.31	17.18
	稅前純益占實收資本額比率(%)	7.63	(6.96)	26.97	27.66	44.33
	純益率(%)	4.31	(26.28)	10.63	13.21	15.62
	每股盈餘(元)	0.54	(0.67)	2.30	1.88	3.44
現金流量	現金流量比率(%)	(註 1)	(註 1)	4.29	(註 1)	(註 1)
	現金流量允當比率(%)	(註 1)	(註 1)	(註 1)	(註 1)	(註 1)
	現金再投資比率(%)	(註 1)	(註 1)	(註 1)	(註 1)	(註 1)
槓桿度	營運槓桿度	1.11	(註 2)	1.03	1.03	1.02
	財務槓桿度	1.02	(註 2)	1.01	1.00	1.00

請說明最近二年度各項財務比率變動原因：（若增減變動未達 20%者可免分析）

- 1.長期資金占不動產、廠房及設備比率及不動產、廠房及設備週轉率：主係因 114 年增添辦公設備，使得不動產、廠房及設備增加所致。
- 2.應收款項週轉率、平均收現日數、存貨週轉率、平均銷貨日數、應付帳款週轉率及總資產週轉率：應收帳款、存貨、應付帳款及總資產週轉率 114 年較 113 年提升、平均收現及銷貨日數 114 年較 113 年降低，主係因 114 年度完工建案「君匯」及「心里程」量體規模較大，使得 114 年度營業收入及營業成本增加所致。
- 3.資產報酬率、權益報酬率、稅前純益占實收資本額比率及每股盈餘：114 年較 113 年增加，主要係因本年度「君匯」及「心里程」建案完工交屋並認列收入，帶動整體淨利成長所致。
- 4.利息保障倍數：主係因 114 年度營業利益提升，且公司整體債務結構與利息費用控制得宜所致。

資料來源：以上各期財務資料經會計師查核簽證。

註 1：因營業活動淨現金流量為淨流出，致現金流量相關比率呈負數，該等比率之參考性有限，故不擬以計算。

註 2：因營業利益為負數，尚無法以營運槓桿度及財務槓桿度衡量營業收入或營業利益變動對獲利之影響程度，故不擬以計算。

註 3：財務分析之計算公式如下：

1.財務結構

(1)負債占資產比率＝負債總額／資產總額。

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

備淨額。

2.償債能力

(1)流動比率＝流動資產／流動負債。

(2)速動比率＝（流動資產－存貨－預付費用）／流動負債。

(3)利息保障倍數＝所得稅及利息費用前純益／本期利息支出。

3.經營能力

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

(2)平均收現日數＝365／應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率＝銷貨成本／平均存貨額。

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

(5)平均銷貨日數＝365／存貨週轉率。

(6)不動產、廠房及設備週轉率＝銷貨淨額／平均不動產、廠房及設備淨額。

(7)總資產週轉率＝銷貨淨額／平均資產總額。

4.獲利能力

(1)資產報酬率＝〔稅後損益＋利息費用×（1－稅率）〕／平均資產總額。

(2)權益報酬率＝稅後損益／平均權益總額。

(3)純益率＝稅後損益／銷貨淨額。

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

5.現金流量

(1)現金流量比率＝營業活動淨現金流量／流動負債。

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

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

6.槓桿度：

(1)營運槓桿度＝(營業收入淨額－變動營業成本及費用)／營業利益。

(2)財務槓桿度＝營業利益／(營業利益－利息費用)。

(五)會計項目重大變動說明

比較最近二年度資產負債表及損益表之會計科目，金額變動達百分之十以上且金額達當年度資產總額百分之一者，其變動原因說明如下：

1.合併財務報告

單位：新臺幣千元

會計項目	114 年度		113 年度		增減變動		說明
	金額	%(註 1)	金額	%(註 1)	金額	%(註 2)	
存貨	14,898,015	85.22	13,071,949	82.48	1,826,066	13.97	主係因 114 年陸續取得東峰段、東勢子段營建土地及容移用地，與持續投入興建在建建案所致。
其他金融資產－流動	898,353	5.14	1,130,804	7.14	(232,451)	(20.56)	主係 114 年度「君匯」及「心里程」建案完工後，相關產權過戶與交屋作業陸續完成，致該建案之信託帳戶解除信託，信託帳戶價金解除轉回一般銀行帳戶所致。
應付短期票券	685,000	3.92	50,000	0.32	635,000	1,270.00	主係 114 年度購置東峰段土地增加土地融資 585,000 千元及子公司－坤聯營造增加週轉金借款 50,000 千元所致。
未分配盈餘	1,624,418	9.29	1,300,480	8.21	323,938	24.91	主係 114 年度淨利增加所致。
營業收入	3,778,178	100.00	2,435,391	100.00	1,342,787	55.14	主係 114 年度「君匯」及「心里程」完工交屋認列收入而使本期獲利較上期增加，造成營業收入、營業成本、營業毛利、營業利益及本期淨利增加。
營業成本	2,577,887	68.23	1,646,688	67.61	931,199	56.55	
營業毛利	1,200,291	31.77	788,703	32	411,588	52.19	
營業利益	732,776	19.39	390,840	16.05	341,936	87.49	
稅前淨利	763,365	20.20	434,740	17.85	328,625	75.59	
本年度淨利	589,999	15.62	321,738	13.21	268,261	83.38	
本年度綜合損益總額	589,999	15.62	321,738	13.21	268,261	83.38	

資料來源：經會計師查核簽證之合併財務報告。

註1：指該科目於各相關報表之同型比率。

註2：指以前一年為100%所計算出之變動比率。

2.個體財務報告

單位：新臺幣千元

會計項目	114 年度		113 年度		增減變動		說明
	金額	%(註 1)	金額	%(註 1)	金額	%(註 2)	
存貨	15,162,492	84.52	13,337,311	82.46	1,825,181	13.68	主係因陸續投入在建工程及購入營建用地，造成存貨增加所致。
其他金融資產－流動	898,353	5.01	1,130,804	6.99	(232,451)	(20.56)	主係 114 年度「君匯」及「心里程」建案完工後，相關產權過戶與交屋作業陸續完成，致該建案之信託帳戶解除信託，信託帳戶價金解除轉回一般銀行帳戶所致。
應付短期票券	585,000	3.26	—	—	585,000	—	主係 114 年度購置東峰段土地，增加土地融資 585,000 千元所致。
應付帳款－關係人	1,103,584	6.15	856,304	5.29	247,280	28.88	主係 114 年度發包予子公司－坤聯營造承作工程所致。
未分配盈餘	1,624,418	9.05	1,300,480	8.04	323,938	24.91	主係 114 年度淨利增加所致。
營業收入	3,778,178	100.00	2,435,391	100.00	1,342,787	55.14	主係 114 年度「君匯」及「心里程」完工交屋認列收入而使本期獲利較上期增加，造成營業收入、營業成本、營業毛利、營業利益及本期淨利增加。
營業成本	2,674,160	70.78	1,671,212	68.62	1,002,948	60.01	
營業毛利	1,104,018	29.22	764,179	31.38	339,839	44.47	
營業利益	706,223	18.69	426,395	17.51	279,828	65.63	
稅前淨利	760,308	20.12	431,321	17.71	328,987	76.27	
本年度淨利	589,999	15.62	321,738	13.21	268,261	83.38	
本年度綜合損益總額	589,999	15.62	321,738	13.21	268,261	83.38	

資料來源：經會計師查核簽證之個體財務報告。

註1：指該科目於各相關報表之同型比率。

註2：指以前一年為100%所計算出之變動比率。

二、財務報告應記載事項

(一)發行人申報募集發行有價證券時之最近二年度財務報告及會計師查核報告，並應加列最近一季依法公告申報之財務報告

1.113 年度合併財務報告暨會計師查核報告：請參閱附件二。

2.114 年度合併財務報告暨會計師查核報告：請參閱附件三。

3.115 年第二季合併財務報告暨會計師查核報告：請參閱附件四。

(二)最近二年度發行人經會計師查核簽證之年度個體財務報告，但不包括重要會計項目明細表

1.113 年度個體財務報告暨會計師查核報告：請參閱附件五。

2.114 年度個體財務報告暨會計師查核報告：請參閱附件六。

(三)發行人申報募集發行有價證券後，截至公開說明書刊印日前，如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告及個體財務報告，應併予揭露：無

三、財務概況其他重要事項應記載事項

(一)公司及其關係企業最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對公司財務狀況之影響：無。

(二)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，有發生公司法第一百八十五條情事者，應揭露之資訊：無。

(三)期後事項：無此情形。

(四)其他：無。

四、財務狀況及經營結果檢討分析應記載事項

(一)財務狀況(合併財務數字)

單位：新臺幣千元；%

項 目 \ 年 度	114 年度	113 年度	差異	
			金額	%
流動資產	17,183,397	15,550,119	1,633,278	10.50
非流動資產	298,378	298,555	(177)	(0.06)
資產總額	17,481,775	15,848,674	1,633,101	10.30
流動負債	12,775,248	11,649,867	1,125,381	9.66
非流動負債	1,015,629	1,019,946	(4,317)	(0.42)
負債總額	13,790,877	12,669,813	1,121,064	8.85
股 本	1,715,175	1,559,250	155,925	10.00
資本公積	91,297	91,297	—	—
法定盈餘公積	260,008	227,834	32,174	14.12
未分配盈餘	1,624,418	1,300,480	323,938	24.91
股東權益總額	3,690,898	3,178,861	512,037	16.11
1.最近二年度資產、負債及權益發生重大變動(金額變動達 20%以上，且金額達新臺幣 10,000 千元者)之主要原因及其影響：				
(1)未分配盈餘：主要係因本年度建案完工而使得獲利增加，造成本期末分配盈餘增加所致。				
2.上述變動對財務業務並無重大影響。				
3.未來因應計畫：不適用。				

(二)財務績效(合併財務數字)

單位：新臺幣千元；%

項目 \ 年度	114 年度	113 年度	差異	
			金額	百分比(%)
營業收入	3,778,178	2,435,391	1,342,787	55.14
營業成本	2,577,887	1,646,688	931,199	56.55
營業毛利	1,200,291	788,703	411,588	52.19
營業費用	467,515	397,863	69,652	17.51
營業淨利(損)	732,776	390,840	341,936	87.49
營業外收入及支出	30,589	43,900	(13,311)	(30.32)
稅前淨利(損)	763,365	434,740	328,625	75.59
本期淨利(損)	589,999	321,738	268,261	83.38
本期綜合損益總額	589,999	321,738	268,261	83.38
1.最近二年度營業收入、營業純益及稅前純益重大變動(金額變動達 20%以上，且金額達新臺幣 10,000 千元者)之主要原因： (1)營業收入、營業成本、營業毛利、營業淨利、稅前淨利及本期淨利：主要係因114年度「君匯」及「心里程」完工交屋認列收入而使本期獲利較上期增加，造成營業收入、營業成本、營業毛利、營業淨利、稅前淨利及本期淨利增加。 (2)營業外收入及支出：主要係因各期營建工程開挖時程與案場開發集中程度不同，致114年度認列之土方收入較上期減少，因而使營業外收入及支出減少。				
2.上述變動對財務業務並無重大影響。				
3.預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫：本公司未公開未來財務預測，故不擬揭露預期銷售數量。				
4.未來因應計畫：不適用。				

(三)現金流量

1.最近年度(114 年)現金流量變動之分析(合併財務數字)

單位：新臺幣千元

項目 \ 年度	114 年度	113 年度	增(減)	變動比例(%)
營業活動之淨現金流入(出)	(1,251,888)	(2,172,848)	920,960	(42.38)
投資活動之淨現金流入(出)	267,034	(467,763)	734,797	(157.09)
籌資活動之淨現金流入(出)	1,131,738	2,344,653	(1,212,915)	(51.73)
現金流量變動情形分析：				
1.營業活動：主係 114 年度「君匯」及「心里程」完工交屋而淨利增加所致。				
2.投資活動：主係 114 年度「君匯」及「心里程」完工，相關產權過戶與交屋作業陸續完成，致該建案之信託專戶價金於當期解除信託後轉回一般銀行帳戶，使其他金融資產減少，投資活動現金流入增加。				
3.融資活動：主係 113 年度購入土地較多而增加土地融資借款金額所致。				

2.流動性不足之改善計畫：本公司尚無資金流動性不足之情形。

3.未來一年(115 年)現金流動性分析：

單位：新臺幣千元

期初現金 餘額	預計全年非融 資淨現金流量	預計全年融資 現金流出量	預計現金剩餘 (不足)數額	現金不足額之補救措施	
				投資計畫	融資計畫
875,544	(593,028)	(2,392,905)	(2,110,389)	—	2,318,771
1.未來一年現金流動性分析：					
A.營業活動：主要為營運相關活動。					
B.現金流出量：主係用於日常營運支出及償還銀行借款等。					
2.預計現金不足額之補救措施：					
於現金餘額不足時擬動撥銀行借款及辦理現金增資等。					

(四)最近年度重大資本支出對財務業務之影響：無。

(五)最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫

1.轉投資政策

公司為控制營建品質、工期及確保產品口碑，於101年8月投資坤聯營造股份有限公司取得其100%股權，104年8月因應子公司充實營運資金需求，本公司認購坤聯營造股份有限公司現金增資30,000千元、110年11月因應子公司充實營運資金需求，本公司認購坤聯營造股份有限公司現金增資50,000千元、112年3月因應子公司充實營運資金需求，本公司認購坤聯營造股份有限公司現金增資50,000千元、112年8月因應子公司充實營運資金需求，本公司認購坤聯營造股份有限公司現金增資50,000千元、114年3月因應子公司充實營運資金需求，本公司認購坤聯營造股份有限公司現金增資100,000千元。

2.轉投資獲利或虧損分析：

114年12月31日單位：新臺幣千元

轉投資公司	投資金額	持股比例	政策	投資(損)益	獲利原因
坤聯營造股份有限公司	401,473	100%	配合營建業務需求	15,204	業務為承攬母公司及關係企業住宅大樓為主，目前僅承攬母公司建案，部分建案完工交屋而認列投資收益。

3.改善計畫

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

4.未來一年投資計畫：本公司目前無其他轉投資相關計畫。

(六)其他重要事項：無。

伍、特別記載事項

一、申報書件之重要內容

(一)內部控制制度執行狀況

1.最近三年度會計師提出之內部控制改進建議及內部稽核發現重大缺失之改善情形

(1)會計師提出之內部控制改進建議之改善情形：

年度	會計師意見摘錄	目前改善情形
112	1.其他管理辦法 事實：坤悅管理辦法已修訂至 CM-137，惟悅 CM-100 其他管理辦法僅更新至 CM-135。 建議：新增管理辦法時一併修改其他管理辦法之明細。	已依建議修改完成。
113	1.薪工循環 事實：公司內部有出勤表補登之情形，惟考勤作業未訂有補登作業之相關規定。 建議：針對現行作業修訂該書面制度，明確規範該作業流程應如何執行，以達內控制度目標之有效率及有效果。	利用人臉辨識技術進行打卡作業，作為出勤之記錄依據，並修改內控制度。
114	1.融資循環 事實：公司向銀行申請展期後，未即時修改借款明細表。 建議：未達內控制度目標之有效率及有效果之營運，建議依融資借款作業規定執行定期編制借款明細表。	依內控制度執行。

(2)內部稽核發現重大缺失之改善情形：無。

2.內部控制聲明書：請參閱本公開說明書附件七。

3.委託會計師專案審查內部控制者，其原因、會計師審查意見、公司改善措施及缺失事項改善情形：不適用。

(二)委託經金融監督管理委員會核准或認可之信用評等機構進行評等者，應揭露該信用評等機構所出具之評等報告：不適用。

(三)證券承銷商評估總結意見：請參閱本公開說明書附件八。

(四)律師法律意見書：請參閱本公開說明書附件九。

(五)由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見：不適用。

(六)前次募集與發行有價證券於申報生效(申請核准)時經金融監督管理委員會通知應自行改進事項之改進情形：無。

(七)本次募集與發行有價證券於申報生效時經金融監督管理委員會通知應補充揭露之事項：請參閱本公開說明書附件十四。

- (八)公司初次上市、上櫃或前次及最近三年度申報(請)募集與發行有價證券時，於公開說明書中揭露之聲明書或承諾事項及其目前執行情形：無此情事。
- (九)最近年度及截至公開說明書刊印日止，董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容：無。
- (十)最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰，或公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰，其處罰結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應列明其處罰內容、主要缺失與改善情形：無。
- (十一)證券承銷商、發行人及其董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與本次申報募集發行有價證券案件有關之經理人等人出具不得退還或收取承銷相關費用之聲明書：請參閱本公開說明書附件十。
- (十二)發行人辦理現金增資或募集具股權性質之公司債，並採詢價圈購對外公開承銷之案件，證券承銷商及發行人等出具不得配售予關係人及內部人等對象之聲明書：不適用。
- (十三)發行人視所營事業性質，委請在技術、業務、財務等各方面具備專業知識及豐富經驗之專家，就發行人目前營運狀況及本次發行有價證券後之未來發展，進行比較分析並出具意見者，應揭露該等專家之評估意見：不適用。
- (十四)其他必要補充說明事項：無。

二、上市上櫃公司應就公司治理運作情形應記載下列事項

(一)董事會運作情形

最近年度(114 年度)及申請年度(115 年度)截至公開說明書刊印日止，本公司董事會開會共召開 12 次(A)，董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出(列) 席次數【B】	委託出 席次數	實際出(列)席率 (%)【B/A】	備註
董事長	丕岳投資(股)公司 代表人：陳丕岳	12	0	100.00	連任(115.6.4 股東 會全面改選)
董事	丕岳投資(股)公司 代表人：陳世坤	9	1	90.00	卸任(115.6.4 股東 會全面改選)
董事	楊維如	12	0	100.00	連任(115.6.4 股東 會全面改選)
獨立董事	柯俊禎	10	0	100%	卸任(115.6.4 股東 會全面改選)
獨立董事	張居德	9	3	75.00	連任(115.6.4 股東 會全面改選)
獨立董事	陳品嘉	12	0	100.00	連任(115.6.4 股東 會全面改選)
獨立董事	謝登隆	12	0	100.00	連任(115.6.4 股東 會全面改選)
獨立董事	楊雯齡	2	0	100.00	新任(115.6.4 股東

					會全面改選)
獨立董事	龐玉涓	2	0	100.00	新任(115.6.4 股東會全面改選)
註 1：董事屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。					
註 2：(1)年度終了日前有董事離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出席次數計算之。					
(2)年度終了日前，如有董事改選者，應將新、舊任董事均予以填列，並於備註欄註明該董事為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出席次數計算之。					
其他應記載事項：					
一、董事會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：					
(一)證券交易法第 14 條之 3 所列事項：					
董事會 日期及期別	議案內容			獨立董 事意見	公司對 獨立董 事意見 之處理
114 年第 1 次 114/03/05	1.本公司 113 年度「內部控制制度聲明書」案。			無異議	無
	2.本公司 113 年度員工及董事酬勞分派案。				
	3.修訂本公司「公司章程」部分條文案。				
	4.本公司「君匯」工程追加案。				
	5.本公司之子公司「坤聯營造股份有限公司」辦理現金增資。				
	6.本公司擬發行一一四年度第一次有擔保普通公司債。				
114 年第 2 次 114/04/16	1.本公司「心里程」工程追加案。			無異議	無
114 年第 3 次 114/05/07	1.本公司委託坤聯營造股份有限公司興建台中市沙鹿區「坤悅沐光墅」建物。			無異議	無
114 年第 4 次 114/06/25	1.本公司委託坤聯營造股份有限公司興建台中市沙鹿區「坤悅映光田」建物。			無異議	無
	2.本公司委託坤聯營造股份有限公司興建台中市東區「坤悅仰沐」建物基礎工程發包。				
114 年第 6 次 114/11/05	1.本公司委託坤聯營造股份有限公司興建台中市東區「坤悅仰沐」建物主體工程發包。			無異議	無
	2.修訂本公司「薪工循環」中之「外出登記簿」表單案。				
	3.修訂本公司「處理董事要求之標準作業程序」部分條文案。				
	4.修訂本公司「銷售及收款循環」中之「客戶變更及銷售贈送明細表」表單案。				
	5.修訂本公司「永續發展實務守則」部分條文案。				
	6.修訂本公司「取得或處分資產處理程序」部分條文案。				
114 年第 7 次 114/12/17	1.本公司「115 年度稽核計劃」。			無異議	無
	2.本公司聘任簽證會計師之獨立性評估及審計公費案。				
	3.依本公司「取得或處分資產處理程序」規定，授權董事長取得或處分不動產(屬營建業存貨)在額度以內決行相關事宜。				

	4.本公司「君睿」工程追加案。		
	5.修訂本公司「員工薪酬管理辦法」部分條文案。		
	6.修訂本公司內控中之核決權限表。		
	7.本公司擬不執行 114 年 3 月 5 日董事會決議之一一四年度第一次有擔保普通公司債案。		
115 年第 1 次 115/03/11	1.本公司 114 年度「內部控制制度聲明書」案。	無異議	無
	2.本公司 114 年度員工及董事酬勞分派案。		
	3.解除本公司新任董事及其代表人競業行為之限制案。		
	4.修訂本公司內控表單案。		
	5.增修本公司「銷售及收款循環」部分內控制度。		
	6.修訂本公司「防範內線交易管理作業辦法」部分條文案。		
115 年第 2 次 115/04/15	1.本公司盈餘轉增資發行新股案。	無異議	無
	2.建智聯合會計師事務所擬調整簽證會計師案。		
	3.修正本公司「股東會議事規則」部分條文案。		
	4.本公司購置台中市西屯區惠民段土地案。		
115 年第 5 次 115/06/24	1.定 114 年度現金股利與股票股利除權暨除息基準日及發放日相關事宜。	無異議	無
	2.聘請薪資報酬委員案。		
	3.本公司「坤悅禮御」工程追加案。		
	4.本公司擬辦理 115 年度現金增資發行普通股案。		

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

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

董事會日期	議案	議案說明	應利益迴避原因	參與表決情形
114年第七次 114/12/17	本公司經理人年終獎金案。	依據薪酬委員會提議之 114 年經理人年終獎金發放。	本議案依本公司董事會議事規範第十五條利益迴避原則。	董事長陳丕岳及董事陳世坤須迴避，未加入討論及表決，其餘出席董事(5席)同意通過。

三、上市上櫃公司應揭露董事會自我(或同儕)評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊，並填列董事會評鑑執行情形

評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評估內容	評估結果
每年執行一次	114/01/01 至 114/12/31	董事會	董事會自評	(1) 董事會績效評估： A.對公司營運之參與程度、 B.提升董事會決策品質、 C.董事會組成與結構、 D.董事的選任及持續進修、 E.內部控制。 (評估指標45項)	評分結果： 4.89

		個別董事成員	董事成員自評	(2) 個別董事成員績效評估： A.目標與任務之掌握、 B.董事職責認知、 C.對公司營運之參與程度、 D.內部關係經營與溝通、 E.董事之專業及持續進修、 F.內部控制。 (評估指標23項)	評分結果： 4.91
		功能性委員會	委員會成員自評	(3) 功能性委員會績效評估： A.對公司營運之參與程度、 B.職責認知、 C.決策品質、 D.組成及成員選任、 E.內部控制。 (評估指標26項)	評分結果： 審計委員會/ 薪酬委員會： 4.95/4.95
		本公司 114 年度之評核已於 115 年 3 月完成，評鑑結果於 115 年 3 月 11 日董事會報告。效評估結果介於極優(5)與優(4)之間，顯示董事對於各項評核指標運作多為非常認同，評鑑董事會及各功能性委員會整體制度完備且運作良好，符合公司治理要求，且有效強化董事會職能與維護股東權益。			

四、當年度及最近年度加強董事會職能之目標（例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等）與執行情形評估：

(一)加強董事會職能之目標

- 1.本公司致力於健全治理與強化董事會職能，原已透過 4 席獨立董事落實權責制衡與審計監督。本公司持續優化結構，已於 115 年股東會改選時選任 5 席獨立董事，並確保 7 席成員中擁有 3 名女性董事，積極落實董事會成員女性占比達 1/3 之性別多元化經營目標。
- 2.本公司董事會運作依「公開發行公司董事會議事辦法」相關規範召開董事會，執行情形良好。
- 3.本公司於 100 年 12 月 22 日依法經董事會通過設置薪酬委員會及聘任薪酬委員；本公司於 115 年 6 月 24 日依法經董事會通過重新聘任薪酬委員。
- 4.分別於 114 年 3 月 5 日及 115 年 3 月 11 日董事會由議事單位執行董事會績效評估，落實公司治理並提升本公司董事會及功能性委員會之功能，加強董事會及功能性委員會運作效率。
- 5.本公司致力於提升公司治理並加強董事會職能，內部稽核主管每季透過董事會向獨立董事溝通內部稽核事項及稽核報告追蹤執行情形；獨立董事與本公司之簽證會計師每年至少二次召開會議進行溝通，其範圍包含本公司財務報表核閱或查核結果以及相關法令溝通事項進行交流。

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

(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形

1.審計委員會運作情形：

最近年度(114 年度)及申請年度(115 年度)截至公開說明書刊印日止，本公司審計委員會共 12 次(A)，獨立董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數 【B】	委託出席次數	實際列席率(%) 【B/A】	備註
獨立董事	柯俊禎	10	0	100.00	卸任(115.6.4 股東會全面改選)
獨立董事	張居德	9	3	75.00	連任(115.6.4 股東會全面改選)
獨立董事	陳品嘉	12	0	100.00	連任(115.6.4 股東會全面改選)
獨立董事	謝登隆	12	0	100.00	連任(115.6.4 股東會全面改選)
獨立董事	楊雯齡	2	0	100.00	新任(115.6.4 股東會全面改選)
獨立董事	龐玉涓	2	0	100.00	新任(115.6.4 股東會全面改選)

註 1：董事屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

註 2：(1)年度終了日前有董事離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出席次數計算之。

(2)年度終了日前，如有董事改選者，應將新、舊任董事均予以填列，並於備註欄註明該董事為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出席次數計算之。

其他應記載事項：

一、審計委員會之運作如有下列情形之一者，應敘明審計委員會召開日期、期別、議案內容、獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理：

(一)證券交易法第 14 條之 5 所列事項：

審計委員會 日期及期別	議案內容	審計委員會決議結果及公司 對審計委員會意見之處理
114 年第 1 次 114/03/05	1.核准本公司 113 年度「內部控制度聲明書」案。 2.核准本公司 113 年度員工及董事酬勞分派案。 3.核准本公司 113 年度營業報告書及財務報表案。 4.核准修訂本公司「公司章程」部分條文案。 5.核准本公司「君匯」工程追加案。 6.核准本公司之子公司「坤聯營造股份有限公司」辦理現金增資。 7.核准本公司擬發行一一四年度第一次有擔保普通公司債。	所有獨立董事 核准通過
114 年第 2 次 114/04/16	1.核准本公司「心里程」工程追加案。	所有獨立董事 核准通過
114 年第 3 次	1.核准本公司自行編製 114 年第一季合併財務報表。	所有獨立董事

114/05/07	2.核准本公司委託坤聯營造股份有限公司興建台中市沙鹿區「坤悅沐光墅」建物。	核准通過
114年第4次 114/06/25	1.核准本公司委託坤聯營造股份有限公司興建台中市沙鹿區「坤悅映光田」建物。 2.核准本公司委託坤聯營造股份有限公司興建台中市東區「坤悅仰沐」建物基礎工程發包。	所有獨立董事 核准通過
114年第5次 114/08/06	1.核准本公司自行編製 114 年第二季合併財務報表。	所有獨立董事 核准通過
114年第6次 114/11/05	1.核准本公司自行編製 114 年第三季合併財務報表。 2.核准本公司委託坤聯營造股份有限公司興建台中市東區「坤悅仰沐」建物主體工程發包。 3.核准修訂本公司「薪工循環」中之「外出登記簿」表單案。 4.核准修訂本公司「處理董事要求之標準作業程序」部分條文案。 5.核准修訂本公司「銷售及收款循環」中之「客戶變更及銷售贈送明細表」表單案。 6.核准修訂本公司「永續發展實務守則」部分條文案。 7.核准修訂本公司「取得或處分資產處理程序」部分條文案。	所有獨立董事 核准通過
114年第7次 114/12/17	1.核准通過本公司「115 年度稽核計劃」。 2.核准通過本公司聘任簽證會計師之獨立性評估及審計公費。 3.核准通過依本公司「取得或處分資產處理程序」規定，授權董事長取得或處分不動產(屬營建業存貨)在額度以內決行相關事宜。 4.核准本公司「君睿」工程追加案。 5.核准修訂本公司「員工薪酬管理辦法」部分條文案。 6.核准修訂本公司內控中之核決權限表。 7.核准本公司不執行 114 年 3 月 5 日董事會決議之一一四年度第一次有擔保普通公司債案。	所有獨立董事 核准通過
115年第1次 115/03/11	1.核准本公司 114 年度「內部控制度聲明書」案。 2.核准本公司 114 年度員工及董事酬勞分派案。 3.核准本公司 114 年度營業報告書及財務報表案。 4.核准修訂本公司內控表單案。 5.核准修訂本公司「銷售及收款循環」部分內控制度。 6.核准修訂本公司「防範內線交易管理作業辦法」部分條文案。	所有獨立董事 核准通過
115第2次 115/04/15	1.核准本公司盈餘轉增資發行新股案。 2.核准建智聯合會計師事務所擬調整簽證會計師案。 3.核准修訂本公司「股東會議事規則」部分條文案。	所有獨立董事 核准通過

	4.核准本公司購置台中市西屯區惠民段土地案。	
115年第3次 115/05/6	1.核准本公司自行編製 115 年第一季合併財務報表。	所有獨立董事 核准通過
115年第5次 115/06/24	1.核准本公司「坤悅禮御」工程追加案。 2.核准本公司擬辦理 115 年度現金增資發行普通股案。	所有獨立董事 核准通過

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

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

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

(一)獨立董事與內部稽核主管溝通情形摘要：

開會日期	溝通方式	溝通事項	結果
114/03/05	董事會	1.114 年稽核計劃業經 113 年 12 月 18 日董事會通過於 113 年 12 月 18 日完成公告申報作業。 2.113 年度內部稽核人員及稽核主管暨其職務代理人名冊及進修時數於 114 年 1 月 2 日完成公告申報作業。 3.113 年度內部稽核計劃執行情形於 114 年 2 月 5 日完成公告申報作業。 4.113 年 10-12 月內部稽核報告。	無異議
114/05/07	董事會	1.114 年 1-3 月內部稽核報告。 2.113 年度內部控制聲明書於 114 年 3 月 5 日完成公告申報作業。	無異議
114/08/06	董事會	114 年 4-6 月內部稽核報告。	無異議
114/11/05	董事會	114 年 7-9 月內部稽核報告。	無異議
115/03/11	董事會	1.115 年稽核計劃業經 114 年 12 月 17 日董事會通過於 114 年 12 月 17 日完成公告申報作業。 2.114 年度內部稽核人員及稽核主管暨其職務代理人名冊及進修時數於 115 年 1 月 5 日完成公告申報作業。 3.114 年度內部稽核計劃執行情形於 115 年 1 月 30 日完成公告申報作業。 4.114 年 10-12 月內部稽核報告。	無異議
115/05/06	董事會	1.115 年 1-3 月內部稽核報告。 2.114 年度內部控制聲明書於 115 年 3 月 11 日完成公告申報作業。	無異議

(二)歷次獨立董事、稽核主管與會計師溝通情形摘要：

開會日期	討論事項摘要
114/03/05	一、參加人員 董 事 長 陳丕岳

	董 事 陳世坤、楊維如 獨立董事 柯俊禎、張居德、陳品嘉、謝登隆 特別助理 尤燕莉 會計主管 賴志龍 稽核主管 陳靜裕 建智聯合會計師事務所 黃祥穎會計師 二、會計師討論事項 (一)113年度經查核後合併財務報表，相關調整分錄說明。 (二)比較財務報表重大差異分析。
結果	上述溝通事項獨立董事並無反對意見
114/08/06	一、參加人員 董 事 長 陳丕岳 董 事 陳世坤、楊維如 獨立董事 柯俊禎、張居德(委託謝登隆出席)、陳品嘉、謝登隆 特別助理 尤燕莉 會計主管 賴志龍 稽核主管 陳靜裕 建智聯合會計師事務所 黃祥穎會計師 二、會計師討論事項 (一)114年第2季經核閱後合併財務報表，相關調整分錄說明。 (二)比較財務報表重大差異分析。
結果	上述溝通事項獨立董事並無反對意見
115/03/11	一、參加人員 董 事 長 陳丕岳 董 事 陳世坤、楊維如 獨立董事 柯俊禎、張居德、陳品嘉、謝登隆 特別助理 尤燕莉 會計主管 賴志龍 稽核主管 陳靜裕 建智聯合會計師事務所 黃祥穎會計師 二、會計師討論事項 (一)114年度查核結果彙總。 (二)關鍵查核事項說明。 (三)其他溝通事項。 (四)IFRS S1、S2適用-揭露時點及位置。 (五)IFRS 18 財務報表之表達與揭露。
結果	上述溝通事項獨立董事並無反對意見

2.監察人參與董事會運作情形：本公司設置審計委員會，故不適用。

(三)公司治理運作情形及與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	✓		本公司訂定「公司治理實務守則」，建置有效的公司治理架構，並揭露於公司網站，做為落實公司治理之依循。	符合守則規定。
二、公司股權結構及股東權益				
(一)公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	✓		(一)本公司作業訂定股務作業，並設置發言人、代理發言人、股務人員及電子郵件信箱，負責處理股東建議、疑義、糾紛等相關事宜，若涉法律問題，委請專業律師或法務人員處理。	符合守則規定。
(二)公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	✓		(二)本公司依股務代理機構於公司辦理停止過戶日時，提供之股東名冊掌握控制公司之主要股東及主要股東之持股情形。	符合守則規定。
(三)公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	✓		(三)本公司與關係企業營運及財務皆獨立運作，並訂有「集團企業、特定公司及關係人交易處理辦法」及「對子公司監理作業辦法」之相關管理作業辦法，並依規定程序執行。	符合守則規定。
(四)公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	✓		(四)本公司定有「防範內線交易管理作業辦法」避免本公司或內部人誤觸或有意觸犯內線交易相關規定，造成公司或內部人訟案損及聲譽之情事，防範內線交易，保障投資人及維護本公司權益。	符合守則規定。
三、董事會之組成及職責				
(一)董事會是否擬訂多元化政策、具體管理目標及落實執行？	✓		(一)本公司董事成員組成注重性別平等及多元化，本公司董事(現任二席董事，五席獨立董事中，包含3席女性董事)分別具有豐富產業實務經驗，成員普遍具有執行職務所需之知識、經驗及素養，五席獨立董事分別在公司經營、財務會計及法律遵循，提供專業建議及督導。此外，本公司亦注重性別平等，目前七席董事中包含三席女性董事，比率達42.86%。董事會多元化情形，請詳註1。	符合守則規定。
(二)公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？	✓		(二)本公司依實務所需情形，目前已依法設置薪酬委員會及審計委員會，未來將配合法令規定設置其他功能性之委員會。	符合守則規定。
(三)公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？	✓		(三)本公司訂有「董事會及功能委員會績效評估辦法」，每年至少評估一次董事會之績效，並於次一年度第一季結束前完成。本公司已於115年3月完成114年之董事會、個別董事成員及功能性委員會之自我績效評估，評估結果提報於115年3月11日召開之董事會報告。	符合守則規定。
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	✓		(四)依本公司「公司治理實務守則」第34條規定，每年一次由本公司議事單位評估簽證會計師之獨立性及適任性，已於114.12.17第7次董事會提請討論通過，並由簽證會計師出具「超然獨立性聲明書」及「審計品質指標(AQIs)」，會計師之輪替亦遵守相關規定辦理。114年會計師獨立性評估表請詳註2。	符合守則規定。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等)？	✓		本公司由總經理室辦理公司治理相關事務，並經112年4月19日董事會通過該部門主管兼任公司治理主管，其具備公開發行公司從事財務或股務等單位主管經驗達三年以上。該部門主管負督導之責任，職權範圍包括依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄、協助董事就任及持續進修、提供董事執行業務所需之資料、協助董事遵循法令等。 114年度業務執行重點： 1.擬訂董事會議程於七日前通知董事，召集會議並提供會議資料，議題如需利益迴避予以事前提醒，並於會後二十天內完成董事會議事錄。 2.依法辦理股東會日期事前登記、法定期限內製作開會通知、議事手冊、議事錄並於修章或董事改選辦理變更登記事務。 3.落實公司治理，依本公司「董事會績效評估辦法」完成年度董事會及個別董事績效評估。 4.完成年度公司治理評鑑自評。 5.協助董事執行職務所需資料並安排董事進修。 本公司治理主管114年度共進修12小時。	符合守則規定。
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	✓		本公司與往來銀行及其他債權人、員工、客戶、協力廠商及股東均有暢通之管道，尊重維護應有之合法權益。公司網站設置利害關係人專區之溝通管道，需要時可透過公司網路、電話、書信及傳真等方式溝通，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題。	符合守則規定。
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	✓		本公司委任台新綜合證券股份有限公司股務代理部為代辦機構，辦理股東會相關事務。	符合守則規定。
七、資訊公開 (一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	✓		(一)公司網址為www.kunyue.com.tw揭露本公司財務、業務及公司治理等相關訊息，亦可藉由「公開資訊觀站」取得本公司相關財務、業務相關資訊。	符合守則規定。
(二)公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)？	✓		(二)本公司設有專人負責重大訊息之揭露，由發言人及代理發言人代表公司對外發言，落實發言人制度，並藉由公司網站及公開資訊觀測站查詢本公司相關財務、業務資訊。	符合守則規定。
(三)公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？		✓	(三)本公司依相關規定，於會計終了後三個月內公告並申報年度財務報告；並於規定期限內公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形，有關上述資訊之揭露情形請參考公開資訊觀測站。	本公司致力於會計終了後兩個月內公告並申報年度財務報告。
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶	✓		本公司目前所建置各項規章辦法與制度依循「上市上櫃公司治理實務守則」辦理，符合公司治理守則運作(請詳下列註3)。	符合守則規定。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)？				

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

1.依據113年度第十一屆公司治理評鑑結果，已改善情形如下：

題號	指標	改善情形
2.17	公司董事會是否定期（至少一年一次）參考審計品質指標（AQIs）評估簽證會計師獨立性及適任性，並於年報詳實揭露評估程序？	113年底開始每年參考審計品質指標(AQIs)評估所聘任會計師之獨立性及適任性。

2.依據 114 年度第十二屆公司治理評鑑結果，尚未改善需優先加強事項與措施：

題號	指標	優先加強事項與措施
1.15	公司是否訂定並於公司網站揭露禁止董事或員工等內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券之內部規範，內容包括（但不限於）董事不得於年度財務報告公告前三十日，和每季財務報告公告前十五日之封閉期間交易其股票，與說明執行情形？	擬安排相關宣導課程。
4.9	公司網站及年報是否揭露各項員工福利措施、退休制度與其實施情形？	年報增加揭露勞工退休金實際提撥狀況。
4.24	公司編製之永續報告書是否經提報董事會通過？	永續報告書於公告前擬經提報董事會討論決議通過。

註：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

註 1：董事會多元化情形

多元化核心項目 董事姓名	基本組成									產業經驗			專業能力		
	國籍	性別	兼任本公司員工	年齡				獨立董事任期年資			經營管理	領導決策	產業知識	財務會計	法律
				41至50	51至60	61至70	71至80	3年以下	3至9年	9年以上					
丕岳投資(股)公司 法人代表人 陳丕岳	中華民國	男	✓	✓							✓	✓	✓		
楊維如	中華民國	女			✓								✓	✓	
張居德	中華民國	男					✓		✓		✓		✓		✓
陳品嘉	中華民國	男			✓				✓		✓		✓	✓	
謝登隆	中華民國	男					✓		✓				✓	✓	
楊雯齡	中華民國	女		✓				✓					✓		✓
龐玉涓	中華民國	女				✓		✓					✓	✓	

註 2：茲列舉 114 年度簽證會計師獨立性評估表之重要評估指標如下：

**坤悅開發股份有限公司
會計師獨立性評估表**

一、評估說明：依據「上市上櫃公司治理實務守則」第二十九條之規定，上市上櫃公司應選擇專業、負責且具獨立性之簽證會計師，並應定期（至少一年一次）評估聘任會計師之獨立性及適任性。

二、評估對象：參酌會計師職業道德規範第十號公報及會計師法第 47 條訂定

會計師事務所名稱：	建智聯合會計師事務所
會計師姓名：	黃祥穎、曹永仁

三、評估內容：

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

註 3：其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（如員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等）：

- 1.員工權益、僱員關懷：本公司依據勞基法、「內部管理規則」及內部相關管理辦法等，提供員工健康、安全具人性化的工作環境，在任用、升遷、獎懲、福利、薪資、訓練等各方面皆依循原則，提供公平的機會行為規範。本公司設置職工福利委員會保障員工的權利，提供年度健康檢查、員工旅遊、員工社團等員工福利活動，及提供婚喪喜慶、員工子弟獎助學金、急難救助及團體意外險等各項補助，充分保障員工生活條件，並鼓勵同仁積極參與社會公益活動回饋社會。
- 2.投資者關係：本公司秉持公平公開原則，依公司法及相關法令之規定召集股東會，依規定公告通知股東出席股東會，辦理電子投票鼓勵股東參與股東會，將取得處分資產、背書保證等重大財務業務行為公告於公開資訊觀測站，並給予股東提案之機會，妥善保存股東會議事錄及於公開資訊觀測站上充分揭露相關資料。另本公司為確保股東對公司重大事項享有充分知悉、參與及決定等權利，設有發言人及代理發言人之職務，及股務單位處理股東建議事項。本著資訊公開原則，依對上櫃公司重大訊息之查證暨公開處理程序有關資訊揭露之規定辦理資訊公開事宜，設有專人負責公司資訊之蒐集及揭露工作辦理相關資訊公告申報事宜，及時提供各項可能影響投資人決策之資訊，子公司重大訊息由本公司代為申報公告。本公司並依法令規定定期公開公司財務及營運資訊，以保障投資人之基本權益，善盡企業對股東之責任。
- 3.供應商關係：與供應商依本公司「供應商管理程序」及內部控制制度等相關作業規定辦理，與主要供應商之間保持良好的合作關係，並定期就廠商服務品質、交期、價格進行供應商評鑑，依據評鑑結果建立合格廠商資料庫，對優良廠商得予優先議價及承攬，與供應商合作簽訂相關合作契約，以保障雙方之權利與義務。
- 4.利害關係人權利：本公司依據主管機關規定，定期公佈公司營運、財務等相關資訊，在重大政策方面透過董事會決議，作為公司政策實施依據。利害關係人得經由電話或本公司網路等管道與公司進行溝通、建言，以維護應有之合法權益。定期派同仁參加業務相關法令研習活動，藉以提升人員對法令的認知。
- 5.董事進修之情形：本公司董事具相關專業知識與產學背景，並依法令鼓勵董事參與進修。進修情形已

依規定輸入公開資訊觀測站敬請參閱。

- 6.風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：各項作業風險之管理依業務性質有相關管理單位負責，訂定各種內部規章制度，進行各種風險管理及評估，設置稽核單位，定期針對公司內控進行查核提出報告及依風險程度擬定年度稽核計畫。
- 7.保護消費者或客戶政策之執行情形：本公司提供客戶最好的服務及產品，在人員、產品與服務、流程等層面不斷精益求精，帶給客戶最佳品質，設有專任客服人員及建置LINE@坤悅開發生活圈，針對客戶抱怨客訴均能即時與客戶進行溝通，耐心回覆客訴問題並妥善處理，贏得顧客信任，提昇公司誠信度。
- 8.公司為董事及重要職員購買責任保險之情形：本公司每年為全體董事及經理人購買董事及重要職員責任保險，以降低分散因董事或經理人誤觸法令造成公司損害之風險。本公司於115年6月4日為董事及重要職員續保責任保險，並於115年6月24日第5次董事會報告。投保情形如下：

投保對象	保險公司	投保金額	投保期間	投保狀況
全體董事與重要職員	新光產物保險股份有限公司	NTD94,530 千元	115.6.4-116.6.4	在保中

(四)公司如有設置薪資報酬委員會或提名委員會者，應揭露其組成及運作情形

1.薪資報酬委員會成員資料

115 年 7 月 2 日

身分別 (註 1)	姓名	條件	專業資格與經驗	獨立性情形(註)	兼任其他公開發行公司薪資報酬委員會成員家數
獨立董事	張居德	本公司薪酬委員會由全體五位獨立董事組成，委員之專業資格與經驗請參閱本公開說明書「(四)董事及監察人資料」相關內容。	所有薪酬委員會委員皆符合下述情形： 1.符合金融監督管理委員會頒訂之證券交易法第十四條之六暨「股票上市於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法」(註)關規定。 2.最近二年無提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所得之報酬金額。		0
獨立董事	陳品嘉				2
獨立董事	謝登隆				3
獨立董事	楊雯齡				0
獨立董事	龐玉涓				0

註：選任前二年及任職期間無下列情事之一：

- (1)公司或其關係企業之受僱人。
- (2)公司或其關係企業之董事、監察人。
- (3)本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數 1%以上或持股前十名之自然人股東。
- (4)(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5)直接持有公司已發行股份總數 5%以上、持股前五名或依公司法第二十七條指派代表人擔任公司董事之法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6)與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人。
- (7)與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）或受僱人。
- (8)與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股 5%以上股東。
- (9)為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額逾新臺幣五十萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。但擔任本公司薪酬委員會成員者，不在此限。

2.薪資報酬委員會運作情形資訊

(1)本公司之薪資報酬委員會委員計 5 人。

最近年度(114 年度)及申請年度(115 年度)截至公開說明書刊印日止，薪資報酬委員會開會 4 次(A)，委員資格及出席情形如下：

(2)第 5 屆委員任期：112 年 6 月 9 日至 115 年 6 月 8 日。

職稱	姓名	實際出席次數 (B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B/A)	備註(註)
召集人	謝登隆	3	0	100.00	
委員	柯俊禎	3	0	100.00	
委員	張居德	2	1	66.67	
委員	陳品嘉	3	0	100.00	
其他應記載事項：					
一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、					

董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：無此情形。

二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無此情形。

(3)第6屆委員任期：115年6月24日至118年6月23日。

職稱	姓名	實際出席次數 (B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B/A)	備註(註)
召集人	謝登隆	1	0	100.00	連任，115/6/24 委任
委員	張居德	1	0	100.00	連任，115/6/24 委任
委員	陳品嘉	1	0	100.00	連任，115/6/24 委任
委員	楊雯齡	1	0	100.00	新任，115/6/24 委任
委員	龐玉涓	1	0	100.00	新任，115/6/24 委任

其他應記載事項：

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

二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無此情形。

3.提名委員會成員資料及運作情形資訊：本公司並無設置提名委員會。

(五)推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因；符合一定條件之公司應揭露氣候相關資訊

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否建立推動永續發展之治理架構，且設置推動永續發展專（兼）職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及董事會督導情形？	✓		本公司已訂定「永續發展實務守則」及「永續資訊管理辦法」，113 年設置由總經理室兼職成立隸屬於董事會之永續發展小組。對內，永續發展小組定期向董事會報告永續推動計畫，由董事會監督辨別之永續相關風險、各項計畫制訂及目標達成情形。對外，統籌永續報告書撰寫與審核，送至董事會通過後，於官網及公開資訊觀測站發布。	無顯著差異
二、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？(註：重大性原則係指有關環境、社會及公司治理議題對公司投資人及其他利害關係人產生重大影響者。)	✓		本公司 113 年永續報告書，專章針對重大性原則，與永續經營風險議題鑑別。 永續發展小組統籌及擬定風險管理政策及執行方針，辨識可能影響企業永續發展之相關風險，協調各部門執行風險管理。 本公司風險評估邊界涵蓋子公司坤聯營造股份有限公司，以降低營運中斷的可能風險。 依據評估後之風險，制定相關風險應對措施請詳註 1。	無顯著差異
三、環境議題 (一)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	✓		(一)本公司對建材及施工品質要求符合環境保護及節能減碳，本公司營造工程由營造公司委託承包商承辦工地環境之維護及廢棄物之處理，本公司各工地廢棄物全面委由專業合法的環保公司回收與處理，本公司負責監督。因重視環保，採購時優先選擇具有綠建材、省水、節能等標章之物料，另 114 年度公司採用電子發票開立 2,404 張，減少紙張使用及郵寄寄送之碳排放量，以期達到空氣、噪音、水及廢棄物等汙染情形能有效控制。	無顯著差異
(二)公司是否致力於提升能資源使用效率及使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	✓		(二)本公司積極選用具備綠建材標章之環保磁磚，落實低環境負荷之物料採購；為極大化資源使用效率，同步導入精準磁磚計畫，透過數量計算與排版，大幅降低餘料損耗與營建廢棄物，並將營建廢棄物與一般生活垃圾分開，委由合	無顯著差異

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			格廠商回收處理，落實廢棄物分類及減量之目標，不僅有效提升能源與資源之循環利用，更具體達成減少碳排放與降低環境衝擊之永續目標。同時內勤單位持續改善環境管理，致力提升各項資源利用之效率，利用網路電腦分享文件資料(無紙化)，導入雲端電子公文系統、電子發票系統，提倡紙張重複利用，降低辦公室紙張使用量。	
(三)公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取相關之因應措施？	✓		(三)本公司依照 TCFD 建議書架構，評估氣候變遷對於公司的風險與機會，從氣候風險變遷項目中辨識出 7 個風險、4 個機會。本公司氣候變遷風險與機會分析之詳細說明，已揭露於本公司永續報告書。	無顯著差異
(四)公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？	✓		(四)本公司溫室氣體排放量及用水量盤查資料請詳註 2。為減緩因公司營運排放之溫室氣體所造成環境衝擊，本公司積極推動節能減碳與綠色營運，以有效減少溫室氣體之排放，相關行動如下： 1.辦公室數位轉型與無紙化政策：全面導入電子化作業流程與網路共享平台，落實文件無紙化管理，降低紙張使用與印刷耗能，提升行政效率並減少資源浪費。 2.綠建築設計導入：各建案依據綠建築評估指標，採用環保建材，優先選用具環保標章或低碳足跡產品，並規劃植栽空間與綠意設施，提升建築環境品質與微氣候調節功能。 3.智慧節能設備應用：於建築個案中導入自動感應照明系統，依據人流與日照狀況調節照明使用，降低用電需求與能源浪費。 4.廢棄物管理與資源循環：持續推動營運與工地現場廢棄物減量，落實分類回收制度，並委託合格專業廠商進行清運與處理，確保符合法規與環境風險控管。	無顯著異常

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
四、社會議題				
(一)公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？	✓		(一)本公司遵守勞動法規，建立適當之員工管理辦法，雇用員工無性別種族年齡婚姻等差別待遇，有完善之績效考核制度為基礎，升遷機會平等並規劃薪酬獎勵激勵員工士氣。	無顯著差異
(二)公司是否訂定及實施合理員工福利措施(包括薪酬、休假及其他福利等)，並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？	✓		(二)本公司提供員工多項福利措施，除勞基法規範之勞保、健保、提撥退休金、特休假等假別之外，並辦理員工健康檢查、公司團體保險、發放三節禮金、婚喪喜慶、住院慰問、員工子女獎助學金補助、員工團體保險、員工社團補助、每年國內外員工旅遊、定期員工聚餐活動、每年尾牙抽獎活動等福利措施，並於每年年底執行員工績效考評，視營運績效調整薪資，促進勞資和諧。(請參閱本公開說明書「貳、一、(五)、1.(1)員工福利措施與實施情形」)。	無顯著差異
(三)公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	✓		(三)本公司定有「安全衛生工作守則」保障員工工作安全，除勞健保外，定期辦理員工健康檢查並為員工投保團體保險，定期舉辦安全衛生教育訓練重視員工身心健康。子公司營造公司具備安全衛生技術人員及其作業主管、施工安全評估人員，提供安全與健康之工作環境，並定期回訓。(請參閱本公開說明書「貳、一、(五)、1.(4)各項員工權益維護措施情形」)。截至115年第一季已完成全體員工三年一次之健康檢查。114年度員工職災之件數0件，未來將保持零職災為目標。114年度火災之件數0件，未來將保持零火災為目標。	無顯著差異
(四)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	✓		(四)本公司建立完善福利制度並規劃多元教育訓練課程，提供員工職能培訓，並設置圖書區，提供各部門專業書籍借閱，參加公司內外部教育訓練及職能培訓課程，強化員工專業技能，提升公司競爭力及長期發展。(請參閱本公開說明書「貳、一、(五)、1.(2)員工進修與訓練實施情形」)。	無顯著差異

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(五)針對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示等議題，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者或客戶權益政策及申訴程序？	✓		(五)本公司建案依相關建築法規法令建造。房屋買賣契約書依內政部頒布之房屋買賣契約書範本辦理。本公司以負責的態度，誠摯的服務，建置並落實完善之售後服務流程，設置 0800 客服電話提供客戶溝通申訴管道。	無顯著差異
(六)公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？	✓		(六)本公司制訂供應商考核評鑑制度及供應商管理政策，定期進行供應商評鑑，鼓勵合作夥伴共同善盡企業社會責任。子公司營造廠，不定期派員參訓相關職安衛生訓練並要求供應商提供合格之原材料證明及檢驗報告，與供應商簽訂合約，共同遵守職業安全衛生法及相關規範。	無顯著差異
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製永續報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？		✓	本公司依據全球永續性報告協會(GRI)發布 GRI 準則為主要架構編製永續報告書，暨參考 TCFD、美國永續會計準則(SASB)與國內外重要法規進行揭露，亦同步在官網揭露企業永續報告相關資訊，以提供利害關係人良好的資訊回饋，強化企業永續經營。本報告書未經由第三方驗證單位確信。	未來視需求通過第三方驗證單位確信。
六、公司如依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」定有本身之永續發展守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形： 本公司已於107年8月7日經董事會決議通過增訂本公司「企業社會責任實務守則」，並於111年3月9日修訂為「永續發展實務守則」本著「取之於社會、用之於社會」的信念，肩負永續發展、謹守核心價值，為城市立下建築經典，並以優良工程品質、卓越營建團隊，讓住戶適得其所，共同邁向更美好的生活願景，持續實踐企業社會責任。每年度永續發展之推動與執行皆揭露於公司網站及年報，無顯著差異。				
七、其他有助於瞭解推動永續發展執行情形之重要資訊： 1.環境保護：本公司為善盡保護地球環境，製程中未使用汙染環境之物質，廢棄物委請專業之廢棄物公司處理。 2.社區參與、社會貢獻、社會服務、社會公益：本公司贊助社區舉辦活動，輔導管委會正常運作，不定期舉辦社區聯誼活動及參加社會公益相關活動，114年1月於「家扶基金會」進行認養、3月及11月捐贈「南台中家扶中心」及114年6月捐贈「台灣新世代關懷協會」。 3.消費者權益：本公司設有客戶服務專線，為客戶之服務及保障，針對客戶抱怨秉持耐心聆聽且即時回覆的處理態度；建置LINE@坤悅開發生活圈，透過一對一即時聊天回覆客戶保持良好溝通；並不定期安排房屋健檢售後服務，定期檢討施工品質及工法。 4.人權及安全衛生： (1)秉持誠信卓越、永續經營之經營理念，對員工福利極其重視，成立職工福利委員會，每月提撥福利金，由福利委員會安排活動，如各項旅遊活				

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

註 1：風險及應對措施說明如下：

ESG 面向	風險	風險應對措施
環境面	氣候變遷風險	1.水資源因應限水與輪流供水等缺水議題，本公司除持續收集水庫水情資訊外，亦推動日常節水措施並落實回收水再利用。 2.購地前評估颱風及淹水風險，以降低氣候變遷對營運與財務之影響。 3.另響應政府節能政策，於2024年度導入溫室氣體盤查，並持續依政府法規要求，強化環境與社會責任之履行。
社會面	人權	本公司訂定供應商管理政策，評估採購對環境與社會之影響，並要求供應商遵循環保、職安衛生及勞動人權等規範，共同推動企業社會責任。
	職業安全衛生	定期查檢工作場所安全衛生設備及成立防疫小組宣達防疫措施，以避免工作者產生工傷、新興傳染病防疫失效。
治理面	財務風險	1.本公司財務政策以穩健保守為原則，審慎控管財務風險，並避免從事高風險或高槓桿之投資行為。 2.財會部門持續密切關注經濟變化及市場情勢，隨時評估利率與匯率變動對公司之影響，並即時提出因應措施，如爭取往來銀行提供較優惠之借款利率，以降低財務成本及風險。
	營運風險	與供應商維持密切且良好的合作關係，確保取得合理價格，並依市場波動機動調整採購策略，以有效控管成本，降低通貨膨脹變動對營運之衝擊。
	法令遵循	定期查檢工作場所安全衛生設備及成立防疫小組宣達防疫措施，以避免工作者產生工傷、新興傳染病防疫失效。

註 2：溫室氣體排及用水量盤查資料如下

種類	說明	114年度	113年度
溫室氣體	公噸 CO2e	13,537.33	5,911.323
用水量	m ³	29,108	6,266

註：資料涵蓋範圍本公司及子公司坤聯營造。

(五之一)氣候相關資訊執行情形

項目	執行情形
1.敘明董事會與管理階層對於氣候相關風險與機會之監督及治理。	本公司由永續發展小組負責永續策略及政策之落實推動與落實，永續發展小組定期開會提出並審議氣候變遷因應政策及檢視風險與機會清單，每年向董事會報告一次，由董事會審查。
2.敘明所辨識之氣候風險與機會如何影響企業之業務、策略及財務(短期、中期、長期)。	一、短期 1.業務影響與策略 (1)高溫風險：高溫將增加施工現場作業風險並延長工期，本公司以調整施工時段並強化現場降溫與勞安措施等方式因應。 (2)市場風險：消費者未來可能對節能建築與ESG產品偏好提升。本公司以開發具綠建築標章及ESG導向產品之策略因應。 (3)名譽風險：若未積極應對氣候變遷，恐損害品牌形象與投資信任。本公司以強化ESG揭露，並評估參與公協會與公開倡議之策略因應。 (4)品牌與信任機會：展現氣候變遷因應有助提升企業形象與投資吸引力。本公司以推動依循國際準則揭露資訊之策略因應。 2.財務影響 高溫可能導致工期延誤及勞安成本增加；加強ESG參與則有助於提升品牌價值。 二、中期 1.業務影響與策略 (1)政策與法規風險：碳費制度與建築節能法規日益嚴格，可能導致建築成本上升，本公司以導入高效能建材與綠建築技術及提前布局法規因應措施等策略因應。 (2)市場風險：市場未來對低碳建築技術要求提高，需投入新工法與材料。本公司以導入 BIM 與模組化工法提升品質之策略因應。 (3)旱災風險：缺水將影響工地施工與營運調度。本公司以設置儲水與雨水回收系統之方式因應。 (4)資源效率機會：導入智慧建築與節能系統，可能有助建案銷售與品牌價值提升。本公司以推動智慧監控及能源管理系統建置之策略因應。 (5)韌性設計機會：導入隔熱、採光、雨水回收等設計提升建案環境適應力可能有助

項目	執行情形
	建案銷售與品牌價值提升。本公司以推動導入隔熱、採光、雨水回收等設計之策略因應。 2.財務影響： 法規變更、技術轉型及缺水之因應可能導致營建與研發成本上升；推動及導入智慧監控、能源管理系統、隔熱、採光、雨水回收等設計可能增加建案銷售及品牌價值。 三、長期 1.業務影響與策略 (1)海平面上升與淹水風險：海平面上升與淹水可能危及基地安全及增加建築成本，本公司以將災害潛勢評估納入購地決策，避開高風險區，並於建築設計時即將防水納入考量之方式因應。 (2)產品市場機會：未來綠建築與低碳建築之市場需求可能增加，本公司將開發韌性社區，結合再生能源與低碳建材等納入評估之方式因應。 2.財務影響： 淹水將威脅基地資產安全，可能增加建設與防護成本。提前評估綠建築與低碳建築之市場需求可能使未來建案銷售及品牌價值增加。
3.敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。	高溫、海平面上升及淹水等極端氣候，會增加施工現場勞安風險並延長工期；淹水風險則可能危及基地安全並導致資產損失及建築成本上升。 為了因應市場與法規之需求，本公司需於工料、工法及法規因應等方面投入資源及人力，可能導致營建與研發成本增加。
4.敘明氣候風險之辨識、評估及管理流程如何整合於整體風險管理制度。	本公司由永續發展小組負責永續策略及政策之落實推動與落實，永續發展小組定期開會提出並審議氣候變遷因應政策及檢視風險與機會清單，每年向董事會報告一次，由董事會審查。由永續發展小組辨識及評估氣候風險，提出因應對策，並每年向董事會報告一次，由董事會審查。
5.若使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性，應說明所使用之情境、參數、假設、分析因子及主要財務影響。	尚未使用。

項目	執行情形
6.若有因應管理氣候相關風險之轉型計畫，說明該計畫內容，及用於辨識及管理實體風險及轉型風險之指標與目標。	本公司定期檢視風險之因應策略達成情況，本公司辨識及管理之風險如下： 一、轉型風險與機會 1.政策與法規風險：導入高效能建材與綠建築技術及提前布局法規因應。 2.市場風險：導入 BIM 與模組化工法提升品質。 3.名譽風險：強化ESG揭露及評估參與公協會與公開倡議。 4.資源效率機會：推動智慧監控及能源管理系統建置。 5.產品市場機會：開發韌性社區，並將結合再生能源與低碳建材等納入評估。 二、實體風險與機會 1.高溫風險：調整施工時段並強化現場降溫與勞安措施。 2.旱災風險：設置儲水與雨水回收系統。 3.海平面上升與淹水風險：將災害潛勢評估納入購地決策，避開高風險區，並於建築設計時即將防水納入考量。 4.韌性設計機會：推動導入隔熱、採光、雨水回收等設計。 5.品牌信任與機會：推動依循國際準則揭露資訊。
7.若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。	尚未使用。
8.若有設定氣候相關目標，應說明所涵蓋之活動、溫室氣體排放範疇、規劃期程，每年達成進度等資訊；若使用碳抵換或再生能源憑證(RECs)以達成相關目標，應說明所抵換之減碳額度來源及數量或再生能源憑證(RECs)數量。	尚未使用。
9.溫室氣體盤查及確信情形與減量目標、策略及具體行動計畫。	本公司預計於2026年揭露2025年母公司個體盤查資訊。於2027年揭露2026年合併公司盤查資訊，並以不晚於2026年為基準年，揭露2027年度減量目標、策略及具體行動計畫。

(六)履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因

評 估 項 目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、訂定誠信經營政策及方案				
(一)公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？	✓		(一)本公司定有「誠信經營作業程序及行為指南」及「防範內線交易管理作業辦法」並揭露於公司網站，做為落實誠信經營之依循。制定內部控制制度及相關內部作業規範，定期對各項作業查核，向董事會報告。	本公司誠信經營之理念，符合上市上櫃公司誠信經營守則。
(二)公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？	✓		(二)本公司定有「董事及主管以上人員道德行為準則」、「員工行為準則」，於任用員工時要求員工遵守誠信原則簽立保證書，明確規範員工應遵守之行為準則，定期開會宣導及舉辦教育訓練，並納入員工績效考核，亦設有總經理信箱暢通申訴管道。	無顯著差異
(三)公司是否於防範不誠信行為方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？	✓		(三)本公司董事、經理人及全體員工於執行業務時，不得要求或收受不正當利益，或透過其他途徑向其他利害關係人提供或收受不正當利益，如有異常情形立即向管理階層提報，定期稽核執行情形，如有重大事項向董事會報告。	無顯著差異
二、落實誠信經營				
(一)公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明定誠信行為條款？	✓		(一)本公司商業往來前，對承包商、供應商審慎評估其誠信紀錄，客戶或其他交易對象之合法性及是否有不誠信之行為，適時進行徵信作業，對於雙方權利義務詳列於合約，積極履行合約承諾事項。	無顯著差異
(二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？	✓		(二)本公司目前設置總經理室為推動企業誠信經營專職單位，若有不誠信之情形由總經理室不定期向董事會報告。另董事或經理人盡善良管理人之注意義務，督促公司防止不誠信行為，隨時檢討其實施成效及持續改進，確保誠信經營政策之落實。	無顯著差異

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(三)公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	✓		(三)本公司定有董事、經理人利益迴避制度，對與其自身或其代表之法人有利害關係者，應於當次董事會說明其利害關係之重要內容，如有害於公司利益不得加入討論及表決，且討論及表決時應予迴避，不得代理其他董事行使其表決權。對員工宣導道德觀念，如有發現違反法令或道德行為準則，以書面向經理人呈報。	無顯著差異
(四)公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？	✓		(四)本公司就具高度行為風險之營業活動，建立會計及內部制度，隨時檢討，確保辦法制度之設計及執行有效，內部稽核人員及會計師定期查核上述制度遵循情形。	無顯著差異
(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	✓		(五)本公司建立誠信經營之企業文化，不定期舉辦誠信經營的內外部教育訓練及宣導。	無顯著差異
三、公司檢舉制度之運作情形 (一)公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	✓		(一)公司同仁如發現本公司董事、經理人、員工從事商業行為之過程中出現違反誠信、不法或違背受託義務等不誠信行為，具體提出相關之人事地物等資料，向總經理室提出檢舉，總經理室對於檢舉人身分及檢舉內容確實保密，並於調查完畢後，向董事會提出調查報告，由董事會決定懲處並聽取被檢舉人申訴之意見。	無顯著差異
(二)公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？	✓		(二)本公司網站上設有利害關係人專區，內部設有總經理信箱可提供檢舉人檢舉，承辦單位對檢舉人之身分及檢舉內容進行保密。	無顯著差異
(三)公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	✓		(三)承辦單位對檢舉人之身分及檢舉內容除進行保密外，並確保檢舉人不因檢舉而遭受不當處置。	無顯著差異

評 估 項 目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
四、加強資訊揭露 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？	✓		本公司訂定之誠信經營已揭露於公開資訊觀測站及本公司網站「投資人專區」之「公司治理」項下。 (https://www.kunyue.com.tw/governance)	無顯著差異
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」定有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：無此情形。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊： 本公司定有「誠信經營作業程序及行為指南」並考量現況與法令規定，以循序漸進方式修改相關管理辦法，加強資訊透明度與強化董事會職能等措施，持續推動公司誠信經營之運作。				

(七)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：

本公司已訂有公司治理守則、誠信經營作業程序及行為指南、主管以上人員道德行為準則等相關規範，以落實公司治理之運作及推動，且將相關規範公告於公司網站(<https://www.kunyue.com.tw>)或於公開資訊觀測站>公司治理>公司治理結構>訂定公司治理相關之規程規則。

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

(九)其他足以增進對公司治理運作情形瞭解之重要資訊：

- 1.本公司重要資訊即時揭露，訂有「防範內線交易管理作業程序」，內容中包括「內部重大資訊處理作業程序」作為本公司之董事、經理人及員工行為遵循準則。
- 2.115年6月4日全面董事改選，7席成員中擁有3名女性董事，積極落實董事會成員女性占比達1/3之性別多元化經營目標，並將選任5席獨立董事並設置審計委員會。
- 3.設立薪資報酬委員會，強化公司治理及健全公司董事及經理人薪資報酬制度。
- 4.本公司新任之董事、經理人等內部人，於就任時均分發證券櫃檯買賣中心所編制最新版之「上(興)櫃公司內部人應注意事項說明」以利內部人遵循之。
- 5.遵循道德行為準則，秉持誠信經營原則並落實內部稽核之機制。
- 6.公開資訊觀測站：<http://newmops.tse.com.tw>。
- 7.本公司網站：<http://www.kunyue.com.tw> 投資人專區。

陸、重要決議

- 一、與本次發行有關之決議文：請參閱本公開說明書附件十一。
- 二、公司章程及新舊條文對照表：請參閱本公開說明書附件十二。
- 三、盈餘分派表：請參閱本公開說明書附件十三。

附件一

115 年度現金增資發行新股
承銷價格計算書

坤悅開發股份有限公司

現金增資發行新股承銷價格計算書

一、說明

- (一)坤悅開發股份有限公司(以下簡稱該公司)目前已發行股數為 180,093,375 股，每股面額新臺幣 10 元，實收資本額為新臺幣 1,800,933,750 元。該公司業經 115 年 6 月 24 日董事會決議通過辦理現金增資發行普通股 21,000,000 股，每股面額新臺幣 10 元，總面額計新臺幣 210,000,000 元，預計增資後實收資本額為新臺幣 2,010,933,750 元。
- (二)本次現金增資發行普通股，依公司法第 267 條規定保留增資發行新股總額 10%，計 2,100 千股，由該公司員工認購；另依證券交易法第 28 條之 1 規定，提撥本次增資發行新股總額 10%，計 2,100 千股，採公開申購方式對外公開承銷；其餘 80%，計 16,800 千股，由原股東按照增資認股基準日股東名簿記載之持股比例認購，其認購不足一股之畸零股，由股東自停止過戶起五日內逕向該公司股務代理機構辦理拼湊成整股認購，逾期未拼湊者視為放棄。原股東及員工放棄認購或拼湊不足一股之畸零股部分，擬授權董事長洽特定人認購之。
- (三)本次現金增資發行新股之權利義務與原已發行之普通股相同。
- (四)本次現金增資發行新股採公開申購方式辦理，原股東、員工、承銷商自行認購部分及本次公開承銷之申購中籤人均採同一價格認購。
- (五)本次現金增資發行新股計畫之重要內容，包括資金來源、計畫項目、預定進度及預計可能產生效益及其他相關發行條件，如經主管機關修正或有未盡事宜，或因客觀環境改變而需要變更時，擬授權董事長全權處理。

二、該公司最近三年度及最近期之財務狀況

(一)最近三年度及最近期每股稅後純益及每股股利

單位：新臺幣元

年度 \ 項目	每股稅後純益 (註)	股利分派					
		現金股利			股票股利		
		盈餘	資本公積	合計	盈餘	資本公積	合計
112 年度	2.30	1.30	—	1.30	—	—	—
113 年度	1.88	0.50	—	0.50	1.00	—	1.00
114 年度	3.44	1.00	—	1.00	0.50	—	0.50
115 年第二季	3.20	尚未分配			尚未分配		

資料來源：經會計師查核簽證或核閱之財務報告。

註：每股稅後純益係以當期加權平均流通在外普通股股數計算。

(二)最近期經會計師查核簽證或核閱之股東權益、流通在外股數及每股淨值

項目	金額/股數
115 年 6 月 30 日歸屬於母公司業主之權益(千元)	4,095,329
115 年 6 月 30 日流通在外股數(千股)	171,518
截至 115 年 6 月 30 日每股淨值(元/股)	23.88

資料來源：經會計師核閱之財務報告。

(三)最近三年度及最近期之財務資料

1.簡明資產負債表

單位：新臺幣千元

項目	年度	最近三年度及最近期之財務資料			
		112 年度	113 年度	114 年度	115 年截至 6 月 30 日止
流動資產		11,894,371	15,550,119	17,183,397	17,490,206
不動產、廠房及設備		1,033	5,934	8,464	9,476
無形資產		—	—	1,045	935
其他資產		279,229	292,621	288,869	86,054
資產總額		12,174,633	15,848,674	17,481,775	17,586,671
流動負債	分配前	8,091,539	11,649,867	12,775,248	13,473,793
	分配後	8,294,241	11,727,829	12,946,766	—
非流動負債		1,023,269	1,019,946	1,015,629	17,549
負債總額	分配前	9,114,808	12,669,813	13,790,877	13,491,342
	分配後	9,317,510	12,747,775	13,962,395	—
歸屬於母公司業主之權益		3,059,825	3,178,861	3,690,898	4,095,329
股本		1,559,250	1,559,250	1,715,175	1,800,934(註)
資本公積		91,297	91,297	91,297	91,297
保留盈餘	分配前	1,409,278	1,528,314	1,884,426	2,203,098
	分配後	1,206,576	1,450,352	1,712,908	—
其他權益		—	—	—	—
庫藏股票		—	—	—	—
非控制權益		—	—	—	—
權益總額	分配前	3,059,825	3,178,861	3,690,898	4,095,329
	分配後	2,857,123	3,100,899	3,519,380	—

資料來源：經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告。

註：包含待分配股票股利 85,759 千元。

2.簡明綜合損益表

單位：新臺幣千元

項目	年度	最近三年度及最近期之財務資料			
		112 年度	113 年度	114 年度	115 年截至 6 月 30 日止
營業收入		3,370,820	2,435,391	3,778,178	2,284,824
營業毛利		852,452	788,703	1,200,291	917,762
營業損益		434,697	390,840	732,776	712,801
營業外收入及支出		30,411	43,900	30,589	11,245
稅前淨利		465,108	434,740	763,365	724,046
繼續營業單位本期淨利		358,226	321,738	589,999	575,949
停業單位損失		—	—	—	—
本期淨利(損)		358,226	321,738	589,999	575,949
本期其他綜合損益(稅後淨額)		—	—	—	—
本期綜合損益總額		358,226	321,738	589,999	575,949
淨利歸屬於母公司業主		358,226	321,738	589,999	575,949
淨利歸屬於非控制權益		—	—	—	—
綜合損益總額歸屬於母公司業主		358,226	321,738	589,999	575,949
綜合損益總額歸屬於非控制權益		—	—	—	—
每股盈餘(元)		2.30	1.88	3.44	3.20

資料來源：經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告。

(四)最近三年度及最近期簽證會計師姓名及其查核意見

年度	會計師事務所	簽證會計師	查核意見
112 年度	建智聯合會計師事務所	黃祥穎、廖年傑	無保留意見
113 年度	建智聯合會計師事務所	黃祥穎、曹永仁	無保留意見
114 年度	建智聯合會計師事務所	黃祥穎、曹永仁	無保留意見
115 年第二季	建智聯合會計師事務所	黃堯章、曹永仁	無保留結論

三、承銷參考價格之計算及說明

(一)承銷價格計算之參考因素

- 1.該公司本次現金增資發行新股案業經 115 年 6 月 24 日董事會決議通過辦理。本次現金增資案經呈奉主管機關申報生效後，實際發行價格若因市場情形之變動，將依「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第六條第一項規定及其他相關法令規定予以調整，且其相關條件授權董事長視實際發行時客觀環境為必要調整。
- 2.本次現金增資發行普通股，依公司法第 267 條規定保留增資發行新股總額 10%，計 2,100 千股，由該公司員工認購；另依證券交易法第 28 條之 1 規定，提撥本次增資發行新股總額 10%，計 2,100 千股，採公開申購方式對外公開承銷；其餘 80%，計

16,800 千股，由原股東按照增資認股基準日股東名簿記載之持股比例認購，其認購不足一股之畸零股，由股東自停止過戶起五日內逕向該公司股務代理機構辦理拼湊成整股認購，逾期未拼湊者視為放棄。原股東及員工放棄認購或拼湊不足一股之畸零股部分，擬授權董事長洽特定人認購之。

3.本次現金增資發行新股之權利義務與原已發行之普通股相同。

(二)承銷價格計算之說明

- 1.以 115 年 8 月 13 日為基準日往前計算，該公司普通股在前一、三、五個營業日之收盤價簡單算術平均數扣除無償配股除權(或減資除權)及除息後分別為 22.80 元、22.38 元及 22.12 元，三者擇一(擇前一個營業日平均收盤價)作為本次現金增資發行新股之參考價格 22.80 元。
- 2.考量此次增資募集之時機與市場股價變化等因素後，經該公司與承銷商共同議定，本次現金增資發行新股之發行價格為每股新臺幣 20 元，未低於上述參考價格之七成，符合「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第六條之規定，故其承銷價格之訂定應屬合理。

發行公司：坤悅開發股份有限公司



負責人：陳丕岳



中 華 民 國 1 1 5 年 8 月 13 日

(本用印頁僅限坤悅開發股份有限公司 115 年度現金增資發行新股承銷價格計算書使用)

主辦證券承銷商：國泰綜合證券股份有限公司



負責人：莊順裕



中 華 民 國 1 1 5 年 8 月 13 日

(本用印頁僅限坤悅開發股份有限公司 115 年度現金增資發行新股承銷價格計算書使用)

附件二

113 年度合併財務報告暨會計師查核報告

股票代號：5206

坤悅開發股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師查核報告
民國113年度及112年度

地 址：台中市西屯區市政路402號19樓之2
電 話：(04)22588809

目 錄

項	目	頁次
壹、	聲明書.....	1
貳、	會計師查核報告.....	2-5
參、	合併資產負債表.....	6-7
肆、	合併綜合損益表.....	8
伍、	合併權益變動表.....	9
陸、	合併現金流量表.....	10
柒、	合併財務報告附註.....	11-45
一、	公司沿革.....	11
二、	通過財務報告之日期及程序.....	11
三、	新發布及修訂準則及解釋之適用.....	11
四、	重要會計政策之彙總說明.....	12-21
五、	重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源.....	21
六、	重要會計項目之說明.....	21-33
七、	關係人交易.....	33-34
八、	質押之資產.....	35
九、	重大或有負債及未認列之合約承諾.....	35
十、	重大之災害損失.....	35
十一、	重大之期後事項.....	35
十二、	其他.....	35-37
十三、	附註揭露事項.....	38
	(一)重大交易事項相關資訊.....	38
	(二)轉投資事業相關資訊.....	38
	(三)大陸投資資訊.....	38
	(四)主要股東資訊.....	38
十四、	部門資訊.....	38-39

聲明書

本公司民國113年度（自民國113年1月1日至12月31日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報告之公司與依金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則第10號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報告所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報告。

特此聲明

公司名稱：坤悅開發股份有限公司

董事長：丕岳投資股份有限公司

代表人：陳丕岳

日期：民國114年3月5日





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113年及112年12月31日之合併資產負債表，暨民國113年及112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113年及112年12月31日之合併財務狀況，暨民國113年及112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受託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113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113年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

一、存貨評價

事項說明

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。



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



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產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(十四)。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113年度及112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



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



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113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

黃祥穎



會計師：曹永仁

曹永仁



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

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)字第0980018119號

中 華 民 國 114 年 3 月 5 日

坤悅開發股份有限公司及其子公司

合併資產負債表

民國113年及112年12月31日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	113年12月31日			112年12月31日		
		金	額	%	金	額	%
	流動資產						
1100	現金及約當現金(附註四及六)	\$	757,305	4.8	\$	1,053,263	8.6
1150	應收票據淨額(附註四、五及六)		5,461	-		1,870	-
1170	應收帳款淨額(附註四、五及六)		-	-		1,450	-
1200	其他應收款		135	-		4	-
1220	本期所得稅資產(附註四)		41	-		50	-
130X	存貨(附註四、五、六及八)		13,071,949	82.5		9,762,120	80.2
1410	預付款項		116,912	0.7		94,280	0.8
1476	其他金融資產-流動(附註四及八)		1,130,804	7.1		733,122	6.0
1479	其他流動資產		86,187	0.6		21,355	0.2
1480	取得合約之增額成本-流動(附註四)		381,325	2.4		226,857	1.9
	流動資產合計		15,550,119	98.1		11,894,371	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)		5,934	0.1		1,033	-
1755	使用權資產(附註四、五及六)		32,871	0.2		33,146	0.3
1840	遞延所得稅資產(附註四及六)		51,933	0.3		38,661	0.3
1900	其他非流動資產(附註八)		207,814	1.3		207,419	1.7
	非流動資產淨額		298,555	1.9		280,262	2.3
	資產總額	\$	15,848,674	100.0	\$	12,174,633	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113年及112年12月31日



單位：新台幣仟元

代 碼	負 債 及 權 益	113年12月31日		112年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
	流動負債				
2100	短期借款(附註四及六)	\$ 8,560,153	54.0	\$ 6,049,325	49.7
2120	應付短期票券(附註四、六)	50,000	0.3	-	-
2130	合約負債-流動(附註四及六)	2,271,768	14.3	1,474,711	12.1
2150	應付票據	20,231	0.1	109,302	0.9
2170	應付帳款	488,954	3.1	243,406	2.0
2200	其他應付款	120,855	0.8	82,387	0.7
2230	本期所得稅負債(附註四)	68,327	0.5	110,683	0.9
2250	負債準備-流動(附註四)	1,207	-	1,142	-
2280	租賃負債-流動(附註四及六)	16,089	0.1	10,825	0.1
2399	其他流動負債-其他	52,283	0.3	9,758	0.1
	流動負債合計	11,649,867	73.5	8,091,539	66.5
	非流動負債				
2530	應付公司債(附註三及六)	999,365	6.3	999,083	8.2
2550	負債準備-非流動	1,716	-	1,166	-
2580	租賃負債-非流動(附註四及六)	18,733	0.1	22,996	0.2
2600	其他非流動負債	132	-	24	-
	非流動負債合計	1,019,946	6.4	1,023,269	8.4
	負債總額	12,669,813	79.9	9,114,808	74.9
	權益				
3100	股本(附註四及六)	1,559,250	9.9	1,559,250	12.8
3200	資本公積(附註六)	91,297	0.6	91,297	0.7
3300	保留盈餘(附註六)				
3310	法定盈餘公積	227,834	1.4	192,011	1.6
3350	未分配盈餘	1,300,480	8.2	1,217,267	10.0
	權益總額	3,178,861	20.1	3,059,825	25.1
	負債及權益總額	\$ 15,848,674	100.0	\$ 12,174,633	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113年度及112年度

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代碼	項 目	113年度		112年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入(附註四、六及七)	\$ 2,435,391	100.0	\$ 3,370,820	100.0
5000	營業成本(附註四、六及七)	(1,646,688)	(67.6)	(2,518,368)	(74.7)
5900	營業毛利	788,703	32.4	852,452	25.3
	營業費用(附註四及七)				
6100	推銷費用	(239,494)	(9.8)	(263,277)	(7.8)
6200	管理費用	(158,369)	(6.5)	(154,478)	(4.6)
6000	合計	(397,863)	(16.3)	(417,755)	(12.4)
6900	營業淨利(損)	390,840	16.1	434,697	12.9
	營業外收入及支出(附註四、六及七)				
7100	利息收入	14,691	0.6	9,234	0.3
7010	其他收入	32,581	1.3	27,510	0.8
7020	其他利益及損失	(2,148)	(0.1)	-	-
7050	財務成本	(1,224)	(0.1)	(6,333)	(0.2)
7000	營業外收入及支出合計	43,900	1.7	30,411	0.9
7900	稅前淨利(損)	434,740	17.8	465,108	13.8
7950	所得稅費用(利益)(附註四及六)	113,002	4.6	106,882	3.2
8200	本期淨利(損)	\$ 321,738	13.2	358,226	10.6
8500	本期綜合損益總額	\$ 321,738	13.2	358,226	10.6
	每股盈餘(附註四及六)				
9750	基本每股盈餘(虧損)	\$ 2.06		\$ 2.30	

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113年及112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		合計
			法定公積	未分配盈餘	
<u>112年度</u>					
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
<u>113年度</u>					
113年1月1日餘額	\$ 1,559,250	\$ 91,297	\$ 192,011	\$ 1,217,267	\$ 3,059,825
112年度盈餘指撥及分配：					
法定盈餘公積	-	-	35,823	(35,823)	-
現金股利	-	-	-	(202,702)	(202,702)
113年度合併總損益	-	-	-	321,738	321,738
113年12月31日餘額	\$ 1,559,250	\$ 91,297	\$ 227,834	\$ 1,300,480	\$ 3,178,861

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113年及112年1月1日至12月31日



單位：新台幣仟元

	113年度	112年度
<u>營業活動之現金流量：</u>		
本期稅前淨利(損)	\$ 434,740	\$ 465,108
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
折舊費用	15,951	14,592
利息費用	1,224	6,333
利息收入	(14,691)	(9,234)
租賃修改利益(損失)	(30)	-
與營業活動相關之流動資產/負債變動數：		
應收票據	(3,591)	(1,325)
應收帳款	1,450	2,950
其他應收款	(131)	165
存貨	(3,305,891)	(301,818)
預付款項	(22,632)	(11,726)
其他流動資產	(719)	72
取得合約之增額成本	(154,468)	7,398
合約負債	797,057	34,619
應付票據	(89,071)	9,526
應付帳款	245,548	(4,764)
其他應付款項	33,588	13,295
負債準備-流動	65	(96)
其他流動負債	42,133	(15,996)
負債準備-非流動	550	-
營運產生之現金流入(出)	(2,018,918)	209,099
收取之利息	14,691	9,234
支付之利息	-	(5,052)
支付所得稅	(168,621)	(8,375)
營業活動之淨現金流入(出)	(2,172,848)	204,906
<u>投資活動之現金流量：</u>		
其他金融資產增加	(397,682)	(162,270)
購買不動產、廠房及設備	(5,573)	(568)
存出保證金(增加)減少	(64,508)	19,191
其他非流動資產增加	-	(1,061)
投資活動之淨現金流入(出)	(467,763)	(144,708)
<u>籌資活動之現金流量：</u>		
短期借款增加	2,510,828	21,901
應付短期票券增加(減少)	50,000	-
租賃負債本金償還	(13,973)	(14,215)
存入保證金增加	500	914
發放現金股利	(202,702)	(77,963)
籌資活動之淨現金流入(出)	2,344,653	(69,363)
本期現金及約當現金增加(減少)	(295,958)	(9,165)
期初現金及約當現金餘額	1,053,263	1,062,428
期末現金及約當現金餘額	\$ 757,305	\$ 1,053,263



後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司
陳丕岳

經理人：陳丕岳



會計主管：賴志龍



坤悅開發股份有限公司及子公司

合併財務報告附註

民國113年度及112年度

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本公司合併財務報告已於民國114年3月5日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金管會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

本集團自民國113年1月1日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第1號之修正「負債流動或非流動之分類」
- 國際會計準則第1號之修正「具合約條款之非流動負債」
- 國際財務報導準則第7號及國際財務報導準則第7號之修正「供應商融資安排」
- 國際財務報導準則第16號之修正「售後租回中之租賃負債」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響：

本集團評估適用下列自民國114年1月1日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際會計準則第21號之修正「缺乏可兌換性」

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

- 國際財務報導準則第9號及國際財務報導準則第7號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」
- 國際財務報導準則第9號及國際財務報導準則第7號之修正「涉及自然電力的合約」
- 國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第17號「保險合約」
- 國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正
- 國際財務報導準則第17號之修正「初次適用國際財務報導準則第17號及國際財務報導準則第9號-比較資訊」
- 國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」
- 國際財務報導準則第19號「不具公共課責性之子公司：揭露」
- 國際財務報導準則會計準則之年度改善-第11冊

本公司現正持續評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則與金管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(以下簡稱IFRSs)編制。

(二) 編製基礎

1、衡量基礎

除按公允價值衡量之金融工具外(參閱下列會計政策之說明)，本合併財務報告係依歷史成本基礎編製。

2、功能性貨幣及表達

本集團係以營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣仟元為單位。

(三) 合併基礎

1. 合併報告編制原則

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

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

子公司之財務報告業已適當調整，俾使其會計政策與本集團所使用之會計政策一致。

本集團合併個體間之重大交易、餘額、收益及費損業已於合併時全數消除。

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

2. 列入合併財務報告之子公司

投資公司	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比	
			113年12月31日	112年12月31日
本公司	坤聯公司	綜合營造	100%	100%

(四) 外幣換算

各合併個體之財務報表係以該個體所處主要經濟環境之功能性貨幣編製表達。編製合併財務報表時，各合併個體之營運成果及財務狀況予以換算為新台幣(即本公司之功能性貨幣及合併財務報表之表達貨幣)。

編製各合併個體之財務報表時，以該個體功能性貨幣以外之貨幣（外幣）交易者，係以交易日匯率換算認列。於每一報導期間結束日，外幣貨幣性項目以該日即期匯率重新換算；以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目，按決定公允價值當日之匯率重新換算；以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目不予重新換算。兌換差額於發生當期認列為損益。

（五）資產與負債區分流動與非流動之標準

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

1. 資產符合下列條件之一者列為流動資產，非屬流動資產者列為非流動資產：
 - （1）主要為交易目的而持有之資產。
 - （2）預期於資產負債表日後12個月內實現之資產。
 - （3）該資產為現金或約當現金，但於資產負債表日後逾12個月用以交換或清償負債而受到限制者除外。
2. 負債符合下列條件之一者列為流動負債，非屬流動負債者列為非流動負債：
 - （1）主要為交易目的而持有之負債。
 - （2）預期將於資產負債表日後12個月內到期清償之負債。
 - （3）不具有將負債之清償遞延至報導期間後至少十二個月之權利者。

（六）約當現金

現金包括庫存現金、活期存款及支票存款。約當現金係指隨時可轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。

（七）金融工具

金融資產與金融負債於本集團成為該工具合約條款之一方時認列於合併資產負債表。

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

1. 金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，本集團對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交易日或交割日會計處理。本集團僅於改變管理金融資產之經營模式時，始依規定重分類所有受影響之金融資產。

（1）按攤銷後成本衡量之金融資產

金融資產同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係按攤銷後成本衡量：

- A. 係在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
- B. 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

(2) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

債務工具投資同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係透過其他綜合損益按公允價值衡量：

A. 係在以收取合約現金流量及出售為目的之經營模式下持有該金融資產。

B. 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

本集團於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資後續公允價值變動列報於其他綜合損益。前述選擇係按逐項工具基礎所作成。

屬債務工具投資者後續按公允價值衡量。按有效利息法計算之利息收入、外幣兌換損益及減損損失認列於損益，其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益。於除列時，累計之其他綜合損益金額重分類至損益。

屬權益工具投資者後續按公允價值衡量。股利收入(除非明顯代表部分投資成本之回收)係認列於損益。其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益且不重分類至損益。

權益投資之股利收入於本集團有權利收取股利之日認列(通常係除息日)。

(3) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，係透過損益按公允價值衡量。本集團於原始認列時，為消除或重大減少會計配比不當，得不可撤銷地將符合按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量條件之金融資產，指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

該等資產後續按公允價值衡量，其淨利益或損失(包含任何股利及利息收入)列為損益。

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(4) 金融資產減損

本集團於每一報導期間結束日，就透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資、按攤銷後成本衡量之金融資產及合約資產，考量所有合理且可佐證之資訊後，對自原始認列後信用風險並未顯著增加者，按十二個月預期信用損失金額衡量備抵損失；對自原始認列後信用風險已顯著增加者，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

存續期間預期信用損失係指金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

十二個月預期信用損失係指金融工具於報導日後十二個月內可能違約事項所產生之預期信用損失(或較短者，若金融工具之預期存續期間短於十二個月時)。

(5) 金融資產之除列

本集團僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

2. 金融負債及權益工具

(1) 負債或權益之分類

本集團發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

(2) 權益交易

權益工具係指表彰本集團於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。本集團發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

(3) 金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本或透過損益按公允價值衡量。金融負債若屬持有供交易、衍生工具或於原始認列時指定，則分類為透過損益按公允價值衡量。透過損益按公允價值衡量之金融負債係以公允價值衡量，且相關淨利益及損失，包括任何利息費用，係認列於損益。

A. 按攤銷後成本衡量之金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者，原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價採有效利率法以攤銷後成本衡量。未資本化為資產成本之利息費用列報於營業外收入及支出項下。

其他金融負債後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

(4) 金融負債之除列

本集團係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

3. 金融資產及負債之互抵

金融資產及負債僅於本集團目前有法定權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

(八) 存貨/營建會計

1. 營建成本

本集團投資興建房屋，按各不同工程分別計算成本，主要之會計處理如下：

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

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

營建用地、在建房地及待售房地依成本為入帳基礎。購建在建工程期間有關之利息費用，依國際會計準則第23號「借款成本」規定應資本化者，將有關利息予以資本化。

期末係以成本與淨變現價值孰低計價，比較成本與淨變現價值時除同類別存貨外係以個別項目為基礎。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用後之餘額。

(九)建造合約

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

總合約成本若很有可能超過總合約收入，所有預期損失則立即認列為費用。

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

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

(十)不動產、廠房及設備

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

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

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

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(十一)租 賃

1. 租賃之判斷

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

- (1)該合約涉及使用一項已辨認資產，該已辨認資產係於合約中被明確指出或藉由於可供使用之時被隱含指定，其實體可區分或可代表實質所有產能。若供應者具有可替換該資產之實質性權利，則該資產並非已辨認資產；且
- (2)於整個使用期間具有取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；且

(3)於符合下列情況之一時，取得主導已辨認資產之使用之權利：

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

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

2. 承租人

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

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

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

計入租賃負債衡量之租賃給付包含：

- (1)固定給付，包括實質固定給付；
- (2)取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；
- (3)預期支付之殘值保證金額；及
- (4)於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

- (1)用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；
- (2)預期支付之殘值保證金額有變動；
- (3)標的資產購買選擇權之評估有變動；
- (4)對是否行使延長或終止使用權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；
- (5)租賃標的、範圍或其他條款之修改。

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

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

3. 出租人

本集團為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，本公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

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

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

(十二)客戶合約之成本

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

(十三)非金融資產減損

本公司於每一報導日評估是否有跡象顯示非金融資產（除存貨、合約資產、遞延所得稅資產外）之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。企業合併取得之商譽係分攤至預期可自合併綜效受益之各現金產生單位或現金產生單位群組。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減處分成本與其使用價值孰高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量係以稅前折現率折算至現值，該折現率應反映現時市場對貨幣時間價值及對該資產或現金產生單位特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

減損損失係立即認列於當期損益，且係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。

(十四)借款成本

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

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

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(十五)應付公司債

本集團發行之普通應付公司債，於原始認列時按其公允價值減除交易成本衡量，就減除交易成本後之價款與贖回價值之任何差額，列為應付公司債之加項或減項；後續採有效利息法按攤銷程序於普通期間內認列於損益，作為「財務成本」之調整項目。

(十六)負債準備

負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使本集團未來很有可能需要流出具經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計時認列。負債準備之衡量係以反應市場對貨幣時間價值及負債特定風險評估之稅前折現率予以折現，折現之攤銷認列為利息費用。

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

(十七)收入認列

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

1. 土地開發及房地銷售

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

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

2. 股利收入及利息收入

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

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

(十八)員工福利

1. 確定提撥福利

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

2. 短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

3. 員工紅利及董監酬勞

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

(十九) 所得稅

所得稅費用(所得稅利益)係包含於本期損益中，當期所得稅及遞延所得稅之彙總數。

1. 本期所得稅

當期所得稅包括依據當年度課稅所得(損失)計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅或應收退稅款之調整。其金額係反映所得稅相關不確定性(若有)後，按報導日支法定稅率或實質立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

未分配盈餘依所得稅法加徵營利事業所得稅，係於盈餘產生之次年度經股東會通過盈餘分配案後，始就實際盈餘之分配情形，認列未分配盈餘之所得稅費用。

2. 遞延所得稅

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

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

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

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

期中期間發生稅率變動時，本集團於變動發生當期一次認列變動影響數，對於所得稅與認列於損益之外的項目有關者，將變動影響數認列於其他綜合損益或權益項目，對於所得稅與認列於損益的項目有關者，則將變動影響數認列於損益。

當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。

(二十)每股盈餘

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

(二十一)部門資訊

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

(一)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，故本集團必須運用判斷及估計決定財務報導期間結束日存貨之淨變現價值。

(二)應收款項之估計減損

本集團應收款項之備抵損失，係以違約風險及預期損失率之假設為基礎估計。本集團於每一報導期間結束日考量歷史經驗及目前市場狀況，以判斷計算減損時須採用之假設及選擇之輸入值。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	113年12月31日	112年12月31日
現金及零用金	\$ 282	\$ 142
銀行存款	757,023	1,053,121
	<u>\$ 757,305</u>	<u>\$ 1,053,263</u>

(二) 應收票據及帳款

本集團對建案銷售係依合約內容按期收款。

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

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

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

本集團衡量應收帳款之備抵損失如下：

未逾 期	113年12月31日	112年12月31日
預期信用損失率	-	-
應收票據及帳款總帳面金額	\$ 5,461	\$ 3,320
備抵損失(存續期間預期信用損失)	-	-
攤銷後成本	\$ 5,461	\$ 3,320

(三) 存貨

	113年12月31日	112年12月31日
待售房地	\$ -	\$ 13,407
在建房地	12,941,713	9,477,286
營建用地	37,811	126,609
預付土地款	92,425	144,818
減：備抵跌價損失	-	-
	\$ 13,071,949	\$ 9,762,120

1. 當期認列之存貨相關費損：

	113年度	112年度
已出售存貨成本	\$ 1,646,688	\$ 2,518,368
存貨跌價損失(回升利益)	-	-
	\$ 1,646,688	\$ 2,518,368

2. 待售房地明細如下：

	113年12月31日	112年12月31日
心富郁	\$ -	\$ 13,407

3. 在建房地明細如下：

	113年12月31日	112年12月31日
君匯	\$ 1,664,022	\$ 1,314,670
領秀	-	676,783
欣•悅	-	627,205
樹子腳段1	248,242	268,012
君睿	1,290,567	1,018,600
車路墘段	9,249	18,803
坤悅夢想+	550,609	351,323
坤悅語文心	1,407,944	1,256,078
坤悅原鄰薈	380,463	314,620
坤悅涵仰	809,761	623,727
心里程	680,521	484,212
坤悅•泊岳	1,051,708	1,019,158
坤悅禮御	636,645	375,542
沐光邸	232,241	204,752
沐光墅	734	-
早平段	1,031,524	923,449
興安段	317,231	352
三民段	1,004,898	-
國昌段	496,581	-
東勢子段	235,511	-
東峰段	893,262	-
	<u>\$ 12,941,713</u>	<u>\$ 9,477,286</u>

4. 營建用地明細如下：

	113年12月31日	112年12月31日
容移用地	<u>\$ 37,811</u>	<u>\$ 126,609</u>

5. 預付土地款明細如下：

	113年12月31日	112年12月31日
興安段	\$ -	\$ 47,241
三民段	-	97,577
東勢子段	52,881	-
東峰段	39,544	-
	<u>\$ 92,425</u>	<u>\$ 144,818</u>

6. 利息資本化相關資訊如下：

	113年度	112年度
利息資本化金額	\$ 207,225	\$ 152,568
利息資本化利率	2.20%~3.20%	2.20%~2.95%

7. 本集團部分存貨提供質押擔保之情事，請詳附註八。

(四) 不動產、廠房及設備

113年度	期初餘額	增添	處分	期末餘額
<u>成 本</u>				
運輸設備	\$ 94	\$ -	\$ -	\$ 94
租賃改良	5,124	2,856	-	7,980
其他設備	3,296	2,717	-	6,013
成本合計	8,514	\$ 5,573	\$ -	14,087
<u>累計折舊</u>				
運輸設備	20	\$ 8	\$ -	28
租賃改良	5,066	224	-	5,290
其他設備	2,395	440	-	2,835
累計折舊合計	7,481	\$ 672	\$ -	8,153
不動產、廠房及設備淨額	\$ 1,033			\$ 5,934
<u>112年度</u>				
<u>成 本</u>				
運輸設備	\$ 94	\$ -	\$ -	\$ 94
租賃改良	5,124	-	-	5,124
其他設備	2,728	568	-	3,296
成本合計	7,946	\$ 568	\$ -	8,514
<u>累計折舊</u>				
運輸設備	11	\$ 9	\$ -	20
租賃改良	5,041	25	-	5,066
其他設備	2,151	244	-	2,395
累計折舊合計	7,203	\$ 278	\$ -	7,481
不動產、廠房及設備淨額	\$ 743			\$ 1,033

(五) 租賃協議

1. 使用權資產

113年度	期初餘額	增添	到期或解約	期末餘額
<u>使用權資產成本</u>				
土地	\$ 19,424	\$ 10,328	(\$ 8,516)	\$ 21,236
房屋及建築	21,057	6,501	(70)	27,488
運輸設備	8,469	-	-	8,469
成本合計	48,950	\$ 16,829	(\$ 8,586)	57,193
<u>使用權資產累計折舊</u>				
土地	7,640	\$ 7,649	(\$ 6,761)	8,528
房屋及建築	5,623	5,936	-	11,559
運輸設備	2,541	1,694	-	4,235
累計折舊合計	15,804	\$ 15,279	(\$ 6,761)	24,322
使用權資產淨額	\$ 33,146			\$ 32,871
<u>112年度</u>				
<u>使用權資產成本</u>				
土地	\$ 16,839	\$ 11,805	(\$ 9,220)	\$ 19,424
房屋及建築	21,596	241	(780)	21,057
運輸設備	8,469	-	-	8,469
成本合計	46,904	\$ 12,046	(\$ 10,000)	48,950
<u>使用權資產累計折舊</u>				
土地	8,915	\$ 7,945	(\$ 9,220)	7,640
房屋及建築	1,728	4,675	(780)	5,623
運輸設備	847	1,694	-	2,541
累計折舊合計	11,490	\$ 14,314	(\$ 10,000)	15,804
使用權資產淨額	\$ 35,414			\$ 33,146

2. 租賃負債

	113年12月31日	112年12月31日
租賃負債帳面價值		
流動	\$ 16,089	\$ 10,825
非流動	\$ 18,733	\$ 22,996

3. 重要承租活動及條款

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

4. 其他租賃資訊

	113年度	112年度
租賃負債之利息費用	\$ 885	\$ 857
短期租賃及低價值資產租賃費用	\$ 21,988	\$ 16,553
租賃之現金流出總額	\$ 36,846	\$ 31,625

本集團選擇對符合短期租賃及低價值資產租賃者適用認列豁免，不對該等租賃認列相關使用權資產及租賃負債。

(六) 短期借款

借 款 性 質	113年12月31日	112年12月31日
擔保銀行借款	\$ 8,560,153	\$ 6,049,325
利率區間	2.20%~3.20%	2.20%~2.95%

提供擔保情形請參閱附註八。

(七) 應付短期票據

借 款 性 質	113年12月31日	112年12月31日
商業本票	\$ 50,000	\$ -
利率區間	2.10%	-

(八) 應付公司債

	113年12月31日	112年12月31日
應付公司債	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000
減：應付公司債折價	(635)	(917)
	\$ 999,365	\$ 999,083

本集團發行之國內有擔保普通公司債如下：

1. 111年度第1期有擔保普通公司債發行條件如下：

- (1) 本集團經主管機關核准募集及發行國內第1次有擔保普通公司債，發行總額為10億，每張票面金額為100萬，於發行日依票面金額十足發行，票面利率固定0.89%，發行期間5年期，發行期限自民國111年3月29日至116年3月29日到期，自發行日起屆滿5年到期一次還本。
- (2) 本公司債自發行日起依票面利率，每年單利計息乙次，每年付息乙次。本公司債每100萬元票面金額債券付息計算至元為止，元以下四捨五入。本公司債還本付息日如為付款地銀行業停止營業日時，則於停止營業日之次一營業日給付本息，且不另付利息。如逾還本付息日領取本息者，亦不另計付利息。
- (3) 本公司債係由全國農業金庫股份有限公司依委任保證契約履行公司債保證。

2. 本集團發行有擔保普通公司債保證費按年費率千分之12.5計算，以1年為1期，每年應付保證費為12,667仟元。

3. 提供質押擔保之情形，請詳附註八。

(九) 員工福利

本集團依「勞工退休金條例」訂定之員工退休計畫，係屬確定提撥計畫；並依員工每月薪資百分之六提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。依上述相關規定，本集團於民國113年度及112年度認列之退休金成本分別為3,836仟元及3,412仟元。

(十) 股本

	113年12月31日	112年12月31日
額定股數(仟股)	300,000	300,000
額定股本	\$ 3,000,000	\$ 3,000,000
已發行且已收足股款 之股數(仟股)	155,925	155,925
已發行股本	\$ 1,559,250	\$ 1,559,250

(十一) 資本公積

	113年12月31日	112年12月31日
發行股票溢價	\$ 91,297	\$ 91,297

1. 依公司法規定，資本公積除用以彌補公司虧損及撥充資本外，不得使用。公司非於盈餘公積填補資本虧損，仍有不足時，不得以資本公積補充之。
2. 依公司法規定超過面額發行股票所得溢價及受領贈與之所得之資本公積，除得用於彌補虧損外，於公司無累積虧損時，按股東原有股份之比例發給新股或現金，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。此外，認列對子公司所有權權益變動數得用以彌補虧損。
3. 本公司於民國112年6月9日股東會決議通過自資本公積-發行普通股溢價中提撥77,963仟元，按股東持股比例配發每股0.5元之現金股利。

(十二) 保留盈餘及股利政策

1. 依章程規定，本公司當年度結算如有盈餘，應先提繳稅款、彌補歷年累積虧損，次提10%為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘並依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額併同以前年度累積未分配盈餘由董事會擬具分派議案，提請股東會決議後分派之。
2. 本公司股利政策採剩餘股利政策。依據公司未來之資本預算規劃，優先保留營運及投資所需之資金後，剩餘之盈餘才以股票股利或現金股利方式分派。
3. 依公司法規定，法定盈餘公積應提撥至其總額已達資本總額為止。法定盈餘公積得彌補虧損。公司無虧損時，得以法定盈餘公積超過實收資本額百分之二十五之部分按股東原有股份之比例發放新股或現金。
4. 本公司於民國113年6月13日及112年6月9日舉行股東會，分別決議通過民國112年度及111年度盈餘分配案如下：

	112年度		111年度	
	配股率(元)	金額	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：				
股票股利	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
現金股利	1.30	202,702	-	-

5. 本公司民國113年度之盈餘分配案尚待董事會擬議及股東會決議。有關決議盈餘分派資訊，請至臺灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

(十三) 收入

收入相關資訊如下：

1. 收入之細分

	113年度	112年度
主要地區市場-營建事業部		
台灣	\$ 2,435,391	\$ 3,370,820
主要商品-銷售房地	\$ 2,435,391	\$ 3,370,820
合約類型-固定價格合約	\$ 2,435,391	\$ 3,370,820
收入認列時點：		
於某一時點移轉之商品	\$ 2,435,391	\$ 3,370,820

2. 合約餘額

(1) 本公司認列客戶合約收入相關之合約負債如下：

	113年12月31日	112年12月31日
合約負債-銷售房地	\$ 2,271,633	\$ 1,474,709
合約負債-租賃	21	2
合約負債-人力支援	114	-
	\$ 2,271,768	\$ 1,474,711

(2) 期初合約負債本期認列收入

	113年度	112年度
合約負債期初餘額本期認列收入		
房地銷售	\$ 419,291	\$ 675,260

(3) 本集團與客戶所簽訂之預售房地合約價款與待售房地合約價款之相關揭露請詳附註九(一)。

(4) 部分個案係採預售屋價金信託，其信託專戶餘額帳列其他金融資產-流動項下，相關明細如下：

	113年12月31日	112年12月31日
君匯	\$ 341,926	\$ 304,307
領秀	-	109,314
欣•悅	-	26,620
心里程	73,788	33,459
君睿	268,644	39,511
坤悅涵仰	183,110	44,234
坤悅夢想+	150,834	128,582
坤悅禮御	36,079	47,095
坤悅原鄰薈	75,005	-
坤悅沐光邸	1,418	-
	<u>\$ 1,130,804</u>	<u>\$ 733,122</u>

(十四) 營業外收入及支出

1. 其他收入

	113年度	112年度
租金收入	\$ 5,507	\$ 290
其他收入-其他	27,074	27,220
	<u>\$ 32,581</u>	<u>\$ 27,510</u>

2. 其他利益及損失

	113年度	112年度
租賃修改利益(損失)	\$ 30	\$ -
外幣兌換利益	333	-
其他損失	(2,511)	-
	<u>(\$ 2,148)</u>	<u>\$ -</u>

3. 財務成本

	113年度	112年度
利息費用	\$ 208,449	\$ 158,901
減：利息資本化	(207,225)	(152,568)
	<u>\$ 1,224</u>	<u>\$ 6,333</u>

(十五) 本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用

	113年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 40,704	\$ 80,537	\$ 121,241
勞健保費用		8,176	8,176
退休金費用		3,836	3,836
董事酬金		2,520	2,520
其他員工福利費用	1,245	3,508	4,753
折舊費用	798	15,153	15,951
攤銷費用	-	-	-

	112年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 27,863	\$ 79,401	\$ 107,264
勞健保費用	-	7,079	7,079
退休金費用	-	3,412	3,412
董事酬金	-	2,204	2,204
其他員工福利費用	1,092	3,889	4,981
折舊費用	308	14,284	14,592
攤銷費用	-	-	-

(十六) 員工及董監事酬勞

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

民國114年3月5日及113年3月6日董事會決議配發民國113年度及112年度員工及董監事酬勞如下，前述配發情形與年度財務報告認列之差異金額分別於民國114年度及113年度進行調整。

	113年度		112年度	
	員工現金酬勞	董監酬勞	員工現金酬勞	董監酬勞
董事會決議配發數	\$ 4,357	\$ -	\$ 4,672	\$ -
財務報告認列數	\$ 4,357	\$ -	\$ 4,672	\$ -

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

民國113年度董事會決議配發之員工及董監酬勞之實際配發金額與民國112年度財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司民國113年度員工酬勞及董監酬勞相關資訊，請至臺灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

(十七) 所得稅

1. 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	113年度	112年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 119,001	\$ 111,519
未分配盈餘加徵所得稅	5,985	-
土地增值稅計入當期所得稅	154	-
房地合一2.0分離計稅	559	-
以前年度之所得稅費用調整	575	4,913
	<u>126,274</u>	<u>116,432</u>
遞延所得稅		
暫時性差異之發生及迴轉	(13,272)	(9,550)
認列於損益之所得稅費用(利益)	<u>\$ 113,002</u>	<u>\$ 106,882</u>

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	113年度	112年度
稅前淨利(損)按法定稅率計算之所得稅費用(利益)	\$ 89,749	\$ 93,638
按稅法規定調整數	29,554	18,777
未分配盈餘加徵所得稅	5,985	-
土地增值稅計入當期所得稅	154	-
房地合一2.0分離計稅	559	-
以前年度之所得稅費用調整	575	4,913
其他	(13,574)	(10,446)
認列於損益之所得稅費用(利益)	<u>\$ 113,002</u>	<u>\$ 106,882</u>

2. 遞延所得稅資產之變動

遞延所得稅資產之變動如下：

	113年度		
遞延所得稅資產	期初餘額	本年度變動	期末餘額
暫時性差異	<u>\$ 38,661</u>	<u>\$ 13,272</u>	<u>\$ 51,933</u>

	112年度		
遞延所得稅資產	期初餘額	本年度變動	期末餘額
暫時性差異	<u>\$ 29,111</u>	<u>\$ 9,550</u>	<u>\$ 38,661</u>

3. 未認列遞延所得稅資產

本集團未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	113年12月31日	112年12月31日
可減除暫時性差異	<u>\$ 30,094</u>	<u>\$ 22,612</u>

4. 本集團之最近期營利事業所得稅結算申報案件經稅捐稽徵機關核定年度如下：

	核定年度
本公司	111年度
坤聯營造公司	111年度

(十八) 每股盈餘

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

113年度			
	稅後金額	加權平均流通在外 股數(仟股)	每股盈餘(元)
基本每股盈餘			
歸屬於普通股股東之淨利(損)	\$ 321,738	155,925	\$ 2.06

112年度			
	稅後金額	追溯後加權平均流 通在外股數(仟股)	每股盈餘(元)
基本每股盈餘			
歸屬於普通股股東之淨利(損)	\$ 358,226	155,925	\$ 2.30

(十九) 非現金交易之投資及籌資活動

113年度				
	期初餘額	現金流量	非現金之變動	期末餘額
租賃負債	\$ 33,821	(\$ 13,973)	\$ 14,974	\$ 34,822

112年度				
	期初餘額	現金流量	非現金之變動	期末餘額
租賃負債	\$ 35,990	(\$ 14,215)	\$ 12,046	\$ 33,821

七、關係人交易

(一)於財務報導期間內與本集團有交易之關係人如下：

關係人名稱	與本集團之關係
吉發科技股份有限公司	其他關係人
坤聯旺營造股份有限公司	其他關係人
坤聯興營造股份有限公司	其他關係人
坤聯富建設股份有限公司	其他關係人
余○○	本公司主要管理人員

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

1. 取得合約之增額成本-流動

	113年度	112年度
本公司主要管理人員	\$ 1,238	\$ -

2. 合約負債-人力支援

	113年度	112年度
其他關係人	\$ 114	\$ -

3. 勞務支出

	113年度	112年度
其他關係人	\$ -	\$ 707

4. 其他收入

	113年度	112年度
其他關係人	\$ 750	\$ -

5. 由關係人擔任本集團工程案「預售屋買賣定型化契約應記載事項」履約擔保機制之同業連帶擔保保證人明細如下：

	113年度	112年度
其他關係人	坤悅語文心	坤悅語文心

(三) 主要管理階層薪酬資訊

主要管理階層人員之薪酬如下：

	113年度	112年度
短期員工福利	\$ 2,621	\$ 1,821
退職後福利	-	-
	\$ 2,621	\$ 1,821

八、質押之資產

本集團資產提供擔保明細如下：

資產名稱	113年12月31日	112年12月31日	擔保用途
存貨(在建房地)	\$ 12,932,464	\$ 9,476,934	銀行借款
其他金融資產-流動	1,130,804	733,122	信託專戶
其他金融資產-非流動	200,000	200,000	發行公司債
	<u>\$ 14,263,268</u>	<u>\$ 10,410,056</u>	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾：

(一)重大未認列之合約承諾

1. 本集團為所推出工程與客戶簽訂之預售及成屋銷售合約價款如下：

	113年12月31日	112年12月31日
已簽訂之銷售合約價款	<u>\$ 14,460,530</u>	<u>\$ 9,879,290</u>
已依約定收取金額	<u>\$ 2,271,633</u>	<u>\$ 1,474,709</u>

2. 本集團因購置營建用地而簽訂房地買賣合約而未認列之承諾如下：

	113年12月31日	112年12月31日
取得存貨	<u>\$ 757,610</u>	<u>\$ 1,269,231</u>

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其他：無。

(一)金融工具

1. 公允價值之資訊—非按公允價值衡量之金融工具

本集團非以公允價值衡量之金融工具（包括現金及約當現金、應收票據及帳款、其他應收款、其他金融資產、存出保證金、銀行借款、應付票據及帳款、其他應付款、應付公司債、租賃負債及存入保證金）的帳面金額係公允價值之合理近似值。

2. 金融工具之種類

113年12月31日					
		公 允 價 值			
	帳面價值	第一級	第二級	第三級	合計
<u>金融資產</u>					
透過損益按公允價值 衡量之金融資產	\$ 3	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
按攤銷後成本衡量之 金融資產（註1）	2,182,189	-	-	-	-
	<u>\$ 2,182,192</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
<u>金融負債</u>					
以攤銷後成本衡量之 金融負債（註2）	<u>\$ 10,275,904</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
112年12月31日					
		公 允 價 值			
	帳面價值	第一級	第二級	第三級	合計
<u>金融資產</u>					
透過損益按公允價值 衡量之金融資產	\$ 3	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
按攤銷後成本衡量之 金融資產（註1）	2,013,685	-	-	-	-
	<u>\$ 2,013,688</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
<u>金融負債</u>					
以攤銷後成本衡量之 金融負債（註2）	<u>\$ 7,518,348</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

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

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

3. 財務風險管理目的與政策

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

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

4. 市場風險

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

本集團未從事衍生工具交易，並未因此產生金融資產或負債。

5. 信用風險

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

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

6. 流動性風險

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

本集團已約定還款期間之非衍生金融負債預定到期如下：

113年12月31日				
	1 年 以 內	1 至 3 年	3 年 以 上	合 計
非衍生金融負債				
無附息負債	\$ 630,040	\$ -	\$ -	\$ 630,040
浮動利率負債	250,400	3,043,567	5,316,186	8,610,153
租賃負債(流動及非流動)	16,089	18,733	-	34,822
應付公司債	-	999,365	-	999,365
	<u>\$ 896,529</u>	<u>\$ 4,061,665</u>	<u>\$ 5,316,186</u>	<u>\$ 10,274,380</u>
112年12月31日				
	1 年 以 內	1 至 3 年	3 年 以 上	合 計
非衍生金融負債				
無附息負債	\$ 435,095	\$ -	\$ -	\$ 435,095
浮動利率負債	251,665	3,558,317	2,239,343	6,049,325
租賃負債(流動及非流動)	10,825	22,996	-	33,821
應付公司債	-	-	999,083	999,083
	<u>\$ 697,585</u>	<u>\$ 3,581,313</u>	<u>\$ 3,238,426</u>	<u>\$ 7,517,324</u>

十三、附註揭露事項

(一) 重大交易事項相關資訊

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：無。
3. 期末持有有價證券情形(不含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：附表一。
4. 累積買進或賣出同一有價證券金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：附表二。
6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：附表三。
8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。
9. 從事衍生性工具交易：無。
10. 其他：母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：附表四。

(二) 轉投資事業相關資訊：

被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊：附表五。

(三) 大陸投資資訊：無。

(四) 主要股東資訊：股權比例達5%以上之股東名稱、持股數額及比率：附表六。

十四、部門資訊：

(一) 本公司(建設部門)及其子公司(營造部門)有關部門資訊列示如下：

	113年度			
	建設部門	營造部門	調整及沖銷	合 計
來自外部客戶收入	\$ 2,435,391	\$ -	\$ -	\$ 2,435,391
部門間之收入(註1)	-	1,695,501	(1,695,501)	-
收入合計	\$ 2,435,391	\$ 1,695,501	(\$ 1,695,501)	\$ 2,435,391
部門損益	\$ 426,395	\$ 18,432	(\$ 53,987)	\$ 390,840
部門資產	\$ 16,173,349	\$ 1,199,055	(\$ 1,523,730)	\$ 15,848,674

	112年度			
	建設部門	營造部門	調整及沖銷	合 計
來自外部客戶收入	\$ 3,370,820	\$ -	\$ -	\$ 3,370,820
部門間之收入	-	1,248,909	(1,248,909)	-
收入合計	\$ 3,370,820	\$ 1,248,909	(\$ 1,248,909)	\$ 3,370,820
部門損益	\$ 466,215	(\$ 16,004)	(\$ 15,514)	\$ 434,697
部門資產	\$ 12,600,221	\$ 995,940	(\$ 1,421,528)	\$ 12,174,633

註1：編製本合併財務報告時業已銷除。

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

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

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

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

（二）地區別財務資訊

本集團並無國外營運機構，故無地區別資訊之適用。

（三）重要客戶資訊

本集團因客戶層分散，故無集中單一客戶之情形。

坤悅開發股份有限公司及其子公司
 期末持有有價證券情形(不含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)
 民國113年12月31日

附表一

單位：新台幣仟元／仟股

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列項目	期 末				備 註
				股 數	金 額	持股比例	市價或淨值	
本公司	權益證券-股票 台中市第二信用合作社	無	透過損益按公允 價值衡量之金融 資產-非流動	0.03	\$ 3	-	\$ 3	

坤悅開發股份有限公司及子公司
取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者
民國113年12月31日

附表二

單位：新台幣仟元為單位

取得之公司	財產名稱	交易日或事實 發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之 參考依據	取得目的及 使用情形	其他約定 事項
							所有人	與發行人 之關係	移轉日期	金額			
本公司	三民段	112.12.18	976,544	已全數付清	凌○芸、 采旺投資有 限公司	非關係人	—	—	—	—	註1	帳列在建房 地	無
本公司	國昌段	113.02.02 113.03.18	495,326	已全數付清	吳君、童 君、楊君等 二十六人	非關係人	—	—	—	—	註2	帳列在建房 地	無
本公司	東勢子段	113.02.22 113.06.27	760,210	部分已支付第一期款 部分已全數支付	正裕工業有 限公司、 陳君、黃君 等二人	非關係人	—	—	—	—	註3	帳列在建房 地 、預付土地 款	無
本公司	東峰段	113.07.19 113.07.29 113.07.31	1,098,200	部分已支付第一期款 部分已全數支付	沅京建設有 限公司、 翊振有限公司 等十一人	非關係人	—	—	—	—	註4 註5	帳列在建房 地 、預付土地 款	無

註1:經卓越不動產估價師聯合事務所於民國112年12月26日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為996,071仟元。

註2:經卓越不動產估價師聯合事務所於民國113年2月1日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為495,882仟元。

註3:經卓越不動產估價師聯合事務所於民國113年2月15日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為776,043仟元。

註4:經卓越不動產估價師聯合事務所於民國113年7月1日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為1,094,218仟元。

註5:經通優不動產估價師事務所於民國113年7月17日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為1,099,830仟元。

坤悅開發股份有限公司及其子公司
與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額20%以上
民國113年12月31日

附表三

單位：新台幣仟元

進（銷）貨之公司	交易之對象	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進（銷）貨	金額	佔總進（銷）貨之比率%	授 信 期 間	單 價	授 信 期 間	餘 額	佔總應收(付)票據、帳款之比率%	
本公司	坤聯營造股份有限公司	子公司	進貨 (在建工程)	\$ 1,601,757	39.7%	依合約規定。	—	—	(\$ 856,304)	168.2%	註1

註1：編製本合併財務報告時業已消除。

坤悅開發股份有限公司及子公司
母子公司間業務關係及重要交易往來情形
民國113年12月31日

附表四

單位：新台幣仟元

編號 (註一)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註二)	交易往來情形					
				項目	金額(註四)		交易條件	佔合併總營收或總資產之比率%(註三)	
					113年度	112年度		113年度	112年度
0	本公司	坤聯營造股份有限公司	1	在建工程(進貨)	\$ 1,601,757	\$ 1,325,376	依合約規定	65.8	39.3
				應付帳款	856,304	765,540	依合約規定	5.4	6.3

註一：母公司及子公司相互間之業務往來資訊應分別於編號欄註明，編號之填寫方法如下：

1. 母公司填0。
2. 子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二：與關係人之關係有以下三種，標示種類即可：

1. 母公司對子公司。
2. 子公司對母公司。
3. 子公司對子公司。

註三：交易往來金額佔合併總收入或總資產比率之計算，若屬資產負債科目者，以期末餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益科目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。

註四：編製本合併財務報告時業已消除。

坤悅開發股份有限公司及子公司
被投資公司名稱、所在地區…等相關資訊
民國113年12月31日

附表五

單位：新台幣仟元／仟股

投資公司 名稱	被投資公司 名稱	所在地區	主要營業 項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司 本期(損)益	本期認列之 投資(損)益	本期被投資公司股利 分派情形		備註
				本期期末	上期期末	股數	比率	帳面金額			股票股利	現金股利	
本公司	坤聯營造股份有限公司	中華民國	土木建築 營造業	\$ 301,473	\$ 301,473	30,000	100.0%	\$ 165,191	\$ 14,005	(\$ 44,473)	\$ —	\$ —	子公司 (註1)

註1：編製本合併財務報告時業已消除。

坤悅開發股份有限公司及子公司

主要股東資訊

民國113年12月31日

附表六

主要股東名稱	股份	
	持有股數	持有比例
芊睿投資股份有限公司	41,350,000	26.51%
陳丕宗	15,458,000	9.91%
陳世坤	14,222,000	9.12%
陳丕育	14,095,000	9.03%
丕岳投資股份有限公司	11,088,000	7.11%
陳丕岳	8,421,000	5.40%

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

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

附件三

114 年度合併財務報告暨會計師查核報告

股票代號：5206

坤悅開發股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師查核報告
民國114年度及113年度

地 址：台中市西屯區市政路402號19樓之2
電 話：(04)22588809

目 錄

項	目	頁次
壹、聲明書		1
貳、會計師查核報告		2-5
參、合併資產負債表		6-7
肆、合併綜合損益表		8
伍、合併權益變動表		9
陸、合併現金流量表		10
柒、合併財務報告附註		11-40
一、公司沿革		11
二、通過財務報告之日期及程序		11
三、新發布及修訂準則及解釋之適用		11
四、重要會計政策之彙總說明		12-21
五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源		21
六、重要會計項目之說明		21-34
七、關係人交易		34-35
八、質押之資產		35
九、重大或有負債及未認列之合約承諾		35
十、重大之災害損失		36
十一、重大之期後事項		36
十二、其他		36-38
十三、附註揭露事項		38
(一)重大交易事項相關資訊		38
(二)轉投資事業相關資訊		38
(三)大陸投資資訊		38
十四、部門資訊		38-39

聲明書

本公司民國114年度（自民國114年1月1日至12月31日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報告之公司與依金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則第10號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報告所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報告。

特此聲明

公司名稱：坤悅開發股份有限公司



董事長：丕岳投資股份有限公司

代表人：陳丕岳



日期：民國115年3月11日





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114年及113年12月31日之合併資產負債表，暨民國114年及113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114年及113年12月31日之合併財務狀況，暨民國114年及113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受託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114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114年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

一、存貨評價

事項說明

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。



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



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(十四)。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114年度及113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。



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



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



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114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

黃祥穎



會計師：曹永仁

曹永仁



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

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)字第0980018119號

中 華 民 國 115 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114年及113年12月31日



單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	114年12月31日			113年12月31日		
		金	額	%	金	額	%
	流動資產						
1100	現金及約當現金(附註四及六)	\$	904,189	5.2	\$	757,305	4.8
1150	應收票據淨額(附註四、五及六)		9	-		5,461	-
1200	其他應收款		400	-		135	-
1220	本期所得稅資產(附註四)		402	-		41	-
130X	存貨(附註四、五、六及八)		14,898,015	85.2		13,071,949	82.5
1410	預付款項(附註六)		154,665	0.9		116,912	0.7
1476	其他金融資產-流動(附註四及八)		898,353	5.1		1,130,804	7.1
1479	其他流動資產		40,191	0.2		86,187	0.6
1480	取得合約之增額成本-流動(附註四)		287,173	1.7		381,325	2.4
	流動資產合計		17,183,397	98.3		15,550,119	98.1
	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)		8,464	-		5,934	0.1
1755	使用權資產(附註四及六)		31,280	0.2		32,871	0.2
1780	無形資產(附註四)		1,045	-		-	-
1840	遞延所得稅資產(附註四及六)		44,410	0.3		51,933	0.3
1900	其他非流動資產(附註八)		213,176	1.2		207,814	1.3
	非流動資產淨額		298,378	1.7		298,555	1.9
	資產總額	\$	17,481,775	100.0	\$	15,848,674	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114年及113年12月31日

單位：新台幣仟元

代 碼	負 債 及 權 益	114年12月31日		113年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
	流動負債				
2100	短期借款(附註四及六)	\$ 9,153,787	52.4	\$ 8,560,153	54.0
2120	應付短期票券(附註四及六)	685,000	3.9	50,000	0.3
2130	合約負債-流動(附註四及六)	2,107,211	12.1	2,271,768	14.3
2150	應付票據	2,349	-	20,231	0.1
2170	應付帳款	573,702	3.3	488,954	3.1
2200	其他應付款	113,448	0.6	120,855	0.8
2230	本期所得稅負債(附註四)	103,773	0.6	68,327	0.5
2250	負債準備-流動(附註四)	1,505	-	1,207	-
2280	租賃負債-流動(附註四及六)	18,456	0.1	16,089	0.1
2399	其他流動負債-其他	16,017	0.1	52,283	0.3
	流動負債合計	12,775,248	73.1	11,649,867	73.5
	非流動負債				
2530	應付公司債(附註四及六)	999,647	5.7	999,365	6.3
2550	負債準備-非流動	1,716	-	1,716	-
2580	租賃負債-非流動(附註四及六)	14,176	0.1	18,733	0.1
2600	其他非流動負債	90	-	132	-
	非流動負債合計	1,015,629	5.8	1,019,946	6.4
	負債總額	13,790,877	78.9	12,669,813	79.9
	權益				
3100	股本(附註四及六)	1,715,175	9.8	1,559,250	9.9
3200	資本公積(附註六)	91,297	0.5	91,297	0.6
3300	保留盈餘(附註六)				
3310	法定盈餘公積	260,008	1.5	227,834	1.4
3350	未分配盈餘	1,624,418	9.3	1,300,480	8.2
	權益總額	3,690,898	21.1	3,178,861	20.1
	負債及權益總額	\$ 17,481,775	100.0	\$ 15,848,674	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114年度及113年度

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代碼	項 目	114年度		113年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入(附註四、六及七)	\$ 3,778,178	100.0	\$ 2,435,391	100.0
5000	營業成本(附註四、六及七)	(2,577,887)	(68.2)	(1,646,688)	(67.6)
5900	營業毛利	1,200,291	31.8	788,703	32.4
	營業費用(附註四及七)				
6100	推銷費用	(266,802)	(7.1)	(239,494)	(9.8)
6200	管理費用	(200,713)	(5.3)	(158,369)	(6.5)
6000	合計	(467,515)	(12.4)	(397,863)	(16.3)
6900	營業淨利(損)	732,776	19.4	390,840	16.1
	營業外收入及支出(附註四、六及七)				
7100	利息收入	15,290	0.4	14,691	0.6
7010	其他收入	16,752	0.5	32,581	1.3
7020	其他利益及損失	562	-	(2,148)	(0.1)
7050	財務成本	(2,015)	(0.1)	(1,224)	(0.1)
7000	營業外收入及支出合計	30,589	0.8	43,900	1.7
7900	稅前淨利(損)	763,365	20.2	434,740	17.8
7950	所得稅(費用)利益(附註四及六)	(173,366)	(4.6)	(113,002)	(4.6)
8200	本期淨利(損)	\$ 589,999	15.6	321,738	13.2
8500	本期綜合損益總額	\$ 589,999	15.6	321,738	13.2
	每股盈餘(附註四及六)				
9750	基本每股盈餘(虧損)	\$ 3.44		\$ 1.88	

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114年及113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		合計
			法定公積	未分配盈餘	
<u>113年度</u>					
113年1月1日餘額	\$ 1,559,250	\$ 91,297	\$ 192,011	\$ 1,217,267	\$ 3,059,825
112年度盈餘指撥及分配：					
法定盈餘公積	-	-	35,823	(35,823)	-
現金股利	-	-	-	(202,702)	(202,702)
113年度合併總損益	-	-	-	321,738	321,738
<u>114年度</u>					
114年1月1日餘額	\$ 1,559,250	\$ 91,297	\$ 227,834	\$ 1,300,480	\$ 3,178,861
113年度盈餘指撥及分配：					
法定盈餘公積	-	-	32,174	(32,174)	-
現金股利	-	-	-	(77,962)	(77,962)
股票股利	155,925	-	-	(155,925)	-
114年度合併總損益	-	-	-	589,999	589,999
114年12月31日餘額	\$ 1,715,175	\$ 91,297	\$ 260,008	\$ 1,624,418	\$ 3,690,898

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114年及113年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	114年度	113年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(損)	\$ 763,365	\$ 434,740
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
折舊費用	19,673	15,951
攤銷費用	55	-
利息費用	2,015	1,224
利息收入	(15,290)	(14,691)
租賃修改利益(損失)	-	(30)
與營業活動相關之流動資產/負債變動數：		
應收票據	5,452	(3,591)
應收帳款	-	1,450
其他應收款	(265)	(131)
存貨	(1,826,066)	(3,305,891)
預付款項	(37,753)	(22,632)
其他流動資產	491	(719)
取得合約之增額成本	94,152	(154,468)
合約負債	(164,557)	797,057
應付票據	(17,882)	(89,071)
應付帳款	84,748	245,548
其他應付款項	(8,533)	33,588
負債準備-流動	298	65
其他流動負債	(35,716)	42,133
負債準備-非流動	-	550
營運產生之現金流入(出)	(1,135,813)	(2,018,918)
收取之利息	15,290	14,691
支付之利息	(607)	-
支付所得稅	(130,758)	(168,621)
營業活動之淨現金流入(出)	(1,251,888)	(2,172,848)
投資活動之現金流量：		
其他金融資產增加	232,451	(397,682)
購買不動產、廠房及設備	(4,460)	(5,573)
取得無形資產	(1,100)	-
存出保證金(增加)減少	40,869	(64,508)
其他非流動資產增加	(726)	-
投資活動之淨現金流入(出)	267,034	(467,763)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	593,634	2,510,828
應付短期票券增加	635,000	50,000
租賃負債本金償還	(18,342)	(13,973)
存入保證金增加(減少)	(592)	500
發放現金股利	(77,962)	(202,702)
籌資活動之淨現金流入(出)	1,131,738	2,344,653
本期現金及約當現金增加(減少)	146,884	(295,958)
期初現金及約當現金餘額	757,305	1,053,263
期末現金及約當現金餘額	\$ 904,189	\$ 757,305

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司
陳丕岳

經理人：陳丕岳

會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司及子公司

合併財務報告附註

民國114年度及113年度

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本公司合併財務報告已於民國115年3月11日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金管會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

本集團自民國114年1月1日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第21號之修正「缺乏可兌換性」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響：

本集團評估適用下列自民國115年1月1日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第9號及國際財務報導準則第7號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」
- 國際財務報導準則第9號及國際財務報導準則第7號之修正「涉及自然電力的合約」
- 國際財務報導準則第17號「保險合約」
- 國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正
- 國際財務報導準則第17號之修正「初次適用國際財務報導準則第17號及國際財務報導準則第9號-比較資訊」
- 國際財務報導準則會計準則之年度改善-第11冊

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

- 國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」
- 國際財務報導準則第19號「不具公共課責性之子公司：揭露」

本公司現正持續評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則與金管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(以下簡稱IFRSs)編制。

(二) 編製基礎

1、衡量基礎

除按公允價值衡量之金融工具外(參閱下列會計政策之說明)，本合併財務報告係依歷史成本基礎編製。

2、功能性貨幣及表達

本集團係以營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣仟元為單位。

(三) 合併基礎

1. 合併報告編製原則

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

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

子公司之財務報告業已適當調整，俾使其會計政策與本集團所使用之會計政策一致。

本集團合併個體間之重大交易、餘額、收益及費損業已於合併時全數消除。

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

2. 列入合併財務報告之子公司

投資公司	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比	
			114年12月31日	113年12月31日
本公司	坤聯公司	綜合營造	100%	100%

(四) 外幣換算

各合併個體之財務報表係以該個體所處主要經濟環境之功能性貨幣編製表達。編製合併財務報表時，各合併個體之營運成果及財務狀況予以換算為新台幣(即本公司之功能性貨幣及合併財務報表之表達貨幣)。

編製各合併個體之財務報表時，以該個體功能性貨幣以外之貨幣（外幣）交易者，係以交易日匯率換算認列。於每一報導期間結束日，外幣貨幣性項目以該日即期匯率重新換算；以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目，按決定公允價值當日之匯率重新換算；以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目不予重新換算。兌換差額於發生當期認列為損益。

（五）資產與負債區分流動與非流動之標準

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

1. 資產符合下列條件之一者列為流動資產，非屬流動資產者列為非流動資產：
 - （1）主要為交易目的而持有之資產。
 - （2）預期於資產負債表日後12個月內實現之資產。
 - （3）該資產為現金或約當現金，但於資產負債表日後逾12個月用以交換或清償負債而受到限制者除外。
2. 負債符合下列條件之一者列為流動負債，非屬流動負債者列為非流動負債：
 - （1）主要為交易目的而持有之負債。
 - （2）預期將於資產負債表日後12個月內到期清償之負債。
 - （3）不具有將負債之清償遞延至報導期間後至少十二個月之權利者。

（六）約當現金

現金包括庫存現金、活期存款及支票存款。約當現金係指隨時可轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。

（七）金融工具

金融資產與金融負債於本集團成為該工具合約條款之一方時認列於合併資產負債表。

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

1. 金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，本集團對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交易日或交割日會計處理。本集團僅於改變管理金融資產之經營模式時，始依規定重分類所有受影響之金融資產。

（1）按攤銷後成本衡量之金融資產

金融資產同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係按攤銷後成本衡量：

- A. 係在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
- B. 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

(2) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

債務工具投資同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係透過其他綜合損益按公允價值衡量：

- A. 係在以收取合約現金流量及出售為目的之經營模式下持有該金融資產。
- B. 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

本集團於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資後續公允價值變動列報於其他綜合損益。前述選擇係按逐項工具基礎所作成。

屬債務工具投資者後續按公允價值衡量。按有效利息法計算之利息收入、外幣兌換損益及減損損失認列於損益，其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益。於除列時，累計之其他綜合損益金額重分類至損益。

屬權益工具投資者後續按公允價值衡量。股利收入(除非明顯代表部分投資成本之回收)係認列於損益。其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益且不重分類至損益。

權益投資之股利收入於本集團有權利收取股利之日認列(通常係除息日)。

(3) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，係透過損益按公允價值衡量。本集團於原始認列時，為消除或重大減少會計配比不當，得不可撤銷地將符合按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量條件之金融資產，指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

該等資產後續按公允價值衡量，其淨利益或損失(包含任何股利及利息收入)列為損益。

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(4) 金融資產減損

本集團於每一報導期間結束日，就透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資、按攤銷後成本衡量之金融資產及合約資產，考量所有合理且可佐證之資訊後，對自原始認列後信用風險並未顯著增加者，按十二個月預期信用損失金額衡量備抵損失；對自原始認列後信用風險已顯著增加者，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

存續期間預期信用損失係指金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

十二個月預期信用損失係指金融工具於報導日後十二個月內可能違約事項所產生之預期信用損失(或較短者，若金融工具之預期存續期間短於十二個月時)。

(5) 金融資產之除列

本集團僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

2. 金融負債及權益工具

(1) 負債或權益之分類

本集團發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

(2) 權益交易

權益工具係指表彰本集團於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。本集團發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

(3) 金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本或透過損益按公允價值衡量。金融負債若屬持有供交易、衍生工具或於原始認列時指定，則分類為透過損益按公允價值衡量。透過損益按公允價值衡量之金融負債係以公允價值衡量，且相關淨利益及損失，包括任何利息費用，係認列於損益。

A. 按攤銷後成本衡量之金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者，原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價採有效利率法以攤銷後成本衡量。未資本化為資產成本之利息費用列報於營業外收入及支出項下。

其他金融負債後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

(4) 金融負債之除列

本集團係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

3. 金融資產及負債之互抵

金融資產及負債僅於本集團目前有法定權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

(八) 存貨/營建會計

1. 營建成本

本集團投資興建房屋，按各不同工程分別計算成本，主要之會計處理如下：

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

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

營建用地、在建房地及待售房地依成本為入帳基礎。購建在建工程期間有關之利息費用，依國際會計準則第23號「借款成本」規定應資本化者，將有關利息予以資本化。

期末係以成本與淨變現價值孰低計價，比較成本與淨變現價值時除同類別存貨外係以個別項目為基礎。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用後之餘額。

(九)建造合約

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

總合約成本若很有可能超過總合約收入，所有預期損失則立即認列為費用。

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

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

(十)不動產、廠房及設備

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

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

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

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(十一)無形資產

電腦軟體以取得成本認列，依直線法按估計耐用年限5年攤銷。

(十二)租 賃

1. 租賃之判斷

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

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

(2)於整個使用期間具有取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；且

(3)於符合下列情況之一時，取得主導已辨認資產之使用之權利：

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

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

2. 承租人

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

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

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

計入租賃負債衡量之租賃給付包含：

- (1)固定給付，包括實質固定給付；
- (2)取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；
- (3)預期支付之殘值保證金額；及
- (4)於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

- (1)用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；
- (2)預期支付之殘值保證金額有變動；
- (3)標的資產購買選擇權之評估有變動；
- (4)對是否行使延長或終止使用權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；
- (5)租賃標的、範圍或其他條款之修改。

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

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

3. 出租人

本集團為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，本公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

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

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

(十三) 客戶合約之成本

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

(十四) 非金融資產減損

本公司於每一報導日評估是否有跡象顯示非金融資產（除存貨、合約資產、遞延所得稅資產外）之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。企業合併取得之商譽係分攤至預期可自合併綜效受益之各現金產生單位或現金產生單位群組。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減處分成本與其使用價值孰高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量係以稅前折現率折算至現值，該折現率應反映現時市場對貨幣時間價值及對該資產或現金產生單位特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

減損損失係立即認列於當期損益，且係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。

(十五) 借款成本

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

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

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(十六) 應付公司債

本集團發行之普通應付公司債，於原始認列時按其公允價值減除交易成本衡量，就減除交易成本後之價款與贖回價值之任何差額，列為應付公司債之加項或減項；後續採有效利息法按攤銷程序於普通期間內認列於損益，作為「財務成本」之調整項目。

(十七)負債準備

負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使本集團未來很有可能需要流出具經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計時認列。負債準備之衡量係以反應市場對貨幣時間價值及負債特定風險評估之稅前折現率予以折現，折現之攤銷認列為利息費用。

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

(十八)收入認列

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

1. 土地開發及房地銷售

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

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

2. 股利收入及利息收入

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

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

(十九)員工福利

1. 確定提撥福利

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

2. 短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

3. 員工紅利及董監酬勞

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

(二十) 所得稅

所得稅費用(所得稅利益)係包含於本期損益中，當期所得稅及遞延所得稅之彙總數。

1. 本期所得稅

當期所得稅包括依據當年度課稅所得(損失)計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅或應收退稅款之調整。其金額係反映所得稅相關不確定性(若有)後，按報導日支法定稅率或實質立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

未分配盈餘依所得稅法加徵營利事業所得稅，係於盈餘產生之次年度經股東會通過盈餘分配案後，始就實際盈餘之分配情形，認列未分配盈餘之所得稅費用。

2. 遞延所得稅

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

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

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

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

期中期間發生稅率變動時，本集團於變動發生當期一次認列變動影響數，對於所得稅與認列於損益之外的項目有關者，將變動影響數認列於其他綜合損益或權益項目，對於所得稅與認列於損益的項目有關者，則將變動影響數認列於損益。

當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。

(二十一)每股盈餘

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

(二十二)部門資訊

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

(一)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，故本集團必須運用判斷及估計決定財務報導期間結束日存貨之淨變現價值。

(二)應收款項之估計減損

本集團應收款項之備抵損失，係以違約風險及預期損失率之假設為基礎估計。本集團於每一報導期間結束日考量歷史經驗及目前市場狀況，以判斷計算減損時須採用之假設及選擇之輸入值。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	114年12月31日	113年12月31日
現金及零用金	\$ 728	\$ 282
銀行存款	903,461	757,023
	<u>\$ 904,189</u>	<u>\$ 757,305</u>

(二) 應收票據及帳款

本集團對建案銷售係依合約內容按期收款。

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

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

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

本集團衡量應收帳款之備抵損失如下：

未逾 期	114年12月31日	113年12月31日
預期信用損失率	-	-
應收票據及帳款總帳面金額	\$ 9	\$ 5,461
備抵損失(存續期間預期信用損失)	-	-
攤銷後成本	\$ 9	\$ 5,461

(三) 存貨

	114年12月31日	113年12月31日
待售房地	\$ 34,501	\$ -
在建房地	14,756,103	12,941,713
營建用地	107,411	37,811
預付土地款	-	92,425
減：備抵跌價損失	-	-
	\$ 14,898,015	\$ 13,071,949

1. 當期認列之存貨相關費損：

	114年度	113年度
已出售存貨成本	\$ 2,577,887	\$ 1,646,688
存貨跌價損失(回升利益)	-	-
	\$ 2,577,887	\$ 1,646,688

2. 待售房地明細如下：

	114年12月31日	113年12月31日
心里程	\$ 34,501	\$ -

3. 在建房地明細如下：

	114年12月31日	113年12月31日
君匯	\$ -	\$ 1,664,022
樹子腳段1	252,183	248,242
君睿	1,672,378	1,290,567
車路墘段	9,268	9,249
坤悅夢想+	781,731	550,609
坤悅語文心	1,755,448	1,407,944
坤悅原鄰薈	556,821	380,463
坤悅涵仰	1,169,402	809,761
心里程	-	680,521
坤悅·泊岳	1,225,619	1,051,708
坤悅禮御	890,046	636,645
沐光邸	424,457	232,241
沐光墅	24,746	734
坤悅仰沐	1,102,909	1,031,524
坤悅映光田	348,691	317,231
芊芊大悅	1,020,524	1,004,898
國昌段	517,154	496,581
東勢子段	881,553	235,511
東峰段	2,123,173	893,262
	<u>\$ 14,756,103</u>	<u>\$ 12,941,713</u>

4. 營建用地明細如下：

	114年12月31日	113年12月31日
容移用地	<u>\$ 107,411</u>	<u>\$ 37,811</u>

5. 預付土地款明細如下：

	114年12月31日	113年12月31日
東勢子段	\$ -	\$ 52,881
東峰段	-	39,544
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 92,425</u>

6. 利息資本化相關資訊如下：

	114年度	113年度
利息資本化金額	\$ 249,713	\$ 207,225
利息資本化利率	1.81%~3.45%	2.20%~3.20%

7. 本集團部分存貨提供質押擔保之情事，請詳附註八。

(四) 預付款項

	114年12月31日	113年12月31日
預付費用	\$ 7,198	\$ 7,798
預付貨款	18,350	24,319
用品盤存	2,875	-
留抵稅額	126,242	84,795
	<u>\$ 154,665</u>	<u>\$ 116,912</u>

(五) 不動產、廠房及設備

114年度	期初餘額	增添	處分	期末餘額
<u>成 本</u>				
運輸設備	\$ 94	\$ -	\$ -	\$ 94
租賃改良	7,980	275	-	8,255
其他設備	6,013	4,185	-	10,198
成本合計	<u>14,087</u>	<u>\$ 4,460</u>	<u>\$ -</u>	<u>18,547</u>
<u>累計折舊</u>				
運輸設備	28	\$ 9	\$ -	37
租賃改良	5,290	678	-	5,968
其他設備	2,835	1,243	-	4,078
累計折舊合計	<u>8,153</u>	<u>\$ 1,930</u>	<u>\$ -</u>	<u>10,083</u>
不動產、廠房及設備淨額	<u>\$ 5,934</u>			<u>\$ 8,464</u>

113年度

成 本	期初餘額	增添	處分	期末餘額
運輸設備	\$ 94	\$ -	\$ -	\$ 94
租賃改良	5,124	2,856	-	7,980
其他設備	3,296	2,717	-	6,013
成本合計	8,514	\$ 5,573	\$ -	14,087

累計折舊

運輸設備	20	\$ 8	\$ -	28
租賃改良	5,066	224	-	5,290
其他設備	2,395	440	-	2,835
累計折舊合計	7,481	\$ 672	\$ -	8,153
不動產、廠房及設備淨額	\$ 1,033			\$ 5,934

(六) 租賃協議

1. 使用權資產

114年度	期初餘額	增添	到期或解約	期末餘額
使用權資產成本				
土地	\$ 21,236	\$ 9,589	(\$ 2,405)	\$ 28,420
房屋及建築	27,488	3,492	(1,889)	29,091
運輸設備	8,469	3,071	-	11,540
成本合計	57,193	\$ 16,152	(\$ 4,294)	69,051

使用權資產累計折舊

土地	8,528	\$ 8,751	(\$ 2,405)	14,874
房屋及建築	11,559	6,976	(1,889)	16,646
運輸設備	4,235	2,016	-	6,251
累計折舊合計	24,322	\$ 17,743	(\$ 4,294)	37,771
使用權資產淨額	\$ 32,871			\$ 31,280

113年度

使用權資產成本	期初餘額	增添	到期或解約	期末餘額
土地	\$ 19,424	\$ 10,328	(\$ 8,516)	\$ 21,236
房屋及建築	21,057	6,501	(70)	27,488
運輸設備	8,469	-	-	8,469
成本合計	48,950	\$ 16,829	(\$ 8,586)	57,193

使用權資產累計折舊				
土地	7,640	\$ 7,649	(\$ 6,761)	8,528
房屋及建築	5,623	5,936	-	11,559
運輸設備	2,541	1,694	-	4,235
累計折舊合計	15,804	\$ 15,279	(\$ 6,761)	24,322
使用權資產淨額	\$ 33,146			\$ 32,871

2. 租賃負債

	114年12月31日	113年12月31日
租賃負債帳面價值		
流動	\$ 18,456	\$ 16,089
非流動	\$ 14,176	\$ 18,733

3. 重要承租活動及條款

本集團承租土地、房屋及建築物及汽車作為接待中心、辦公室及公務車使用，租賃期間為1~5年。於租賃期間終止時，本集團對租賃物並無優惠承購權，並約定未經出租人同意，本集團不得將租賃標的之全部或一部轉租或轉讓。

4. 其他租賃資訊

	114年度	113年度
租賃負債之利息費用	\$ 653	\$ 885
短期租賃及低價值資產租賃費用	\$ 22,771	\$ 21,988
租賃之現金流出總額	\$ 41,766	\$ 36,846

本集團選擇對符合短期租賃及低價值資產租賃者適用認列豁免，不對該等租賃認列相關使用權資產及租賃負債。

(七) 短期借款

借 款 性 質	114年12月31日	113年12月31日
擔保銀行借款	\$ 9,153,787	\$ 8,560,153
利率區間	2.675%~3.45%	2.20%~3.20%

提供擔保情形請參閱附註八。

(八) 應付短期票券

借 款 性 質	114年12月31日	113年12月31日
商業本票	\$ 685,000	\$ 50,000
利率區間	1.81%~2.28%	2.10%

部分係由永豐銀行提供擔保。

(九) 應付公司債

	114年12月31日	113年12月31日
應付公司債	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000
減：應付公司債折價	(353)	(635)
	\$ 999,647	\$ 999,365

本集團發行之國內有擔保普通公司債如下：

1. 111年度第1期有擔保普通公司債發行條件如下：

- (1) 本集團經主管機關核准募集及發行國內第1次有擔保普通公司債，發行總額為10億，每張票面金額為100萬，於發行日依票面金額十足發行，票面利率固定0.89%，發行期間5年期，發行期限自民國111年3月29日至116年3月29日到期，自發行日起屆滿5年到期一次還本。
- (2) 本公司債自發行日起依票面利率，每年單利計息乙次，每年付息乙次。本公司債每100萬元票面金額債券付息計算至元為止，元以下四捨五入。本公司債還本付息日如為付款地銀行業停止營業日時，則於停止營業日之次一營業日給付本息，且不另付利息。如逾還本付息日領取本息者，亦不另計付利息。

(3) 本公司債係由全國農業金庫股份有限公司依委任保證契約履行公司債保證。

2. 本集團發行有擔保普通公司債保證費按年費率千分之12.5計算，以1年為1期，每年應付保證費為12,667仟元。

3. 提供質押擔保之情形，請詳附註八。

(十) 員工福利

本集團依「勞工退休金條例」訂定之員工退休計畫，係屬確定提撥計畫；並依員工每月薪資百分之六提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。依上述相關規定，本集團於民國114年度及113年度認列之退休金成本分別為4,395仟元及3,836仟元。

(十一) 股本

	114年12月31日	113年12月31日
額定股數(仟股)	300,000	300,000
額定股本	\$ 3,000,000	\$ 3,000,000
已發行且已收足股款 之股數(仟股)	171,518	155,925
已發行股本	\$ 1,715,175	\$ 1,559,250

本公司於民國114年6月11日經股東會決議辦理盈餘轉增資155,925仟元，經行政院金融監督管理委員會證券期貨局於民國114年7月21日核准在案，發行普通股股票15,593仟股，每股面額10元，相關變更登記程序已於民國114年10月27日辦理完竣。

(十二) 資本公積

	114年12月31日	113年12月31日
發行股票溢價	\$ 91,297	\$ 91,297

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

(十三) 保留盈餘及股利政策

1. 依章程規定，本公司當年度結算如有盈餘，應先提繳稅款、彌補歷年累積虧損，次提10%為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘並依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額併同以前年度累積未分配盈餘由董事會擬具分派議案，提請股東會決議後分派之。
2. 本公司股利政策採剩餘股利政策。依據公司未來之資本預算規劃，優先保留營運及投資所需之資金後，剩餘之盈餘才以股票股利或現金股利方式分派。

3. 依公司法規定，法定盈餘公積應提撥至其總額已達資本總額為止。法定盈餘公積得彌補虧損。公司無虧損時，得以法定盈餘公積超過實收資本額百分之二十五之部分按股東原有股份之比例發放新股或現金。
4. 本公司於民國114年6月11日及113年6月13日舉行股東會，分別決議通過民國113年度及112年度盈餘分配案如下：

	113年度		112年度	
	配股率(元)	金額	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：				
股票股利	\$ 1.00	\$ 155,925	\$ -	\$ -
現金股利	0.50	77,962	1.30	202,702

5. 本公司民國114年度之盈餘分配案尚待董事會擬議及股東會決議。有關決議盈餘分派資訊，請至臺灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

(十四) 收入

收入相關資訊如下：

1. 收入之細分

	114年度	113年度
主要地區市場-營建事業部		
台灣	\$ 3,778,178	\$ 2,435,391
主要商品-銷售房地	\$ 3,778,178	\$ 2,435,391
合約類型-固定價格合約	\$ 3,778,178	\$ 2,435,391
收入認列時點：		
於某一時點移轉之商品	\$ 3,778,178	\$ 2,435,391

2. 合約餘額

(1) 本公司認列客戶合約收入相關之合約負債如下：

	114年12月31日	113年12月31日
合約負債-房地銷售	\$ 2,107,142	\$ 2,271,633
合約負債-租金收入	69	21
合約負債-人力支援	-	114
	\$ 2,107,211	\$ 2,271,768

(2) 期初合約負債本期認列收入

	114年度	113年度
合約負債期初餘額本期認列收入		
房地銷售	\$ 833,214	\$ 491,291
租金收入	21	-
人力支援	114	-
	\$ 833,349	\$ 491,291

(3)本集團與客戶所簽訂之預售房地合約價款與待售房地合約價款之相關揭露請詳附註九(一)。

(4)部分個案係採預售屋價金信託，其信託專戶餘額帳列其他金融資產-流動項下，相關明細如下：

	114年12月31日	113年12月31日
君匯	\$ -	\$ 341,926
心里程	-	73,788
君睿	381,604	268,644
坤悅涵仰	234,154	183,110
坤悅夢想+	136,287	150,834
坤悅禮御	43,153	36,079
坤悅原鄰薈	93,417	75,005
坤悅沐光邸	3,367	1,418
坤悅·泊岳	6,371	-
	<u>\$ 898,353</u>	<u>\$ 1,130,804</u>

(十五) 營業外收入及支出

1. 其他收入

	114年度	113年度
租金收入	\$ 4,017	\$ 5,507
其他收入-其他	12,735	27,074
	<u>\$ 16,752</u>	<u>\$ 32,581</u>

2. 其他利益及損失

	114年度	113年度
租賃修改利益(損失)	\$ -	\$ 30
外幣兌換利益	562	333
其他損失	-	(2,511)
	<u>\$ 562</u>	<u>(\$ 2,148)</u>

3. 財務成本

	114年度	113年度
利息費用	\$ 251,728	\$ 208,449
減：利息資本化	(249,713)	(207,225)
	<u>\$ 2,015</u>	<u>\$ 1,224</u>

(十六) 本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用

	114年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 64,455	\$ 100,726	\$ 165,181
勞健保費用	-	9,964	9,964
退休金費用	-	4,395	4,395
董事酬金	-	2,520	2,520
其他員工福利費用	1,652	4,964	6,616
折舊費用	1,812	17,861	19,673
攤銷費用	-	55	55

	113年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 40,704	\$ 80,537	\$ 121,241
勞健保費用	-	8,176	8,176
退休金費用	-	3,836	3,836
董事酬金	-	2,520	2,520
其他員工福利費用	1,245	3,508	4,753
折舊費用	798	15,153	15,951
攤銷費用	-	-	-

(十七) 員工及董監事酬勞

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

民國115年3月11日及114年3月5日董事會決議配發民國114年度及113年度員工及董監事酬勞如下，前述配發情形與年度財務報告認列之差異金額分別於民國115年度及114年度進行調整。

	114年度		113年度	
	員工現金酬勞	董監酬勞	員工現金酬勞	董監酬勞
董事會決議配發數	\$ 7,680	\$ -	\$ 4,357	\$ -
財務報告認列數	\$ 7,680	\$ -	\$ 4,357	\$ -

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

民國114年度董事會決議配發之員工及董監酬勞之實際配發金額與民國113年度財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司民國114年度員工酬勞及董監酬勞相關資訊，請至臺灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

(十八) 所得稅

1. 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	114年度	113年度
當期所得稅		
本年度產生者	(\$ 161,531)	(\$ 119,001)
未分配盈餘加徵所得稅	(2,784)	(5,985)
土地增值稅計入當期所得稅	(1)	(154)
房地合一2.0分離計稅	-	(559)
以前年度之所得稅費用調整	(1,527)	(575)
	(165,843)	(126,274)
遞延所得稅		
暫時性差異之發生及迴轉	(7,523)	13,272
認列於損益之所得稅(費用)利益	(\$ 173,366)	(\$ 113,002)

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	114年度	113年度
稅前淨利(損)按法定稅率計算之所得稅	(\$ 153,299)	(\$ 89,749)
(費用)利益		
按稅法規定調整數	(8,209)	(29,554)
未分配盈餘加徵所得稅	(2,784)	(5,985)
土地增值稅計入當期所得稅	(1)	(154)
房地合一2.0分離計稅	-	(559)
以前年度之所得稅費用調整	(1,527)	(575)
其他	(7,546)	13,574
認列於損益之所得稅(費用)利益	(\$ 173,366)	(\$ 113,002)

2. 遞延所得稅資產之變動

遞延所得稅資產之變動如下：

遞延所得稅資產	114年度		
	期初餘額	本年度變動	期末餘額
暫時性差異	\$ 51,933	(\$ 7,523)	\$ 44,410

遞延所得稅資產	113年度		
	期初餘額	本年度變動	期末餘額
暫時性差異	\$ 38,661	\$ 13,272	\$ 51,933

3. 未認列遞延所得稅資產

本集團未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	114年12月31日	113年12月31日
可減除暫時性差異	\$ 47,532	\$ 30,094

4. 本集團之最近期營利事業所得稅結算申報案件經稅捐稽徵機關核定年度如下：

	核定年度
本公司	112年度
坤聯營造公司	112年度

(十九) 每股盈餘

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

	114年度		
	稅後金額	加權平均流通在外 股數(仟股)	每股盈餘(元)
基本每股盈餘			
歸屬於普通股股東之淨利(損)	\$ 589,999	171,518	\$ 3.44

	113年度		
	稅後金額	追溯後加權平均流 通在外股數(仟股)	每股盈餘(元)
基本每股盈餘			
歸屬於普通股股東之淨利(損)	\$ 321,738	171,518	\$ 1.88

(二十) 非現金交易之投資及籌資活動

114年度			
	期初餘額	現金流量	非現金之變動
租賃負債	\$ 34,822	(\$ 18,342)	\$ 16,152
			期末餘額
			\$ 32,632

113年度			
	期初餘額	現金流量	非現金之變動
租賃負債	\$ 33,821	(\$ 13,973)	\$ 14,974
			期末餘額
			\$ 34,822

七、關係人交易

(一)於財務報導期間內與本集團有交易之關係人如下：

關係人名稱	與本集團之關係
吉發科技股份有限公司	其他關係人
坤聯興營造股份有限公司	其他關係人
坤聯富建設股份有限公司	其他關係人
余○○	本公司主要管理人員

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

1. 取得合約之增額成本-流動

	114年度	113年度
本公司主要管理人員	\$ -	\$ 1,238

2. 合約負債-人力支援

	114年度	113年度
其他關係人	\$ -	\$ 114

3. 其他收入

	114年度	113年度
其他關係人	\$ 781	\$ 750

4. 由關係人擔任本集團工程案「預售屋買賣定型化契約應記載事項」履約擔保機制之同業連帶擔保保證人明細如下：

	114年12月31日	113年12月31日
其他關係人	坤悅語文心	坤悅語文心

(三) 主要管理階層薪酬資訊

主要管理階層人員之薪酬如下：

	114年度	113年度
短期員工福利	\$ 4,424	\$ 2,621
退職後福利	-	-
	<u>\$ 4,424</u>	<u>\$ 2,621</u>

八、質押之資產

本集團資產提供擔保明細如下：

資產名稱	114年12月31日	113年12月31日	擔保用途
存貨(在建房地)	\$ 14,746,835	\$ 12,932,464	銀行借款
其他金融資產-流動	898,353	1,130,804	信託專戶
其他金融資產-非流動	200,000	200,000	發行公司債
	<u>\$ 15,845,188</u>	<u>\$ 14,263,268</u>	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾：

(一) 重大未認列之合約承諾

1. 本集團為所推出工程與客戶簽訂之預售及成屋銷售合約價款如下：

	114年12月31日	113年12月31日
已簽訂之銷售合約價款	<u>\$ 11,615,160</u>	<u>\$ 14,460,530</u>
已依約定收取金額	<u>\$ 2,107,142</u>	<u>\$ 2,271,633</u>

2. 本集團因購置營建用地而簽訂房地買賣合約而未認列之承諾如下：

	114年12月31日	113年12月31日
取得存貨	<u>\$ -</u>	<u>\$ 757,610</u>

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其他：無。

(一) 金融工具

1. 公允價值之資訊－非按公允價值衡量之金融工具

本集團非以公允價值衡量之金融工具（包括現金及約當現金、應收票據及帳款、其他應收款、其他金融資產、存出保證金、銀行借款、應付票據及帳款、其他應付款、應付公司債、租賃負債及存入保證金）的帳面金額係公允價值之合理近似值。

2. 金融工具之種類

114年12月31日					
		公 允 價 值			
	帳面價值	第一級	第二級	第三級	合計
<u>金融資產</u>					
透過損益按公允價值	\$ 3	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
衡量之金融資產					
按攤銷後成本衡量之	2,050,566	-	-	-	-
金融資產（註1）					
	<u>\$ 2,050,569</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
<u>金融負債</u>					
以攤銷後成本衡量之	<u>\$ 11,561,497</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
金融負債(註2)					
113年12月31日					
		公 允 價 值			
	帳面價值	第一級	第二級	第三級	合計
<u>金融資產</u>					
透過損益按公允價值	\$ 3	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
衡量之金融資產					
按攤銷後成本衡量之	2,182,189	-	-	-	-
金融資產（註1）					
	<u>\$ 2,182,192</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
<u>金融負債</u>					
以攤銷後成本衡量之	<u>\$ 10,275,904</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
金融負債(註2)					

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

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

3. 財務風險管理目的與政策

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

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

4. 市場風險

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

本集團未從事衍生工具交易，並未因此產生金融資產或負債。

5. 信用風險

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

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

6. 流動性風險

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

本集團已約定還款期間之非衍生金融負債預定到期如下：

114年12月31日				
	1 年 以 內	1 至 3 年	3 年 以 上	合 計
非衍生金融負債				
無附息負債	\$ 689,499	\$ -	\$ -	\$ 689,499
浮動利率負債	1,240,110	2,516,567	6,082,110	9,838,787
租賃負債(流動及非流動)	18,456	14,176	-	32,632
應付公司債	-	999,647	-	999,647
	<u>\$ 1,948,065</u>	<u>\$ 3,530,390</u>	<u>\$ 6,082,110</u>	<u>\$ 11,560,565</u>

	113年12月31日			
	1 年 以 內	1 至 3 年	3 年 以 上	合 計
非衍生金融負債				
無附息負債	\$ 630,040	\$ -	\$ -	\$ 630,040
浮動利率負債	250,400	3,043,567	5,316,186	8,610,153
租賃負債(流動及非流動)	16,089	18,733	-	34,822
應付公司債	-	999,365	-	999,365
	<u>\$ 896,529</u>	<u>\$ 4,061,665</u>	<u>\$ 5,316,186</u>	<u>\$ 10,274,380</u>

十三、附註揭露事項

(一) 重大交易事項相關資訊

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：無。
3. 期末持有之重大有價證券(不含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：無。
4. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：附表一。
5. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。
6. 從事衍生性工具交易：無。
7. 其他：母子公司間業務關係及重大交易往來情形：附表二。

(二) 轉投資事業相關資訊：

被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊：附表三。

(三) 大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊：

(一) 本公司(建設部門)及其子公司(營造部門)有關部門資訊列示如下：

	114年度			
	建設部門	營造部門	調整及沖銷	合 計
來自外部客戶收入	\$ 3,778,178	\$ -	\$ -	\$ 3,778,178
部門間之收入(註1)	-	1,999,972	(1,999,972)	-
收入合計	<u>\$ 3,778,178</u>	<u>\$ 1,999,972</u>	<u>(\$ 1,999,972)</u>	<u>\$ 3,778,178</u>
部門損益	<u>\$ 706,223</u>	<u>\$ 4,633</u>	<u>\$ 21,920</u>	<u>\$ 732,776</u>
部門資產	<u>\$ 17,940,513</u>	<u>\$ 1,356,074</u>	<u>(\$ 1,814,812)</u>	<u>\$ 17,481,775</u>

113年度

	建設部門	營造部門	調整及沖銷	合 計
來自外部客戶收入	\$ 2,435,391	\$ -	\$ -	\$ 2,435,391
部門間之收入	-	1,695,501	(1,695,501)	-
收入合計	\$ 2,435,391	\$ 1,695,501	(\$ 1,695,501)	\$ 2,435,391
部門損益	\$ 426,395	\$ 18,432	(\$ 53,987)	\$ 390,840
部門資產	\$ 16,173,349	\$ 1,199,055	(\$ 1,523,730)	\$ 15,848,674

註1：編製本合併財務報告時業已銷除。

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

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

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

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

（二）地區別財務資訊

本集團並無國外營運機構，故無地區別資訊之適用。

（三）重要客戶資訊

本集團因客戶層分散，故無集中單一客戶之情形。

坤悅開發股份有限公司及其子公司
與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額20%以上
民國114年12月31日

附表一

單位：新台幣仟元

進（銷）貨之公司	交易之對象	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進（銷）貨	金額	佔總進(銷)貨之比率%	授 信 期 間	單 價	授 信 期 間	餘 額	佔總應收(付)票據、帳款之比率%	
本公司	坤聯營造股份有限公司	子公司	進貨 (在建工程)	\$ 2,011,588	62.1%	依合約規定。	—	—	(\$1,103,584)	191.6%	註1

註1：編製本合併財務報告時業已消除。

坤悅開發股份有限公司及子公司
母子公司間業務關係及重要交易往來情形
民國114年12月31日

附表二

單位：新台幣仟元

編號 (註一)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註二)	交易往來情形					
				項目	金額(註四)		交易條件	佔合併總營收或總資產之比率%(註三)	
					114年度	113年度		114年度	113年度
0	本公司	坤聯營造股份有限公司	1	在建工程(進貨)	\$ 2,011,588	\$ 1,601,757	依合約規定	53.2	65.8
				應付帳款	1,103,584	856,304	依合約規定	6.3	5.4

註一：母公司及子公司相互間之業務往來資訊應分別於編號欄註明，編號之填寫方法如下：

1. 母公司填0。
2. 子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二：與關係人之關係有以下三種，標示種類即可：

1. 母公司對子公司。
2. 子公司對母公司。
3. 子公司對子公司。

註三：交易往來金額佔合併總收入或總資產比率之計算，若屬資產負債科目者，以期末餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益科目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。

註四：編製本合併財務報告時業已消除。

坤悅開發股份有限公司及子公司
被投資公司名稱、所在地區…等相關資訊
民國114年12月31日

附表三

單位：新台幣仟元／仟股

投資公司 名稱	被投資公司 名稱	所在地區	主要營業 項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司 本期(損)益	本期認列之 投資(損)益	本期被投資公司股利 分派情形		備註
				本期期末	上期期末	股數	比率	帳面金額			股票股利	現金股利	
本公司	坤聯營造股份有限公司	中華民國	土木建築 營造業	\$ 401,473	\$ 301,473	40,000	100.0%	\$ 274,285	\$ 3,128	\$ 15,204	\$ —	\$ 6,110	子公司 (註1)

註1：編製本合併財務報告時業已消除。

附件四

115 年第二季合併財務報告暨會計師核閱報告

股票代號：5206

坤悅開發股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師核閱報告
民國115年及114年第2季

地 址：台中市西屯區市政路402號19樓之2
電 話：(○四)二二五八八八○九

目 錄

項	目	頁次
壹、會計師核閱報告.....		1
貳、合併資產負債表.....		2-3
參、合併綜合損益表.....		4
肆、合併權益變動表.....		5
伍、合併現金流量表.....		6
陸、合併財務報告附註.....		7-26
一、公司沿革.....		7
二、通過財務報告之日期及程序.....		7
三、新發布及修訂準則及解釋之適用.....		7
四、重要會計政策之彙總說明.....		8-9
五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源.....		9
六、重要會計項目之說明.....		9-20
七、關係人交易.....		20-21
八、質押之資產.....		21
九、重大或有負債及未認列之合約承諾.....		22
十、重大之災害損失.....		22
十一、重大之期後事項.....		22
十二、其他.....		22-24
十三、附註揭露事項.....		25
(一)重大交易事項相關資訊.....		25
(二)轉投資事業相關資訊.....		25
(三)大陸投資資訊.....		25
十四、部門資訊.....		25-26



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



會計師核閱報告

坤悅開發股份有限公司及子公司 公鑒：

前言

坤悅開發股份有限公司及子公司民國一一五年及一一四年六月三十日之合併資產負債表，暨民國一一五年及一一四年四月一日至六月三十日、民國一一五年及一一四年一月一日至六月三十日之合併綜合損益表，暨民國一一五年及一一四年一月一日至六月三十日之合併權益變動表、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)，業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編制準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報告係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報告作成結論。

範圍

本會計師係依照核閱準則2410號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報告時所執行之程序包括查詢(主要向負責財務與會計事務之人員查詢)、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

結論

依本會計師核閱結果，並未發現上開合併財務報告在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編制準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製，致無法允當表達坤悅開發股份有限公司及子公司民國一一五年及一一四年六月三十日之合併財務狀況，暨民國一一五年及一一四年四月一日至六月三十日之合併財務績效，暨民國一一五年及一一四年一月一日至六月三十日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

建智聯合會計師事務所

會計師：黃堯章

黃堯章



行政院金融監督管理委員會證券期貨局
核准文號金管證審字第1150333909號

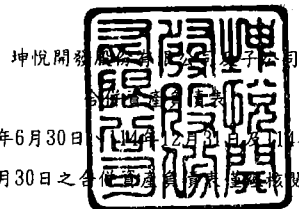
會計師：曹永仁

曹永仁



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)字第0980018119號

中 華 民 國 一 一 五 年 八 月 五 日



坤悅開發股份有限公司

民國115年6月30日、114年12月31日及114年6月30日

(民國115年及114年6月30日之合併資產負債表未經核閱，未依審計準則查核)

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	115年6月30日		114年12月31日		114年6月30日	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%
流動資產							
1100	現金及約當現金(附註四及六)	\$ 1,179,432	6.7	\$ 904,189	5.2	\$ 1,663,690	10.7
1150	應收票據淨額(附註四及六)	3,176	-	9	-	664	-
1170	應收帳款淨額(附註四及六)	13,331	0.1	-	-	63,456	0.4
1200	其他應收款	-	-	400	-	30	-
1220	本期所得稅資產(附註四)	430	-	402	-	41	-
130X	存貨(附註四、五、六及八)	15,084,343	85.8	14,898,015	85.2	12,262,706	78.5
1410	預付款項(附註六)	191,049	1.1	154,665	0.9	102,301	0.7
1476	其他金融資產-流動(附註六及八)	703,263	4.0	898,353	5.1	878,518	5.6
1479	其他流動資產(附註四)	73,961	0.4	40,191	0.2	84,387	0.5
1480	取得合約之增額成本-流動(附註四)	241,221	1.4	287,173	1.7	273,688	1.8
11XX	流動資產合計	17,490,206	99.5	17,183,397	98.3	15,329,481	98.2
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	-	3	-
1600	不動產、廠房及設備(附註四及六)	9,476	-	8,464	-	6,562	-
1755	使用權資產(附註四及六)	34,871	0.2	31,280	0.2	28,961	0.2
1780	無形資產(附註四)	935	-	1,045	-	-	-
1840	遞延所得稅資產(附註四及六)	38,004	0.2	44,410	0.3	42,545	0.3
1990	其他非流動資產-其他(附註八)	13,176	0.1	213,176	1.2	208,898	1.3
15XX	非流動資產合計	96,465	0.5	298,378	1.7	286,969	1.8
1XXX	資產總額	\$ 17,586,671	100.0	\$ 17,481,775	100.0	\$ 15,616,450	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



民國115年6月30日、114年12月31日及114年6月30日

(民國115年及114年6月30日之合併資產負債表未經核閱，未依審計準則查核)

單位：新台幣仟元

代 碼	負 債 及 權 益	115年6月30日		114年12月31日		114年6月30日	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%
流動負債							
2100	短期借款(附註四、六及八)	\$ 8,779,735	49.9	\$ 9,153,787	52.4	\$ 7,919,916	50.7
2120	應付短期票券(附註四及六)	725,100	4.1	685,000	3.9	50,000	0.3
2130	合約負債-流動(附註四及六)	1,859,069	10.6	2,107,211	12.1	1,899,252	12.2
2150	應付票據(附註四)	9,131	-	2,349	-	24,203	0.2
2170	應付帳款(附註四)	624,395	3.6	573,702	3.3	539,981	3.5
2200	其他應付款(附註四)	280,932	1.6	113,448	0.6	200,124	1.3
2230	本期所得稅負債(附註四及六)	141,052	0.8	103,773	0.6	161,861	1.0
2250	負債準備-流動(附註四)	2,651	-	1,505	-	2,527	-
2280	租賃負債-流動(附註四及六)	19,961	0.1	18,456	0.1	15,277	0.1
2320	一年內到期長期負債(附註四、六及八)	999,789	5.7	-	-	-	-
2399	其他流動負債	31,978	0.2	16,017	0.1	14,886	-
21XX	流動負債合計	13,473,793	76.6	12,775,248	73.1	10,828,027	69.3
非流動負債							
2530	應付公司債(附註四、六及八)	-	-	999,647	5.7	999,506	6.4
2550	負債準備-非流動(附註四)	1,716	-	1,716	-	1,716	-
2580	租賃負債-非流動(附註四及六)	15,793	0.1	14,176	0.1	15,418	0.1
2600	其他非流動負債	40	-	90	-	54	-
25XX	非流動負債合計	17,549	0.1	1,015,629	5.8	1,016,694	6.5
2XXX	負債總額	13,491,342	76.7	13,790,877	78.9	11,844,721	75.8
權益							
歸屬於母公司業主之權益							
3110	普通股股本(附註四及六)	1,715,175	9.8	1,715,175	9.8	1,559,250	10.0
3150	待分配股票股利(附註六)	85,759	0.5	-	-	155,925	1.0
3200	資本公積(附註六)	91,297	0.5	91,297	0.5	91,297	0.6
3300	保留盈餘(附註四及六)						
3310	法定盈餘公積	319,007	1.8	260,008	1.5	260,008	1.7
3351	未分配盈餘	1,884,091	10.7	1,624,418	9.3	1,705,249	10.9
3XXX	權益總額	4,095,329	23.3	3,690,898	21.1	3,771,729	24.2
3X2X	負債及權益總額	\$ 17,586,671	100.0	\$ 17,481,775	100.0	\$ 15,616,450	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

合併財務報告

民國115年及114年4月1日至6月30日及民國115年及114年1月1日至6月30日

(僅經核閱，未作其他查核)



單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元。

代碼	項 目	115 年 4 月 1 日 至 6 月 30 日		114 年 4 月 1 日 至 6 月 30 日		115 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日		114 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
4000	營業收入(附註四及六)	\$ 600,438	100.0	\$ 2,511,024	100.0	\$ 2,284,824	100.0	\$ 3,675,046	100.0
5000	營業成本(附註四)	(356,363)	(59.4)	(1,731,360)	(69.0)	(1,367,062)	(59.8)	(2,507,823)	(68.2)
5900	營業毛利	244,075	40.6	779,664	31.0	917,762	40.2	1,167,223	31.8
6000	營業費用(附註四)								
6100	推銷費用	(20,585)	(3.4)	(69,716)	(2.8)	(103,762)	(4.6)	(216,450)	(5.9)
6200	管理及總務費用	(38,048)	(6.3)	(68,464)	(2.7)	(101,199)	(4.4)	(118,419)	(3.2)
6000	營業費用合計	(58,633)	(9.7)	(138,180)	(5.5)	(204,961)	(9.0)	(334,869)	(9.1)
6900	營業淨利(損)	185,442	30.9	641,484	25.5	712,801	31.2	832,354	22.7
7000	營業外收入及支出(附註 四、六及七)								
7100	利息收入	5,927	1.0	6,537	0.3	6,740	0.3	6,949	0.2
7010	其他收入	4,235	0.7	1,349	-	6,285	0.3	4,293	0.1
7020	其他利益及損失	(67)	-	-	-	(362)	-	-	-
7050	財務成本	(651)	(0.1)	(488)	-	(1,418)	(0.1)	(978)	-
	營業外收入及支出合計	9,444	1.6	7,398	0.3	11,245	0.5	10,264	0.3
7900	稅前淨利(損)	194,886	32.5	648,882	25.8	724,046	31.7	842,618	23.0
7950	所得稅(費用)利益(附註四 及六)	(38,793)	(6.5)	(128,602)	(5.1)	(148,097)	(6.5)	(171,787)	(4.7)
8200	本期淨利(損)	\$ 156,093	26.0	520,280	20.7	\$ 575,949	25.2	\$ 670,831	18.3
8500	本期綜合損益總額	\$ 156,093	26.0	520,280	20.7	\$ 575,949	25.2	\$ 670,831	18.3
	每股盈餘(附註四及六)								
9750	基本每股盈餘(虧損)	\$ 0.87		\$ 2.89		\$ 3.20		\$ 3.72	

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
合併財務報表
民國115年及114年1月1日至6月30日
(僅經核閱,未作任何查核)



單位：新台幣仟元

	股本		資本公積	保留盈餘		合計
	普通股股本	待分配股票股利		法定盈餘公積	未分配盈餘	
<u>114年1月1日至6月30日</u>						
114年1月1日餘額	\$ 1,559,250	\$ -	\$ 91,297	\$ 227,834	\$ 1,300,480	\$ 3,178,861
113年度盈餘分配：						
法定盈餘公積	-	-	-	32,174	(32,174)	-
現金股利	-	-	-	-	(77,963)	(77,963)
股票股利	-	155,925	-	-	(155,925)	-
本期合併總損益	-	-	-	-	670,831	670,831
114年6月30日餘額	<u>\$ 1,559,250</u>	<u>\$ 155,925</u>	<u>\$ 91,297</u>	<u>\$ 260,008</u>	<u>\$ 1,705,249</u>	<u>\$ 3,771,729</u>
<u>115年1月1日至6月30日</u>						
115年1月1日餘額	\$ 1,715,175	\$ -	\$ 91,297	\$ 260,008	\$ 1,624,418	\$ 3,690,898
114年度盈餘分配：						
法定盈餘公積	-	-	-	58,999	(58,999)	-
現金股利	-	-	-	-	(171,518)	(171,518)
股票股利	-	85,759	-	-	(85,759)	-
本期合併總損益	-	-	-	-	575,949	575,949
115年6月30日餘額	<u>\$ 1,715,175</u>	<u>\$ 85,759</u>	<u>\$ 91,297</u>	<u>\$ 319,007</u>	<u>\$ 1,884,091</u>	<u>\$ 4,095,329</u>

後附之附註係本合併財務報表之一部分。

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
合併現金流量表
民國115年及114年1月1日至6月30日
(僅經核閱，未作會計師查核)



單位：新台幣仟元

	115 年 1 月 1 日 至 年 6 月 30 日	114 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(損)	\$ 724,046	\$ 842,618
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
折舊費用	12,611	8,966
攤銷費用	110	-
利息費用	1,418	978
利息收入	(6,740)	(6,949)
與營業活動相關之流動資產/負債變動數：		
應收票據	(3,167)	4,797
應收帳款	(13,331)	(63,456)
其他應收款	400	105
存貨	(186,328)	809,243
預付款項	(36,384)	14,611
其他流動資產	(2,019)	(2,680)
取得合約之增額成本	45,952	107,637
合約負債	(248,142)	(372,516)
應付票據	6,782	3,972
應付帳款	50,693	51,027
其他應付款項	428	6,626
負債準備-流動	1,146	1,320
其他流動負債	16,351	(36,123)
營運產生之現金流入(出)	363,826	1,370,176
收取之利息	6,740	6,949
支付之利息	(5,738)	(6,157)
支付所得稅	(104,440)	(68,865)
營業活動之淨現金流入(出)	260,388	1,302,103
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(2,434)	(1,487)
其他金融資產(增加)減少	395,090	252,286
其他非流動資產(增加)減少	-	(545)
存出保證金(增加)減少	(31,751)	3,941
投資活動之淨現金流入(出)	360,905	254,195
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加(減少)	(374,052)	(640,237)
應付短期票券增加(減少)	40,100	-
租賃負債本金償還	(11,658)	(8,324)
存入保證金增加(減少)	(440)	(1,352)
籌資活動之淨現金流入(出)	(346,050)	(649,913)
本期現金及約當現金淨增加(減少)數	275,243	906,385
期初現金及約當現金餘額	904,189	757,305
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,179,432	\$ 1,663,690

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司
陳丕岳



經理人：陳丕岳



會計主管：賴志龍



坤悅開發股份有限公司及子公司
合併財務報告附註
民國115年及114年第2季
(僅經核閱，未依審計準則查核)

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國115年8月5日經董事會通過後發布。

三、新發布及修正準則及解釋之適用

(一)已採用金管會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

本集團自民國115年1月1日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

- 國際財務報導準則第9號及國際財務報導準則第7號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」
- 國際財務報導準則第9號及國際財務報導準則第7號之修正「涉及自然電力的合約」
- 國際財務報導準則第17號「保險合約」
- 國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正
- 國際財務報導準則第17號之修正「初次適用國際財務報導準則第17號及國際財務報導準則第9號-比較資訊」
- 國際財務報導準則會計準則之年度改善-第11冊

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響：

本集團評估適用下列自民國115年1月1日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」
- 國際財務報導準則第19號「不具公共課責性之子公司：揭露」
- 國際會計準則第21號之修正「換算為高度通貨膨脹之表達貨幣」
- 國際會計準則第28號之修正「投資關聯企業及合資之公允價值選項之修正」

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

- 國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第20號「管制資產及管制負債」

本集團現正持續評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則與金管會認可並發布生效之國際會計準則第34號「期中財務報導」編製。本合併財務報告未包括依照金管會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告所編製之整份年度合併財務報告應揭露之全部必要資訊。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本合併財務報告係依歷史成本基礎編製。歷史成本通常係依取得資產所支付對價之公允價值決定。

(三) 合併基礎

1. 合併報告編製原則

- (1) 本集團將所有子公司納入合併財務報告編製之個體。子公司指受本集團控制之個體(包括結構型個體)，當本集團暴露於來自對該個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對該個體之權利有能力影響該等報酬時，本集團即控制該個體。子公司自本集團取得控制日起納入合併財務報告，於喪失控制之日起終止合併。
- (2) 集團內公司間交易、餘額及未實現損益業已銷除。子公司之會計政策已作必要之調整，與本集團採用之政策一致。
- (3) 損益及其他綜合損益各組成部份歸屬於母公司業主及非控制權益；綜合損益總額亦歸屬於母公司業主及非控制權益，即使因而導致非控制權益發生虧損餘額。
- (4) 當對子公司持股之變動若未導致喪失控制時(與非控制權益之交易)，係作為權益交易處理，亦即視為與業主間進行之交易。非控制權益之調整金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列於權益。
- (5) 當集團喪失對子公司之控制，對前子公司之剩餘投資係按公允價值重新衡量，公允價值與帳面金額之差額認列為當期損益。對於先前認列於其他綜合損益與該子公司有關之所有金額，其會計處理與本集團若直接處分相關資產或負債之基礎相同，亦即如先前認列其他綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時將被重分類為損益，則當喪失對子公司之控制時，將該利益或損失自權益重分類為損益。

2. 列入合併財務報告之子公司

投資公司	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		
			115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
本公司	坤聯公司	綜合營造	100%	100%	100%

(四) 其他重大會計政策

除下列所述外，請參閱114年度合併財務報告附註四。

1. 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。期中期間之所得稅係以年度為基礎進行評估，以預期年度總盈餘所適用之稅率，就期中稅前利益予以計算。期中期間因稅法修正發生之稅率變動影響係與產生租稅後果之交易本身會計處理原則一致，於發生當期一次認列於損益、其他綜合損益或直接計入權益。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依編製準則及金管會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製本合併財務季報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

編製合併財務報告時，管理階層於採用本集團會計政策時所作之重大判斷以及估計不確定性之主要來源與民國114年度合併財務報告附註五一致。

六、重要會計項目之說明

(一) 現金及約當現金

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
現金及零用金	\$ 955	\$ 728	\$ 482
銀行存款	1,178,477	903,461	1,663,208
	<u>\$ 1,179,432</u>	<u>\$ 904,189</u>	<u>\$ 1,663,690</u>

(二) 應收票據及帳款

本集團對建案銷售係依合約內容按期收款。

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

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

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

本集團衡量應收帳款之備抵損失如下：

未 逾 期	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
預期信用損失率	-	-	-
應收票據及帳款總帳面金額	\$ 16,507	\$ 9	\$ 64,120
備抵損失(存續期間預期信用損失)	-	-	-
攤銷後成本	<u>\$ 16,507</u>	<u>\$ 9</u>	<u>\$ 64,120</u>

(三) 存貨-建設業

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
待售房地	\$ 456,289	\$ 34,501	\$ 104,566
在建房地	14,302,412	14,756,103	11,663,726
營建用地	107,410	107,411	57,039
預付土地款	218,232	-	437,375
減：備抵跌價損失	-	-	-
	<u>\$ 15,084,343</u>	<u>\$ 14,898,015</u>	<u>\$ 12,262,706</u>

1. 當期認列之存貨相關費損：

	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
已出售存貨成本	\$ 356,363	\$ 1,731,360	\$ 1,367,062	\$ 2,507,823
存貨跌價損失	-	-	-	-
	<u>\$ 356,363</u>	<u>\$ 1,731,360</u>	<u>\$ 1,367,062</u>	<u>\$ 2,507,823</u>

2. 待售房地明細如下：

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
君匯	\$ -	\$ -	\$ 54,619
心里程	9,113	34,501	49,947
君睿	447,176	-	-
	<u>\$ 456,289</u>	<u>\$ 34,501</u>	<u>\$ 104,566</u>

3. 在建房地明細如下：

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
樹子腳段1	\$ 253,635	\$ 252,183	\$ 250,260
君睿	-	1,672,378	1,443,142
車路墘段	9,274	9,268	9,255
坤悅夢想+	893,787	781,731	681,385
坤悅語文心	2,025,734	1,755,448	1,618,398
坤悅原鄰薈	699,439	556,821	444,778
坤悅涵仰	1,374,652	1,169,402	965,271
坤悅·泊岳	1,350,981	1,225,619	1,106,488
坤悅禮御	1,026,743	890,046	763,317
沐光邸	536,142	424,457	304,575
沐光墅	34,410	24,746	18,966
坤悅沐晴	1,123,063	1,102,909	1,061,009
坤悅映光田	360,676	348,691	325,401
芊芊大悅	1,032,416	1,020,524	1,007,574
國昌段	522,862	517,154	509,112
東勢子段	897,864	881,553	244,172
東峰段	2,160,620	2,123,173	910,623
惠民段	114	-	-
	<u>\$ 14,302,412</u>	<u>\$ 14,756,103</u>	<u>\$ 11,663,726</u>

4. 營建用地明細如下：

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
容移用地	\$ 107,410	\$ 107,411	\$ 57,039

5. 預付土地款明細如下：

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
東勢子段	\$ -	\$ -	\$ 95,982
東峰段	20,000	-	341,393
惠民段	169,471	-	-
樹子腳段1	28,761	-	-
	\$ 218,232	\$ -	\$ 437,375

6. 利息資本化相關資訊如下：

	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
利息資本化金額	\$ 67,484	\$ 56,946	\$ 138,403	\$ 120,894
利息資本化利率	1.82%~3.70%	2.675%~3.45%	1.81%~3.70%	2.675%~3.45%

7. 存貨提供質押擔保之情事，請詳附註八。

(四) 預付款項

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
預付費用	\$ 4,753	\$ 7,198	\$ 9,667
預付貨款	25,718	18,350	22,725
用品盤存	7,048	2,875	-
留抵稅額	153,530	126,242	69,909
	\$ 191,049	\$ 154,665	\$ 102,301

(五) 不動產、廠房及設備

115年1月1日至6月30日	期初餘額	增添	處分	期末餘額
<u>成 本</u>				
運輸設備	\$ 94	\$ -	\$ -	\$ 94
租賃改良	8,255	99	-	8,354
其他設備	10,198	2,335	(368)	12,165
成本合計	18,547	\$ 2,434	(\$ 368)	20,613
<u>累計折舊</u>				
運輸設備	37	\$ 4	\$ -	41
租賃改良	5,968	344	-	6,312
其他設備	4,078	1,074	(368)	4,784
累計折舊合計	10,083	\$ 1,422	(\$ 368)	11,137
不動產、廠房及設備淨額	\$ 8,464			\$ 9,476

114年1月1日至6月30日

<u>成 本</u>				
運輸設備	\$ 94	\$ -	\$ -	\$ 94
租賃改良	7,980	275	-	8,255
其他設備	6,013	1,212	-	7,225
成本合計	14,087	\$ 1,487	\$ -	15,574
<u>累計折舊</u>				
運輸設備	28	\$ 5	\$ -	33
租賃改良	5,290	339	-	5,629
其他設備	2,835	515	-	3,350
累計折舊合計	8,153	\$ 859	\$ -	9,012
不動產、廠房及設備淨額	\$ 5,934			\$ 6,562

(六) 租賃協議

1. 使用權資產

115年1月1日至6月30日	期初餘額	增添	到期或解約	期末餘額
<u>使用權資產成本</u>				
土地	\$ 28,420	\$ 2,604	(\$ 1,633)	\$ 29,391
房屋及建築	29,091	352	-	29,443
運輸設備	11,540	11,824	-	23,364
成本合計	69,051	\$ 14,780	(\$ 1,633)	82,198
<u>使用權資產累計折舊</u>				
土地	14,874	\$ 5,103	(\$ 1,633)	18,344
房屋及建築	16,646	3,750	-	20,396
運輸設備	6,251	2,336	-	8,587
累計折舊合計	37,771	\$ 11,189	(\$ 1,633)	47,327
使用權資產淨額	\$ 31,280			\$ 34,871

114年1月1日至6月30日

<u>使用權資產成本</u>				
土地	\$ 21,236	\$ 281	(\$ 538)	\$ 20,979
房屋及建築	27,488	692	-	28,180
運輸設備	8,469	3,224	-	11,693
成本合計	57,193	\$ 4,197	(\$ 538)	60,852
<u>使用權資產累計折舊</u>				
土地	8,528	\$ 3,848	(\$ 538)	11,838
房屋及建築	11,559	3,396	-	14,955
運輸設備	4,235	863	-	5,098
累計折舊合計	24,322	\$ 8,107	(\$ 538)	31,891
使用權資產淨額	\$ 32,871			\$ 28,961

2. 租賃負債

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
租賃負債帳面價值			
流動	\$ 19,961	\$ 18,456	\$ 15,277
非流動	\$ 15,793	\$ 14,176	\$ 15,418

3. 重要承租活動及條款

本集團承租土地、房屋及建築物及汽車作為接待中心、辦公室及公務車使用，租賃期間為 1~5 年。於租賃期間終止時，本集團對所租賃之房屋及建築物並無優惠承購權，並約定未經出租人同意，本集團不得將租賃標的之全部或一部轉租或轉讓。

4. 其他租賃資訊

	115年4月1日 至 6 月 30 日	114年4月1日 至 6 月 30 日	115年1月1日 至 6 月 30 日	114年1月1日 至 6 月 30 日
租賃負債之利息費用	\$ 130	\$ 163	\$ 284	\$ 345
短期租賃及低價值資產租賃費用	\$ 3,269	\$ 6,754	\$ 7,667	\$ 12,580
租賃之現金流出總額	\$ 9,204	\$ 11,138	\$ 19,609	\$ 21,249

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

(七) 短期借款

借 款 性 質	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
擔保銀行借款	\$ 8,779,735	\$ 9,153,787	\$ 7,919,916
利率區間	2.675%~3.70%	2.675%~3.45%	2.675%~3.45%

1. 提供質押擔保之情形，請詳附註八。

(八) 應付短期票券

借 款 性 質	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
商業本票	\$ 725,100	\$ 685,000	\$ 50,000
利率區間	1.81%~2.412%	1.81%~2.28%	2.10%

除部分係由永豐銀行提供擔保外，餘提供質押擔保之情形，請詳附註八。

(九) 應付公司債

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
應付公司債	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000
減：應付公司債折價	(211)	(353)	(494)
減：一年內到期	(999,789)	-	-
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 999,647</u>	<u>\$ 999,506</u>

本集團發行之國內有擔保普通公司債如下：

1. 111年度第1期有擔保普通公司債發行條件如下：

- (1) 本集團經主管機關核准募集及發行國內第1次有擔保普通公司債，發行總額為10億，每張票面金額為100萬，於發行日依票面金額十足發行，票面利率固定0.89%，發行期間5年期，發行期限自民國111年3月29日至116年3月29日到期，自發行日起屆滿5年到期一次還本。
- (2) 本公司債自發行日起依票面利率，每年單利計息乙次，每年付息乙次。本公司債每100萬元票面金額債券付息計算至元為止，元以下四捨五入。本公司債還本付息日如為付款地銀行業停止營業日時，則於停止營業日之次一營業日給付本息，且不另付利息。如逾還本付息日領取本息者，依不另計付利息。
- (3) 本公司債係由全國農業金庫股份有限公司依委任保證契約履行公司債保證。

2. 本集團發行有擔保普通公司債保證費按年費率千分之12.5計算，以1年為1期，每年應付保證費為12,667仟元。

3. 提供質押擔保之情形，請詳附註八。

(十) 退休金

本集團依「勞工退休金條例」訂定之員工退休計畫，係屬確定提撥計畫；並依員工每月薪資百分之六提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。依上述相關規定，本集團於民國115年及114年第2季認列之退休金費用如下：

	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
退休金費用	<u>\$ 2,329</u>	<u>\$ 2,104</u>

(十一) 股本

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
額定股數(仟股)	<u>300,000</u>	<u>300,000</u>	<u>300,000</u>
額定股本	<u>\$ 3,000,000</u>	<u>\$ 3,000,000</u>	<u>\$ 3,000,000</u>
已發行且已收足股款 之股數(仟股)	<u>171,518</u>	<u>171,518</u>	<u>155,925</u>
已發行股本	<u>\$ 1,715,175</u>	<u>\$ 1,715,175</u>	<u>\$ 1,559,250</u>

本公司於民國114年6月11日經股東會決議辦理盈餘轉增資155,925仟元，向行政院金融監督管理委員會證券期貨局申報，並自民國114年7月21日申報生效後，發行普通股股票15,593仟股，每股面額10元，相關變更登記程序已於民國114年10月27日辦理完竣。

本公司民國115年6月4日經股東會決議盈餘轉增資85,759仟元，發行普通股股票8,576仟股，每股面額10元，上項增資業已向行政院金融監督管理委員會證券期貨局申報，並自民國115年6月22日申報生效，惟相關變更登記程序尚未辦理完竣。

(十二) 資本公積

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
發行股票溢價	\$ 91,297	\$ 91,297	\$ 91,297

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

(十三) 保留盈餘及股利政策

1. 依章程規定，本公司當年度結算如有盈餘，應先提繳稅款、彌補歷年累積虧損，次提10%為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘並依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額併同以前年度累積未分配盈餘由董事會擬具分派議案，提請股東會決議後分派之。
2. 本公司股利政策採剩餘股利政策。依據公司未來之資本預算規劃，優先保留營運及投資所需之資金後，剩餘之盈餘才以股票股利或現金股利方式分派。
3. 依公司法規定，法定盈餘公積應提撥至其總額已達資本總額為止。法定盈餘公積得彌補虧損。公司無虧損時，得以法定盈餘公積超過實收資本額百分之二十五之部分按股東原有股份之比例發放新股或現金。
4. 本公司於民國115年6月4日及民國114年6月11日舉行股東會，分別決議通過民國114年度及民國113年度盈餘分配案如下：

	114年度		113年度	
	配股率(元)	金額	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：				
股票股利	\$ 0.50	\$ 85,759	\$ 1.00	\$ 155,925
現金股利	1.00	171,518	0.50	77,963

(十四) 客戶合約之收入

民國115年及114年第2季與客戶合約之收入相關資訊如下：

1. 收入之細分

	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
主要地區市場-營建事業部				
台灣	\$ 600,438	\$ 2,511,024	\$ 2,284,824	\$ 3,675,046
主要商品-銷售房地	\$ 600,438	\$ 2,511,024	\$ 2,284,824	\$ 3,675,046
合約類型-固定價格合約	\$ 600,438	\$ 2,511,024	\$ 2,284,824	\$ 3,675,046
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品	\$ 600,438	\$ 2,511,024	\$ 2,284,824	\$ 3,675,046

2. 合約負債

(1) 本公司認列客戶合約收入相關之合約負債如下：

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
合約負債-銷售房地	\$ 1,859,062	\$ 2,107,142	\$ 1,898,692
合約負債-租賃	7	69	3
合約負債-人力支援	-	-	557
	<u>\$ 1,859,069</u>	<u>\$ 2,107,211</u>	<u>\$ 1,899,252</u>

(2) 期初合約負債本期認列收入

	115年4月1日 至115年6月30日	114年4月1日 至114年6月30日
合約負債期初餘額本期認列收入		
房地銷售	\$ 106,022	\$ 546,482
人力支援	-	28
	<u>\$ 106,022</u>	<u>\$ 546,510</u>
	115年1月1日 至115年6月30日	114年1月1日 至114年6月30日
合約負債期初餘額本期認列收入		
房地銷售	\$ 513,189	\$ 805,748
租金收入	69	21
人力支援	-	57
	<u>\$ 513,258</u>	<u>\$ 805,826</u>

(3) 本集團與客戶所簽訂之預售房地合約價款與待售房地合約價款之相關揭露請詳附註九(二)。

(4)部分個案係採預售屋價金信託，其信託專戶餘額帳列其他金融資產-流動項下，相關信託專戶明細如下：

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
君睿	\$ -	\$ 381,604	\$ 375,334
坤悅涵仰	231,658	234,154	216,036
坤悅夢想+	128,886	136,287	134,739
坤悅禮御	63,580	43,153	35,418
坤悅原鄰薈	69,836	93,417	98,928
坤悅沐光邸	4,771	3,367	14,120
坤悅·泊岳	3,109	6,371	3,943
坤悅映光田	1,423	-	-
	<u>\$ 503,263</u>	<u>\$ 898,353</u>	<u>\$ 878,518</u>

(十五) 營業外收入及支出

1. 其他收入

	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
租金收入	\$ 813	\$ 403	\$ 2,041	\$ 1,991
其他收入-其他	3,422	946	4,244	2,302
	<u>\$ 4,235</u>	<u>\$ 1,349</u>	<u>\$ 6,285</u>	<u>\$ 4,293</u>

2. 其他利益及損失

	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
什項支出	(\$ 67)	\$ -	(\$ 362)	\$ -

3. 財務成本

	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
利息費用	\$ 68,135	\$ 57,434	\$ 139,821	\$ 121,872
減：利息資本化	(67,484)	(56,946)	(138,403)	(120,894)
	<u>\$ 651</u>	<u>\$ 488</u>	<u>\$ 1,418</u>	<u>\$ 978</u>

(十六) 本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用

115年4月1日至6月30日			
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 17,545	\$ 17,729	\$ 35,274
勞健保費用	-	2,364	2,364
退休金費用	-	1,155	1,155
董事酬金	-	630	630
其他員工福利費用	443	2,221	2,664
折舊費用	559	5,735	6,294
攤銷費用	-	55	55

114年4月1日至6月30日			
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 11,894	\$ 43,686	\$ 55,580
勞健保費用	-	2,198	2,198
退休金費用	-	1,073	1,073
董事酬金	-	630	630
其他員工福利費用	380	2,368	2,748
折舊費用	509	4,017	4,526
攤銷費用	-	-	-

115年1月1日至6月30日			
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 40,946	\$ 39,800	\$ 80,746
勞健保費用	-	5,114	5,114
退休金費用	-	2,329	2,329
董事酬金	-	1,050	1,050
其他員工福利費用	927	2,803	3,730
折舊費用	1,187	11,424	12,611
攤銷費用	-	110	110

114年1月1日至6月30日			
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 27,516	\$ 64,871	\$ 92,387
勞健保費用	-	4,493	4,493
退休金費用	-	2,104	2,104
董事酬金	-	1,050	1,050
其他員工福利費用	730	3,016	3,746
折舊費用	797	8,169	8,966
攤銷費用	-	-	-

(十七) 員工及董監酬勞

依本公司章程之規定，當年度如有獲利，應依稅前淨利提撥1%為員工酬勞及提撥不超過1%為董監酬勞。民國115年及114年第2季估列之員工酬勞及董監酬勞如下：

	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
員工酬勞	\$ 1,970	\$ 6,531	\$ 7,314	\$ 8,488
董監酬勞	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

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

本公司於民國115年3月11日及114年3月5日舉行董事會，分別決議通過民國114年度及民國113年度員工酬勞及董監酬勞如下：

	114年度		113年度	
	現金	股票	現金	股票
員工酬勞	\$ 7,680	\$ -	\$ 4,357	\$ -
董監酬勞	-	-	-	-
	\$ 7,680	\$ -	\$ 4,357	\$ -

民國114年度及113年度員工酬勞及董監酬勞之實際配發金額與114年度及113年度財務報告認列之金額並無差異。

有關董事會決議之員工酬勞及董監酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

(十八) 所得稅

1. 認列於損益之所得稅

	115年 4月至6月	114年 4月至6月	115年 1月至6月	114年 1月至6月
當期所得稅				
當期產生者	(\$ 37,618)	(\$ 110,109)	(\$ 141,690)	(\$ 162,551)
以前年度之調整	-	154	-	154
土地增值稅	(1)	(1)	(1)	(1)
遞延所得稅				
本期產生者	(1,174)	(18,646)	(6,406)	(9,389)
認列於損益之所得稅(費用)利益	(\$ 38,793)	(\$ 128,602)	(\$ 148,097)	(\$ 171,787)

2. 所得稅核定情形：

	核定年度
本公司	113年度
坤聯公司	113年度

(十九) 每股盈餘

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

本公司於民國115年6月4日股東會決議無償配股，增資基準日訂於民國115年7月24日，計算每股盈餘時，無償配股之影響業已追溯調整：

115年4月1日至6月30日			
	稅後金額	追溯後加權平均流通在外股數(仟股)	每股盈餘(元)
基本每股盈餘			
歸屬於普通股股東之淨利(損)	\$ 156,093	180,093	\$ 0.87
114年4月1日至6月30日			
	稅後金額	追溯後加權平均流通在外股數(仟股)	每股盈餘(元)
基本每股盈餘			
歸屬於普通股股東之淨利(損)	\$ 520,280	180,093	\$ 2.89
115年1月1日至6月30日			
	稅後金額	追溯後加權平均流通在外股數(仟股)	每股盈餘(元)
基本每股盈餘			
歸屬於普通股股東之淨利(損)	\$ 575,949	180,093	\$ 3.20
114年1月1日至6月30日			
	稅後金額	追溯後加權平均流通在外股數(仟股)	每股盈餘(元)
基本每股盈餘			
歸屬於普通股股東之淨利(損)	\$ 670,831	180,093	\$ 3.72

七、關係人交易

(一)於財務報導期間內與本集團有交易之關係人如下：

關係人名稱	與本集團之關係
坤聯興營造股份有限公司	其他關係人
坤聯富建設股份有限公司	其他關係人
吉發科技股份有限公司	其他關係人

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

1. 合約負債-人力支援

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
其他關係人	\$ -	\$ 836	\$ 557

2. 其他收入

	115年4月1日至6月30日	114年4月1日至6月30日
其他關係人	\$ 6	\$ 284
	115年1月1日至6月30日	114年1月1日至6月30日
其他關係人	\$ 6	\$ 563

3. 由關係人擔任本集團工程案「預售屋買賣定型化契約應記載事項」履約擔保機制之同業連帶擔保保證人明細如下：

	115年6月30日	114年6月30日
其他關係人	坤悅語文心	坤悅語文心

(三) 主要管理階層薪酬資訊

民國115年及114年第2季對董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	115年4月1日至6月30日	114年4月1日至6月30日	115年1月1日至6月30日	114年1月1日至6月30日
短期員工福利	\$ 1,106	\$ 2,006	\$ 1,867	\$ 2,552
退職後福利	-	-	-	-
	\$ 1,106	\$ 2,006	\$ 1,867	\$ 2,552

八、質押之資產

本集團資產提供擔保明細如下：

資產名稱	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日	擔保用途
存貨(在建房地)	\$ 14,293,024	\$ 14,746,835	\$ 11,654,471	銀行借款
存貨(待售房地)	447,176	-	-	應付短期票券
其他金融資產-流動	703,263	898,353	878,518	價金信託專戶
其他金融資產-非流動	-	200,000	200,000	發行公司債
	\$ 15,443,463	\$ 15,845,188	\$ 12,732,989	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾：

- (一)重大或有負債：無。
(二)重大未認列之合約承諾

1. 本集團為所推出工程與客戶簽訂之預售及成屋銷售合約價款如下：

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
已簽訂之銷售合約價款	\$ 9,794,670	\$ 11,615,160	\$ 11,470,690
已依約定收取金額	\$ 1,859,062	\$ 2,107,142	\$ 1,898,692

2. 本集團因購置營建用地而簽訂房地買賣合約而未認列之承諾如下：

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
取得存貨	\$ 1,517,419	\$ -	\$ 1,344,112

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：

本公司民國115年6月24日經董事會決議現金增資21,000仟股，每股面額10元，計新台幣210,000仟元，上項增資業已向行政院金融監督管理委員會申報，並自民國115年7月22日申報生效。

十二、其他

(一)金融工具

(一)公允價值之資訊—非按公允價值衡量之金融工具

本集團非以公允價值衡量之金融工具（包括現金及約當現金、應收票據及帳款、其他應收款、其他金融資產、存出保證金、銀行借款、應付票據及帳款、其他應付款、應付公司債、租賃負債及存入保證金）的帳面金額係公允價值之合理近似值。

(二)金融工具之種類

	115年6月30日				
	帳面價值	公 允 價 值			合計
		第一級	第二級	第三級	
<u>金融資產</u>					
透過損益按公允價值	\$ 3	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
衡量之金融資產					
按攤銷後成本衡量之	1,978,568	-	-	-	-
金融資產（註1）					
	\$ 1,978,571	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<u>金融負債</u>					
以攤銷後成本衡量之	\$ 11,455,328	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
金融負債（註2）					

114年12月31日					
	公 允 價 值				
	帳面價值	第一級	第二級	第三級	合計
<u>金融資產</u>					
透過損益按公允價值 衡量之金融資產	\$ 3	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
按攤銷後成本衡量之 金融資產（註1）	2,050,566	-	-	-	-
	<u>\$ 2,050,569</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
<u>金融負債</u>					
以攤銷後成本衡量之 金融負債(註2)	<u>\$ 11,561,497</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
114年6月30日					
	公 允 價 值				
	帳面價值	第一級	第二級	第三級	合計
<u>金融資產</u>					
透過損益按公允價值 衡量之金融資產	\$ 3	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
按攤銷後成本衡量之 金融資產（註1）	2,890,901	-	-	-	-
	<u>\$ 2,890,904</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
<u>金融負債</u>					
以攤銷後成本衡量之 金融負債(註2)	<u>\$ 9,764,597</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

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

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

（三）財務風險管理目的與政策

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

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

1. 市場風險

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

本集團未從事衍生工具交易，並未因此產生金融資產或負債。

2. 信用風險

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

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

3. 流動性風險

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

本集團已約定還款期間之非衍生金融負債預定到期如下：

115年6月30日				
	1 年 以 內	1 至 3 年	3 年 以 上	合 計
非衍生金融負債				
無附息負債	\$ 914,458	\$ -	\$ -	\$ 914,458
浮動利率負債	725,100	5,092,732	3,687,003	9,504,835
租賃負債(流動及非流動)	19,961	15,793	-	35,754
應付公司債	999,789	-	-	999,789
	<u>\$ 2,659,308</u>	<u>\$ 5,108,525</u>	<u>\$ 3,687,003</u>	<u>\$ 11,454,836</u>
114年12月31日				
	1 年 以 內	1 至 3 年	3 年 以 上	合 計
非衍生金融負債				
無附息負債	\$ 689,499	\$ -	\$ -	\$ 689,499
浮動利率負債	1,240,110	2,516,567	6,082,110	9,838,787
租賃負債(流動及非流動)	18,456	14,176	-	32,632
應付公司債	-	999,647	-	999,647
	<u>\$ 1,948,065</u>	<u>\$ 3,530,390</u>	<u>\$ 6,082,110</u>	<u>\$ 11,560,565</u>
114年6月30日				
	1 年 以 內	1 至 3 年	3 年 以 上	合 計
非衍生金融負債				
無附息負債	\$ 764,308	\$ -	\$ -	\$ 764,308
浮動利率負債	603,810	1,995,412	5,320,694	7,919,916
租賃負債(流動及非流動)	15,277	15,418	-	30,695
應付公司債	-	999,506	-	999,506
	<u>\$ 1,383,395</u>	<u>\$ 3,010,336</u>	<u>\$ 5,320,694</u>	<u>\$ 9,714,425</u>

十三、附註揭露事項

(一) 重大交易事項相關資訊

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：無。
3. 期末持有之重大有價證券：無。
4. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：附表一。
5. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。
6. 從事衍生性工具交易：無。
7. 其他：母子公司間業務關係及重大交易往來情形：附表二。

(二) 轉投資事業相關資訊：

被投資公司名稱、所在地區…等相關資訊：附表三。

(三) 大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊：

(一) 產業別財務資訊

本集團民國115年及114年第2季有關部門資訊列示如下：

	115年1月1日至6月30日			
	建設事業開發部	營造事業部	調整及沖銷	合 計
來自外部客戶收入	\$ 2,284,824	\$ -	\$ -	\$ 2,284,824
部門間之收入(註1)	-	1,000,691	(1,000,691)	-
收入合計	\$ 2,284,824	\$ 1,000,691	(\$ 1,000,691)	\$ 2,284,824
部門損益	\$ 717,612	(\$ 3,308)	(\$ 1,503)	\$ 712,801
部門資產	\$ 18,000,921	\$ 1,394,757	(\$ 1,809,007)	\$ 17,586,671

	114年1月1日至6月30日			
	建設事業開發部	營造事業部	調整及沖銷	合 計
來自外部客戶收入	\$ 3,675,046	\$ -	\$ -	\$ 3,675,046
部門間之收入(註1)	-	1,050,019	(1,050,019)	-
收入合計	\$ 3,675,046	\$ 1,050,019	(\$ 1,050,019)	\$ 3,675,046
部門損益	\$ 779,994	\$ 10,430	\$ 41,930	\$ 832,354
部門資產	\$ 16,240,604	\$ 1,385,981	(\$ 2,010,135)	\$ 15,616,450

註1：母子公司間順逆流交易，於編製本合併財務報告時業已銷除。

本集團有二個應報導部門：建設事業開發部及營造事業部，建設事業開發部係委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓之出租出售。營造事業部係從事土木建築工程承攬。

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

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

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

坤悅開發股份有限公司及子公司
與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額20%以上
民國115年6月30日

附表一

單位：新台幣仟元

進（銷）貨 之 公 司	交易之對象	關係	交易情形				交易條件與一般交易 不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進（銷）貨	金 額	佔總進(銷)貨 之 比 率 %	授 信 期 間	單 價	授 信 期 間	餘 額	佔總應收(付)票 據、帳款之比率%	
本公司	坤聯營造股份有限公司	子公司	進貨(在建 工程)	\$ 1,009,261	98.6%	依合約規定。	—	—	(\$1,120,144)	176.8%	註1

註1：編製本合併財務報告時業已消除。

坤悅開發股份有限公司及子公司
母子公司間業務關係及重大交易往來情形
民國115年6月30日

附表二

單位：新台幣仟元

編號 (註1)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人 之關係 (註2)	交易往來情形			
				項目	金額	交易條件	佔合併總營收或總 資產之比率% (註3)
0	本公司	坤聯營造股份有限公司	1	在建工程(進貨)	\$ 1,009,261	依合約規定	44.2
				應付帳款	1,120,144	依合約規定	6.4

註1：母公司及子公司相互間之業務往來資訊應分別於編號欄註明，編號之填寫方法如下：

1. 母公司填0。
2. 子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可(若係母子公司間或各子公司間之同一筆交易，則無須重複揭露。如：母公司對子公司之交易，若母公司已揭露，則子公司部分無須重複揭露；子公司對子公司之交易，若其一子公司已揭露，則另一子公司無須重複揭露)：

1. 母公司對子公司。
2. 子公司對母公司。
3. 子公司對子公司。

註3：交易往來金額佔合併總收入或總資產比率之計算，若屬資產負債科目者，以期末餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益科目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。

註4：本表之重大交易往來情形得由公司依重大性原則決定是否須列示。

坤悅開發股份有限公司及子公司
被投資公司名稱、所在地區…等相關資訊
民國115年6月30日

附表三

單位：新台幣仟元／仟股

投資公司 名稱	被投資公司 名稱	所在地區	主要營業 項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司 本期(損)益	本期認列之 投資(損)益	本期被投資公司股利 分派情形		備註
				本期期末	上期期末	股數	比率	帳面金額			股票股利	現金股利	
本公司	坤聯營造股份有限公司	中華民國	土木建築 營造業	\$ 401,473	\$ 401,473	40,000	100.0%	\$ 262,046	(\$ 3,694)	(\$ 9,424)	\$ —	\$ 2,815	子公司 (註1)

註1：編製本合併財務報告時業已消除。

附件五

113 年度個體財務報告暨會計師查核報告

股票代號：5206

坤悅開發股份有限公司
個體財務報告暨會計師查核報告
民國113年度及112年度

地 址：台中市西屯區市政路402號19樓之2
電 話：(04)22588809

目 錄

項	目	頁次
壹、會計師查核報告		1-4
貳、個體資產負債表		5-6
參、個體綜合損益表		7
肆、個體權益變動表		8
伍、個體現金流量表		9-10
陸、個體財務報告附註		11-41
一、公司沿革		11
二、通過財務報告之日期及程序		11
三、新發布及修訂準則及解釋之適用		11
四、重大會計政策之彙總說明		12-20
五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源		20
六、重要會計項目之說明		20-32
七、關係人交易		32-33
八、質押之資產		33
九、重大或有負債及未認列之合約承諾		33-34
十、重大之災害損失		34
十一、重大之期後事項		34
十二、其他		34-36
十三、附註揭露事項		36
(一)重大交易事項相關資訊		36
(二)轉投資事業相關資訊		36
(三)大陸投資資訊		36
(四)主要股東資訊		36
十四、部門資訊		36
柒、重要會計項目明細表		42-54



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 113年及 112年 12月 31日之個體資產負債表，暨民國 113年及 112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113年及112年12月31日之個體財務狀況，暨民國113年及112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受託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 113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民國113年度個體財務報告之關鍵查核事項敘明如下：

一、存貨評價

事項說明

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。



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



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(十六)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。



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



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



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113 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

黃祥秋



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：曹永

曹永仁



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)字第0980018119號

中 華 民 國 114 年 3 月 5 日

坤悅開發股份有限公司
個體資產負債表
民國113年及112年12月31日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	113年12月31日			112年12月31日		
		金	額	%	金	額	%
	流動資產						
1100	現金及約當現金(附註四及六)	\$	701,909	4.3	\$	1,005,215	8.0
1150	應收票據淨額(附註四、五及六)		5,461	-		1,870	-
1170	應收帳款淨額(附註四、五及六)		-	-		1,450	-
1200	其他應收款		135	-		-	-
130X	存貨(附註四、五、六及八)		13,337,311	82.5		10,062,346	79.9
1410	預付款項		87,402	0.6		71,746	0.6
1476	其他金融資產-流動(附註四、六及八)		1,130,804	7.0		733,122	5.8
1479	其他流動資產		82,200	0.5		17,071	0.1
1480	取得合約之增額成本-流動(附註四)		381,325	2.4		226,857	1.8
	流動資產合計		15,726,547	97.3		12,119,677	96.2
	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)		165,191	1.0		209,664	1.7
1600	不動產、廠房及設備(附註四及六)		1,736	-		468	-
1755	使用權資產(附註四及六)		23,347	0.1		27,140	0.2
1840	遞延所得稅資產(附註四及六)		51,934	0.3		38,660	0.3
1990	其他非流動資產(附註四及八)		204,591	1.3		204,609	1.6
	非流動資產淨額		446,802	2.7		480,544	3.8
	資產總額	\$	16,173,349	100.0	\$	12,600,221	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113年及112年12月31日

單位：新台幣仟元

代 碼	負 債 及 權 益	113年12月31日		112年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
	流動負債				
2100	短期借款(附註四及六)	\$ 8,560,153	52.9	\$ 6,049,325	48.0
2130	合約負債-流動(附註四及六)	2,271,648	14.0	1,474,709	11.7
2150	應付票據(附註四)	18,310	0.1	38,629	0.3
2170	應付帳款(附註四及七)	47,264	0.3	-	-
2180	應付帳款-關係人(附註四及七)	856,304	5.3	765,540	6.1
2200	其他應付款	98,340	0.6	64,081	0.5
2230	本期所得稅負債(附註四及六)	64,973	0.4	110,683	0.9
2250	負債準備-流動(附註四)	504	-	511	-
2280	租賃負債-流動(附註四及六)	11,484	0.1	8,876	0.1
2399	其他流動負債(附註七)	51,612	0.3	9,336	0.1
	流動負債合計	11,980,592	74.0	8,521,690	67.7
	非流動負債				
2530	應付公司債(附註四及六)	999,365	6.2	999,083	7.9
2550	負債準備-非流動	802	-	802	-
2580	租賃負債-非流動(附註四及六)	13,623	0.1	18,821	0.1
2600	其他非流動負債	106	-	-	-
	非流動負債合計	1,013,896	6.3	1,018,706	8.0
	負債總額	12,994,488	80.3	9,540,396	75.7
	權益				
3110	普通股股本(附註六)	1,559,250	9.6	1,559,250	12.4
3200	資本公積(附註六)	91,297	0.6	91,297	0.7
3300	保留盈餘(附註六)				
3310	法定盈餘公積	227,834	1.4	192,011	1.5
3350	未分配盈餘	1,300,480	8.1	1,217,267	9.7
	權益總額	3,178,861	19.7	3,059,825	24.3
	負債及權益總額	\$ 16,173,349	100.0	\$ 12,600,221	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113年度及112年度

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代碼	項 目	113年度		112年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入(附註四及六)	\$ 2,435,391	100.0	\$ 3,370,820	100.0
5000	營業成本(附註四、六及七)	(1,671,212)	(68.6)	(2,541,026)	(75.4)
5900	營業毛利	764,179	31.4	829,794	24.6
6000	營業費用(附註七)				
6100	推銷費用	(239,494)	(9.8)	(263,277)	(7.8)
6200	管理費用	(98,290)	(4.1)	(100,302)	(3.0)
6000	合計	(337,784)	(13.9)	(363,579)	(10.8)
6900	營業淨利(損)	426,395	17.5	466,215	13.8
7000	營業外收入及支出(附註四、六及七)				
7100	利息收入	14,012	0.6	8,787	0.3
7010	其他收入	35,774	1.5	12,701	0.4
7020	其他利益及損失	356	-	-	-
7050	財務成本	(743)	(0.1)	(6,182)	(0.2)
7070	採用權益法認列之子公司損益份額	(44,473)	(1.8)	(19,018)	(0.6)
7000	合計	4,926	0.2	(3,712)	(0.1)
7900	稅前淨利(損)	431,321	17.7	462,503	13.7
7950	所得稅費用(利益)(附註四及六)	109,583	4.5	104,277	3.1
8200	本期淨利(損)	\$ 321,738	13.2	\$ 358,226	10.6
8500	本期綜合損益總額	\$ 321,738	13.2	\$ 358,226	10.6
	每股盈餘(附註四及六)				
9750	基本每股盈餘(虧損)	\$ 2.06		\$ 2.30	

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112年度

單位：新台幣仟元

	普通股股本	資本公積	保留盈餘		合計
			法定公積	未分配盈餘	
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：					
法定盈餘公積	-	-	-	-	-
現金股利	-	(77,963)	-	-	(77,963)
112年度淨利(損)	-	-	-	358,226	358,226
113年度					
113年1月1日餘額	\$ 1,559,250	\$ 91,297	\$ 192,011	\$ 1,217,267	\$ 3,059,825
112年度盈餘指撥及分配：					
法定盈餘公積	-	-	35,823	(35,823)	-
現金股利	-	-	-	(202,702)	(202,702)
113年度淨利(損)	-	-	-	321,738	321,738
113年12月31日餘額	\$ 1,559,250	\$ 91,297	\$ 227,834	\$ 1,300,480	\$ 3,178,861

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113年度及112年度

單位：新台幣仟元

	113年度	112年度
<u>營業活動之現金流量：</u>		
本期稅前淨利(損)	\$ 431,321	\$ 462,503
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
折舊費用	11,692	12,238
利息費用	743	6,182
利息收入	(14,012)	(8,787)
租賃修改利益	(23)	-
採用權益法認列之子公司損益份額	44,473	19,018
與營業活動相關之流動資產/負債變動數：		
應收票據	(3,591)	(1,350)
應收帳款	1,450	2,950
其他應收款	(135)	176
存貨	(3,274,965)	(400,993)
預付款項	(15,656)	(5,509)
其他流動資產	(559)	56
取得合約之增額成本	(154,468)	7,398
合約負債	796,939	34,676
應付票據	(20,319)	22,249
應付帳款	138,028	219,773
負債準備-流動	(7)	34
其他應付款項	29,378	14,100
其他流動負債	41,884	(16,220)
營運產生之現金流入(出)	(1,987,827)	368,494
收取之利息	14,012	8,787
支付之利息	4,420	(4,901)
支付之所得稅	(168,567)	(6,410)
營業活動之淨現金流入(出)	(2,137,962)	365,970

接次頁

坤悅開發股份有限公司
個體現金流量表
民國113年度及112年度

單位：新台幣仟元

承上頁

	113年度	112年度
<u>投資活動之現金流量：</u>		
取得採用權益法之投資	-	(100,000)
其他金融資產-流動增加	(397,682)	(162,270)
購買不動產、廠房及設備	(1,531)	-
存出保證金(增加)減少	(64,552)	19,169
投資活動之淨現金流入(出)	(463,765)	(243,101)
<u>籌資活動之現金流量：</u>		
短期借款增加	2,510,828	21,901
租賃負債本金償還	(10,203)	(12,023)
存入保證金增加	498	940
發放現金股利	(202,702)	(77,963)
籌資活動之淨現金流入(出)	2,298,421	(67,145)
本期現金及約當現金增加(減少)	(303,306)	55,724
期初現金及約當現金餘額	1,005,215	949,491
期末現金及約當現金餘額	\$ 701,909	\$ 1,005,215

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司
陳丕岳



經理人：陳丕岳



會計主管：賴志龍



坤悅開發股份有限公司
個體財務報告附註
民國113年度及112年度

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告業已於民國114年3月5日經本公司董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金管會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

本集團自民國113年1月1日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第1號之修正「負債之流動或非流動分類」
- 國際會計準則第1號之修正「具合約條款之非流動負債」
- 國際財務報導準則第7號及國際財務報導準則第7號之修正「供應商融資安排」
- 國際財務報導準則第16號之修正「售後租回中之租賃負債」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

本集團評估適用下列自民國114年1月1日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際會計準則第21號之修正「缺乏可兌換性」

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

- 國際財務報導準則第9號及國際財務報導準則第7號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」
- 國際財務報導準則第9號及國際財務報導準則第7號之修正「涉及自然電力的合約」
- 國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第17號「保險合約」
- 國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正
- 國際財務報導準則第17號之修正「初次適用國際財務報導準則第17號及國際財務報導準則第9號-比較資訊」
- 國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」
- 國際財務報導準則第19號「不具公共課責性之子公司：揭露」
- 國際財務報導準則會計準則之年度改善-第11冊

本集團現正持續評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則與金管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(以下簡稱IFRSs)編制。

(二) 編製基礎

1、衡量基礎

除按公允價值衡量之金融工具外(參閱下列會計政策之說明)，本個體財務報告係依歷史成本基礎編製。

2、功能性貨幣及表達

本公司係以營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣仟元為單位。

(三) 外幣交易

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。於後續每一報導期間結束日(以下稱報導日)之幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣。以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算。換算所產生之外幣兌換差異通常係認列於損益。

(四) 資產與負債區分流動與非流動之標準

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

1. 資產符合下列條件之一者列為流動資產，非屬流動資產者列為非流動資產：

- (1) 主要為交易目的而持有之資產。
- (2) 預期於資產負債表日後12個月內實現之資產。
- (3) 該資產為現金或約當現金，但於資產負債表日後逾12個月用以交換或清償負債而受到限制者除外。

2. 負債符合下列條件之一者列為流動負債，非屬流動負債者列為非流動負債：

- (1) 主要為交易目的而持有之負債。
- (2) 預期將於資產負債表日後12個月內到期清償之負債。
- (3) 不具有將負債之清償遞延至報導期間後至少十二個月之權利者。

(五) 約當現金

現金包括庫存現金、活期存款及支票存款。約當現金係指隨時可轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。

(六)金融工具

應收帳款及所發行之債務證券原始係於產生時認列。所有其他金融資產及金融負債原始係於本公司成為金融工具合約條款之一方時認列。非透過損益按公允價值衡量之金融資產（除不包含重大財務組成部分之應收帳款外）或金融負債原始係按公允價值加計直接可歸屬於該取得或發行之交易成本衡量。不包含重大財務組成部分之應收帳款原始係按交易價格衡量。

1. 金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，本公司對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交易日或交割日會計處理。本公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起重分類所有受影響之金融資產。

(1) 按攤銷後成本衡量之金融資產

金融資產同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係按攤銷後成本衡量：

- A. 係在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
- B. 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

(2) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

債務工具投資同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係透過其他綜合損益按公允價值衡量：

- A. 係在以收取合約現金流量及出售為目的之經營模式下持有該金融資產。
- B. 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

本公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資後續公允價值變動列報於其他綜合損益。前述選擇係按逐項工具基礎所作成。

屬債務工具投資者後續按公允價值衡量。按有效利息法計算之利息收入、外幣兌換損益及減損損失認列於損益，其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益。於除列時，累計之其他綜合損益金額重分類至損益。

屬權益工具投資者後續按公允價值衡量。股利收入(除非明顯代表部分投資成本之回收)係認列於損益。其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益且不重分類至損益。

權益投資之股利收入於本公司有權利收取股利之日認列（通常係除息日）。

(3) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，係透過損益按公允價值衡量。本公司於原始認列時，為消除或重大減少會計配比不當，得不可撤銷地將符合按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量條件之金融資產，指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

該等資產後續按公允價值衡量，其淨利益或損失（包含任何股利及利息收入）列為損益。

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(2) 金融資產減損

本公司於每一報導期間結束日，就透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資、按攤銷後成本衡量之金融資產及合約資產，考量所有合理且可佐證之資訊後，對自原始認列後信用風險並未顯著增加者，按十二個月預期信用損失金額衡量備抵損失；對自原始認列後信用風險已顯著增加者，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

存續期間預期信用損失係指金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

十二個月預期信用損失係指金融工具於報導日後十二個月內可能違約事項所產生之預期信用損失（或較短者，若金融工具之預期存續期間短於十二個月時）。

(3) 金融資產之除列

本公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

2. 金融負債及權益工具

(1) 負債或權益之分類

本公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

(2) 權益交易

權益工具係指表彰本公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。本公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

(3) 金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本或透過損益按公允價值衡量。金融負債若屬持有供交易、衍生工具或於原始認列時指定，則分類為透過損益按公允價值衡量。透過損益按公允價值衡量之金融負債係以公允價值衡量，且相關淨利益及損失，包括任何利息費用，係認列於損益。

A. 按攤銷後成本衡量之金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者，原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價採有效利率法以攤銷後成本衡量。未資本化為資產成本之利息費用列報於營業外收入及支出項下。

其他金融負債後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

(4)金融負債之除列

本公司係於合約義務已履行、取消或到期時，當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益。

3. 金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司目前有法律上有可執行之權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

(七)存貨/營建會計

1. 營建成本

本公司投資興建房屋，按各不同工程分別計算成本，主要之會計處理如下：

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

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

營建用地、在建房地及待售房地依成本為入帳基礎。購建在建工程期間有關之利息費用，依國際會計準則第23號「借款成本」規定應資本化者，將有關利息予以資本化。

期末係以成本與淨變現價值孰低計價，比較成本與淨變現價值時除同類別存貨外係以個別項目為基礎。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用後之餘額。

(八)投資子公司

於編製個體財務報告時，本公司對具控制力之被投資公司係採權益法評價。在權益法下，個體財務報告當期損益及其他綜合損益與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，且個體財務報告業主權益與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

本公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失控制者，作為與業主間之權益交易處理。

(九)不動產、廠房及設備

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

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

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

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(十)租 賃

1. 租賃之判斷

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

- (1)該合約涉及使用一項已辨認資產，該已辨認資產係於合約中被明確指出或藉由於可供使用之時被隱含指定，其實體可區分或可代表實質所有產能。若供應者具有可替換該資產之實質性權利，則該資產並非已辨認資產；且
- (2)於整個使用期間具有取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；且
- (3)於符合下列情況之一時，取得主導已辨認資產之使用之權利：
 - 客戶在整個使用期間具有主導已辨認資產之使用方式及使用目的之權利。
 - 有關該資產之使用方式及使用目的之攸關決策係預先決定，且：
 - 客戶在整個使用期間具有操作該資產之權利，且供應者並無改變該等操作指示之權利；或
 - 客戶設計該資產之方式已預先決定其整個使用期間之使用方式及使用目的。

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

2. 承租人

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

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

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

計入租賃負債衡量之租賃給付包含：

- (1)固定給付，包括實質固定給付；
- (2)取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；
- (3)預期支付之殘值保證金額；及
- (4)於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

- (1)用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；

- (2)預期支付之殘值保證金額有變動；
- (3)標的資產購買選擇權之評估有變動；
- (4)對是否行使延長或終止使用權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；
- (5)租賃標的、範圍或其他條款之修改。

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

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

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

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

3. 出租人

本公司為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，本公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

(十一)客戶合約之成本

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

(十二)非金融資產減損

本公司於每一報導日評估是否有跡象顯示非金融資產（除存貨、合約資產、遞延所得稅資產外）之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。企業合併取得之商譽係分攤至預期可自合併綜效受益之各現金產生單位或現金產生單位群組。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減處分成本與其使用價值孰高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量係以稅前折現率折算至現值，該折現率應反映現時市場對貨幣時間價值及對該資產或現金產生單位特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

減損損失係立即認列於當期損益，且係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。

(十三)借款成本

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

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

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(十四)應付公司債

本公司發行之普通應付公司債，於原始認列時按其公允價值減除交易成本衡量，就減除交易成本後之價款與贖回價值之任何差額，列為應付公司債之加項或減項；後續採有效利息法按攤銷程序於普通期間內認列於損益，作為「財務成本」之調整項目。

(十五)負債準備

負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使本公司未來很有可能需要流出具經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計時認列。負債準備係以反應目前市場對貨幣時間價值及負債特定風險評估之稅前折現率予以折現，折現之攤銷認列為利息費用。

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

(十六)收入認列

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。本公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。本公司依主要收入項目說明如下：

1. 土地開發及房地銷售

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

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

2. 股利收入及利息收入

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

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

(十七)員工福利

1. 確定提撥福利

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供服務期間內認列為費用。

2. 短期員工福利

短期員工福利義務係於服務提供時認列為費用。若係因員工過去提供服務而使本公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

3. 員工紅利及董監酬勞

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

(十八) 所得稅

所得稅包括當期及遞延所得稅，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

1. 本期所得稅

當期所得稅包括依據當年度課稅所得(損失)計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅或應收退稅款之調整。其金額係反映所得稅相關不確定性(若有)後，按報導日支法定稅率或實質立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

未分配盈餘依所得稅法加徵營利事業所得稅，係於盈餘產生之次年度經股東會通過盈餘分配案後，始就實際盈餘之分配情形，認列未分配盈餘之所得稅費用。

2. 遞延所得稅

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

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

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

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

期中期間發生稅率變動時，本公司於變動發生當期一次認列變動影響數，對於所得稅與認列於損益之外的項目有關者，將變動影響數認列於其他綜合損益或權益項目，對於所得稅與認列於損益的項目有關者，則將變動影響數認列於損益。

當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。

(十九)每股盈餘

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

(二十)部門資訊

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

(一)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，故本公司必須運用判斷及估計決定財務報導期間結束日存貨之淨變現價值。

(二)應收款項之估計減損

本公司應收款項之備抵損失，係以違約風險及預期損失率之假設為基礎估計。本公司於每一報導期間結束日考量歷史經驗及目前市場狀況，以判斷計算減損時須採用之假設及選擇之輸入值。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	113年12月31日	112年12月31日
現金及零用金	\$ 122	\$ 17
銀行存款	701,787	1,005,198
	<u>\$ 701,909</u>	<u>\$ 1,005,215</u>

(二) 應收票據及帳款

本公司對建案銷售係依合約內容按期收款。

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

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

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

本公司衡量應收帳款之備抵損失如下：

未逾 期	113年12月31日	112年12月31日
預期信用損失率	-	-
應收票據及帳款總帳面金額	\$ 5,461	\$ 3,320
備抵損失(存續期間預期信用損失)	-	-
攤銷後成本	\$ 5,461	\$ 3,320

(三) 存貨

	113年12月31日	112年12月31日
待售房地	\$ -	\$ 13,492
在建房地	13,207,075	9,777,427
營建用地	37,811	126,609
預付土地款	92,425	144,818
減：備抵跌價損失	-	-
	\$ 13,337,311	\$ 10,062,346

1. 當期認列之存貨相關費損：

	113年度	112年度
已出售存貨成本	\$ 1,671,212	\$ 2,541,026
存貨跌價損失(回升利益)	-	-
	\$ 1,671,212	\$ 2,541,026

2. 待售房地明細如下：

	113年12月31日	112年12月31日
心富郁	\$ -	\$ 13,492

3. 在建房地明細如下：

	113年12月31日	112年12月31日
君匯	\$ 1,626,435	\$ 1,438,178
領秀	-	631,149
欣•悅	-	589,930
樹子腳段1	248,242	268,013
君睿	1,456,120	1,146,056
車路墘段	9,249	18,804
坤悅夢想+	605,329	362,471
坤悅語文心	1,414,741	1,350,068
坤悅原鄰薈	325,569	314,620
坤悅涵仰	869,169	659,770
心里程	650,079	489,526
坤悅•泊岳	1,039,849	1,018,218
坤悅禮御	767,314	362,071
沐光邸	215,774	204,752
沐光墅	670	-
早平段	1,031,052	923,449
興安段	317,231	352
三民段	1,004,898	-
國昌段	496,581	-
東勢子段	235,511	-
東峰段	893,262	-
	<u>\$ 13,207,075</u>	<u>\$ 9,777,427</u>

3. 營建用地明細如下：

	113年12月31日	112年12月31日
容移土地	<u>\$ 37,811</u>	<u>\$ 126,609</u>

4. 預付土地款明細如下：

	113年12月31日	112年12月31日
興安段	\$ -	\$ 47,241
三民段	-	97,577
東勢子段	52,881	-
東峰段	39,544	-
	<u>\$ 92,425</u>	<u>\$ 144,818</u>

5. 利息資本化相關資訊如下：

	113年度	112年度
利息資本化金額	\$ 207,208	\$ 152,557
利息資本化利率	2.20%~3.20%	2.20%~2.95%

6. 本公司部分存貨提供質押擔保之情事，請詳附註八。

(四) 採用權益法之投資

	113年12月31日		112年12月31日	
被投資公司名稱	金額	持股%	金額	持股%
非上市櫃公司				
坤聯營造股份有限公司	\$ 165,191	100	\$ 209,664	100

1. 子公司相關資訊請參閱民國113年度合併財務報告。

2. 本公司民國113年度及112年度所享有子公司損益之份額分別為(44,473)仟元及(19,018)仟元。

(五) 不動產、廠房及設備

113年度	期初餘額	增添	處分	期末餘額
成 本				
運輸設備	\$ 94	\$ -	\$ -	\$ 94
租賃改良	3,690	-	-	3,690
其他設備	2,480	1,531	-	4,011
成本合計	6,264	\$ 1,531	\$ -	7,795
累計折舊				
運輸設備	20	\$ 8	\$ -	28
租賃改良	3,630	25	-	3,655
其他設備	2,146	230	-	2,376
累計折舊合計	5,796	\$ 263	\$ -	6,059
不動產、廠房及設備淨額	\$ 468			\$ 1,736
112年度				
成 本				
運輸設備	\$ 94	\$ -	\$ -	\$ 94
租賃改良	3,690	-	-	3,690
其他設備	2,480	-	-	2,480
成本合計	6,264	\$ -	\$ -	6,264

累計折舊				
運輸設備	11	\$ 9	\$ -	20
租賃改良	3,605	25	-	3,630
其他設備	1,983	163	-	2,146
累計折舊合計	5,599	\$ 197	\$ -	5,796
不動產、廠房及設備淨額	\$ 665			\$ 468

上列不動產、廠房及設備無提供作為擔保之情形。

(六) 租賃協議

1. 使用權資產

113年度	期初餘額	增添	到期或解約	期末餘額
使用權資產成本				
土地	\$ 18,294	\$ 8,976	(\$ 7,924)	\$ 19,346
房屋及建築	13,611	-	-	13,611
運輸設備	8,469	-	-	8,469
成本合計	40,374	\$ 8,976	(\$ 7,924)	41,426

使用權資產累計折舊				
土地	7,291	\$ 7,013	(\$ 6,584)	7,720
房屋及建築	3,403	2,722	-	6,125
運輸設備	2,540	1,694	-	4,234
累計折舊合計	13,234	\$ 11,429	(\$ 6,584)	18,079
使用權資產淨額	\$ 27,140			\$ 23,347

112年度				
使用權資產成本	期初餘額	增添	處分	期末餘額
土地	\$ 16,247	\$ 11,267	(\$ 9,220)	\$ 18,294
房屋及建築	13,611	-	-	13,611
運輸設備	8,469	-	-	8,469
成本合計	38,327	\$ 11,267	(\$ 9,220)	40,374

使用權資產累計折舊				
土地	8,886	\$ 7,625	(\$ 9,220)	7,291
房屋及建築	681	2,722	-	3,403
運輸設備	846	1,694	-	2,540
累計折舊合計	10,413	\$ 12,041	(\$ 9,220)	13,234
使用權資產淨額	\$ 27,914			\$ 27,140

2. 租賃負債

	113年12月31日	112年12月31日
租賃負債帳面價值		
流動	\$ 11,484	\$ 8,876
非流動	\$ 13,623	\$ 18,821

3. 重要承租活動及條款

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

4. 其他租賃資訊

	113年度	112年度
租賃負債之利息費用	\$ 723	\$ 695
短期租賃及低價值資產租賃費用	\$ 21,578	\$ 16,343
租賃之現金流出總額	\$ 32,504	\$ 29,061

(七) 短期借款

借 款 性 質	113年12月31日	112年12月31日
擔保銀行借款	\$ 8,560,153	\$ 6,049,325
利率區間	2.20%~3.20%	2.20%~2.95%

提供擔保情形請參閱附註八。

(八) 應付公司債

	113年12月31日	112年12月31日
應付公司債	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000
減：應付公司債折價	(635)	(917)
	\$ 999,365	\$ 999,083

本公司發行之國內有擔保普通公司債如下：

1. 111年度第1期有擔保普通公司債發行條件如下：

- (1) 本公司經主管機關核准募集及發行國內第1次有擔保普通公司債，發行總額為10億，每張票面金額為100萬，於發行日依票面金額十足發行，票面利率固定0.89%，發行期間5年期，發行期限自民國111年3月29日至116年3月29日到期，自發行日起屆滿5年到期一次還本。

- (2) 本公司債自發行日起依票面利率，每年單利計息乙次，每年付息乙次。本公司債每100萬元票面金額債券付息計算至元為止，元以下四捨五入。本公司債還本付息日如為付款地銀行業停止營業日時，則於停止營業日之次一營業日給付本息，且不另付利息。如逾還本付息日領取本息者，亦不另計付利息。
- (3) 本公司債係由全國農業金庫股份有限公司依委任保證契約履行公司債保證。
2. 本公司發行有擔保普通公司債保證費按年費率千分之12.5計算，以1年為1期，每年應付保證費為12,667仟元。
3. 提供質押擔保之情形，請詳附註八。

(九) 退休金

本公司依「勞工退休金條例」訂定之員工退休計畫，係屬確定提撥計畫；並依員工每月薪資百分之六提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。依上述相關規定，本公司於民國113年度及112年度認列之退休金費用分別為1,294仟元及1,196仟元。

(十) 股本

	113年12月31日	112年12月31日
額定股數(仟股)	300,000	300,000
額定股本	\$ 3,000,000	\$ 3,000,000
已發行且已收足股款之股數(仟股)	155,925	155,925
已發行股本	\$ 1,559,250	\$ 1,559,250

(十一) 資本公積

	113年12月31日	112年12月31日
發行股票溢價	\$ 91,297	\$ 91,297

- 依公司法規定，資本公積除用以彌補公司虧損及撥充資本外，不得使用。公司非於盈餘公積填補資本虧損，仍有不足時，不得以資本公積補充之。
- 依公司法規定超過面額發行股票所得溢價及受領贈與之所得之資本公積，除得用於彌補虧損外，於公司無累積虧損時，按股東原有股份之比例發給新股或現金，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。此外，認列對子公司所有權權益變動數得用以彌補虧損。
- 本公司於民國112年6月9日股東會決議通過自資本公積-發行普通股溢價中提撥77,963仟元，按股東持股比例配發每股0.5元之現金股利。

(十二) 保留盈餘及股利政策

- 依章程規定，本公司當年度結算如有盈餘，應先提繳稅款、彌補歷年累積虧損，次提10%為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘並依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額併同以前年度累積未分配盈餘由董事會擬具分派議案，提請股東會決議後分派之。

2. 本公司股利政策採剩餘股利政策。依據公司未來之資本預算規劃，優先保留營運及投資所需之資金後，剩餘之盈餘才以股票股利或現金股利方式分派。
3. 依公司法規定，法定盈餘公積應提撥至其總額已達資本總額為止。法定盈餘公積得彌補虧損。公司無虧損時，得以法定盈餘公積超過實收資本額百分之二十五之部分按股東原有股份之比例發放新股或現金。
4. 本公司於113年6月13日及112年6月9日舉行股東會，分別決議通過112年度及111年度盈餘分配案如下：

	112年度		111年度	
	配股率(元)	金額	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：				
股票股利	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
現金股利	1.30	202,702	-	-

5. 本公司113年度之盈餘分配案尚待董事會擬議及股東會決議。有關決議盈餘分派資訊，請至臺灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

(十三) 收入

收入相關資訊如下：

1. 收入之細分

	113年度	112年度
主要地區市場-營建事業部		
台灣	\$ 2,435,391	\$ 3,370,820
主要商品-銷售房地	\$ 2,435,391	\$ 3,370,820
合約類型-固定價格合約	\$ 2,435,391	\$ 3,370,820
收入認列時點：		
於某一時點移轉之商品	\$ 2,435,391	\$ 3,370,820

2. 合約負債

(1) 本公司認列客戶合約收入相關之合約負債如下：

	113年12月31日	112年12月31日
合約負債-銷售房地	\$ 2,271,633	\$ 1,474,709
合約負債-租金收入	15	-
	\$ 2,271,648	\$ 1,474,709

(2) 期初合約負債本期認列收入

	113年度	112年度
合約負債期初餘額本期認列收入		
房地銷售	\$ 419,291	\$ 675,260

(3) 本公司與客戶所簽訂之預售房地合約價款與待售房地合約價款之相關揭露請詳附註九(一)。

(4) 部分個案係採預售屋價金信託，其信託專戶餘額帳列其他金融資產-流動項下，相關信託專戶明細如下：

	113年12月31日	112年12月31日
君匯	\$ 341,926	\$ 304,307
領秀	-	109,314
欣•悅	-	26,620
心里程	73,788	33,459
君睿	268,644	39,511
坤悅涵仰	183,110	44,234
坤悅夢想+	150,834	128,582
坤悅禮御	36,079	47,095
坤悅原鄰薈	75,005	-
坤悅沐光邸	1,418	-
	\$ 1,130,804	\$ 733,122

(十四) 營業外收入及支出

1. 其他收入

	113年度	112年度
租金收入	\$ 5,401	\$ 115
其他收入-其他	30,373	12,586
	\$ 35,774	\$ 12,701

2. 其他利益及損失

	113年度	112年度
租賃修改利益(損失)	\$ 23	\$ -
外幣兌換利益(損失)	333	-
	\$ 356	\$ -

3. 財務成本

	113年度	112年度
利息費用	\$ 207,951	\$ 158,739
減：利息資本化	(207,208)	(152,557)
	<u>\$ 743</u>	<u>\$ 6,182</u>

(十五) 本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用

	113年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ -	\$ 40,135	\$ 40,135
勞健保費用	-	2,950	2,950
退休金費用	-	1,294	1,294
董事酬金	-	2,520	2,520
其他員工福利費用	-	2,572	2,572
折舊費用	-	11,692	11,692
攤銷費用	-	-	-

	112年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ -	\$ 40,561	\$ 40,561
勞健保費用	-	2,634	2,634
退休金費用	-	1,196	1,196
董事酬金	-	2,204	2,204
其他員工福利費用	-	2,874	2,874
折舊費用	-	12,238	12,238
攤銷費用	-	-	-

本公司民國113年度及112年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	113年度	112年度
員工福利費用相關之平均員工人數(人)	<u>39</u>	<u>35</u>
未兼任員工之董事人數(人)	<u>6</u>	<u>5</u>
平均員工福利費用	<u>\$ 1,423</u>	<u>\$ 1,576</u>
平均員工薪資費用	<u>\$ 1,216</u>	<u>\$ 1,352</u>
平均員工薪資費用調整變動情形	<u>(10.06)%</u>	<u>31.90 %</u>

(十六) 員工及董監事酬勞

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

民國114年3月5日及113年3月6日董事會決議配發民國113年度及112年度員工及董監事酬勞如下，前述配發情形與年度財務報告認列之差異金額分別於民國114年度及113年度進行調整。

	113年度		112年度	
	員工現金酬勞	董監酬勞	員工現金酬勞	董監酬勞
董事會決議配發數	\$ 4,357	\$ -	\$ 4,672	\$ -
財務報告認列數	\$ 4,357	\$ -	\$ 4,672	\$ -

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

民國113年度董事會決議配發之員工及董監酬勞與112年度財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司民國113年度員工酬勞及董監酬勞相關資訊，請至臺灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

(十七) 所得稅

1. 認列於損益之所得稅

(1) 所得稅費用之主要組成項目如下：

	113年度	112年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 115,583	\$ 111,518
未分配盈餘加徵所得稅	5,985	-
土地增值稅計入當期所得稅	154	-
房地合一2.0分離計稅	559	-
以前年度之所得稅費用調整	575	2,990
	122,856	114,508
遞延所得稅		
暫時性差異之發生及迴轉	(13,273)	(10,231)
認列於損益之所得稅費用(利益)	\$ 109,583	\$ 104,277

(2) 會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	113年度	112年度
稅前淨利(損)按法定稅率計算之所得稅費用(利益)	\$ 86,264	\$ 92,501
按稅法規定調整數	16,046	8,786
未分配盈餘加徵所得稅	5,985	-
土地增值稅計入當期所得稅	154	-
房地合一2.0分離計稅	559	-
以前年度之所得稅費用調整	575	2,990
認列於損益之所得稅費用(利益)	\$ 109,583	\$ 104,277

2. 遞延所得稅資產

遞延所得稅資產之變動如下：

遞延所得稅資產	113年度		
	期初餘額	本年度變動	期末餘額
暫時性差異	\$ 38,660	\$ 13,274	\$ 51,934

遞延所得稅資產	112年度		
	期初餘額	本年度變動	期末餘額
暫時性差異	\$ 28,429	\$ 10,231	\$ 38,660

3. 未認列遞延所得稅資產

本公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	113年12月31日	112年12月31日
可減除暫時性差異	\$ 30,013	\$ 21,774

4. 本公司截至民國113年12月31日止，營利事業所得稅申報案件，業經稅捐稽徵機關核定至111年度。

(十八) 每股盈餘

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

	113年度		
	稅後金額	加權平均流通在外 股數(仟股)	每股盈餘(元)
基本每股盈餘			
歸屬於普通股股東之淨利(損)	\$ 321,738	155,925	\$ 2.06

	112年度		
	稅後金額	追溯後加權平均流 通在外股數(仟股)	每股盈餘(元)
基本每股盈餘			
歸屬於普通股股東之淨利(損)	\$ 358,226	155,925	\$ 2.30

(十九) 非現金交易之投資及籌資活動

租賃負債	113年度			
	期初餘額	現金流量	非現金之變動	期末餘額
	\$ 27,697	(\$ 10,203)	\$ 7,613	\$ 25,107

	112年度			
	期初餘額	現金流量	非現金之變動	期末餘額
租賃負債	\$ 28,453	(\$ 12,023)	\$ 11,267	\$ 27,697

七、關係人交易

(一)於財務報導期間內與本公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與本公司之關係
坤聯營造股份有限公司	本公司之子公司
吉發科技股份有限公司	其他關係人
坤聯旺營造股份有限公司	其他關係人
坤聯興營造股份有限公司	其他關係人
坤聯富建設股份有限公司	其他關係人
余○○	本公司主要管理人員

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 進貨及發包工程

子公司	113年度		
	合約總價(未稅)	本期進貨	累積計價金額
	\$ 8,572,346	\$ 1,601,757	\$ 3,772,272

子公司	112年度		
	合約總價(未稅)	本期進貨	累積計價金額
	\$ 7,963,250	\$ 1,325,376	\$ 2,170,515

本公司與關係人之進貨交易，其交易價格與付款條件與非關係人並無重大差異。

2. 應付款項

	113年12月31日	112年12月31日
應付關係人帳款		
子公司	\$ 856,304	\$ 765,540

3. 取得合約之增額成本-流動

	113年度	112年度
本公司主要管理人員	\$ 1,238	\$ -

4. 修繕及勞務支出

	113年度	112年度
其他關係人	\$ -	\$ 707

5. 其他收入

	113年度	112年度
子公司	\$ 4,491	\$ 6,584
其他關係人	11	-
	\$ 4,502	\$ 6,584

6. 由關係人擔任本公司工程案「預售屋買賣定型化契約應記載事項」履約擔保機制之同業連帶擔保保證人明細如下：

	113年12月31日	112年12月31日
其他關係人	坤悅語文心	坤悅語文心

(三) 主要管理階層薪酬資訊

主要管理階層人員之薪酬如下：

	113年度	112年度
短期員工福利	\$ 2,621	\$ 1,821
退職後福利	-	-
	\$ 2,621	\$ 1,821

八、質押之資產

本公司資產提供擔保明細如下：

資產名稱	113年12月31日	112年12月31日	擔保用途
存貨(在建房地)	\$ 13,197,826	\$ 9,777,075	銀行借款
其他金融資產-流動	1,130,804	733,122	信託專戶
其他金融資產-非流動	200,000	200,000	發行公司債
	\$ 14,528,630	\$ 10,710,197	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾：

(一) 重大未認列之合約承諾

1. 本公司為所推出工程與客戶簽訂之預售及成屋銷售合約價款如下：

	113年12月31日	112年12月31日
已簽訂之銷售合約價款	\$ 14,460,530	\$ 9,879,290
已依約定收取金額	\$ 2,271,633	\$ 1,474,709

2. 本公司因購置營建用地而簽訂房地買賣合約而未認列之承諾如下：

	113年12月31日	112年12月31日
取得存貨	\$ 757,610	\$ 1,269,231

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其他：

(一) 金融工具

1. 公允價值之資訊－非按公允價值衡量之金融工具

本公司非以公允價值衡量之金融工具（包括現金及約當現金、應收票據及帳款、其他應收款、其他金融資產、存出保證金、銀行借款、應付票據及帳款、其他應付款、應付公司債、租賃負債及存入保證金）的帳面金額係公允價值之合理近似值。

2. 金融工具之種類

113年12月31日					
	公 允 價 值				
	帳面價值	第一級	第二級	第三級	合計
<u>金融資產</u>					
透過損益按公允價值 衡量之金融資產	\$ 3	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
按攤銷後成本衡量之 金融資產（註1）	2,122,107	-	-	-	-
	<u>\$ 2,122,110</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
<u>金融負債</u>					
按攤銷後成本衡量之 金融負債（註2）	<u>\$ 10,606,341</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
112年12月31日					
	公 允 價 值				
	帳面價值	第一級	第二級	第三級	合計
<u>金融資產</u>					
透過損益按公允價值 衡量之金融資產	\$ 3	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
按攤銷後成本衡量之 金融資產（註1）	1,960,903	-	-	-	-
	<u>\$ 1,960,906</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
<u>金融負債</u>					
按攤銷後成本衡量之 金融負債（註2）	<u>\$ 7,945,355</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

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

註2：按攤銷後成本衡量之金融負債餘額則包括銀行借款、應付票據及帳款、其他應付款、應付公司債、租賃負債及存入保證金等以攤銷後成本衡量之金融負債。

3. 財務風險管理目的與政策

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

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

(1) 市場風險

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

本公司未從事衍生工具交易，並未因此產生金融資產或負債。

(2) 信用風險

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

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

(3) 流動性風險

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

本公司已約定還款期間之非衍生金融負債預定到期如下：

	113年12月31日			
	1 年 以 內	1 至 3 年	3 年 以 上	合 計
非衍生金融負債				
無附息負債	\$ 1,020,218	\$ -	\$ -	\$ 1,020,218
浮動利率負債	200,400	3,043,567	5,316,186	8,560,153
租賃負債(流動及非流動)	11,484	13,623	-	25,107
應付公司債	-	999,365	-	999,365
	<u>\$ 1,232,102</u>	<u>\$ 4,056,555</u>	<u>\$ 5,316,186</u>	<u>\$ 10,604,843</u>

112年12月31日				
	1 年 以 內	1 至 3 年	3 年 以 上	合 計
非衍生金融負債				
無附息負債	\$ 868,250	\$ -	\$ -	\$ 868,250
浮動利率負債	251,665	3,558,317	2,239,343	6,049,325
租賃負債(流動及非流動)	8,876	18,821	-	27,697
應付公司債	-	-	999,083	999,083
	<u>\$ 1,128,791</u>	<u>\$ 3,577,138</u>	<u>\$ 3,238,426</u>	<u>\$ 7,944,355</u>

十三、附註揭露事項

(一) 重大交易事項相關資訊

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：無。
3. 期末持有有價證券情形(不含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：附表一。
4. 累積買進或賣出同一有價證券金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：附表二。
6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：附表三。
8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。
9. 從事衍生性工具交易：無。

(二) 轉投資事業相關資訊：

被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊：附表四。

(三) 大陸投資資訊：無。

(四) 主要股東資訊：股權比例達5%以上之股東名稱、持股數額及比率：附表五。

十四、部門資訊：

本公司已於民國113年度及112年度之合併財務報告附註中揭露部門資訊在案，備供參考。

坤悅開發股份有限公司
 期末持有有價證券情形(不含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)
 民國113年12月31日

附表一

單位：新台幣仟元／仟股

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列項目	期 末				備 註
				股 數	金 額	持股比例	市價或淨值	
本公司	權益證券-股票 台中市第二信用合作社	無	透過損益按公允 價值衡量之金融 資產-非流動	0.03	\$ 3	—	\$ 3	

坤悅開發股份有限公司
取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者
民國113年12月31日

附表二

單位：新台幣仟元為單位

取得之公司	財產名稱	交易日或事實 發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之 參考依據	取得目的及使 用情形	其他約定 事項
							所有人	與發行人 之關係	移轉日期	金額			
本公司	三民段	112.12.18	976,544	已全數付清	凌○芸、 采旺投資有限公司	非關係人	—	—	—	—	註1	帳列在建房地	無
本公司	國昌段	113.02.02 113.03.18	495,326	已全數付清	吳君、童君、楊君 等二十六人	非關係人	—	—	—	—	註2	帳列在建房地	無
本公司	東勢子段	113.02.22 113.06.27	760,210	部分已支付第一期款 部分已全數支付	正裕工業有限公 司、 陳君、黃君等二人	非關係人	—	—	—	—	註3	帳列在建房地 、預付土地款	無
本公司	東峰段	113.07.19 113.07.29 113.07.31	1,098,200	部分已支付第一期款 部分已全數支付	沅京建設有限公 司、嘉振有限公司等 十一人	非關係人	—	—	—	—	註4 註5	帳列在建房地 、預付土地款	無

註1:經卓越不動產估價師聯合事務所於民國112年12月26日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為996,071仟元。

註2:經卓越不動產估價師聯合事務所於民國113年2月1日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為495,882仟元。

註3:經卓越不動產估價師聯合事務所於民國113年2月15日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為776,043仟元。

註4:經卓越不動產估價師聯合事務所於民國113年7月1日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為1,094,218仟元。

註5:經通優不動產估價師事務所於民國113年7月17日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為1,099,830仟元。

坤悅開發股份有限公司
與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額20%以上
民國113年12月31日

附表三

單位：新台幣仟元

進(銷)貨之公司	交易之對象	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率%	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率%	
本公司	坤聯營造股份有限公司	子公司	進貨(在建工程)	\$ 1,601,757	34.9%	依合約規定。	—	—	(\$ 856,304)	92.9%	註1

註1：編製合併財務報告時業已消除。

坤悅開發股份有限公司
被投資公司名稱、所在地區…等相關資訊
民國113年12月31日

附表四

單位：新台幣仟元／仟股

投資公司 名稱	被投資公司 名稱	所在地區	主要營業 項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司 本期(損)益	本期認列之 投資(損)益	本期被投資公司股利 分派情形		備註
				本期期末	上期期末	股數	比率	帳面金額			股票股利	現金股利	
本公司	坤聯營造股份有限公司	中華民國	土木建築 營造業	\$ 301,473	\$ 301,473	30,000	100.0%	\$ 165,191	\$ 14,005	(\$ 44,473)	\$ —	\$ —	子公司 (註1)

註1：編製合併財務報告時業已消除。

坤悅開發股份有限公司

主要股東資訊

民國113年12月31日

附表五

主要股東名稱	股份	
	持有股數	持有比例
芊睿投資股份有限公司	41,350,000	26.51%
陳丕宗	15,458,000	9.91%
陳世坤	14,222,000	9.12%
陳丕育	14,095,000	9.03%
丕岳投資股份有限公司	11,088,000	7.11%
陳丕岳	8,421,000	5.40%

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

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

附件六

114 年度個體財務報告暨會計師查核報告

股票代號：5206

坤悅開發股份有限公司
個體財務報告暨會計師查核報告
民國114年度及113年度

地 址：台中市西屯區市政路402號19樓之2
電 話：(04)22588809

目 錄

項	目	頁次
壹、會計師查核報告.....		1-4
貳、個體資產負債表.....		5-6
參、個體綜合損益表.....		7
肆、個體權益變動表.....		8
伍、個體現金流量表.....		9-10
陸、個體財務報告附註.....		11-38
一、公司沿革.....		11
二、通過財務報告之日期及程序.....		11
三、新發布及修訂準則及解釋之適用.....		11
四、重大會計政策之彙總說明.....		12-20
五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源.....		20
六、重要會計項目之說明.....		21-32
七、關係人交易.....		33-34
八、質押之資產.....		34
九、重大或有負債及未認列之合約承諾.....		34
十、重大之災害損失.....		34
十一、重大之期後事項.....		35
十二、其他.....		35-37
十三、附註揭露事項.....		37
(一)重大交易事項相關資訊.....		37
(二)轉投資事業相關資訊.....		37
(三)大陸投資資訊.....		37
(四)主要股東資訊.....		37
十四、部門資訊.....		37
柒、重要會計項目明細表.....		41-54



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 114年及 113年 12月 31日之個體資產負債表，暨民國 114年及 113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114年及113年12月31日之個體財務狀況，暨民國114年及113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受託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 114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民國114年度個體財務報告之關鍵查核事項敘明如下：

一、存貨評價

事項說明

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(十六)。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。



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



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



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114 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：曹永仁



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)字第0980018119號

中 華 民 國 115 年 3 月 11 日

 坤悅開發股份有限公司
 個體資產負債表
 民國114年及113年12月31日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	114年12月31日			113年12月31日		
		金	額	%	金	額	%
	流動資產						
1100	現金及約當現金(附註四及六)	\$	875,544	4.9	\$	701,909	4.3
1150	應收票據淨額(附註四、五及六)		-	-		5,461	-
1200	其他應收款		408	-		135	-
130X	存貨(附註四、五、六及八)		15,162,492	84.5		13,337,311	82.5
1410	預付款項(附註六)		126,975	0.7		87,402	0.6
1476	其他金融資產-流動(附註四、六及八)		898,353	5.0		1,130,804	7.0
1479	其他流動資產		36,815	0.2		82,200	0.5
1480	取得合約之增額成本-流動(附註四)		287,173	1.6		381,325	2.4
	流動資產合計		17,387,760	96.9		15,726,547	97.3
	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)		274,285	1.5		165,191	1.0
1600	不動產、廠房及設備(附註四及六)		3,596	-		1,736	-
1755	使用權資產(附註四及六)		20,442	0.1		23,347	0.1
1780	無形資產(附註四及六)		1,045	-		-	-
1840	遞延所得稅資產(附註四及六)		44,410	0.3		51,934	0.3
1990	其他非流動資產(附註四及八)		208,972	1.2		204,591	1.3
	非流動資產淨額		552,753	3.1		446,802	2.7
	資產總額	\$	17,940,513	100.0	\$	16,173,349	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114年及113年12月31日

單位：新台幣仟元

代 碼	負 債 及 權 益	114年12月31日		113年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
	流動負債				
2100	短期借款(附註四及六)	\$ 9,153,787	51.0	\$ 8,560,153	52.9
2110	應付短期票券(附註四及六)	585,000	3.3	-	-
2130	合約負債-流動(附註四及六)	2,107,202	11.7	2,271,648	14.0
2150	應付票據(附註四)	1,950	-	18,310	0.1
2170	應付帳款(附註四)	70,379	0.4	47,264	0.3
2180	應付帳款-關係人(附註四及七)	1,103,584	6.1	856,304	5.3
2200	其他應付款	86,139	0.5	98,340	0.6
2230	本期所得稅負債(附註四及六)	103,773	0.6	64,973	0.4
2250	負債準備-流動(附註四)	547	-	504	-
2280	租賃負債-流動(附註四及六)	13,238	0.1	11,484	0.1
2399	其他流動負債	15,172	0.1	51,612	0.3
	流動負債合計	13,240,771	73.8	11,980,592	74.0
	非流動負債				
2530	應付公司債(附註四及六)	999,647	5.6	999,365	6.2
2550	負債準備-非流動	802	-	802	-
2580	租賃負債-非流動(附註四及六)	8,345	-	13,623	0.1
2600	其他非流動負債	50	-	106	-
	非流動負債合計	1,008,844	5.6	1,013,896	6.3
	負債總額	14,249,615	79.4	12,994,488	80.3
	權益				
3110	普通股股本(附註六)	1,715,175	9.6	1,559,250	9.6
3200	資本公積(附註六)	91,297	0.5	91,297	0.6
3300	保留盈餘(附註六)				
3310	法定盈餘公積	260,008	1.4	227,834	1.4
3350	未分配盈餘	1,624,418	9.1	1,300,480	8.1
	權益總額	3,690,898	20.6	3,178,861	19.7
	負債及權益總額	\$ 17,940,513	100.0	\$ 16,173,349	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114年度及113年度

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代碼	項 目	114年度		113年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入(附註四及六)	\$ 3,778,178	100.0	\$ 2,435,391	100.0
5000	營業成本(附註四、六及七)	(2,674,160)	(70.8)	(1,671,212)	(68.6)
5900	營業毛利	1,104,018	29.2	764,179	31.4
6000	營業費用(附註七)				
6100	推銷費用	(266,802)	(7.1)	(239,494)	(9.8)
6200	管理費用	(130,993)	(3.4)	(98,290)	(4.1)
6000	合計	(397,795)	(10.5)	(337,784)	(13.9)
6900	營業淨利(損)	706,223	18.7	426,395	17.5
7000	營業外收入及支出(附註四、六及七)				
7100	利息收入	14,595	0.4	14,012	0.6
7010	其他收入	24,243	0.6	35,774	1.5
7020	其他利益及損失	562	-	356	-
7050	財務成本	(519)	-	(743)	(0.1)
7070	採用權益法認列之子公司損益份額	15,204	0.4	(44,473)	(1.8)
7000	合計	54,085	1.4	4,926	0.2
7900	稅前淨利(損)	760,308	20.1	431,321	17.7
7950	所得稅(費用)利益(附註四及六)	(170,309)	(4.5)	(109,583)	(4.5)
8200	本期淨利(損)	\$ 589,999	15.6	\$ 321,738	13.2
8500	本期綜合損益總額	\$ 589,999	15.6	\$ 321,738	13.2
每股盈餘(附註四及六)					
9750	基本每股盈餘(虧損)	\$ 3.44		\$ 1.88	

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113年度

單位：新台幣仟元

	普通股股本	資本公積	保留盈餘		合計
			法定公積	未分配盈餘	
113年度					
113年1月1日餘額	\$ 1,559,250	\$ 91,297	\$ 192,011	\$ 1,217,267	\$ 3,059,825
112年度盈餘指撥及分配：					
法定盈餘公積	-	-	35,823	(35,823)	-
現金股利	-	-	-	(202,702)	(202,702)
113年度淨利(損)	-	-	-	321,738	321,738
114年度					
114年1月1日餘額	\$ 1,559,250	\$ 91,297	\$ 227,834	\$ 1,300,480	\$ 3,178,861
113年度盈餘指撥及分配：					
法定盈餘公積	-	-	32,174	(32,174)	-
現金股利	-	-	-	(77,962)	(77,962)
股票股利	155,925	-	-	(155,925)	-
114年度淨利(損)	-	-	-	589,999	589,999
114年12月31日餘額	\$ 1,715,175	\$ 91,297	\$ 260,008	\$ 1,624,418	\$ 3,690,898

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114年度及113年度

單位：新台幣仟元

	114年度	113年度
<u>營業活動之現金流量：</u>		
本期稅前淨利(損)	\$ 760,308	\$ 431,321
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
折舊費用	13,076	11,692
攤銷費用	55	-
利息費用	519	743
利息收入	(14,595)	(14,012)
租賃修改利益	-	(23)
採用權益法認列之子公司損益份額	(15,204)	44,473
與營業活動相關之流動資產/負債變動數：		
應收票據	5,461	(3,591)
應收帳款	-	1,450
其他應收款	(273)	(135)
存貨	(1,824,293)	(3,274,965)
預付款項	(39,573)	(15,656)
其他流動資產	361	(559)
取得合約之增額成本	94,152	(154,468)
合約負債	(164,446)	796,939
應付票據	(16,360)	(20,319)
應付帳款	270,395	138,028
負債準備-流動	43	(7)
其他應付款項	(13,326)	29,378
其他流動負債	(35,890)	41,884
營運產生之現金流入(出)	(979,590)	(1,987,827)
收取之利息	14,595	14,012
支付之利息	-	4,420
支付之所得稅	(123,985)	(168,567)
營業活動之淨現金流入(出)	(1,088,980)	(2,137,962)

接次頁

坤悅開發股份有限公司
個體現金流量表
民國114年度及113年度

單位：新台幣仟元

承上頁

	114年度	113年度
<u>投資活動之現金流量：</u>		
取得採用權益法之投資	(100,000)	-
其他金融資產-流動(增加)減少	232,451	(397,682)
購買不動產、廠房及設備	(2,723)	(1,531)
購買無形資產	(1,100)	-
存出保證金(增加)減少	40,824	(64,552)
其他非流動資產增加	(181)	-
收取之股利	6,110	-
投資活動之淨現金流入(出)	175,381	(463,765)
<u>籌資活動之現金流量：</u>		
短期借款增加	593,634	2,510,828
應付短期票券增加	585,000	-
租賃負債本金償還	(12,832)	(10,203)
存入保證金增加(減少)	(606)	498
發放現金股利	(77,962)	(202,702)
籌資活動之淨現金流入(出)	1,087,234	2,298,421
本期現金及約當現金增加(減少)	173,635	(303,306)
期初現金及約當現金餘額	701,909	1,005,215
期末現金及約當現金餘額	\$ 875,544	\$ 701,909

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司
陳丕岳

經理人：陳丕岳

會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司
個體財務報告附註
民國114年度及113年度

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告業已於民國115年3月11日經本公司董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金管會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

本集團自民國114年1月1日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且不對本公司之財務報告造成重大影響。

- 國際會計準則第21號之修正「缺乏可兌換性」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

本集團評估適用下列自民國115年1月1日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對本公司財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第9號及國際財務報導準則第7號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」
- 國際財務報導準則第9號及國際財務報導準則第7號之修正「涉及自然電力的合約」
- 國際財務報導準則第17號「保險合約」
- 國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正
- 國際財務報導準則第17號之修正「初次適用國際財務報導準則第17號及國際財務報導準則第9號-比較資訊」
- 國際財務報導準則會計準則之年度改善-第11冊

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

- 國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」
- 國際財務報導準則第19號「不具公共課責性之子公司：揭露」

本集團現正持續評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則與金管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(以下簡稱IFRSs)編制。

(二) 編製基礎

1、衡量基礎

除按公允價值衡量之金融工具外(參閱下列會計政策之說明)，本個體財務報告係依歷史成本基礎編製。

2、功能性貨幣及表達

本公司係以營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣仟元為單位。

(三) 外幣交易

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。於後續每一報導期間結束日(以下稱報導日)之幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣。以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算。換算所產生之外幣兌換差異通常係認列於損益。

(四) 資產與負債區分流動與非流動之標準

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

1. 資產符合下列條件之一者列為流動資產，非屬流動資產者列為非流動資產：

- (1) 主要為交易目的而持有之資產。
- (2) 預期於資產負債表日後12個月內實現之資產。
- (3) 該資產為現金或約當現金，但於資產負債表日後逾12個月用以交換或清償負債而受到限制者除外。

2. 負債符合下列條件之一者列為流動負債，非屬流動負債者列為非流動負債：

- (1) 主要為交易目的而持有之負債。
- (2) 預期將於資產負債表日後12個月內到期清償之負債。
- (3) 不具有將負債之清償遞延至報導期間後至少十二個月之權利者。

(五) 約當現金

現金包括庫存現金、活期存款及支票存款。約當現金係指隨時可轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。

(六)金融工具

應收帳款及所發行之債務證券原始係於產生時認列。所有其他金融資產及金融負債原始係於本公司成為金融工具合約條款之一方時認列。非透過損益按公允價值衡量之金融資產（除不包含重大財務組成部分之應收帳款外）或金融負債原始係按公允價值加計直接可歸屬於該取得或發行之交易成本衡量。不包含重大財務組成部分之應收帳款原始係按交易價格衡量。

1. 金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，本公司對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交易日或交割日會計處理。本公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起重分類所有受影響之金融資產。

(1) 按攤銷後成本衡量之金融資產

金融資產同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係按攤銷後成本衡量：

- A. 係在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
- B. 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

(2) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

債務工具投資同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係透過其他綜合損益按公允價值衡量：

- A. 係在以收取合約現金流量及出售為目的之經營模式下持有該金融資產。
- B. 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

本公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資後續公允價值變動列報於其他綜合損益。前述選擇係按逐項工具基礎所作成。

屬債務工具投資者後續按公允價值衡量。按有效利息法計算之利息收入、外幣兌換損益及減損損失認列於損益，其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益。於除列時，累計之其他綜合損益金額重分類至損益。

屬權益工具投資者後續按公允價值衡量。股利收入(除非明顯代表部分投資成本之回收)係認列於損益。其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益且不重分類至損益。

權益投資之股利收入於本公司有權利收取股利之日認列（通常係除息日）。

(3) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，係透過損益按公允價值衡量。本公司於原始認列時，為消除或重大減少會計配比不當，得不可撤銷地將符合按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量條件之金融資產，指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

該等資產後續按公允價值衡量，其淨利益或損失（包含任何股利及利息收入）列為損益。

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

（4）金融資產減損

本公司於每一報導期間結束日，就透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資、按攤銷後成本衡量之金融資產及合約資產，考量所有合理且可佐證之資訊後，對自原始認列後信用風險並未顯著增加者，按十二個月預期信用損失金額衡量備抵損失；對自原始認列後信用風險已顯著增加者，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

存續期間預期信用損失係指金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

十二個月預期信用損失係指金融工具於報導日後十二個月內可能違約事項所產生之預期信用損失（或較短者，若金融工具之預期存續期間短於十二個月時）。

（5）金融資產之除列

本公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

2. 金融負債及權益工具

（1）負債或權益之分類

本公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

（2）權益交易

權益工具係指表彰本公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。本公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

（3）金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本或透過損益按公允價值衡量。金融負債若屬持有供交易、衍生工具或於原始認列時指定，則分類為透過損益按公允價值衡量。透過損益按公允價值衡量之金融負債係以公允價值衡量，且相關淨利益及損失，包括任何利息費用，係認列於損益。

A. 按攤銷後成本衡量之金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者，原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價採有效利率法以攤銷後成本衡量。未資本化為資產成本之利息費用列報於營業外收入及支出項下。

其他金融負債後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

(4)金融負債之除列

本公司係於合約義務已履行、取消或到期時，當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益。

3. 金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司目前有法律上有可執行之權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

(七)存貨/營建會計

1. 營建成本

本公司投資興建房屋，按各不同工程分別計算成本，主要之會計處理如下：

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

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

營建用地、在建房地及待售房地依成本為入帳基礎。購建在建工程期間有關之利息費用，依國際會計準則第23號「借款成本」規定應資本化者，將有關利息予以資本化。

期末係以成本與淨變現價值孰低計價，比較成本與淨變現價值時除同類別存貨外係以個別項目為基礎。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用後之餘額。

(八)投資子公司

於編製個體財務報告時，本公司對具控制力之被投資公司係採權益法評價。在權益法下，個體財務報告當期損益及其他綜合損益與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，且個體財務報告業主權益與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

本公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失控制者，作為與業主間之權益交易處理。

(九)不動產、廠房及設備

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

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

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

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(十)無形資產

電腦軟體以取得成本認列，依直線法按估計耐用年限5年攤銷。

(十一)租 賃

1. 租賃之判斷

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

- (1)該合約涉及使用一項已辨認資產，該已辨認資產係於合約中被明確指出或藉由於可供使用之時被隱含指定，其實體可區分或可代表實質所有產能。若供應者具有可替換該資產之實質性權利，則該資產並非已辨認資產；且
- (2)於整個使用期間具有取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；且
- (3)於符合下列情況之一時，取得主導已辨認資產之使用之權利：
 - 客戶在整個使用期間具有主導已辨認資產之使用方式及使用目的之權利。
 - 有關該資產之使用方式及使用目的之攸關決策係預先決定，且：
 - 客戶在整個使用期間具有操作該資產之權利，且供應者並無改變該等操作指示之權利；或
 - 客戶設計該資產之方式已預先決定其整個使用期間之使用方式及使用目的。

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

2. 承租人

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

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

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

計入租賃負債衡量之租賃給付包含：

- (1) 固定給付，包括實質固定給付；
- (2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；
- (3) 預期支付之殘值保證金額；及
- (4) 於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

- (1) 用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；
- (2) 預期支付之殘值保證金額有變動；
- (3) 標的資產購買選擇權之評估有變動；
- (4) 對是否行使延長或終止使用權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；
- (5) 租賃標的、範圍或其他條款之修改。

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

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

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

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

3. 出租人

本公司為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，本公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

(十二) 客戶合約之成本

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

(十三) 非金融資產減損

本公司於每一報導日評估是否有跡象顯示非金融資產（除存貨、合約資產、遞延所得稅資產外）之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。企業合併取得之商譽係分攤至預期可自合併綜效受益之各現金產生單位或現金產生單位群組。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減處分成本與其使用價值孰高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量係以稅前折現率折算至現值，該折現率應反映現時市場對貨幣時間價值及對該資產或現金產生單位特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

減損損失係立即認列於當期損益，且係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。

(十四)借款成本

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

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

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(十五)應付公司債

本公司發行之普通應付公司債，於原始認列時按其公允價值減除交易成本衡量，就減除交易成本後之價款與贖回價值之任何差額，列為應付公司債之加項或減項；後續採有效利息法按攤銷程序於普通期間內認列於損益，作為「財務成本」之調整項目。

(十六)負債準備

負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使本公司未來很有可能需要流出具經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計時認列。負債準備係以反應目前市場對貨幣時間價值及負債特定風險評估之稅前折現率予以折現，折現之攤銷認列為利息費用。

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

(十七)收入認列

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。本公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。本公司依主要收入項目說明如下：

1. 土地開發及房地銷售

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

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

2. 股利收入及利息收入

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

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

(十八)員工福利

1. 確定提撥福利

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供服務期間內認列為費用。

2. 短期員工福利

短期員工福利義務係於服務提供時認列為費用。若係因員工過去提供服務而使本公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

3. 員工紅利及董監酬勞

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

(十九)所得稅

所得稅包括當期及遞延所得稅，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

1. 本期所得稅

當期所得稅包括依據當年度課稅所得(損失)計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅或應收退稅款之調整。其金額係反映所得稅相關不確定性(若有)後，按報導日支法定稅率或實質立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

未分配盈餘依所得稅法加徵營利事業所得稅，係於盈餘產生之次年度經股東會通過盈餘分配案後，始就實際盈餘之分配情形，認列未分配盈餘之所得稅費用。

2. 遞延所得稅

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

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

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

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

期中期間發生稅率變動時，本公司於變動發生當期一次認列變動影響數，對於所得稅與認列於損益之外的項目有關者，將變動影響數認列於其他綜合損益或權益項目，對於所得稅與認列於損益的項目有關者，則將變動影響數認列於損益。

當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。

（二十）每股盈餘

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

（二十一）部門資訊

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

（一）存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，故本公司必須運用判斷及估計決定財務報導期間結束日存貨之淨變現價值。

（二）應收款項之估計減損

本公司應收款項之備抵損失，係以違約風險及預期損失率之假設為基礎估計。本公司於每一報導期間結束日考量歷史經驗及目前市場狀況，以判斷計算減損時須採用之假設及選擇之輸入值。

六、重要會計項目之說明

(一) 現金及約當現金

	114年12月31日	113年12月31日
現金及零用金	\$ 328	\$ 122
銀行存款	875,216	701,787
	<u>\$ 875,544</u>	<u>\$ 701,909</u>

(二) 應收票據及帳款

本公司對建案銷售係依合約內容按期收款。

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

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

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

本公司衡量應收帳款之備抵損失如下：

未逾	114年12月31日	113年12月31日
預期信用損失率	-	-
應收票據及帳款總帳面金額	\$ -	\$ 5,461
備抵損失(存續期間預期信用損失)	-	-
攤銷後成本	<u>\$ -</u>	<u>\$ 5,461</u>

(三) 存貨

	114年12月31日	113年12月31日
待售房地	\$ 36,206	\$ -
在建房地	15,018,875	13,207,075
營建用地	107,411	37,811
預付土地款	-	92,425
減：備抵跌價損失	-	-
	<u>\$ 15,162,492</u>	<u>\$ 13,337,311</u>

1. 當期認列之存貨相關費損：

	114年度	113年度
已出售存貨成本	\$ 2,674,160	\$ 1,671,212
存貨跌價損失(回升利益)	-	-
	<u>\$ 2,674,160</u>	<u>\$ 1,671,212</u>

2. 待售房地明細如下：

	114年12月31日	113年12月31日
心里程	\$ 36,206	\$ -

3. 在建房地明細如下：

	114年12月31日	113年12月31日
君匯	\$ -	\$ 1,626,435
樹子腳段1	252,183	248,242
君睿	1,601,367	1,456,120
車路墘段	9,268	9,249
坤悅夢想+	792,112	605,329
坤悅語文心	1,888,703	1,414,741
坤悅原鄰薈	575,091	325,569
坤悅涵仰	1,231,612	869,169
心里程	-	650,079
坤悅·泊岳	1,212,919	1,039,849
坤悅禮御	943,000	767,314
沐光邸	532,408	215,774
沐光墅	27,487	670
坤悅仰沐	1,077,238	1,031,052
坤悅映光田	334,046	317,231
芊芊大悅	1,019,561	1,004,898
國昌段	517,154	496,581
東勢子段	881,553	235,511
東峰段	2,123,173	893,262
	<u>\$ 15,018,875</u>	<u>\$ 13,207,075</u>

4. 營建用地明細如下：

	114年12月31日	113年12月31日
容移土地	\$ 107,411	\$ 37,811

5. 預付土地款明細如下：

	114年12月31日	113年12月31日
東勢子段	\$ -	\$ 52,881
東峰段	-	39,544
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 92,425</u>

6. 利息資本化相關資訊如下：

	114年度	113年度
利息資本化金額	\$ 249,685	\$ 207,208
利息資本化利率	1.80%~3.45%	2.20%~3.20%

7. 本公司部分存貨提供質押擔保之情事，請詳附註八。

(四) 預付款項

	114年12月31日	113年12月31日
預付費用	1,812	1,806
預付貨款	3,275	4,270
用品盤存	2,875	-
留抵稅額	119,013	81,326
	\$ 126,975	\$ 87,402

(五) 採用權益法之投資

	114年12月31日		113年12月31日	
被投資公司名稱	金額	持股 %	金額	持股 %
非上市櫃公司				
坤聯營造股份有限公司	\$ 274,285	100	\$ 165,191	100

1. 子公司相關資訊請參閱民國114年度合併財務報告。

2. 本公司民國114年度及113年度所享有子公司損益之份額分別為15,204仟元及(44,473)仟元。

(六) 不動產、廠房及設備

114年度	期初餘額	增添	處分	期末餘額
成本				
運輸設備	\$ 94	\$ -	\$ -	\$ 94
租賃改良	3,690	-	-	3,690
其他設備	4,011	2,723	-	6,734
成本合計	7,795	\$ 2,723	\$ -	10,518
累計折舊				
運輸設備	28	\$ 9	\$ -	37
租賃改良	3,655	25	-	3,680
其他設備	2,376	829	-	3,205
累計折舊合計	6,059	\$ 863	\$ -	6,922
不動產、廠房及設備淨額	\$ 1,736			\$ 3,596

113年度				
成 本	期初餘額	增添	處分	期末餘額
運輸設備	\$ 94	\$ -	\$ -	\$ 94
租賃改良	3,690	-	-	3,690
其他設備	2,480	1,531	-	4,011
成本合計	6,264	\$ 1,531	\$ -	7,795
累計折舊				
運輸設備	20	\$ 8	\$ -	28
租賃改良	3,630	25	-	3,655
其他設備	2,146	230	-	2,376
累計折舊合計	5,796	\$ 263	\$ -	6,059
不動產、廠房及設備淨額	\$ 468			\$ 1,736

上列不動產、廠房及設備無提供作為擔保之情形。

(七) 租賃協議

1. 使用權資產

114年度	期初餘額	增添	到期或解約	期末餘額
使用權資產成本				
土地	\$ 19,346	\$ 9,308	(\$ 1,867)	\$ 26,787
房屋及建築	13,611	-	-	13,611
運輸設備	8,469	-	-	8,469
成本合計	41,426	\$ 9,308	(\$ 1,867)	48,867
使用權資產累計折舊				
土地	7,720	\$ 7,797	(\$ 1,867)	13,650
房屋及建築	6,125	2,722	-	8,847
運輸設備	4,234	1,694	-	5,928
累計折舊合計	18,079	\$ 12,213	(\$ 1,867)	28,425
使用權資產淨額	\$ 23,347			\$ 20,442

113年度				
使用權資產成本	期初餘額	增添	處分	期末餘額
土地	\$ 18,294	\$ 8,976	(\$ 7,924)	\$ 19,346
房屋及建築	13,611	-	-	13,611
運輸設備	8,469	-	-	8,469
成本合計	40,374	\$ 8,976	(\$ 7,924)	41,426
使用權資產累計折舊				
土地	7,291	\$ 7,013	(\$ 6,584)	7,720
房屋及建築	3,403	2,722	-	6,125
運輸設備	2,540	1,694	-	4,234
累計折舊合計	13,234	\$ 11,429	(\$ 6,584)	18,079
使用權資產淨額	\$ 27,140			\$ 23,347

2. 租賃負債

	114年12月31日	113年12月31日
租賃負債帳面價值		
流動	\$ 13,238	\$ 11,484
非流動	\$ 8,345	\$ 13,623

3. 重要承租活動及條款

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

4. 其他租賃資訊

	114年度	113年度
租賃負債之利息費用	\$ 509	\$ 723
短期租賃及低價值資產租賃費用	\$ 22,030	\$ 21,578
租賃之現金流出總額	\$ 35,371	\$ 32,504

(八) 無形資產

114年度	期初餘額	增添	處分	期末餘額
成本				
電腦軟體	\$ -	\$ 1,100	\$ -	\$ 1,100
累計折舊				
電腦軟體	-	\$ 55	\$ -	55
無形資產淨額	\$ -			\$ 1,045

(九) 短期借款

借 款 性 質	114年12月31日	113年12月31日
擔保銀行借款	\$ 9,153,787	\$ 8,560,153
利率區間	2.675%~3.45%	2.20%~3.20%

提供擔保情形請參閱附註八。

(十) 應付短期票券

借 款 性 質	114年12月31日	113年12月31日
商業本票	\$ 585,000	\$ -
利率區間	1.81%	0.00%

係委由永豐商業銀行提供商業本票保證。

(十一) 應付公司債

	114年12月31日	113年12月31日
應付公司債	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000
減：應付公司債折價	(353)	(635)
	\$ 999,647	\$ 999,365

本公司發行之國內有擔保普通公司債如下：

1. 111年度第1期有擔保普通公司債發行條件如下：

- (1) 本公司經主管機關核准募集及發行國內第1次有擔保普通公司債，發行總額為10億，每張票面金額為100萬，於發行日依票面金額十足發行，票面利率固定0.89%，發行期間5年期，發行期限自民國111年3月29日至116年3月29日到期，自發行日起屆滿5年到期一次還本。
- (2) 本公司債自發行日起依票面利率，每年單利計息乙次，每年付息乙次。本公司債每100萬元票面金額債券付息計算至元為止，元以下四捨五入。本公司債還本付息日如為付款地銀行業停止營業日時，則於停止營業日之次一營業日給付本息，且不另付利息。如逾還本付息日領取本息者，亦不另計付利息。
- (3) 本公司債係由全國農業金庫股份有限公司依委任保證契約履行公司債保證。

2. 本公司發行有擔保普通公司債保證費按年費率千分之12.5計算，以1年為1期，每年應付保證費為12,667仟元。

3. 提供質押擔保之情形，請詳附註八。

（十二）退休金

本公司依「勞工退休金條例」訂定之員工退休計畫，係屬確定提撥計畫；並依員工每月薪資百分之六提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。依上述相關規定，本公司於民國114年度及113年度認列之退休金費用分別為1,422仟元及1,294仟元。

（十三）股本

	114年12月31日	113年12月31日
額定股數(仟股)	300,000	300,000
額定股本	\$ 3,000,000	\$ 3,000,000
已發行且已收足股款之股數(仟股)	171,518	155,925
已發行股本	\$ 1,715,175	\$ 1,559,250

本公司於民國114年6月11日經股東會決議辦理盈餘轉增資155,925仟元，經行政院金融監督管理委員會證券期貨局於民國114年7月21日核准在案，發行普通股股票15,593仟股，每股面額10元，相關變更登記程序已於民國114年10月27日辦理完竣。

（十四）資本公積

	114年12月31日	113年12月31日
發行股票溢價	\$ 91,297	\$ 91,297

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

（十五）保留盈餘及股利政策

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

4. 本公司於114年6月11日及113年6月13日舉行股東會，分別決議通過113年度及112年度盈餘分配案如下：

	113年度		112年度	
	配股率(元)	金額	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：				
股票股利	\$ 1.00	\$ 155,925	\$ -	\$ -
現金股利	0.50	77,962	1.30	202,702

5. 本公司114年度之盈餘分配案尚待董事會擬議及股東會決議。有關決議盈餘分派資訊，請至臺灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

(十六) 收入

收入相關資訊如下：

1. 收入之細分

	114年度	113年度
主要地區市場-營建事業部		
台灣	\$ 3,778,178	\$ 2,435,391
主要商品-銷售房地	\$ 3,778,178	\$ 2,435,391
合約類型-固定價格合約	\$ 3,778,178	\$ 2,435,391
收入認列時點：		
於某一時點移轉之商品	\$ 3,778,178	\$ 2,435,391

2. 合約負債

(1) 本公司認列客戶合約收入相關之合約負債如下：

	114年12月31日	113年12月31日
合約負債-房地銷售	\$ 2,107,142	\$ 2,271,633
合約負債-租金收入	60	15
	\$ 2,107,202	\$ 2,271,648

(2) 期初合約負債本期認列收入

	114年度	113年度
合約負債期初餘額本期認列收入		
房地銷售	\$ 833,214	\$ 419,291
租金收入	15	-
	\$ 833,229	\$ 419,291

(3) 本公司與客戶所簽訂之預售房地合約價款與待售房地合約價款之相關揭露請詳附註九(一)。

(4)部分個案係採預售屋價金信託，其信託專戶餘額帳列其他金融資產-流動項下，相關信託專戶明細如下：

	114年12月31日	113年12月31日
君匯	\$ -	\$ 341,926
心里程	-	73,788
君睿	381,604	268,644
坤悅涵仰	234,154	183,110
坤悅夢想+	136,287	150,834
坤悅禮御	43,153	36,079
坤悅原鄰薈	93,417	75,005
坤悅沐光邸	3,367	1,418
坤悅·泊岳	6,371	-
	<u>\$ 898,353</u>	<u>\$ 1,130,804</u>

(十七) 營業外收入及支出

1. 其他收入

	114年度	113年度
租金收入	\$ 3,822	\$ 5,401
其他收入-其他	20,421	30,373
	<u>\$ 24,243</u>	<u>\$ 35,774</u>

2. 其他利益及損失

	114年度	113年度
租賃修改利益(損失)	\$ -	\$ 23
外幣兌換利益(損失)	562	333
	<u>\$ 562</u>	<u>\$ 356</u>

3. 財務成本

	114年度	113年度
利息費用	\$ 250,204	\$ 207,951
減：利息資本化	(249,685)	(207,208)
	<u>\$ 519</u>	<u>\$ 743</u>

(十八) 本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用

	114年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ -	\$ 55,793	\$ 55,793
勞健保費用	-	3,311	3,311
退休金費用	-	1,422	1,422
董事酬金	-	2,520	2,520
其他員工福利費用	-	3,584	3,584
折舊費用	-	13,076	13,076
攤銷費用	-	55	55

	113年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ -	\$ 40,135	\$ 40,135
勞健保費用	-	2,950	2,950
退休金費用	-	1,294	1,294
董事酬金	-	2,520	2,520
其他員工福利費用	-	2,572	2,572
折舊費用	-	11,692	11,692
攤銷費用	-	-	-

本公司民國114年度及113年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	114年度	113年度
員工福利費用相關之平均員工人數(人)	40	37
未兼任員工之董事人數(人)	6	6
平均員工福利費用	\$ 1,886	\$ 1,515
平均員工薪資費用	\$ 1,641	\$ 1,295
平均員工薪資費用調整變動情形	26.72 %	(4.22)%

(十九) 員工及董監事酬勞

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

民國115年3月11日及114年3月5日董事會決議配發民國114年度及113年度員工及董監事酬勞如下，前述配發情形與年度財務報告認列之差異金額分別於民國115年度及114年度進行調整。

	114年度		113年度	
	員工現金酬勞	董監酬勞	員工現金酬勞	董監酬勞
董事會決議配發數	\$ 7,680	\$ -	\$ 4,357	\$ -
財務報告認列數	\$ 7,680	\$ -	\$ 4,357	\$ -

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

民國114年度董事會決議配發之員工及董監酬勞與113年度財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司民國114年度員工酬勞及董監酬勞相關資訊，請至臺灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

(二十) 所得稅

1. 認列於損益之所得稅

(1) 所得稅費用之主要組成項目如下：

	114年度	113年度
當期所得稅		
本年度產生者	(\$ 160,154)	(\$ 115,583)
未分配盈餘加徵所得稅	(2,784)	(5,985)
土地增值稅計入當期所得稅	(1)	(154)
房地合一2.0分離計稅	-	(559)
以前年度之所得稅費用調整	154	(575)
	(162,785)	(122,856)
遞延所得稅		
暫時性差異之發生及迴轉	(7,524)	13,273
認列於損益之所得稅(費用)利益	(\$ 170,309)	(\$ 109,583)

(2) 會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	114年度	113年度
稅前淨利(損)按法定稅率計算之所得稅	(\$ 152,062)	(\$ 86,264)
(費用)利益		
按稅法規定調整數	(15,616)	(16,046)
未分配盈餘加徵所得稅	(2,784)	(5,985)
土地增值稅計入當期所得稅	(1)	(154)
房地合一2.0分離計稅	-	(559)
以前年度之所得稅費用調整	154	(575)
認列於損益之所得稅(費用)利益	(\$ 170,309)	(\$ 109,583)

2. 遞延所得稅資產

遞延所得稅資產之變動如下：

	114年度		
遞延所得稅資產	期初餘額	本年度變動	期末餘額
暫時性差異	\$ 51,934	(\$ 7,524)	\$ 44,410

<u>遞延所得稅資產</u>	113年度		
	<u>期初餘額</u>	<u>本年度變動</u>	<u>期末餘額</u>
暫時性差異	<u>\$ 38,660</u>	<u>\$ 13,274</u>	<u>\$ 51,934</u>

3. 未認列遞延所得稅資產

本公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
可減除暫時性差異	<u>\$ 47,430</u>	<u>\$ 30,013</u>

4. 本公司截至民國114年12月31日止，營利事業所得稅申報案件，業經稅捐稽徵機關核定至112年度。

(二十一) 每股盈餘

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

	114年度		
	<u>稅後金額</u>	<u>加權平均流通在外 股數(仟股)</u>	<u>每股盈餘(元)</u>
基本每股盈餘			
歸屬於普通股股東之淨利(損)	<u>\$ 589,999</u>	<u>171,518</u>	<u>\$ 3.44</u>

	113年度		
	<u>稅後金額</u>	<u>追溯後加權平均流 通在外股數(仟股)</u>	<u>每股盈餘(元)</u>
基本每股盈餘			
歸屬於普通股股東之淨利(損)	<u>\$ 321,738</u>	<u>171,518</u>	<u>\$ 1.88</u>

(二十二) 非現金交易之投資及籌資活動

	114年度			
	<u>期初餘額</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之變動</u>	<u>期末餘額</u>
租賃負債	<u>\$ 25,107</u>	<u>(\$ 12,832)</u>	<u>\$ 9,308</u>	<u>\$ 21,583</u>

	113年度			
	<u>期初餘額</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之變動</u>	<u>期末餘額</u>
租賃負債	<u>\$ 27,697</u>	<u>(\$ 10,203)</u>	<u>\$ 7,613</u>	<u>\$ 25,107</u>

七、關係人交易

(一)於財務報導期間內與本公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與本公司之關係
坤聯營造股份有限公司	本公司之子公司
吉發科技股份有限公司	其他關係人
坤聯富建設股份有限公司	其他關係人
余○○	本公司主要管理人員

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 進貨及發包工程

	114年度		
	合約總價(未稅)	本期進貨	累積計價金額
子公司	\$ 10,175,631	\$ 2,011,588	\$ 4,753,384

	113年度		
	合約總價(未稅)	本期進貨	累積計價金額
子公司	\$ 8,572,346	\$ 1,601,757	\$ 3,772,272

本公司與關係人之進貨交易，其交易價格與付款條件與非關係人並無重大差異。

2. 應付款項

	114年12月31日	113年12月31日
應付關係人帳款		
子公司	\$ 1,103,584	\$ 856,304

3. 取得合約之增額成本-流動

	114年度	113年度
本公司主要管理人員	\$ -	\$ 1,238

4. 其他收入

	114年度	113年度
子公司	\$ 9,844	\$ 4,491
其他關係人	11	11
	\$ 9,855	\$ 4,502

5. 由關係人擔任本公司工程案「預售屋買賣定型化契約應記載事項」履約擔保機制之同業連帶擔保保證人明細如下：

	114年12月31日	113年12月31日
其他關係人	坤悅語文心	坤悅語文心

(三) 主要管理階層薪酬資訊

主要管理階層人員之薪酬如下：

	114年度	113年度
短期員工福利	\$ 4,424	\$ 2,621
退職後福利	-	-
	<u>\$ 4,424</u>	<u>\$ 2,621</u>

八、質押之資產

本公司資產提供擔保明細如下：

資產名稱	114年12月31日	113年12月31日	擔保用途
存貨(在建房地)	\$ 15,009,607	\$ 13,197,826	銀行借款
其他金融資產-流動	898,353	1,130,804	信託專戶
其他金融資產-非流動	200,000	200,000	發行公司債
	<u>\$ 16,107,960</u>	<u>\$ 14,528,630</u>	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾：

(一) 重大未認列之合約承諾

1. 本公司為所推出工程與客戶簽訂之預售及成屋銷售合約價款如下：

	114年12月31日	113年12月31日
已簽訂之銷售合約價款	<u>\$ 11,615,160</u>	<u>\$ 14,460,530</u>
已依約定收取金額	<u>\$ 2,107,142</u>	<u>\$ 2,271,633</u>

2. 本公司因購置營建用地而簽訂房地買賣合約而未認列之承諾如下：

	114年12月31日	113年12月31日
取得存貨	<u>\$ -</u>	<u>\$ 757,610</u>

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其他：

(一) 金融工具

1. 公允價值之資訊－非按公允價值衡量之金融工具

本公司非以公允價值衡量之金融工具（包括現金及約當現金、應收票據及帳款、其他應收款、其他金融資產、存出保證金、銀行借款、應付票據及帳款、其他應付款、應付公司債、租賃負債及存入保證金）的帳面金額係公允價值之合理近似值。

2. 金融工具之種類

114年12月31日					
	帳面價值	公 允 價 值			合計
		第一級	第二級	第三級	
<u>金融資產</u>					
透過損益按公允價值 衡量之金融資產	\$ 3	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
按攤銷後成本衡量之 金融資產（註1）	2,017,279	-	-	-	-
	<u>\$ 2,017,282</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
<u>金融負債</u>					
按攤銷後成本衡量之 金融負債（註2）	<u>\$ 12,022,961</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
113年12月31日					
	帳面價值	公 允 價 值			合計
		第一級	第二級	第三級	
<u>金融資產</u>					
透過損益按公允價值 衡量之金融資產	\$ 3	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
按攤銷後成本衡量之 金融資產（註1）	2,122,107	-	-	-	-
	<u>\$ 2,122,110</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
<u>金融負債</u>					
按攤銷後成本衡量之 金融負債（註2）	<u>\$ 10,606,341</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

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

註2：按攤銷後成本衡量之金融負債餘額則包括銀行借款、應付票據及帳款、其他應付款、應付公司債、租賃負債及存入保證金等以攤銷後成本衡量之金融負債。

3. 財務風險管理目的與政策

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

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

(1) 市場風險

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

本公司未從事衍生工具交易，並未因此產生金融資產或負債。

(2) 信用風險

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

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

(3) 流動性風險

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

本公司已約定還款期間之非衍生金融負債預定到期如下：

	114年12月31日			
	1 年 以 內	1 至 3 年	3 年 以 上	合 計
非衍生金融負債				
無附息負債	\$ 1,262,052	\$ -	\$ -	\$ 1,262,052
浮動利率負債	1,140,110	2,516,567	6,082,110	9,738,787
租賃負債(流動及非流動)	13,238	8,345	-	21,583
應付公司債	-	999,647	-	999,647
	<u>\$ 2,415,400</u>	<u>\$ 3,524,559</u>	<u>\$ 6,082,110</u>	<u>\$ 12,022,069</u>

	113年12月31日			
	1 年 以 內	1 至 3 年	3 年 以 上	合 計
非衍生金融負債				
無附息負債	\$ 1,020,218	\$ -	\$ -	\$ 1,020,218
浮動利率負債	200,400	3,043,567	5,316,186	8,560,153
租賃負債(流動及非流動)	11,484	13,623	-	25,107
應付公司債	-	999,365	-	999,365
	<u>\$ 1,232,102</u>	<u>\$ 4,056,555</u>	<u>\$ 5,316,186</u>	<u>\$ 10,604,843</u>

十三、附註揭露事項

(一) 重大交易事項相關資訊

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：無。
3. 期末持有之重大有價證券(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：無。
4. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：附表一。
5. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。
6. 其他：母子公司間及各子公司間之業務關係及重大交易往來情形及金額：附表二。

(二) 轉投資事業相關資訊：

被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊：附表三。

(三) 大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊：

本公司已於民國114年度及113年度之合併財務報告附註中揭露部門資訊在案，備供參考。

坤悅開發股份有限公司
與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額20%以上
民國114年12月31日

附表一

單位：新台幣仟元

進(銷)貨之公司	交易之對象	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率%	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率%	
本公司	坤聯營造股份有限公司	子公司	進貨(在建工程)	\$ 2,011,588	49.4%	依合約規定。	—	—	(\$1,103,584)	93.8%	註1

註1：編製合併財務報告時業已消除。

坤悅開發股份有限公司
母子公司間業務關係及重要交易往來情形
民國114年12月31日

附表二

單位：新台幣仟元

編號 (註一)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註二)	交易往來情形					
				項目	金額(註四)		交易條件	佔合併總營收或總資產之比率%(註三)	
					114年度	113年度		114年度	113年度
0	本公司	坤聯營造股份有限公司	1	在建工程(進貨)	\$ 2,011,588	\$ 1,601,757	依合約規定	53.2	65.8
				應付帳款	1,103,584	856,304	依合約規定	6.2	5.3

註一：母公司及子公司相互間之業務往來資訊應分別於編號欄註明，編號之填寫方法如下：

1. 母公司填0。
2. 子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二：與關係人之關係有以下三種，標示種類即可：

1. 母公司對子公司。
2. 子公司對母公司。
3. 子公司對子公司。

註三：交易往來金額佔合併總收入或總資產比率之計算，若屬資產負債科目者，以期末餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益科目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。

註四：編製本合併財務報告時業已消除。

坤悅開發股份有限公司
被投資公司名稱、所在地區…等相關資訊
民國114年12月31日

附表二

單位：新台幣仟元／仟股

投資公司 名稱	被投資公司 名稱	所在地區	主要營業 項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司 本期(損)益	本期認列之 投資(損)益	本期被投資公司股利 分派情形		備註
				本期期末	上期期末	股數	比率	帳面金額			股票股利	現金股利	
本公司	坤聯營造股份有限公司	中華民國	土木建築 營造業	\$ 401,473	\$ 301,473	40,000	100.0%	\$ 274,285	\$ 3,128	\$ 15,204	\$ —	\$ 6,110	子公司 (註1)

註1：編製合併財務報告時業已消除。

附件七

內部控制聲明書

坤悅開發股份有限公司
內部控制制度聲明書

日期：115 年 3 月 11 日

本公司民國 114 年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1. 控制環境，2. 風險評估，3. 控制作業，4. 資訊與溝通，5. 監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國 114 年 12 月 31 日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國 115 年 3 月 11 日董事會通過，出席董事(含獨立董事)七人中，無人持反對意見，均同意本聲明書之內容，併此聲明。

坤悅開發股份有限公司

董事長：陳丕岳

總經理：陳丕岳



附件八

證券承銷商評估總結意見

承銷商總結意見

坤悅開發股份有限公司(以下簡稱該公司)本次為辦理 115 年度現金增資發行新股，發行普通股 21,000 仟股，每股面額為新臺幣 10 元，發行總面額為新臺幣 210,000 仟元整，依法向金融監督管理委員會提出申報。業經本承銷商採用必要之輔導及評估程序，包括實地了解該公司之營運狀況，與公司董事、經理人及其他相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證及比較分析相關資料等，予以審慎評估。特依金融監督管理委員會「發行人募集與發行有價證券處理準則」及中華民國證券商業同業公會「發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告應行記載事項要點」及「證券承銷商受託辦理發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告之評估查核程序」規定，出具本承銷商總結意見。

依本承銷商之意見，該公司本次募集與發行有價證券符合「發行人募集與發行有價證券處理準則」及相關法令之規定，暨其計畫具可行性及必要性，其資金用途、進度及預計可能產生效益亦具合理性。

國泰綜合證券股份有限公司



負 責 人：莊 順 裕



承銷部門主管：林 聖 斌



中 華 民 國 一 一 五 年 七 月 二 日

附件九

律師法律意見書

律師法律意見書

坤悅開發股份有限公司本次辦理115年度現金增資發行新股，發行普通股21,000,000股，每股面額為新臺幣10元，發行總面額為新臺幣210,000,000元整，向金融監督管理委員會提出申報。經本律師採取必要審核程序，包括實地瞭解，與公司董事、經理人及相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證公司議事錄、重要契約及其他相關文件、資料，並參酌相關專家之意見等。特依「發行人募集與發行有價證券處理準則」規定，出具本律師法律意見書。

依本律師意見，坤悅開發股份有限公司本次向金融監督管理委員會提出之法律事項檢查表所載事項，並未發現有違反法令致影響有價證券募集與發行之情事。

此致

坤悅開發股份有限公司

翰辰法律事務所
邱雅文律師



中 華 民 國 1 1 5 年 7 月 2 日

附件十

不得退還或收取承銷相關費用之聲明書

聲 明 書

本公司受坤悅開發股份有限公司(下稱坤悅公司)委託，擔任坤悅公司辦理115年度現金增資發行新股乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、坤悅公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。
- 二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。
- 三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：國泰綜合證券股份有限公司



負責人：莊順裕



中 華 民 國 1 1 5 年 7 月 乙 日

聲 明 書

本公司、本公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行 115 年度現金增資發行新股乙案有關之經理人，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本公司及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：發行人 坤悅開發股份有限公司



負責人：丕岳投資股份有限公司

陳丕岳



中 華 民 國 1 1 5 年 7 月 2 日

(本聲明書僅供坤悅開發股份有限公司辦理 115 年度現金增資發行新股使用)

聲 明 書

本人係坤悅開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之董事長，就該公司申報募集與發行 115 年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行 115 年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：董事長 丕岳投資股份有限公司

負責人：陳世坤

董事代表人：陳丕岳



中 華 民 國 1 1 5 年 7 月 2 日

(本聲明書僅供坤悅開發股份有限公司辦理 115 年度現金增資發行新股使用)

聲 明 書

本人係坤悅開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之董事，就該公司申報募集與發行 115 年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行 115 年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：董事 楊維如



中 華 民 國 1 1 5 年 7 月 2 日

(本聲明書僅供坤悅開發股份有限公司辦理 115 年度現金增資發行新股使用)

聲 明 書

本人係坤悅開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之獨立董事，就該公司申報募集與發行 115 年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行 115 年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：獨立董事 張居德



中 華 民 國 1 1 5 年 7 月 2 日

(本聲明書僅供坤悅開發股份有限公司辦理 115 年度現金增資發行新股使用)

聲 明 書

本人係坤悅開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之獨立董事，就該公司申報募集與發行 115 年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行 115 年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：獨立董事 陳品嘉



中 華 民 國 1 1 5 年 7 月 2 日

(本聲明書僅供坤悅開發股份有限公司辦理 115 年度現金增資發行新股使用)

聲 明 書

本人係坤悅開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之獨立董事，就該公司申報募集與發行 115 年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行 115 年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：獨立董事 謝登隆



中 華 民 國 1 1 5 年 1 月 乙 日

(本聲明書僅供坤悅開發股份有限公司辦理 115 年度現金增資發行新股使用)

聲 明 書

本人係坤悅開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之獨立董事，就該公司申報募集與發行 115 年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行 115 年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：獨立董事 楊雯齡



中 華 民 國 1 1 5 年 7 月 2 日

(本聲明書僅供坤悅開發股份有限公司辦理 115 年度現金增資發行新股使用)

聲 明 書

本人係坤悅開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之獨立董事，就該公司申報募集與發行 115 年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行 115 年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：獨立董事 龐玉涓



中 華 民 國 1 1 5 年 7 月 2 日

(本聲明書僅供坤悅開發股份有限公司辦理 115 年度現金增資發行新股使用)

聲 明 書

本人係坤悅開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之總經理，就該公司申報募集與發行 115 年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行 115 年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：總經理 陳丕岳



中 華 民 國 1 1 5 年 7 月 2 日

(本聲明書僅供坤悅開發股份有限公司辦理 115 年度現金增資發行新股使用)

聲 明 書

本人係坤悅開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之會計兼財務主管，就該公司申報募集與發行 115 年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行 115 年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：會計兼財務主管 賴志龍



中 華 民 國 1 1 5 年 7 月 乙 日

(本聲明書僅供坤悅開發股份有限公司辦理 115 年度現金增資發行新股使用)

聲 明 書

本人係坤悅開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之公司治理主管暨總經理室特別助理，就該公司申報募集與發行 115 年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行 115 年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：公司治理主管暨總經理室特別助理 尤燕莉



中 華 民 國 1 1 5 年 7 月 乙 日

(本聲明書僅供坤悅開發股份有限公司辦理 115 年度現金增資發行新股使用)

附件十一

與本次發行有關之決議文

坤悅開發股份有限公司一一五年第五次董事會議事錄(節錄版)



一、時 間：中華民國一一五年六月二十四日(星期三)上午十時四十五分整

二、地 點：本公司十九樓會議室

三、出 席：董 事：丕岳投資股份有限公司 代表人：陳丕岳、
楊維如

獨立董事：陳品嘉、張居德、謝登隆、楊雯齡、龐玉涓 共七人

四、列 席：稽核主管：陳靜裕

紀 錄：尤燕莉

五、主 席：陳丕岳

六、主席致詞：(略)

七、報告事項：(略)

八、討論事項：

(一)上次會議保留之討論事項：無。

(二)本次會議討論事項：

第一案：(略)

第二案：(略)

第三案：(略)

第四案：本公司擬辦理 115 年度現金增資發行普通股案，提請 審議。

說 明：一、本公司為償還金融機構借款，並考量公司財務結構，擬辦理現金增資發行普通股。

二、發行條件擬定如下：

1. 發行額度：預計發行普通股 21,000 仟股，每股面額新臺幣 10 元。

2. 發行價格：每股發行價格擬請授權董事長依「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第 6 條第一項規定辦理，以不低於向金管會申報案件及除權交易日前五個營業日之前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價簡單算術平均數扣除無償配股除權(或減資除權)及除息後平均股價之 70%~100%之範圍內，參酌發行市場狀況訂定之。實際發行價格俟本次增資案向金管會申報生效後，授權董事長視當時市場狀況並依前述相關法令規定與證券承銷商共同議定之。若實際發行時因價格變動致募集資金不足時，其差額將以自有資金支應或擬減少償還銀行借款；惟若募集資金增加時，則作為充實營運資金或償還其他銀行借款之用。

3. 認股比率分配：

- (1)依證券交易法第 28-1 條規定，擬保留發行新股總額 10%對外公開承銷。
- (2)依公司法第 267 條規定，擬保留發行新股總額 10%由本公司員工認購。
- (3)其餘 80%則由原股東按照認股基準日之股東名簿所載持股比例儘先認購。原股東認購不足一股之畸零股，得由股東自停止過戶日起五日內，逕向本公司股務代理機構辦理拼湊，逾期未拼湊者視為放棄。其拼湊不足一股之畸零股及原股東、員工放棄認購或認購不足之部分，擬授權董事長洽特定人按發行價格認購之。

三、 本次現金增資發行新股係採無實體發行，發行後其權利義務與原已發行之普通股相同。

四、 本次增資計畫所需總額、資金運用計畫項目、預計資金運用進度及預計可能產生效益，請參閱附件五。

五、 本次現金增資計畫、發行程序及相關事項，包括但不限於議定發行價格、實際發行股數、發行條件、募集金額、計畫所需總金額、資金運用計畫、預定進度、預計可能產生效益、增資認股基準日、繳款期間、增資基準日、簽署並交付一切有關本次現金增資之相關契約及文件及其他相關事項，擬請授權董事長全權處理。未來如遇法令變更、依主管機關之指示、基於營運評估、因市場狀況需要或因應客觀環境變更，而有修正之必要時，亦擬請授權董事長全權處理之。

六、 本次發行如有未盡事宜，擬授權董事長全權處理之。

七、 本案經民國 115 年 6 月 24 日審計委員會決議通過，擬董事會討論，謹提請 公決。

決 議： 經主席徵詢全體出席董事同意通過。

獨立董事意見：無異議。

九、臨時動議。

十、散會。

主席：陳丕岳



紀錄：尤燕莉



附件十二

公司章程及新舊條文對照表

坤悅開發股份有限公司

公司章程

第一章 總 則

第一條：本公司依照公司法規定組織之，定名為坤悅開發股份有限公司。

第二條：本公司所營事業如左：

- 一、H701010 住宅及大樓開發租售業。
- 二、H701020 工業廠房開發租售業。
- 三、H701040 特定專業區開發業。
- 四、H701050 投資興建公共建設業。
- 五、H701060 新市鎮、新社區開發業。
- 六、H701070 區段徵收及市地重劃代辦業。
- 七、H701080 都市更新重建業。
- 八、H701090 都市更新整建維護業。
- 九、H702010 建築經理業。
- 十、H703090 不動產買賣業。
- 十一、H703100 不動產租賃業。
- 十二、H703110 老人住宅業。
- 十三、E801010 室內裝潢業。
- 十四、F211010 建材零售業。
- 十五、JE01010 租賃業。
- 十六、I401010 一般廣告服務業。
- 十七、I503010 景觀、室內設計業。
- 十八、F111090 建材批發業。
- 十九、EZ99990 其他工程業。
- 二十、F401010 國際貿易業。
- 廿一、I103060 管理顧問業。
- 廿二、I199990 其他顧問服務業。
- 廿三、F113990 其他機械器具批發業。
- 廿四、E605010 電腦設備安裝業。
- 廿五、F113070 電信器材批發業。
- 廿六、F118010 資訊軟體批發業。
- 廿七、F218010 資訊軟體零售業。
- 廿八、F601010 智慧財產權業。
- 廿九、I301010 資訊軟體服務業。
- 三十、I301020 資料處理服務業。
- 卅一、I301030 電子資訊供應服務業。
- 卅二、ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

第三條：本公司得視業務上之必要對外轉投資，且得經董事會決議為他公司有限責任股東，其投資總額得不受公司法第十三條規定有關轉投資額度之限制，並得對外提供保證。

第四條：本公司設總公司於台中市，必要時經董事會之決議得在國內外設立分公司或分支機構。

第五條：本公司之公告方法依照公司法第廿八條規定辦理。

第二章 股 份

- 第六條：本公司資本總額定為新台幣參拾億元，分為參億股，每股金額新台幣壹拾元，授權董事會分次發行。
- 第七條：本公司記名股票由股票持有人以背書轉讓，其轉讓非將受讓人之姓名或名稱記載於股票，並將受讓人之姓名或名稱及住所記載於本公司股東名簿，不得以其轉讓對抗本公司。
- 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。
- 第八條之一：本公司公開發行之記名式股份得免印製股票，但應洽證券集中保管事業機構登錄。
- 第九條：股票之更名過戶，自股東常會開會前六十日內，股東臨時會開會前三十日內或公司決定分派股息及紅利或其他利益之基準日前五日內均停止之。
- 第十條：本公司股務處理作業事務之處理辦法悉依公開發行股票公司股務處理準則及相關法令之規定辦理。

第三章 股 東 會

- 第十一條：股東會分常會及臨時會二種，常會每年召開一次，於每會計年度終了後六個月內由董事會依法召開之，臨時會於必要時依法召集之。
公司股東會得採行以書面或電子方式行使其表決權，以書面或電子方式行使表決權之股東視為親自出席，其相關事宜悉依法令規定辦理。
- 第十二條：股東常會之召集，應於三十日前通知各股東，股東臨時會之召集，應於十五日前通知各股東，通知或公告應載明開會日期、地點及召集事由，但對於未滿一仟股股東，得以公告方式為之。
- 第十三條：股東因故不能出席股東會時，得依公司法第一七七條及證券交易法第二十五條之一規定，出具公司印發之委託書載明授權範圍，簽名或蓋章委託代理人代表出席。
股東委託出席者，除依公司法規定外，悉依主管機關頒佈之「公開發行公司出席股東會使用委託書規則」辦理。
- 第十四條：本公司股東每股有一表決權，但有公司法第一百七十九條第二項規定之情事者，無表決權。
- 第十五條：股東會以董事長為主席，董事長因故缺席時由董事長指定董事一人代理之，董事長未指定時由董事互推一人代理之。
股東會由董事會以外之其他召集權人召集者，由該召集權人擔任之，召集權人有二人以上時，應互推一人擔任之。
- 第十六條：股東會之決議除公司法另有規定外，應有代表股份總數過半數之股東出席，並以出席股東表決權過半數之同意行之。股東會之決議事項應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並於會後二十日內將議事錄分發各股東，議事錄應與出席股東之簽名簿及代理出席之委託書一併保存於公司。
本公司對於議事錄之製作及分發得以電子方式為之並依公司法第一百八十三條規定辦理。
- 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。

第四章 董事及審計委員會

- 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。

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。

第十八條：董事會由董事組織之，由三分之二以上董事之出席及出席董事過半數之同意互選董事長一人並得設副董事長一人，董事長對外代表公司。

第十九條：董事長請假或因故不能行使職權時，其代理依公司法第二百零八條規定辦理。董事缺額達三分之一時，董事會應於六十日內召開股東臨時會補選之。

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。

第二十一條：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。

第二十二條：本公司董事會得因業務運作之需要，設置薪資報酬委員會或其他功能性委員會。

第五章 經 理 人

第二十三條：本公司得設經理人，其委任、解任及報酬依照公司法第二十九條規定辦理。

第六章 會 計

第二十四條：本公司應於每會計年度終了，由董事會造具（一）營業報告書（二）財務報表（三）盈餘分派或虧損撥補之議案等各項表冊依法提交股東常會，請求承認。

第二十五條：本公司當年度如有獲利，應依稅前淨利提撥0.5%-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。

前項員工酬勞數額中，應提撥不低於20%為基層員工分派酬勞。

公司如有以往年度累積虧損，於當年度有獲利須提撥員工酬勞及董事酬勞前，應先彌補虧損，其餘再依前項比例提撥。

本公司當年度結算如有盈餘，應先提繳稅款、彌補歷年累積虧損，次提10%為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘並依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額併同以前年度累積未分配盈餘由董事會擬具分派議案，提請股東會決議後分派之。

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

第七章 附 則

第廿六條：本章程未訂事項悉依照公司法之規定辦理。

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，第三次修訂於民國七十三年三月三十日，第四次修訂於民國七十三年四月廿一日，第五次修訂於民國七十四年一月三十一日，第六次修訂於民國七十四年十一月十四日，第七次修訂於民國七十五年八月四日，第八次修訂於民國七十五年八月二十日，第九次修訂於民國七十六年八月二十七日，第十次修訂於民國七十九年八月廿六日，第十一次修訂於民國七十九年十一月十六日，第十二次修訂於民國八十年一月二十六日，第十三次修訂於民國八十年十一月十一日，第十四次修訂於民國八十一年九月廿五日，第十五次修訂於民國八十二年五月二十四日，第十六次修訂於民國八十三年二月十八日，第十七次修訂於民國八十三年六月二十日，第十八次修訂於民國八十五年四月一日，第十九次修訂於民國八十六年九月廿五日，第二十次修訂於民國八十七年六月二十六日，第二十一次修訂於民國八十八年三月二十六日，第二十二次修訂於民國八十八年六月五日，第二十三次修訂於八十九年六月三日，第二十四次修訂於民國九十年六月十三日，第二十五次修訂於民國九十一年六月十四日，第二十六次修正於民國九十一年八月三十日，第二十七次修正於民國九十二年六月二十日，第二十八次修正於民國九十三年六月二十五日，第二十九次修正於民國九十四年六月二十四日，第三十次修正於民國九十五年三月十五日，第三十一次修正於民國九十五年六月二十三日，第三十二次修正於民國九十六年六月二十一日，第三十三次修正於民國九十七年六月二十五日，第三十四次修正於民國一〇〇年六月二十二日，第三十五次修訂於民國一〇一年五月十八日，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，第四十一次修訂於民國一一四年六月十一日。

坤悅開發股份有限公司

董事長：陳丕岳



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
第廿五條	本公司當年度如有獲利，應依稅前淨利提撥 0.5%~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。 <u>前項員工酬勞數額中，應提撥不低於 20% 為基層員工分派酬勞。</u> (以下略)	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。 (以下略)	依 113 年 11 月 8 日金管證發字第 1130385442 號令修訂。
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，<u>第四十一次修訂於民國一一四年六月十一日。</u>	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。	增列修訂次數及日期。

附件十三

盈餘分配表

坤悅開發股份有限公司
一一四年度盈餘分配表

單位：新台幣元

項目	金額
114 年度期初累積未分配盈餘	1,034,418,761
加：本期稅後淨利	589,999,248
減：提列 10%法定盈餘公積	(58,999,925)
本期可供分配盈餘	1,565,418,084
減：股東紅利-現金(每股分配 1.0 元)	(171,517,500)
減：股東紅利-股票(每股分配 0.5 元)	(85,758,750)
114 年度期末累積盈餘	1,308,141,834

董事長：



經理人：



會計主管：



附件十四

本次募集與發行有價證券於申報生效時
經金融監督管理委員會通知應補充揭露之事項

依據金融監督管理委員會 115 年 7 月 22 日金管證發字第 1150349352 號申報生效核准函通知，應於公開說明書補充揭露之事項如下：

一、有關 115 年及 116 年現金收支預測表編列工程款支出 44.52 億元，請貴公司於公開說明書充分揭露「坤悅語文心」、「坤悅沐晴」、「坤悅映光田」、「坤悅原鄰薈」及「坤悅·泊岳」等 5 建案各階段資金投入金額、工程進度、預計產生之效益及承銷商評估意見，並於未來辦理募集與發行有價證券案件時，應具體評估其執行及效益達成情形。

【公司說明】

115 年 6 月 30 日；單位：新臺幣千元

推案名稱 及日期	座落地點 及地號	基地 面積 (坪)	興建 方式	工程進度			興建單位			預計可售 總額(A) (未稅)	估計投入 總成本 (註 1)(B)	估計營業 費用(C)	所需資金 總額 (D)= (B)+(C)	資金 來源	估計個案毛 利及毛利率 (E)=(A)-(B)	已售戶數 (銷售率) (註 2)	年度	收入 認列 (註 3)	成本認列 (註 3)	毛利 認列 (註 3)
				開工日 完工日	年度	累積工 程進度	樓層數	戶數	總地板 面積 (坪)											
坤悅語文心 (112 年 12 月)	台中市南 區樹子腳 段 621、 630 地號	1,349	自地 委建	112.12 117.5	112	5%	地上 22 樓 地下 4 樓	店鋪 10 戶+ 住家 244 戶	11,871	5,768,009	3,366,145	531,000	3,897,145	自有資 金、 借 款	2,401,864 41.64%	144 (57%)	117	4,037,606	2,356,302	1,681,304
					113	8%											118	1,730,403	1,009,843	720,560
					114	25%											合計	5,768,009	3,366,145	2,401,864
					115	75%														
					116	85%														
					117	100%														
坤悅沐晴 (預計 116 年 第一季)	台中市東 區旱平段 679 地號	826	自地 委建	115.10 119.12	115	5%	地上 24 樓 地下 5 樓	店鋪 6 戶+ 住家 248 戶	9,988	4,477,116	3,083,787	413,480	3,497,267	自有資 金、 借 款	1,393,329 31.12%	0 (0%)	119	447,712	308,379	139,333
					116	32%											120	2,238,558	1,541,894	696,664
					117	55%											121	1,790,846	1,233,514	557,332
					118	78%											合計	4,477,116	3,083,787	1,393,329
					119	100%														
坤悅映光田 (114 年 9 月)	台中市沙 鹿區興安 段 55 地 號	473	自地 委建	114.8 118.12	114	1%	地上 15 樓 地下 4 樓	住家 140 戶	4,805	1,993,224	1,277,559	183,940	1,461,499	自有資 金、 借 款	715,665 35.90%	1 (1%)	118	398,645	255,512	143,133
					115	30%											119	1,195,934	766,535	429,399
					116	65%											120	398,645	255,512	143,133
					117	83%											合計	1,993,224	1,277,559	715,665
					118	100%														

推案名稱 及日期	座落地點 及地號	基地 面積 (坪)	興建 方式	工程進度			興建單位			預計可售 總額(A) (未稅)	估計投入 總成本 (註 1)(B)	估計營業 費用(C)	所需資金 總額 (D)= (B)+(C)	資金 來源	估計個案毛 利及毛利率 (E)=(A)-(B)	已售戶數 (銷售率) (註 2)	年度	收入 認列 (註 3)	成本認列 (註 3)	毛利 認列 (註 3)
				開工日 完工日	年度	累積工 程進度	樓層數	戶數	總地板 面積 (坪)											
坤悅原鄰薈 (113 年 7 月)	彰化縣員 林市僑愛 段 1304 地 號	815	自地 委建	113.7 116.8	113	7%	地上 11 樓 地下 2 樓	住家 100 戶	4,187	1,262,054	999,138	117,520	1,116,658	自有資 金、 借 款	262,916 20.83%	64 (64%)	116	807,715	639,448	168,267
					114	35%											117	454,339	359,690	94,649
					115	80%											合計	1,262,054	999,138	262,916
					116	100%														
坤悅·泊岳 (114 年 2 月)	台中市北 屯區美和 段 160 地 號	1,372	自地 委建	113.10 117.11	113	2%	地上 24 樓 地下 2 樓	住家 135 戶	5,935	3,656,681	2,271,232	336,060	2,607,292	自有資 金、 借 款	1,385,449 37.89%	3 (2%)	117	731,336	454,246	277,090
					114	20%											118	1,828,341	1,135,616	692,725
					115	65%											119	1,097,004	681,370	415,634
					116	85%											合計	3,656,681	2,271,232	1,385,449
					117	100%														

註 1：含土地、營建工程款及利息資本化之利息成本等。
 註 2：興建中建築案之已售戶數係以截至 115 年 6 月 30 日之已銷售預售屋資訊填列。
 註 3：興建中建築案待完工取得使用執照，於撥貸交屋時認列收入、成本及毛利。

(一)所需資金總額、資金來源及工程進度

本公司各建築案資金投入總額包含預計投入總成本及估計營業費用，其中總成本包含營建相關成本及費用，主係土地成本、營建工程成本、建築設計費及利息費用等，土地、營建工程及建築設計費係以已簽訂之合約金額估列，利息費用則按實際及未來預計動撥金額及利率估列；營業費用主係依據過去歷史經驗預估之銷售佣金支出及廣告費等支出，上述所列建築案之所需資金總額皆係以自有資金及銀行借款支應。各項工程所需總工期及作業時間係參酌建築規劃設計、基地地形結構、基地規模及施工方法等估算，並依各期工程進度估算所需投入資金。

(二)損益認列之金額及時點

本公司建築案係採全部完工法認列收入，銷售總價主係根據公司產品定位、鄰近市場行情及過往銷售經驗，按住宅及車位之預計銷售單價而訂定。預估個案損益除營建成本外，另依過往建築經驗估列約占總銷售金額 9%左右之營業費用，並於建築完工取得使用執照年度，依實際銷售情形於交屋過戶時認列收入及損益。

【承銷商評估】

該公司 115 及 116 年現金收支預測表工程款支出合計之前五大建案依金額大小排序分別為：「坤悅語文心」、「坤悅沐晴」、「坤悅映光田」、「坤悅原鄰薈」及「坤悅·泊岳」，茲就各建案自購買土地至營建個案銷售完竣或承攬工程完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度，以及認列損益之時點、金額說明預計可能產生效益如下：

(一)所需資金總額及不足資金來源之評估

1. 「坤悅語文心」

「坤悅語文心」案位於臺中市南區，採自地委建方式興建，所需投入資金總額預估為 3,897,145 千元，包含估計投入總成本 3,366,145 千元及營業費用 531,000 千元。估計投入總成本主係土地、營建工程款、土地及建築融資利息等，其中營建工程款預估為 2,018,000 千元，該建案按建築規劃設計，其產品規劃設計成地上 22 層及地下 4 層，總戶數為住家 244 戶及店面 10 戶，總樓地板面積為 11,871 坪，每坪建造成本約 170 千元，經參酌已取得之工程合約、建案規模及樓層規劃，經評估其預估工程款項尚屬合理；營業費用主要係支付代銷公司銷售人員及行銷廣告之支出等。綜上所述，該建案預估所需資金總額編製應屬合理。另該建案資金來源係以自有資金及銀行借款予以支應。

2. 「坤悅沐晴」

「坤悅沐晴」案位於臺中市東區，採自地委建方式興建，所需投入資金總額預估為 3,497,267 千元，包含估計投入總成本 3,083,787 千元及營業費用 413,480 千元。估計投入總成本主係土地、營建工程款、土地及建築融資利息等，其中營建工程款預估為 1,555,500 千元，該建案按建築規劃設計，其產品規劃設計成地上 24 層及地下 5 層，總戶數為住家 248 戶及店面 6 戶，總樓地板面積為 9,988 坪，每坪建造成本約 156 千元，經參酌已取得之工程合約、建案規模及樓層規劃，經評估其預估工程款項尚屬合理；營業費用主要係支付代銷公司銷售人員及行銷廣告之支出等。綜上所述，該建案預估所需資金總額編製應屬合理。另該建案資金來源係以自有資金及銀行借款予以支應。

3. 「坤悅映光田」

「坤悅映光田」案位於臺中市沙鹿區，採自地委建方式興建，所需投入資金總額預估為 1,461,499 千元，包含估計投入總成本 1,277,559 千元及營業費用 183,940 千元。估計投入總成本主係土地、營建工程款、土地及建築融資利息等，其中營建工程款預估為 902,400 千元，該建案按建築規劃設計，其產品規劃設計成地上 15 層及地下 4 層，總戶數為住家 140 戶，總樓地板面積為 4,805 坪，每坪建造成本約 188 千元，經參酌已取得之工程合約、建案規模、樓層規劃，經評估其預估工程款項尚屬合理；營業費用主要係支付代銷公司銷售人員及行銷廣告之支出等。綜上所述，該建案預估所需資金總額編製應屬合理。另該建案資金來源係以自有資金及銀行借款予以支應。

4. 「坤悅原鄰薈」

「坤悅原鄰薈」案位於彰化縣員林市，採自地委建方式興建，所需投入資金總額預估為 1,116,658 千元，包含估計投入總成本 999,138 千元及營業費用 117,520 千元。估計投入總成本主係土地、營建工程款、土地及建築融資利息等，其中營建工程款預估為 670,000 千元，該建案按建築規劃設計，其產品規劃設計成地上 11 層及地下 2 層，總戶數為住家 100 戶，總樓地板面積為 4,187 坪，估算每坪建造成本約 160 千元，經參酌已取得之工程合約、建案規模及樓層規劃，經評估其預估工程款項尚屬合理；營業費用主要係支付代銷公司銷售人員及行銷廣告之支出等。綜上所述，該建案預估所需資金總額編製應屬合理。另該建案資金來源係以自有資金及銀行借款予以支應。

5. 「坤悅·泊岳」

「坤悅·泊岳」案位於臺中市北屯區，採自地委建方式興建，所需投入資金總額預估為 2,607,292 千元，包含估計投入總成本 2,271,232 千元及營業費用 336,060 千元。估計投入總成本主係土地、營建工程款、土地及建築融資利息等，其中營建工程款預估為 1,154,372 千元，該建案按建築規劃設計，其產品規劃設計成地上 24 層及地下 2 層，總戶數為住家 135 戶，總樓地板面積為 5,935 坪，每坪建造成本約 195 千元，經參酌已取得之工程合約及預估購料款、建案規模及樓層規劃，經評估其預估工程款項尚屬合理；營業費用主要係支付代銷公司銷售人員及行銷廣告之支出等。綜上所述，該建案預估所需資金總額編製應屬合理。另該建案資金來源係以自有資金及銀行借款予以支應。

(二)各階段資金投入及工程進度評估

建案各階段資金投入及工程進度係由該公司規劃部門依據類似案件之狀況，參酌建築規劃設計、基地規模、地層結構、施工方法等推估個案完工所需總工期後，依一般個案之經驗推估各階段之工程進度，再依工程進度估算所需投入之工程成本及預計付款時點。經檢視該公司提供各建案預計開工日及完工日，「坤悅語文心」、「坤悅沐晴」、「坤悅映光田」、「坤悅原鄰薈」及「坤悅·泊岳」案之施工期分別為 4 年 5 個月、4 年 2 個月、4 年 4 個月、3 年 1 個月及 4 年 1 個月，其中「坤悅語文心」、「坤悅沐晴」、「坤悅映光田」及「坤悅·泊岳」案因整體建案規模較大且預計興建樓層數較高及地下開挖樓層較深，致評估施工期間較長外，其餘建案之施工期間約落在 3~4 年間，與該公司過去已完工建案之施工期間相較，尚在合理區間內，經評估所預計之各階段資金投入及工程進度應尚屬合理。

(三)依損益認列時點、金額評估預計效益之合理性

該公司各建案預估投入成本主要包含土地及營建工程款，土地成本因地段位置及取得時間早晚而有所不同；建造成本則因施工複雜度、建材品質、建案規模、發包性質及當地人工成本等有所差異，使各建案每坪樓地板面積之投入成本不盡相同，經評估該公司成本投入之估算尚屬合理。

另預計總銷售金額主係根據各建案之產品定位、周邊市場行情及過往銷售經驗，按住宅及店面坪數乘以預計每坪平均售價，再加計車位可銷售數量乘以預計車位銷售價格而訂。茲就各建案預計總銷售金額及損益認列時點評估如下：

1. 「坤悅語文心」

預計總銷售金額估算

單位：新臺幣千元

項目	金額	預估平均售價
已售店面、住家及車位	3,300,062	—
待售店面(4 戶)	103,490	735 千元/坪
待售住家(106 戶)	2,116,838	511 千元/坪
待售車位(136 位車位)	247,619	1,821 千元/位
預計總銷售金額	5,768,009	

資料來源：該公司提供。

該建案預計可售總額係以實際已銷售金額 3,300,062 千元加計剩餘戶數及車位之預計可銷售金額 2,467,947 千元予以估列，經評估預估總收入金額及銷售單價尚屬合理。另該建案於 112 年第四季動工，依規劃進度預計於 117 年第二季完工，截至 115 年 6 月底預售屋已銷售 144 戶，銷售比率為 57%，目前持續預售中，預計於 117 年 5 月完工後，陸續完成過戶交屋後可認列相關損益，預計可為該公司帶來營業收入 5,768,009 千元、營業毛利 2,401,864 千元及個案利益 1,870,864 千元。

2. 「坤悅沐晴」

預計總銷售金額估算

單位：新臺幣千元

項目	金額	預估平均售價
待售店面(6 戶)	208,546	645 千元/坪
待售住家(248 戶)	3,728,570	508 千元/坪
待售車位(270 位車位)	540,000	2,000 千元/位
預計總銷售金額	4,477,116	

資料來源：該公司提供。

該建案因目前尚未推案，故預計可售總額係以全部待售戶數及車位之預計可銷售金額 4,477,116 千元予以估列，經評估預估總收入金額及銷售單價尚屬合理。另該建案預計於 115 年第四季動工，依規劃進度預計於 119 年第四季完工，並預計於 116 年第一季開始推案，故截至 115 年 6 月底銷售比率為 0%，預計於 119 年 12 月完工後，陸續完成過戶交屋後可認列相關損益，預計可為該公司帶來營業收入 4,477,116 千元、營業毛利 1,393,329 千元及個案利益 979,849 千元。

3. 「坤悅映光田」

預計總銷售金額估算

單位：新臺幣千元

項目	金額	預估平均售價
已售住家及車位	13,830	—
待售住家(139 戶)	1,799,680	440 千元/坪
待售車位(140 位車位)	179,714	1,284 千元/位
預計總銷售金額	1,993,224	

資料來源：該公司提供。

該建案預計可售總額係以實際已銷售金額 13,830 千元加計剩餘戶數及車位之預計可銷售金額 1,979,394 千元予以估列，經評估預估總收入金額及銷售單價尚屬合理。另該建案於 114 年第三季動工，依規劃進度預計於 118 年第四季完工，截至 115 年 6 月底預售屋已銷售 1 戶，銷售比率為 1%，目前持續預售中，預計於 118 年 12 月完工後，陸續完成過戶交屋後可認列相關損益，預計可為該公司帶來營業收入 1,993,224 千元、營業毛利 715,665 千元及個案利益 531,725 千元。

4. 「坤悅原鄰薈」

預計總銷售金額估算

單位：新臺幣千元

項目	金額	預估平均售價
已售住家及車位	932,904	—
待售住家(36 戶)	295,560	339 千元/坪
待售車位(36 位車位)	33,590	933 千元/位
預計總銷售金額	1,262,054	

資料來源：該公司提供。

該建案預計可售總額係以實際已銷售金額 932,904 千元加計剩餘戶數及車位之預計可銷售金額 329,150 千元予以估列，經評估預估總收入金額及銷售單價尚屬合理。另該建案於 113 年第三季動工，依規劃進度預計於 116 年第三季完工，截至 115 年 6 月底預售屋已銷售 64 戶，銷售比率為 64%，目前持續預售中，預計於 116 年 8 月完工後，陸續完成過戶交屋後可認列相關損益，預計可為該公司帶來營業收入 1,262,054 千元、營業毛利 262,916 千元及個案利益 145,396 千元。

5. 「坤悅·泊岳」

預計總銷售金額估算

單位：新臺幣千元

項目	金額	預估平均售價
已售住家及車位	76,425	—
待售住家(132 戶)	3,223,732	696 千元/坪
待售車位(155 位車位)	356,524	2,300 千元/位
預計總銷售金額	3,656,681	

資料來源：該公司提供。

該建案預計可售總額係以實際已銷售金額 76,425 千元加計剩餘戶數及車位之預計可銷售金額 3,580,256 千元予以估列，經評估預估總收入金額及銷售單價尚屬合理。另該建案於 113 年第四季動工，依規劃進度預計於 117 年第四季完工，截至 115 年 6 月底預售屋已銷售 3 戶，銷售比率為 2%，目前持續預售中，預計於 117 年 11 月完工後，陸續完成過戶交屋後可認列相關損益，預計可為該公司帶來營業收入 3,656,681 千元、營業毛利 1,385,449 千元及個案利益 1,049,389 千元。

綜上所述，該公司對上述建案之效益預估，係依據其產品定位及參考市場供需所預估，並依工程全部完工之會計政策認列個案之營業收入、營業毛利及營業利益，故其效益及其達成情形應屬合理可行。

坤悅開發股份有限公司



負責人：陳丕岳

