



坤悅開發股份有限公司
民國一〇六年股東常會議事錄

時 間：中華民國一〇六年六月十四日（星期三）上午九時整

地 點：台中市西屯區文心路二段 201 號 B2 國際廳會議室

出 席：出席股東及股東代理人代表股份總數共計 108,607,652 股，佔本公司已發行股份總數 148,500,000 股之 73.13%

出席董事：陳世坤董事長、祁興國董事、丕岳投資股份有限公司代表人：陳丕岳董事

獨立董事麻高霖

列 席：會計師：建智聯合會計師事務所 黃祥穎會計師

律 師：鼎生法律事務所 羅宗賢律師

監察人：陳豐榮 監察人、楊維如 監察人

會計主管：賴志龍 經理

主 席：董事長 陳世坤

紀 錄：尤燕莉

主席致詞：（略）

一、報告事項

（一）本公司一〇五年度營業報告書。（請參閱附件一）

（二）本公司一〇五年度監察人查核報告書。（請參閱附件二）

（三）本公司一〇五年度員工及董監酬勞分派報告。

說明：依據本公司公司章程第 25 條規定，本公司民國 105 年度稅前利益不含分派員工酬勞及董事及監察人酬勞前之利益為新台幣 201,325,006 元，配發 105 年度員工酬勞現金新台幣 202,325 元，及董監酬勞新台幣 0 元，上述員工酬勞及董監酬勞分派案經 106 年 3 月 7 日董事會通過。

二、承認事項

第一案（董事會提）

案由：本公司一〇五年度營業報告書暨財務報表案，提請 承認。

說明：一、本公司一〇五年度之合併財務報表暨個體財務報表等，業經建智聯合會計師事務所黃祥穎及曹永仁會計師查核簽證竣事，並出具無保留之查核報告書在案，連同營業報告書，送請監察人查核完竣，並出具查核報告在案。

二、營業報告書及上述財務報表請參閱附件一、附件三，敬請 承認。

決議：本案表決時出席股東表決權總數(含電子投票)108, 054, 731 權；經票決結果贊成 106, 593, 160 權(其中以電子方式行使表決權數 1, 236, 024 權)，占表決權總數 98. 65%；反對 16, 556 權(其中以電子方式行使表決權數 16, 556 權)；無效 0 權；棄權/未投票 1, 445, 015 權(其中以電子方式行使表決權 17, 596 權)，本案照案通過。

第二案（董事會提）

案由：本公司一〇五年度盈餘分配案，提請 承認。

說明：一、本公司民國 105 年度盈餘分配案業經 106 年 4 月 25 日董事會決議擬分配現金股利每股新台幣 0.2 元，共計新台幣 29, 700, 000 元，本公司擬具 105 年度盈餘分配表請參閱附件四。

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

三、本次盈餘分配數額以 105 年度盈餘為優先。

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

決議：本案表決時出席股東表決權總數(含電子投票)108, 457, 652 權；經票決結果贊成 106, 592, 160 權(其中以電子方式行使表決權數 1, 235, 024 權)，占表決權總數 98. 28%；反對 17, 556 權(其中以電子方式行使表決權數 17, 556 權)；無效 0 權；棄權/未投票 1, 847, 936 權(其中以電子方式行使表決權 17, 596 權)，本案照案通過。

三、討論事項

第一案（董事會提）

案由：修訂本公司「取得或處分資產處理程序」部分條文案，提請 討論。

說明：一、因應金管會修訂「公開發行公司取得或處分資產處理準則」部分條文，修訂本公司「取得或處分資產處理程序」部分條文。

二、修訂前後條文對照表請參閱附件五，敬請 討論。

決議：本案表決時出席股東表決權總數(含電子投票)108, 457, 652 權；經票決結果贊成 106, 593, 160 權(其中以電子方式行使表決權數 1, 236, 024 權)，占表決權總數 98. 28%；反對 16, 556 權(其中以電子方式行使表決權數 16, 556 權)；無效 0 權；棄權/未投票

1,847,936 權(其中以電子方式行使表決權 17,596 權)，本案照案通過。

第二案（董事會提）

案由：本公司擬以資本公積發放現金案，提請 討論。

說明：一、本公司以資本公積發放現金案業經 106 年 4 月 25 日董事會決議擬自超過票面金額發行股票所得溢價之資本公積新台幣 213,809,317 元中，提撥新台幣 44,550,000 元配發現金予股東。

二、本次資本公積配發現金擬按配發基準日股東名簿所載之各股東持股比例分配，每股配發現金 0.3 元，按分配比例計算至元為止，元以下捨去，不足一元之畸零款合計數，由小數點數字自大至小及戶號由前至後順序調整至符合資本公積配發現金之分配總額。

三、嗣後如因本公司股本變動以致影響流通在外股份數量時，請股東會授權董事會依本次股東會決議之普通股擬分配現金總額，按配發基準日本公司實際流通在外股份之數量，調整股東分配比率，敬請 討論。

決議：本案表決時出席股東表決權總數(含電子投票)108,457,652 權；經票決結果贊成 106,593,160 權(其中以電子方式行使表決權數 1,236,024 權)，占表決權總數 98.28%；反對 16,562 權(其中以電子方式行使表決權數 16,562 權)；無效 0 權；棄權/未投票 1,847,930 權(其中以電子方式行使表決權 17,590 權)，本案照案通過。

四、選舉事項

第一案（董事會提）

案由：全面改選董事及監察人案。

說明：一、本公司現任董事及監察人任期原於 106 年 6 月 5 日屆滿，擬配合本次股東常會辦理全面改選董事及監察人。

二、依本公司章程第 17 條規定，應選董事七席(含獨立董事二席)、監察人三席，全體董事及監察人皆採候選人提名制度。

三、新任董事及監察人任期三年，自 106 年 6 月 14 日起至 109 年 6 月 13 日止。原任董事及監察人任期至本次股東常會完成時止。

四、董事及監察人候選人名單經本公司 106 年 4 月 25 日董事會審查通過，相關資料如下。

五、本公司董事及監察人選舉辦法，請參閱議事手冊附錄四(P.63~65)。

六、敬請 選舉。

坤悅開發股份有限公司

董事及監察人候選人名單

董事候選人：

姓名	代表人	學歷	經歷	持有股數
丕岳投資 (股)公司	陳世坤	國立中興大學 管理學院碩士	坤悅開發(股)公司 董事長	9,321,673 股
祁興國		私立南亞工業專科 學校土木工程科	坤悅開發(股)公司 總經理	11,240,420 股
丕岳投資 (股)公司	陳丕岳	私立東海大學 農學院碩士	坤悅開發(股)公司 總經理室特助	9,321,673 股
祁悅生		美國南新罕布夏 大學工商管理學碩士	昆昱實業(股)公司 董事長特助	8,000,000 股
張居德		國防大學政治作戰學院 法律學系學士 中華民國律師考試及格	衛理聯合律師事務 所負責人	142,000 股

獨立董事候選人：

姓名	學歷	經歷	持有股數
麻高霖	國立中興大學國際政治研究所 法學碩士	國立台中科技大學經營科兼任講師 嶺東科技大學專任講師 國立台中技術學院 附設專科進修學校應用英語科兼任 講師 懋霖系統科技有限公司負責人	35,921 股
柯俊禎	美國德拉瓦大學會計碩士 中華民國會計師考試及格 美國伊利諾州會計師考試及格	維揚聯合會計師事務所主持會計師 私立朝陽科技大學財務金融系助理 教授	0 股

監察人候選人名單：

姓名	代表人	學歷	經歷	持有股數
悅弘盛投資 (股)公司	祁加弘	澳洲格里菲斯大學商業學士	聚合發建設(股)公司 工務品管	11,298,658 股
楊維如		國立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	0 股
陳豐榮		新民高級中學附屬高級中學 進修學校國際貿易事務科	德來企業有限公司負責人	119,736 股

選舉結果：開票結果經主席宣布董事及監察人當選名單。

董事

戶號或身分 證明文件編號	戶名或姓名	當選權數
00010697	丕岳投資股份有限公司 代表人：陳世坤	123,520,137
00010298	祁興國	105,294,261
00010697	丕岳投資股份有限公司 代表人：陳丕岳	103,366,139
00018329	祁悅生	103,286,498
00018374	張居德	103,101,551

獨立董事

戶號或身分 證明文件編號	戶名或姓名	當選權數
00010401	麻高霖	103,087,940
B120456***	柯俊禎	102,965,878

監察人

戶號或身分 證明文件編號	戶名或姓名	當選權數
00010297	悅弘盛投資股份有限公司 代表人：祁加弘	109,007,010
A220144***	楊維如	105,031,493
00010392	陳豐榮	105,005,813

五、其他議案

第一案（董事會提）

案由：解除本公司新任董事及其代表人競業行為之限制案，提請 討論。

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

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

三、相關競業行為，請參閱附件六。

決議：本案表決時出席股東表決權總數(含電子投票)108,607,652 權；經票決結果贊成 106,714,890 權(其中以電子方式行使表決權數 1,215,754 權)，占表決權總數 98.26%；反對 23,621 權(其中以電子方式行使表決權數 23,621 權)；無效 0 權；棄權/未投票 1,869,141 權(其中以電子方式行使表決權 30,801 權)，本案照案通過。

六、臨時動議：無

七、散會：上午十時十一分整，全部議程完畢，主席宣布散會。

主席：陳世坤



紀錄：尤燕莉



參、附件

附件一：一〇五年度營業報告書

一、105 年度營業結果

(一)105 年營業計畫實施成果：

本公司 105 年度營業收入為 1,012,734 仟元，較 104 年度營業收入為 1,488,137 仟元，減少 475,403 仟元，減少比例 31.95%，主係本公司 105 年度僅有「君品」完工銷售，「君山」及「雅美」餘屋銷售認列營建收入，其餘建案陸續推案預售中。105 年度稅後淨利 141,506 仟元相較於 104 年度稅後淨利 411,133 仟元，減少 269,627 仟元。(僅列母公司)

單位：新台幣仟元

項目/年度	105 年度	104 年度	增減金額	增減%
營業收入	1,012,734	1,488,137	(475,403)	(31.95)
營業毛利	271,399	548,538	(277,139)	(50.52)
稅前淨利(損)	202,123	496,206	(294,083)	(59.27)
本期淨利(損)	141,506	411,133	(269,627)	(65.58)

(二)預算執行情形、財務收支及獲利能力分析：本公司無需公開 105 年度財務預測資訊，故無 105 年度預算執行資料；茲將 105 年度及 104 年度之財務收支及獲利能力比較分析於下表：

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近二年度財務分析	
		105 年度	104 年度
財務 收支 (仟元)	收入淨額	1,012,734	1,488,137
	毛利	271,399	548,538
	稅後淨利(損)	141,506	411,133
獲利 能力 (%)	資產報酬率	3.04	9.69
	股東權益報酬率	6.54	21.25
	純益率	13.97	27.63
	每股盈餘(元)	0.95	2.75

(三)研究發展狀況：

- 業務面：掌握土地及房屋市場資訊並加以研討分析，以對基地周邊個案調查，作為產品定位及銷售策略之參考依據，永續客戶經營。
- 設計面：用心聆聽需求，配合推案之特性，審慎規劃設計，打造最佳居住環境。
- 營建面：嚴格控管施工品質，確實掌握施工進度及成本控管，完善設計規劃與建築之分工，構築百年幸福家園。
- 客服面：以負責的態度，誠摯的服務，落實客戶售後服務。

二、106 年度營業計畫概要

(一)106 年度之經營方針：

公司持續堅持穩健踏實之經營作風，提供最佳建造品質，積極擴展營建事業群，多方延伸營建版圖之觸角，持續深耕建築之專業領域，提供給消費者一個最

完善且全方位之購屋服務，公司未來仍將全力衝刺公司營收之規模，開創企業下一個新局。

朝向多角化經營，以拓展經營觸角並分散經營風險，本公司將朝向整合房地產開發業務。除現有業務發展外，並持續提升軟硬體整合開發服務，藉由公司之多角化經營後提升本公司營收及獲利能力。

(二)預期銷售數量及其依據

(1)預期本年度完工之個案：

- 1.位於南屯區寶山段「君臨」建案規劃 104 戶住家。地下 2 層、地上 14 層，工程方面於 103 年 5 月份開工。採用預售方式進行銷售，持續保持穩定之去化速度，預計於 106 年 2 月份完工並認列營收。
- 2.位於大雅區民生段「君湛」建案規劃 55 戶住家。地下 2 層、地上 12 層，工程方面於 103 年 12 月份開工。採用預售方式進行銷售，已全數預售完畢，預計於 106 年 2 月份完工並認列營收。

(2)本年度持續進行之興建工程之個案：

- 1.位於北屯區崇德段「泰若天成」建案規劃 187 戶住家。地下 4 層、地上 25 層，工程方面於 104 年 4 月份開工。採用預售方式進行銷售，現場銷售反應良好。。預計於 108 年 6 月份完工並認列營收。
- 2.位於潭子區華泰段「迎勝」建案規劃 70 戶住家。地下 3 層、地上 15 層，工程方面於 105 年 7 月份開工。採用預售方式進行銷售，持續保持穩定之去化速度。預計於 107 年 10 月份完工並認列營收。
- 3.位於彰化縣員林市溝皂段「原鄰仁」建案規劃 76 戶住家。地下 2 層、地上 11 層，工程方面於 105 年 6 月份開工。採用預售方式進行銷售，銷售去化程度合乎預期。預計於 107 年 8 月份完工並認列營收。

(3)本年度新推出個案：

預計於 106 年初正式推出太平區永成段「迎透天」之新建案，該建案主要銷售對象以首次換屋與年輕購屋族群為主要銷售族群。

(三)產銷政策

(1)提升獲利的決定性因素：

- 1.切入房地產開發相關產業，建立多元化的行銷通路。
- 2.強化品質管理，提昇現有產品品質及服務，建立『使用者優先』的服務導向。
- 3.提升自有品牌知名度；加強與客戶間互相交流之社群關係。

(2)蓄積發展能量與執行重點佈局

- 1.深化潛在客戶族群需求產品之掌握度。
- 2.提升自有品牌推出合理的產品，積極擴大同業間產品之差異性。

三、未來公司發展策略

- (1)以不同之產品導向策略來積極迎接未知的景氣挑戰，配合良好的產品規劃與政府對於房地產相關政策之實施，採行適宜的行銷策略。未來並將視不動產整體市場狀況與公司財務資金調配狀況，彈性且積極地持續啟動新建案進場銷售。
- (2)積極改善財務結構，在財務面將持續朝正常穩健方向努力，並適當地引進外部財務資

源以降低負債比與增加營運資金，以持續健全公司整體財務結構。

四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

政府為抑制房價，所採取之打房措施包括課徵房地合一稅；央行陸續推動土地建融限制與降低房貸融資之成數，防止投資客養房；並持續推動國內不動產交易價格透明化，實際登錄不動產實際交易價格資訊等制度；大台中部分區域大幅調整106年度土地公告現值；增加土地買賣雙方應負擔之稅賦。政令法規之變動對房地產的營運有相當程度之影響。但上述相關政策已漸漸顯現出相關的成效且相關法令政策也將漸漸地明朗化，雖然市場整體觀望氣氛仍有一定程度之不明朗化，但自住型客戶已開始進場挑選適合之產品進行購買之行為。本公司歷年來推案大多分佈於大台中地區，惟近年來雖受到總體經濟環境不景氣及整體金融環境不穩定加以政府法令限制之影響下，本公司推出之產品仍能獲得消費者青睞進而締造出不錯之營運績效。顯示公司在相關的建案產品定位上仍具有相當的市場競爭力。

面對眼前整體景氣多變的趨勢，與未來不明確的購屋環境，本公司將持續穩健擴展房地產開發業務之營運、強化團隊專業能力、健全財務結構、良好的售後服務，持續且穩健地成長。

董事長：



經理人：



會計主管：



附件二：監察人查核報告書

坤悅開發股份有限公司
監察人查核報告書

董事會造送本公司一〇五年度營業報告書、合併財務報告暨個體財務報告議案及盈餘分派議案等，其中合併財務報告暨個體財務報告業經委託建智聯合會計師事務所黃祥穎、曹永仁會計師查核竣事，並出具無保留意見之查核報告書。上述營業報告書、合併財務報告暨個體財務報告及盈餘分派議案，經本監察人審查認為尚無不符之情事，爰依證交法第三十六條及公司法第二一九條之規定，提出報告。敬請 鑒核。

此 致

本公司一〇六年股東常會

坤悅開發股份有限公司

監察人：悅弘盛投資股份有限公司

代表人：陳世煌

中 華 民 國 1 0 6 年 4 月 2 5 日

坤悅開發股份有限公司
監察人查核報告書

董事會造送本公司一〇五年度營業報告書、合併財務報告暨個體財務報告議案及盈餘分派議案等，其中合併財務報告暨個體財務報告業經委託建智聯合會計師事務所黃祥穎、曹永仁會計師查核竣事，並出具無保留意見之查核報告書。上述營業報告書、合併財務報告暨個體財務報告及盈餘分派議案，經本監察人審查認為尚無不符之情事，爰依證交法第三十六條及公司法第二一九條之規定，提出報告。敬請 鑒核。

此 致

本公司一〇六年股東常會

坤悅開發股份有限公司

監察人：陳豐榮



中 華 民 國 1 0 6 年 4 月 2 5 日

坤悅開發股份有限公司
監察人查核報告書

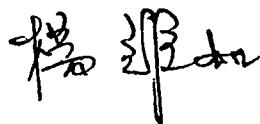
董事會造送本公司一〇五年度營業報告書、合併財務報告暨個體財務報告議案及盈餘分派議案等，其中合併財務報告暨個體財務報告業經委託建智聯合會計師事務所黃祥穎、曹永仁會計師查核竣事，並出具無保留意見之查核報告書。上述營業報告書、合併財務報告暨個體財務報告及盈餘分派議案，經本監察人審查認為尚無不符之情事，爰依證交法第三十六條及公司法第二一九條之規定，提出報告。敬請 鑒核。

此 致

本公司一〇六年股東常會

坤悅開發股份有限公司

監察人：楊維如



中 華 民 國 1 0 6 年 4 月 2 5 日

附件三



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



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)民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報表附註（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，上開合併財務報表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一〇五年及一〇四年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報表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執業道德規範，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一〇五年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表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。

茲對坤悅開發集團一〇五年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

存貨續後衡量

關鍵查核事項說明

坤悅開發集團之存貨主要為營建用地、在建房地及待售房地。由於產業之景氣常受市場環境及政府政策等因素影響而大幅波動，如近來受政府法令之變動，不動產交易及持有加重課稅之影響，現階段買方呈現觀望狀態，在產業景氣趨勢較不明朗之情況下，銷售價格可能有下修的狀況，致產生存貨之成本可能高於淨變現價值之風險，故存貨後續衡量是為關鍵查核事項之一。

因應之查核程序

本會計師之主要查核程序包括評估存貨後續衡量會計政策之合理性；檢視存貨產銷存表及在建工程明細表，分析其變化情形，並對管理階層之假設（如未來各期間之各案銷售率）進行評估；亦檢視坤悅開發集團過去存貨備抵提列之準確度，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；瞭解坤悅開發集團之管理階層所採用之銷售價及期後存貨市價變動情形，以評估存貨淨變現價值之合理性；對於根據專家出具之獨立評估報告估計之可回收金額，本會計師檢視相關假設之合理性，並評估該鑑價師之資格及獨立性；本會計師亦考量坤悅開發集團對存貨備抵相關資訊之揭露是否適切。

收入認列

關鍵查核事項

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

因應之查核程序

本會計師主要查核程序包括測試坤悅開發集團銷貨及收款循環內部控制設計及執行之有效性，亦針對坤悅開發集團之產銷存表進行抽樣程序，檢視是否依銷貨合約、法令規定及買賣雙方約定之交易條件認列銷貨收入及核對建造合約收入依財務報導日已發生合約成本佔估計合約總成本之比例認列收入情形；另對前十大銷售客戶變動進行分析，將最近一期及去年同期之客戶變動情形進行比較，了解及確認是否有重大變動及異常交易；選擇財務報表截止日前後一段期間之銷售交易樣本，核對相關憑證，以評估收入認列期間之正確性，以及是否有異常之收入傳票，並了解期後是否有重大退換貨情形；瞭解坤悅開發集團政策與會計準則，以評估所採用政策之適當性；本會計師亦考量坤悅開發集團營業收入認列政策之揭露及其他揭露資訊之適當性。

負債準備

關鍵查核事項

坤悅開發集團主要營運項目係興建房屋出售及承攬工程，因此，保固責任由公司依合約約定負擔，管理階層必須於工程完工時評估保固支出是否很有可能流出，且保固準備之金額係依歷史經驗及假設估計，或依管理階層主觀判斷評估，因此負債準備是為關鍵查核事項之一。

因應之查核程序

本會計師主要查核程序包括向財務單位及業務部門詢問並了解與客戶間的保固修繕處理模式、產生保固修繕支出的原因及檢視相關文件，檢視管理階層複核估列保固準備是否符合會計原則；並檢視管理階層定期檢討實際發生之保固修繕支出與估計金額是否有重大差異；本會計師亦考量坤悅開發集團負債準備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一〇五年度及一〇四年度之個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

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表，且維持與合併財務報表編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

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

坤悅開發集團之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

本會計師查核財務報表之目的，係對個體財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報表存有重大不實表達。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表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

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

1. 辨認並評估合併財務報表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表使用者注意合併財務報表之相關揭露，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因坤悅開發集團不再具有繼續經營之能力。
5. 評估合併財務報表(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。

6. 對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。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件，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執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)。

本會計師與治理單位溝通事件中，決定對坤悅開發集團一〇五年度合併財務報表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



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

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 0980018119 號

中華民國一〇六年三月七日

坤悅開泰股份有限公司及子公司
 合併資產負債表
 民國一〇五年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	資	產	一〇五年十二月三十一日		一〇四年十二月三十一日			
			金	額	%	金	額	%
11XX	流動資產							
1100	現金及約當現金(附註四及六)	\$	743,986	17.0	\$	652,980	14.8	
1150	應收票據淨額(附註六)		-	-		4,020	0.1	
1170	應收帳款淨額(附註六)		1,390	-		505	-	
1180	應收帳款-關係人淨額(附註七)		-	-		92,010	2.1	
1195	應收建造合約款-關係人(附註七)		-	-		13,734	0.3	
1210	其他應收款-關係人淨額(附註七)		-	-		1,041	-	
1220	本期所得稅資產(附註四)		146	-		36	-	
130X	存貨(附註四、五、六、七及八)		3,587,949	81.9		3,545,574	79.7	
1410	預付款項		21,722	0.5		18,972	0.4	
1470	其他流動資產(附註六及八)		12,557	0.3		105,065	2.4	
11XX	流動資產合計		<u>4,367,750</u>	<u>99.7</u>		<u>4,433,937</u>	<u>99.8</u>	
15XX	非流動資產							
1543	以成本衡量之金融資產(附註四)		3	-		3	-	
1600	不動產、廠房及設備(附註四及六)		9,732	0.2		10,994	0.2	
1780	無形資產(附註四)		1,800	0.1		2,100	-	
1900	其他非流動資產		706	-		698	-	
15XX	非流動資產淨額		<u>12,241</u>	<u>0.3</u>		<u>13,795</u>	<u>0.2</u>	
	資產總額	\$	<u>4,379,991</u>	<u>100.0</u>	\$	<u>4,447,732</u>	<u>100.0</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：陳世坤



經理人：祁興國



會計主管：賴志龍



坤悅開拓有限公司
 合併財務報表
 民國一〇五年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	負債及權益	一〇五年十二月三十一日			一〇四年十二月三十一日		
		金額	%	金額	%		
21XX	流動負債						
2100	短期借款(附註四及六)	\$ 1,500,551	34.3	\$ 1,688,217	38.0		
2110	應付短期票券(附註六及八)	93,800	2.1	-	-		
2150	應付票據	79,591	1.8	84,786	1.9		
2170	應付帳款	152,268	3.5	140,693	3.2		
2181	應付帳款-關係人(附註七)	-	-	83	-		
2200	其他應付款	27,392	0.6	26,137	0.6		
2230	本期所得稅負債(附註四)	47,463	1.1	61,278	1.4		
2250	負債準備-流動(附註四)	483	-	532	-		
2310	預收款項(附註四、六及七)	271,751	6.2	309,996	6.9		
2399	其他流動負債-其他(附註七)	8,145	0.2	4,719	0.1		
21XX	流動負債合計	<u>2,181,444</u>	<u>49.8</u>	<u>2,316,441</u>	<u>52.1</u>		
	負債總額	<u>2,181,444</u>	<u>49.8</u>	<u>2,316,441</u>	<u>52.1</u>		

權益

31XX	歸屬於母公司業主之權益						
3100	股本(附註四及六)	1,485,000	33.9	1,500,000	33.7		
3200	資本公積(附註六)						
3210	資本公積-發行溢價	213,810	4.9	216,824	4.9		
3300	保留盈餘(附註六)						
3310	法定盈餘公積	43,248	1.0	2,134	-		
3350	未分配盈餘	456,489	10.4	430,347	9.7		
3500	庫藏股票(附註四、六及十一)	-	-	(18,014)	(0.4)		
	權益總額	<u>2,198,547</u>	<u>50.2</u>	<u>2,131,291</u>	<u>47.9</u>		
	負債及權益總額	<u>\$ 4,379,991</u>	<u>100.0</u>	<u>\$ 4,447,732</u>	<u>100.0</u>		

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：陳世坤



經理人：祁興國



會計主管：賴志龍



坤悅開發有限公司及子公司

民國一〇四年度



單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代碼	項 目	一〇五 年 度		一〇四 年 度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註四、六及七)	\$ 1,071,400	100.0	\$ 1,703,277	100.0
5000	營業成本(附註四、六及七)	(780,021)	(72.8)	(1,121,868)	(65.9)
5900	營業毛利	291,379	27.2	581,409	34.1
6000	營業費用(附註四及七)				
6100	推銷費用	(41,272)	(3.9)	(45,315)	(2.7)
6200	管理費用	(67,848)	(6.3)	(62,140)	(3.6)
6000	合計	(109,120)	(10.2)	(107,455)	(6.3)
6900	營業淨利	182,259	17.0	473,954	27.8
7000	營業外收入及支出(附註七)				
7100	利息收入	588	0.1	841	-
7110	租金收入	270	-	66	-
7190	其他收入-其他	21,518	2.0	25,543	1.5
7510	利息費用	(1)	-	(97)	-
7000	合計	22,375	2.1	26,353	1.5
7900	稅前淨利	204,634	19.1	500,307	29.3
7950	所得稅費用(附註四及六)	63,128	5.9	89,174	5.2
8200	本期淨利	\$ 141,506	13.2	\$ 411,133	24.1
8500	本期綜合損益總額	\$ 141,506	13.2	\$ 411,133	24.1
9750	每股盈餘(附註六)				
9750	基本每股盈餘	\$ 0.95		\$ 2.75	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：陳世坤



經理人：祁興國



會計主管：賴志龍





坤悅開有限公司

民國一四年度

單位：新台幣仟元

	歸屬於母公司業主之權益					
	普通股股本	股本溢價	法定公積	未分配盈餘	庫藏股票	合計
一〇四年度	\$ 1,516,000	\$ 223,704	\$ 30	\$ 21,318	(\$ 22,880)	\$ 1,738,172
一〇四年度盈餘指撥及分配：						
法定盈餘公積	-	-	2,104	(2,104)	-	-
一〇四年度合併總損益	-	-	-	411,133	-	411,133
庫藏股票買回	-	-	-	-	(18,014)	(18,014)
註銷庫藏股	(16,000)	(6,880)	-	-	22,880	-
一〇五年度	\$ 1,500,000	\$ 216,824	\$ 2,134	\$ 430,347	(\$ 18,014)	\$ 2,131,291
一〇五年度盈餘指撥及分配：						
法定盈餘公積	-	-	41,114	(41,114)	-	-
現金股利	-	-	-	(74,250)	-	(74,250)
一〇五年度合併總損益	-	-	-	141,506	-	141,506
庫藏股票買回	-	-	-	-	-	-
註銷庫藏股	(15,000)	(3,014)	-	-	18,014	-
一〇五十二月三十一日餘額	\$ 1,485,000	\$ 213,810	\$ 43,248	\$ 456,489	\$ -	\$ 2,198,547

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：陳世坤

經理人：祁興國



會計主管：賴志龍

坤悅開發股份有限公司及子公司

民國一〇五年度



單位：新台幣仟元

一〇五 年 度

一〇四 年 度

營業活動之現金流量：

本期稅前淨利	\$ 204,634	\$ 500,307
<u>調整項目：</u>		
不影響現金流量之收益費損項目：		
租金支出	6	-
折舊費用	1,262	1,354
攤銷費用	300	300
利息收入	(588)	(841)
利息費用	46,017	52,191
與營業活動相關之流動資產/負債變動數：		
應收票據	4,020	12,529
應收帳款	91,125	(76,687)
應收建造合約款-關係人	13,734	(13,734)
其他應收款	1,041	1,530
存貨	(42,375)	(325,980)
預付款項	(2,750)	(3,672)
其他流動資產	92,508	59,093
應付票據	(5,195)	16,682
應付帳款	11,492	31,363
應付建造合約款	-	(11,939)
負債準備-流動	(49)	141
其他應付款項	1,830	1,629
預收款項	(38,245)	(135,180)
其他流動負債	3,426	4,562
營運產生之現金流入	382,193	113,648
收取之利息	582	841
支付之利息	(46,592)	(51,546)
支付所得稅	(77,053)	(28,593)
營業活動之淨現金流入	259,130	34,350

投資活動之現金流量：

取得不動產、廠房及設備	-	(11,040)
存出保證金(增加)減少	(8)	7
投資活動之淨現金流出	(8)	(11,033)

籌資活動之現金流量：

短期借款增加(減少)	(187,666)	268,167
應付短期票券增加	93,800	-
發放現金股利	(74,250)	-
購買庫藏股票	-	(18,014)
籌資活動之淨現金流入(出)	(168,116)	250,153
本期現金及約當現金增加	91,006	273,470
期初現金及約當現金餘額	652,980	379,510
期末現金及約當現金餘額	\$ 743,986	\$ 652,980

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：陳世坤



經理人：祁興國



會計主管：賴志龍





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



會計師查核報告

坤悅開發股份有限公司 公鑒：

查核意見

坤悅開發股份有限公司民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日之個體資產負債表，暨民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日之個體綜合損益表、個體權益變動表及個體現金流量表，以及個體財務報表附註(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，上開個體財務報表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一〇五年及一〇四年十二月三十一日之個體財務狀況，暨民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日之個體財務績效及個體現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報表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執業道德規範，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一〇五年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表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一〇五年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

存貨續後衡量

關鍵查核事項說明

坤悅開發股份有限公司之存貨主要為營建用地、在建房地及待售房地。由於產業之景氣常受市場環境及政府政策等因素影響而大幅波動，如近來受政府法令之變動，不動產交易及持有加重課稅之影響，現階段買方呈現觀望狀態，在產業景氣趨勢較不明朗之

情況下，銷售價格可能有下修的狀況，致產生存貨之成本可能高於淨變現價值之風險，故存貨後續衡量是為關鍵查核事項之一。

因應之查核程序

本會計師之主要查核程序包括評估存貨後續衡量會計政策之合理性；檢視存貨產銷存表及在建工程明細表，分析其變化情形，並對管理階層之假設（如未來各期間之各案銷售價格）進行評估；亦檢視坤悅開發股份有限公司過去存貨備抵提列之準確度，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；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，或根據專家出具之獨立評估報告估計之可回收金額，本會計師檢視相關假設之合理性，並評估該鑑價師之資格及獨立性以評估存貨淨變現價值之合理性；本會計師亦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。

收入認列

關鍵查核事項

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

因應之查核程序

本會計師主要查核程序包括測試坤悅開發股份有限公司銷貨及收款循環內部控制設計及執行之有效性，亦針對坤悅開發股份有限公司之產銷存表進行抽樣程序，檢視是否依銷貨合約、法令規定及買賣雙方約定之交易條件認列銷貨收入；另對前十大銷售客戶變動進行分析，將最近一期及去年同期之客戶變動情形進行比較，了解及確認是否有重大變動及異常交易；選擇財務報表截止日前後一段期間之銷售交易樣本，核對相關憑證，以評估收入認列期間之正確性，以及是否有異常之收入傳票，並了解期後是否有重大退換貨情形；瞭解坤悅開發股份有限公司政策與會計準則，以評估所採用政策之適當性；本會計師亦考量坤悅開發股份有限公司營業收入認列政策之揭露及其他揭露資訊之適當性。

負債準備

關鍵查核事項

坤悅開發股份有限公司主要營運項目係興建房屋出售，因此，保固責任由公司依合約約定負擔，管理階層必須於工程完工時評估保固支出是否很有可能流出，且保固準備之金額係依歷史經驗及假設估計，或依管理階層主觀判斷評估，因此負債準備是為關鍵查核事項之一。

因應之查核程序

本會計師主要查核程序包括向財務單位及業務部門詢問並了解與客戶間的保固修繕處理模式、產生保固修繕支出的原因及檢視相關文件，檢視管理階層複核估列保固準備是否符合會計原則；並檢視管理階層定期檢討實際發生之保固修繕支出與估計金額是否

有重大差異；本會計師亦考量坤悅開發股份有限公司負債準備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表之責任

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

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

坤悅開發股份有限公司之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核財務報表之目的，係對個體財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報表存有重大不實表達。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表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

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

1. 辨認並評估個體財務報表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表使用者注意個體財務報表之相關揭露，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因坤悅開發股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估個體財務報表(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。

6. 對於坤悅開發股份有限公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。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件，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執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)。

本會計師與治理單位溝通事件中，決定對坤悅開發股份有限公司一〇五年度個體財務報表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)第 0980018119 號

中華民國一〇六年三月七日

坤悅有限公司
資產負債表
民國一〇五年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	一〇五年十二月三十一日			一〇四年十二月三十一日		
		金 額	%	金 額	%		
11XX	流動資產						
1100	現金及約當現金(附註四及六)	\$ 705,811	14.8	\$ 450,047	9.9		
1150	應收票據淨額(附註四及六)	-	-	4,020	0.1		
1170	應收帳款淨額(附註四及六)	1,200	-	-	-		
1210	其他應收款-關係人淨額(附註七)	33	-	1,041	-		
1220	本期所得稅資產(附註四)	-	-	36	-		
130X	存貨(附註四、五、六、七及八)	3,896,607	82.0	3,847,506	84.4		
1410	預付款項	18,793	0.3	8,627	0.2		
1470	其他流動資產(附註六及八)	12,459	0.3	103,560	2.3		
11XX	流動資產合計	4,629,903	97.4	4,414,837	96.9		
15XX	非流動資產						
1543	以成本衡量之金融資產(附註四)	3	-	3	-		
1550	採用權益法之投資(附註四及六)	116,478	2.5	137,476	3.0		
1600	不動產、廠房及設備(附註四及六)	4,866	0.1	5,454	0.1		
1780	無形資產(附註四)	1,800	-	2,100	-		
1990	其他非流動資產	338	-	335	-		
15XX	非流動資產淨額	123,485	2.6	145,368	3.1		
	資產總額	\$ 4,753,388	100.0	\$ 4,560,205	100.0		

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：陳世坤



經理人：祁興國



會計主管：賴志龍



坤悅有限公司

傳記會計師事務所

民國一〇五年十二月三十一日



單位：新台幣仟元

代 碼	負 債 及 權 益	一〇五年十二月三十一日		一〇四年十二月三十一日	
		金 額	%	金 額	%
21XX 流動負債					
2100	短期借款(附註六及八)	\$ 1,500,551	31.6	\$ 1,688,217	37.0
2110	應付短期票券(附註六及八)	93,800	2.0	-	-
2150	應付票據	13,779	0.3	3,094	0.1
2180	應付帳款-關係人(附註四及七)	596,390	12.5	346,004	7.6
2200	其他應付款	22,830	0.5	19,231	0.4
2230	本期所得稅負債(附註四及六)	47,463	1.0	57,553	1.3
2250	負債準備-流動(附註四)	253	-	197	-
2310	預收款項(附註四、六及七)	271,751	5.7	309,996	6.8
2399	其他流動負債(附註七)	8,024	0.2	4,622	0.1
21XX	流動負債合計	2,554,841	53.8	2,428,914	53.3
負債總額					
		2,554,841	53.8	2,428,914	53.3
權益					
3110	普通股股本(附註四及六)	1,485,000	31.2	1,500,000	32.9
3200	資本公積(附註六)				
3210	資本公積-發行溢價	213,810	4.5	216,824	4.8
3300	保留盈餘(附註六)				
3310	法定盈餘公積	43,248	0.9	2,134	-
3350	未分配盈餘	456,489	9.6	430,347	9.4
3500	庫藏股票(附註四、六及十一)	-	-	(18,014)	(0.4)
	權益總額	2,198,547	46.2	2,131,291	46.7
	負債及權益總額	\$ 4,753,388	100.0	\$ 4,560,205	100.0

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：陳世坤



經理人：祁興國



會計主管：賴志龍



坤悅有限公司
個體財務報告
民國一〇四年度

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代碼	項 目	一〇五 年 度		一〇四 年 度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註四及七)	\$ 1,012,734	100.0	\$ 1,488,137	100.0
5000	營業成本(附註四、六及七)	(741,335)	(73.2)	(939,599)	(63.1)
5900	營業毛利	271,399	26.8	548,538	36.9
6000	營業費用(附註四及七)				
6100	推銷費用	(41,272)	(4.1)	(45,315)	(3.1)
6200	管理費用	(45,131)	(4.5)	(40,252)	(2.7)
6000	合計	(86,403)	(8.6)	(85,567)	(5.8)
6900	營業淨利	184,996	18.2	462,971	31.1
7000	營業外收入及支出				
7100	利息收入	473	-	672	-
7110	租金收入	270	-	66	-
7190	其他收入-其他(附註七)	19,723	1.9	25,078	1.7
7510	利息費用	(1)	-	(97)	-
7775	採權益法認列子公司、關聯 企業及合資損益之份額	(3,338)	(0.3)	7,516	0.5
7000	合計	17,127	1.6	33,235	2.2
7900	稅前淨利	202,123	19.8	496,206	33.3
7950	所得稅費用(附註四及六)	60,617	6.0	85,073	5.7
8200	本期淨利	\$ 141,506	13.8	\$ 411,133	27.6
8500	本期綜合損益總額	\$ 141,506	13.8	\$ 411,133	27.6
9750	每股盈餘(附註六)				
9750	基本每股盈餘	\$ 0.95		\$ 2.75	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：陳世坤



經理人：祁興國



會計主管：賴志龍





坤悅公司

民國一〇四年度

單位：新台幣仟元

	普通股股本	資本公積	法定公積	保留盈餘	未分配盈餘	庫藏股票	合計
<u>一〇四年度</u>							
一〇四年度一月一日餘額	\$ 1,516,000	\$ 223,704	\$ 30	\$ 21,318	(\$ 22,880)	\$ 1,738,172	
一〇三年度盈餘指撥及分配：							
法定盈餘公積	-	-	2,104	(2,104)	-	-	-
一〇四年度淨利	-	-	-	-	411,133	-	411,133
庫藏股票買回	-	-	-	-	(18,014)	(18,014)	(18,014)
註銷庫藏股票	(16,000)	(6,880)	-	-	22,880	-	-
<u>一〇五年度</u>							
一〇五年一月一日餘額	\$ 1,500,000	\$ 216,824	\$ 2,134	\$ 430,347	(\$ 18,014)	\$ 2,131,291	
一〇四年度盈餘指撥及分配：							
法定盈餘公積	-	-	41,114	(41,114)	-	-	-
現金股利	-	-	-	(74,250)	-	(74,250)	
一〇五年度淨利	-	-	-	-	141,506	-	141,506
註銷庫藏股票	(15,000)	(3,014)	-	-	-	18,014	-
一〇五年十二月三十一日餘額	\$ 1,485,000	\$ 213,810	\$ 43,248	\$ 456,489	\$ -	\$ 2,198,547	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：陳世坤



經理人：祁興國



會計主管：賴志龍

坤悅有限公司
民國一〇四年度



單位：新台幣仟元

一〇五 年 度 一〇四 年 度

營業活動之現金流量：

本期稅前淨利	\$ 202,123	\$ 496,206
--------	------------	------------

調整項目：

不影響現金流量之收益費損項目：

租金支出	2	-
折舊費用	588	483
攤銷費用	300	300
利息收入	(473)	(672)
利息費用	46,017	52,191
採權益法認列子公司、關聯企業及合資 損益之份額	3,338	(7,516)

與營業活動相關之流動資產/負債變動數：

應收票據	4,020	12,529
應收帳款	(1,200)	-
其他應收款	1,008	1,523
存貨	(49,101)	(454,521)
預付款項	(5,166)	(1,212)
其他流動資產	91,101	60,078
應付票據	10,685	(8,270)
應付帳款	250,386	49,302
負債準備-流動	56	49
其他應付款項	4,174	2,463
預收款項	(38,245)	(135,180)
其他流動負債	3,402	4,622
營運產生之現金流入	523,015	72,375
收取之利息	471	672
支付之利息	(46,592)	(51,546)
支付之所得稅	(70,671)	(27,520)
營業活動之淨現金流入(出)	406,223	(6,019)

投資活動之現金流量：

購買不動產、廠房及設備	-	(5,520)
取得採權益法之投資	-	(30,000)
存出保證金(增加)減少	(3)	30
收取之股利	17,660	4,156
投資活動之淨現金流入(出)	17,657	(31,334)

承上頁

籌資活動之現金流量：

	一〇五 年 度	一〇四 年 度
短期借款增加(減少)	(187,666)	268,167
應付短期票券增加	93,800	-
發放現金股利	(74,250)	-
購買庫藏股票	-	(18,014)
籌資活動之淨現金流入(出)	(168,116)	250,153
本期現金及約當現金增加	255,764	212,800
期初現金及約當現金餘額	450,047	237,247
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 705,811</u>	<u>\$ 450,047</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：陳世坤



經理人：祁興國



會計主管：賴志龍



附件四

坤悅開有限公司
一〇五年度盈餘分配表



單位：新台幣元

項目	金額
105 年度期初累積未分配盈餘	314, 983, 845
加：本期稅後淨利	141, 505, 873
減：提列 10%法定盈餘公積	(14, 150, 587)
本期可供分配盈餘	442, 339, 131
減：股東紅利-現金(每股分配 0.2 元)	(29, 700, 000)
105 年度期末累積盈餘	412, 639, 131

董事長：



經理人：



會計主管：



附件五

坤悅開發股份有限公司

「取得或處分資產處理程序」修訂前後條文對照表

條次	修訂後條文	修訂前條文	修訂原因
第十一條	<p>從事衍生性商品交易之處理程序</p> <p>一、交易原則與方針</p> <p>(一)交易種類：</p> <p>本公司從事衍生性金融商品係指其價值由資產、利率、匯率、指數或其他利益等商品所衍生之交易契約(如遠期契約、選擇權、期貨、利率或匯率交換，暨上述商品組合而成之複合式契約等)。所稱之遠期契約，並不包含保險契約、履約契約、售後服務契約、長期租賃契約及長期進(銷)貨合約。</p> <p>(二)經營或避險策略：</p> <p>本公司從事衍生性金融商品交易，應以避險為主要目的，應選擇使用規避公司業務經營所產生之風險及公司持有外幣資產之匯兌風險為主，持有之幣別必須與公司實際進出口交易之需求及外幣資產部位相符，藉以降低公司整體之外匯風險，並節省外匯操作成本。</p> <p>本公司亦得從事有關固定收益類型之衍生性金融商品交易。但須謹慎評估，且以國際債信良好之公司或商品為主要投資標的。</p> <p>(三)權責劃分：</p> <p>1.財務部門</p> <p>(1)按本程序之規定，負責蒐集市場資訊，進行趨勢判斷及風險評估，擬定操作策略。</p> <p>(2)依權責主管之指示及授權部位執行交易。</p> <p>(3)定期評估，並提供足夠即時之資訊予管理階層。</p> <p>2.會計部門</p> <p>(1)審核交易是否依據授權權限進行。</p> <p>(2)每月進行評價，評價報告呈核</p>	<p>從事衍生性商品交易之處理程序</p> <p>一、交易原則與方針</p> <p>(一)交易種類：</p> <p>本公司從事衍生性金融商品係指其價值由資產、利率、匯率、指數或其他利益等商品所衍生之交易契約(如遠期契約、選擇權、期貨、利率或匯率交換，暨上述商品組合而成之複合式契約等)。所稱之遠期契約，並不包含保險契約、履約契約、售後服務契約、長期租賃契約及長期進(銷)貨合約。</p> <p>(二)經營或避險策略：</p> <p>本公司從事衍生性金融商品交易，應以避險為主要目的，應選擇使用規避公司業務經營所產生之風險及公司持有外幣資產之匯兌風險為主，持有之幣別必須與公司實際進出口交易之需求及外幣資產部位相符，藉以降低公司整體之外匯風險，並節省外匯操作成本。</p> <p>本公司亦得從事有關固定收益類型之衍生性金融商品交易。但須謹慎評估，且以國際債信良好之公司或商品為主要投資標的。</p> <p>(三)權責劃分：</p> <p>1.財務部門</p> <p>(1)按本程序之規定，負責蒐集市場資訊，進行趨勢判斷及風險評估，擬定操作策略。</p> <p>(2)依權責主管之指示及授權部位執行交易。</p> <p>(3)定期評估，並提供足夠即時之資訊予管理階層。</p> <p>2.會計部門</p> <p>(1)審核交易是否依據授權權限進行。</p> <p>(2)每月進行評價，評價報告呈核</p>	明訂從事衍生性商品交易處理之交易額度、每筆交易之授權額度及層級。

	<p>至總經理。</p> <p>(3)依據一般公認之會計原則從事帳務處理及編製財務報表。</p> <p>(4)定期公告及申報。</p> <p>(四)績效評估：</p> <p>充分掌握及表達交易之評價風險，本公司採月結評價方式評估損益，每月定期檢討之。</p> <p>(五)交易額度：</p> <p><u>避險性衍生性商品</u>，以不超過本公司營運所產生利率或匯率風險部位為限。</p> <p><u>本公司得從事衍生性商品交易之契約總額，訂為資本額之 50% 為上限。</u></p> <p>(六)損失上限金額：</p> <p>全部契約損失上限金額為全部契約百分之五 個別契約損失上限金額為個別契約百分之十。</p> <p>(七)授權額度及層級：</p> <p>財務部門擬定操作策略，呈董事長核准後，在授權額度內進行相關避險操作。其他特定用途交易，提報董事會核准後方可進行。</p> <p><u>每筆交易之授權額度及層級如下：</u></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>授權層級</th><th>每筆交易之授權額度</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>董事長</td><td>美金壹佰萬元以上(含)</td></tr> <tr> <td>特助</td><td>美金壹佰萬元以下</td></tr> </tbody> </table>	授權層級	每筆交易之授權額度	董事長	美金壹佰萬元以上(含)	特助	美金壹佰萬元以下	<p>至總經理。</p> <p>(3)依據一般公認之會計原則從事帳務處理及編製財務報表。</p> <p>(4)定期公告及申報。</p> <p>(四)績效評估：</p> <p>充分掌握及表達交易之評價風險，本公司採月結評價方式評估損益，每月定期檢討之。</p> <p>(五)交易額度：</p> <p>以不超過本公司營運所產生利率或匯率風險部位為限。</p> <p>(六)損失上限金額：</p> <p>全部契約損失上限金額為全部契約百分之五 個別契約損失上限金額為個別契約百分之十。</p> <p>(七)授權額度及層級：</p> <p>財務部門擬定操作策略，呈董事長核准後，在授權額度內進行相關避險操作。其他特定用途交易，提報董事會核准後方可進行。</p>	
授權層級	每筆交易之授權額度								
董事長	美金壹佰萬元以上(含)								
特助	美金壹佰萬元以下								

附件六

坤悅開發股份有限公司董事及其代表人競業禁止明細

職稱	姓名	兼任公司名稱及職務	該公司主要營業項目
董事 董事	丕岳投資股份有限公司 代表人：陳世坤 董事 董事	聚合發建設(股)公司董事長、聚遠建設開發(股) 公司董事長、坤興營造(股)公司董事、坤聯營造(股) (股)公司董事長、丕岳投資(股)公司董事長、同 禧育樂(股)公司董事長、吉密科技(股)公司董事 長、吉發科技(股)公司董事長 聚合發建設(股)公司董事兼總經理、聚遠建設開 發(股)公司董事兼總經理、坤興營造(股)公司董 事長、坤聯營造(股)公司董事兼總經理、悅弘盛 投資(股)公司董事長、同禧育樂(股)公司董事、 吉密科技(股)公司監察人	建設公司 綜合營造業 一般投資業 高爾夫球場經營 電子設備批發零售 建設公司 綜合營造業 一般投資業 高爾夫球場經營 電子設備批發零售 建設公司 綜合營造業 一般投資業 高爾夫球場經營 電子設備批發零售
董事 獨立董事	丕岳投資股份有限公司 代表人：陳丕岳 董事	聚合發建設(股)公司董事、坤聯發建設(股)公司 監察人、坤聯營造(股)公司董事、坤聯營造(股) 公司監察人、丕岳投資(股)公司監察人、吉密科 技(股)公司董事、吉發科技(股)公司董事 昆昱實業(股)公司董事長特助、悅弘盛投資(股) 公司董事 懋霖系統科技有限公司董事	建設公司 綜合營造業 一般投資業 電子設備批發零售 金屬手工工具製造業 一般投資業 安裝工程業
獨立董事	柯俊祺	力士科技(股)公司獨立董事、佐登妮絲集團(股) 公司獨立董事、香港聯交所開曼群島味丹國際 (股)公司獨立非執行董事	半導體業 美容化粧品業 食品業