股票代碼：5206

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

民國一〇七年股東常會
議　事　手　冊

時間：中華民國一〇七年六月八日(星期五)上午九時
地點：台中市西屯區市政路 386 號 3 樓 302 會議室

目　　錄

頁　次

壹、開會程序.....1

貳、會議議程.....2
一、報告事項.....3
二、承認事項.....4
三、臨時動議.....5

參、附　　件.....6
一、本公司一〇六年度營業報告書.....6~8
二、本公司一〇六年度監察人查核報告書.....9~11
三、本公司「董事會議事規範」修訂前後條文對照表.....12~13
四、會計師查核報告暨本公司民國一〇六年度財務報告.....14~30
五、本公司一〇六年度「盈餘分配表」.....31

肆、附　　錄.....32
一、本公司「公司章程」.....32~35
二、本公司「股東會議事規則」.....36~40
三、本公司「董事會議事規範」.....41~44
四、本公司董事及監察人持股情形.....45

坤悅開發股份有限公司

一〇七年股東常會開會程序

一、宣布開會

二、主席致詞

三、報告事項

四、承認事項

五、臨時動議

六、散會

坤悅開發股份有限公司
民國一〇七年股東常會會議議程

時　　間：中華民國一〇七年六月八日(星期五)上午九時整

地　　點：台中市西屯區市政路 386 號三樓 302 會議室

一、宣布開會(報告出席股數)

二、主席致詞

三、報告事項

(一)本公司一〇六年度營業報告案。

(二)本公司一〇六年度監察人查核報告書案。

(三)本公司一〇六年度員工及董監酬勞分派報告。

(四)修訂本公司「董事會議事規範」部分條文案。

四、承認事項

(一)本公司一〇六年度營業報告書暨財務報表案。

(二)本公司一〇六年度盈餘分配案。

五、臨時動議

六、散會

報 告 事 項

一、

本公司一〇六年度營業報告案，報請　公鑒。

說明：本公司一〇六年度營業報告書，請參閱本手冊附件一(P.6~P.8) 。

二、

本公司一〇六年度監察人查核報告書案，報請　公鑒。

說明：本公司一〇六年度監察人查核報告書，請參閱本手冊附件二(P.9~P.11) 。

三、

本公司一〇六年度員工及董監酬勞分派報告，報請　公鑒。

說明：一、依據本公司公司章程第 25 條規定，本公司民國 106 年度稅前利益不含分派員工酬勞及董事、監察人酬勞前之利益為新台幣 197,004,285 元，配發 106 年度員工酬勞現金新台幣 197,004 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 107 年 3 月 14 日董事會通過。

四、

修訂本公司「董事會議事規範」部分條文案，報請　公鑒。

說明：一、依據金融監督管理委員會 106 年 7 月 28 日金管證發字第 1060027112 號令，修訂本公司「董事會議事規範」部份條文。

二、修訂前後條文對照表，請參閱本手冊附件三(P.12~P.13) 。

承 認 事 項

第一案（董事會提）

案由：本公司一〇六年度營業報告書暨財務報表案，提請　承認。

說明：一、本公司一〇六年度之合併財務報表暨個體財務報表等，業經建智聯合會計師事務所黃祥穎及廖年傑會計師查核簽證竣事，並出具無保留之查核報告書在案，連同營業報告書，送請監察人查核完竣，並出具查核報告在案。

二、營業報告書及上述財務報表，請參閱本手冊附件一(P.6~P.8)及附件四(P.14~30)，敬請 承認。

決議：

第二案（董事會提）

案由：本公司一〇六年度盈餘分配案，提請　承認。

說明：一、本公司民國 106 年度盈餘分配案業經 107 年 4 月 18 日董事會決議擬分配現金股利每股新台幣 0.7 元，共計新台幣 103,950,000 元，本公司擬具一〇六年度「盈餘分配表」，請參閱本手冊附件五(P.31)。

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 106 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：

臨時動議

散　　會

參、附　件

附件一：一〇六年度營業報告書

一、106 年度營業結果

(一)106 年營業計畫實施成果：

本公司 106 年度營業收入為 1,355,159 仟元，相較於 105 年度營業收入為 1,012,734 仟元，增加 342,425 仟元，增加比例 33.81%，主係本公司 106 年度有「君湛」及「君臨」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。106 年度稅後淨利 177,293 仟元，相較於 105 年度稅後淨利 141,506 仟元，增加 35,787 仟元。(僅列母公司)

單位：新台幣仟元

項目/年度	106 年度	105 年度	增減金額	增減%
營業收入	1,355,159	1,012,734	342,425	33.81
營業毛利	319,459	271,399	48,060	17.71
稅前淨利(損)	196,807	202,123	(5,316)	(2.63)
本期淨利(損)	177,293	141,506	35,787	25.29

(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 106 年度財務預測資訊，故無 106 年度預算執行資料；茲將 106 年度及 105 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	
		106 年度	105 年度
財務收支(仟元)	收入淨額	1,355,159	1,012,734
	毛利	319,459	271,399
	稅後淨利(損)	177,293	141,506
獲利能力(%)	資產報酬率	3.63	3.04
	股東權益報酬率	7.88	6.54
	純益率	13.08	13.97
	每股盈餘(元)	1.19	0.95

(三)研究發展狀況：

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

二、107 年度營業計畫概要

(一)107 年度之經營方針：

公司持續堅持穩健踏實之經營作風，提供最佳建造居住品質，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，力求穩健中帶有衝勁來追求業績的成長。

並朝向多角化經營，以拓展經營觸角並分散經營風險，本公司將朝向土地及房地產開發業務，藉由公司之多角化經營後提升本公司營收及獲利能力。

(二)預期銷售數量及其依據

1. 預期本年度完工之個案：

(1)位於太平區永成段「迎透天」建案規劃 55 戶住家。地上 4 層透天，工程方面於 106 年 1 月份開工。採用預售方式進行銷售，持續保持穩定之去化速度，預計於 107 年 8 月份完工並認列營收。

(2)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，預計於 107 年 8 月份完工並認列營收。

(3)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，預計於 107 年 10 月份完工並認列營收。

(4)位於潭子區華泰段「華泰金店」建案規劃 5 戶住家。地上 3 層透天店面，工程方面於 106 年 10 月份開工。採用預售方式進行銷售，預計於 107 年 10 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)位於大雅區四德段「爾雅」建案規劃 74 戶住家。地下 2 層、地上 14 層，工程方面於 106 年 11 月份開工。採用預售方式進行銷售，持續保持穩定之去化速度。預計於 108 年 10 月份完工並認列營收。

3. 本年度新推出個案：

(1)預計於 107 年中正式推出大里區日新段「坤悅 JIA」之新建案，該建案規劃地下 3 層，地上 14 層之 104 戶住家，銷售對象以年輕購屋族群為主要銷售族群，預計 107 年 7 月開工，採用預售方式進行銷售。

(2)預計 107 年下半年正式推出潭子區華泰段二期之新建案，該建案規劃地下 2 層，地上 14 層之 44 戶住家，預計 107 年下半年度開工，採用預售方式進行銷售。

(三)產銷政策

1. 提升獲利的決定性因素：

(1)切入房地產開發相關產業，建立多元化的行銷通路。

(2)強化品質管理，提昇現有產品品質及服務，建立『使用者優先』的服務導向。

(3)提升自有品牌知名度；加強與客戶間互相交流之社群關係。

2. 因應近年霾害嚴重而使客戶增加對於空汙防治需求，設計規劃建案時，增設相關設備以提升居住空氣品質，維護住戶健康與生活品質。以加強公司產品與市場上其他產品之差異化，持續推出優質建案商品，藉此創造更佳的營運績效。
3. 蓄積發展能量與執行重點佈局
   (1)深化潛在客戶族群需求產品之掌握度。
   (2)提升自有品牌推出合理的產品，積極擴大同業間產品之差異性。

三、未來公司發展策略

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

106年度國內房地產市場延續受到因政府之前採取抑制房價政策，所採取房地合一稅制等措施，使得購屋置產投資意願大幅減低影響而呈現價跌量縮的低迷景氣，但因隨著政府陸續解除調控房市的土建融限制及房貸融資成數，與推出鼓勵青年成家優惠貸款等政策激勵自住需求增加，再加上未來「軌道經濟」等大型公共設施推行，與鐵路高架化、捷運綠線建置、柳川整治工程等大台中部分區域的重大建設陸續完成，都再再顯示台中市成長動能與都市樣貌朝往正向發展。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夠獲得消費者青睞，進而締造出歷年度優秀之營運績效，顯示本公司在產品定位與建案規劃上具有極佳的市場競爭力。

面對未來整體景氣不確定的變化，與消費者對於建案品質要求不斷地提高的情況下，本公司將持續穩健擴展房地產開發業務之營運、強化經營團隊的專業能力、健全公司整體財務結構、提升建案良好的售後服務，持續且穩建地使公司營運成長，以創造最大的企業績效。

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

董事會造送本公司一〇六年度營業報告書、合併財務報告暨個體財務報告議案及盈餘分配議案等，其中合併財務報告暨個體財務報告業經委託建智聯合會計師事務所黃祥穎、廖年傑會計師查核竣事，並出具無保留意見之查核報告書。上述營業報告書、合併財務報告暨個體財務報告及盈餘分配議案，經本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

本公司一〇七年股東常會

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：祁加弘

中　華　民　國　1　0　7　年　4　月　1　8　日

坤悅開發股份有限公司
監察人查核報告書

董事會造送本公司一〇六年度營業報告書、合併財務報告暨個體財務報告議案及盈餘分配議案等，其中合併財務報告暨個體財務報告業經委託建智聯合會計師事務所黃祥穎、廖年傑會計師查核竣事，並出具無保留意見之查核報告書。上述營業報告書、合併財務報告暨個體財務報告及盈餘分配議案，經本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

本公司一〇七年股東常會

坤悅開發股份有限公司

監察人：陳豐榮

中　華　民　國　1　0　7　年　4　月　1　8　日

坤悅開發股份有限公司
監察人查核報告書

董事會造送本公司一〇六年度營業報告書、合併財務報告暨個體財務報告議案及盈餘分配議案等，其中合併財務報告暨個體財務報告業經委託建智聯合會計師事務所黃祥穎、廖年傑會計師查核竣事，並出具無保留意見之查核報告書。上述營業報告書、合併財務報告暨個體財務報告及盈餘分配議案，經本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

本公司一〇七年股東常會

坤悅開發股份有限公司

監察人：楊維如

中　華　民　國　1　0　7　年　4　月　1　8　日

附件三

坤悅開發股份有限公司

「董事會議事規範」修訂前後條文對照表

修訂後條文	修訂前條文	修訂原因
第七條 公司對於下列事項應提董事會討論： 一、公司之營運計畫。 二、年度財務報告及半年度財務報告。 三、依證交法第十四條之一規定訂定或修正內部控制制度，及內部控制制度有效性之考核。 四、依證交法第三十六條之一規定訂定或修正取得或處分資產、從事衍生性商品交易、資金貸與他人、為他人背書或提供保證之重大財務業務行為之處理程序。 五、募集、發行或私募具有股權性質之有價證券。 六、財務、會計或內部稽核主管之任免。 七、依證交法第十四條之三、其他依法令或章程規定應由股東會決議或董事會決議事項或主管機關規定之重大事項。 八、董事、監察人及經理人之薪資報酬，由薪資報酬委員會提出建議後，經董事會討論決定。董事會對於薪資報酬委員會就董事、監察人及經理人薪資報酬之建議，得不採納或予以修正，但應有全體董事2/3 以上出席，及出席董事過半數同意行之，並於決議說明董事會通過之薪酬有無優於薪酬委員會之建議。 若董事會通過之薪資優於薪酬委員會，應就差異情形及原因載明董事議事錄。 九、對關係人之捐贈或對非關係人之重大捐贈。但因重大天然災害所為急難救助之公益性質捐贈，得提下次董事會追認。 前項第九款所稱關係人，指證券發行人財務報告編製準則所規範之關係人；所稱對非關係人之重大捐	第七條 公司對於下列事項應提董事會討論： 一、公司之營運計畫。 二、年度財務報告及半年度財務報告。 三、依證交法第十四條之一規定訂定或修正內部控制制度。 四、依證交法第三十六條之一規定訂定或修正取得或處分資產、從事衍生性商品交易、資金貸與他人、為他人背書或提供保證之重大財務業務行為之處理程序。 五、募集、發行或私募具有股權性質之有價證券。 六、財務、會計或內部稽核主管之任免。 七、依證交法第十四條之三、其他依法令或章程規定應由股東會決議或董事會決議事項或主管機關規定之重大事項。 八、董事、監察人及經理人之薪資報酬，由薪資報酬委員會提出建議後，經董事會討論決定。董事會對於薪資報酬委員會就董事、監察人及經理人薪資報酬之建議，得不採納或予以修正，但應有全體董事2/3 以上出席，及出席董事過半數同意行之，並於決議說明董事會通過之薪酬有無優於薪酬委員會之建議。 若董事會通過之薪資優於薪酬委員會，應就差異情形及原因載明董事議事錄。 九、對關係人之捐贈或對非關係人之重大捐贈。但因重大天然災害所為急難救助之公益性質捐贈，得提下次董事會追認。 前項第九款所稱關係人指證券發行人財務報告編製準則所規範之關係人；所稱對非關係人之重大捐贈，指每筆捐贈金額或一年內累積對同	依據金融監督管理委員會 106 年 7 月 28 日 金管證發字第 1060027112 號令修正「公開發行公司董事會議事辦法」第七條條文修訂。

贈，指每筆捐贈金額或一年內累積對同一對象捐贈金額達新臺幣一億元以上，或達最近年度經會計師簽證之財務報告營業收入淨額百分之一或實收資本額百分之五以上者。 前項所稱一年內，係以本次董事會召開日期為基準，往前追溯推算一年，已提董事會決議通過部分免再計入。 外國公司股票無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，第二項有關實收資本額百分之五之金額，以股東權益百分之二點五計算之。 本公司獨立董事，應有至少一席獨立董事親自出席董事會；對於第一項應提董事會決議事項，應有全體獨立董事出席董事會，獨立董事如無法親自出席，應委由其他獨立董事代理出席。獨立董事如有反對或保留意見，應於董事會議事錄載明；如獨立董事不能親自出席董事會表達反對或保留意見者，除有正當理由外，應事先出具書面意見，並載明於董事會議事錄。 第一項所稱證券交易法第十四條之三之事項如下： 一、依證券交易法第十四條之一規定訂定或修訂內部控制制度。 二、依證券交易法第三十六條之一規定訂定或修正取得或處分資產、從事衍生性商品交易、資金貸與他人、為他人背書或提供保證之重大財務業務行為之處理程序。 三、涉及董事或監察人自身利害關係之事項。 四、重大之資產或衍生性商品交易。 五、重大之資金貸與、背書或提供保證。 六、募集、發行或私募具有股權性質之有價證券。 七、簽證會計師之委任、解任或報酬。 八、財務、會計或內部稽核主管之任免。 九、其他經主管機關規定之重大事項。	一對象捐贈金額達新臺幣一億元以上，或達最近年度經會計師簽證之財務報告營業收入淨額百分之一或實收資本額百分之五以上者。 本公司獨立董事，對於證券交易法第十四條之三應經董事會決議事項，應親自出席或委由其他獨立董事代理出席。獨立董事如有反對或保留意見，應於董事會議事錄載明；如獨立董事不能親自出席董事會表達反對或保留意見者，除有正當理由外，應事先出具書面意見，並載明於董事會議事錄。 前項所稱證券交易法第十四條之三之事項如下： 一、依證券交易法第十四條之一規定訂定或修訂內部控制制度。 二、依證券交易法第三十六條之一規定訂定或修正取得或處分資產、從事衍生性商品交易、 資金貸與他人、為他人背書或提供保證之重大財務業務行為之處理程序。 三、涉及董事或監察人自身利害關係之事項。 四、重大之資產或衍生性商品交易。 五、重大之資金貸與、背書或提供保證。 六、募集、發行或私募具有股權性質之有價證券。 七、簽證會計師之委任、解任或報酬。 八、財務、會計或內部稽核主管之任免。 九、其他經主管機關規定之重大事項。	

附件四

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106年及105年12月31日之合併資產負債表，暨民國106年及105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106年及105年12月31日之合併財務狀況，暨民國106年及105年1月1日至12月31日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師執業道德規範，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 106 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106年度合併財務報告之關鍵查核事項敘明如下：

<u>存貨評價</u>

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

關鍵查核事項之說明

坤悅開發集團之存貨主要為待售房地、在建房地及營建用地。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，故存貨之評價是為關鍵查核事項之一。

因應之查核程序

本會計師之主要查核程序包括評估存貨評價會計政策之合理性；檢視存貨產銷存表及在建工程明細表，分析其變化情形，並對管理階層之假設（如未來各期間之各案銷售

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

收入認列

有關收入認列之會計政策請詳合併財務報告附註四(十六)收入認列。

關鍵查核事項之說明

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

因應之查核程序

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

其他事項

坤悅開發股份有限公司業已編製民國106年度及105年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

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

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

坤悅開發集團之治理單位(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告之責任

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

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

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

本會計師與治理單位溝通之事件，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 106 年度合併財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

建智聯合會計師事務所

會　計　師　：　黃　祥　穎　　會　計　師　：　廖　年　傑

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

金融監督管理委員會
核准文號(102)金管證審字第1020055253號

中　華　民　國　107　年　3　月　14　日

坤悅開發股份有限公司及子公司

合 併 資 產 負 債 表

民國106年及105年12月31日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	106年12月31日 金 額	%	105年12月31日 金 額	%
11XX	流動資產				
1100	現金及約當現金(附註四及六)	$ 1,096,610	23.9	$ 743,986	17.0
1150	應收票據淨額(附註六)	7,326	0.2	-	-
1170	應收帳款淨額(附註六)	36,819	0.8	1,390	-
1220	本期所得稅資產(附註四)	1,147	-	146	-
130X	存貨(附註四、五、六及八)	3,387,927	73.9	3,587,949	81.9
1410	預付款項	34,757	0.8	21,722	0.5
1470	其他流動資產(附註六及八)	1,754	0.1	12,557	0.3
11XX	流動資產合計	4,566,340	99.7	4,367,750	99.7
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)	14,954	0.3	9,732	0.2
1780	無形資產(附註四)	1,500	-	1,800	0.1
1900	其他非流動資產	1,233	-	706	-
15XX	非流動資產淨額	17,690	0.3	12,241	0.3
	資產總額	$ 4,584,030	100.0	$ 4,379,991	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106年及105年12月31日

單位：新台幣仟元

代 碼	負 債 及 權 益	106年12月31日 金 額	%	105年12月31日 金 額	%
21XX	流動負債				
2100	短期借款(附註四及六)	$ 1,482,530	32.3	$ 1,500,551	34.3
2110	應付短期票券(附註六及八)	264,900	5.8	93,800	2.1
2150	應付票據	78,837	1.7	79,591	1.8
2160	應付票據-關係人(附註七)	40	-	-	-
2170	應付帳款	138,025	3.0	152,268	3.5
2200	其他應付款	35,578	0.8	27,392	0.6
2230	本期所得稅負債(附註四)	3,493	0.1	47,463	1.1
2250	負債準備-流動(附註四)	250	-	483	-
2310	預收款項(附註四、六及七)	275,999	6.0	271,751	6.2
2399	其他流動負債-其他(附註七)	2,788	0.1	8,145	0.2
21XX	流動負債合計	2,282,440	49.8	2,181,444	49.8
	負債總額	2,282,440	49.8	2,181,444	49.8
	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	32.4	1,485,000	33.9
3200	資本公積（附註六）				
3210	資本公積-發行溢價	169,260	3.7	213,810	4.9
3300	保留盈餘（附註六）				
3310	法定盈餘公積	57,399	1.2	43,248	1.0
3350	未分配盈餘	589,931	12.9	456,489	10.4
	權益總額	2,301,590	50.2	2,198,547	50.2
	負債及權益總額	$ 4,584,030	100.0	$ 4,379,991	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106年度及105年度

單位：新台幣仟元，惟每股盈餘為元

代碼	項目	106年度 金額	106年度 %	105年度 金額	105年度 %
4000	營業收入(附註四、六及七)	$ 1,355,159	100.0	$ 1,071,400	100.0
5000	營業成本(附註四、六及七)	(1,000,269)	(73.8)	(780,021)	(72.8)
5900	營業毛利	354,890	26.2	291,379	27.2
	營業費用(附註四及七)				
6100	推銷費用	(97,702)	(7.2)	(41,272)	(3.9)
6200	管理費用	(69,083)	(5.1)	(67,848)	(6.3)
6000	合計	(166,785)	(12.3)	(109,120)	(10.2)
6900	營業淨利	188,105	13.9	182,259	17.0
	營業外收入及支出				
7010	其他收入(附註四及六)	14,242	1.1	22,376	2.1
7020	其他利益及損失(附註六)	28	-	-	-
7050	利息費用	-	-	(1)	-
7000	營業外收入及支出合計	14,270	1.1	22,375	2.1
7900	稅前淨利	202,375	15.0	204,634	19.1
7950	所得稅費用(附註四及六)	25,082	1.9	63,128	5.9
8200	本期淨利	$ 177,293	13.1	$ 141,506	13.2
8500	本期綜合損益總額	$ 177,293	13.1	$ 141,506	13.2
	每股盈餘(附註六)				
9750	基本每股盈餘	$ 1.19		$ 0.95	

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106年度及105年度

單位：新台幣仟元

	歸屬於母公司業主之權益					
			保留盈餘			
	普通股股本	股本溢價	法定公積	未分配盈餘	庫藏股票	合計
105年度						
105年1月1日餘額	$ 1,500,000	$ 216,824	$ 2,134	$ 430,347	($ 18,014)	$ 2,131,291
104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)
105年度合併總損益	-	-	-	141,506	-	141,506
註銷庫藏股	(15,000)	(3,014)	-	-	18,014	-
106年度						
106年1月1日餘額	$ 1,485,000	$ 213,810	$ 43,248	$ 456,489	$ -	$ 2,198,547
105年度盈餘指撥及分配：						
法定盈餘公積	-	-	14,151	(14,151)	-	-
現金股利	-	-	-	(29,700)	-	(29,700)
資本公積配發現金股利	-	(44,550)	-		-	(44,550)
106年度合併總損益	-	-	-	177,293	-	177,293
106年12月31日餘額	$ 1,485,000	$ 169,260	$ 57,399	$ 589,931	$ -	$ 2,301,590

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106年度及105年度

單位：新台幣仟元

	106年度	105年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	$ 202,375	$ 204,634
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
租金支出	7	6
折舊費用	1,493	1,262
攤銷費用	300	300
利息費用	37,235	46,017
利息收入	(615)	(588)
處分不動產、廠房及設備利益	(28)	—
存貨跌價損失	6,240	—
與營業活動相關之流動資產/負債變動數：		
應收票據	(7,326)	4,020
應收帳款	(35,429)	91,125
應收建造合約款-關係人	—	13,734
其他應收款	—	1,041
存貨	193,782	(42,375)
預付款項	(13,035)	(2,750)
其他流動資產	10,803	92,508
應付票據	(714)	(5,195)
應付帳款	(14,243)	11,492
負債準備-流動	(233)	(49)
其他應付款項	8,137	1,830
預收款項	4,248	(38,245)
其他流動負債	(5,357)	3,426
營運產生之現金流入	387,640	382,193
收取之利息	608	582
支付之利息	(37,186)	(46,592)
支付所得稅	(70,053)	(77,053)
營業活動之淨現金流入	281,009	259,130
投資活動之現金流量：		
處分不動產、廠房及設備	28	—
取得不動產、廠房及設備	(6,715)	—
存出保證金(增加)減少	23	(8)
其他非流動資產增加	(550)	—
投資活動之淨現金流出	(7,214)	(8)
籌資活動之現金流量：		
短期借款減少	(18,021)	(187,666)
應付短期票券增加	171,100	93,800
發放現金股利	(74,250)	(74,250)
籌資活動之淨現金流入(出)	78,829	(168,116)
本期現金及約當現金增加	352,624	91,006
期初現金及約當現金餘額	743,986	652,980
期末現金及約當現金餘額	$ 1,096,610	$ 743,986

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司　　經理人：陳丕岳　　會計主管：賴志龍

陳丕岳

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

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106年及105年12月31日之個體資產負債表，暨民國106年及105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106年及105年12月31日之個體財務狀況，暨民國106年及105年1月1日至12月31日之個體財務績效及個體現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報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 106 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106年度個體財務報告之關鍵查核事項敘明如下：

<u>存貨評價</u>

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

關鍵查核事項之說明

坤悅開發股份有限公司之存貨主要為待售房地、在建房地及營建用地。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，故存貨評價是為關鍵查核事項之一。

因應之查核程序

本會計師之主要查核程序包括評估存貨評價會計政策之合理性；檢視存貨產銷存表及在建工程明細表，分析其變化情形，並對管理階層之假設（如未來各期間之各案銷售價格）進行評估；亦檢視坤悅開發股份有限公司過去存貨備抵跌價損失提列之準確度，並與本期估列之存貨備抵跌價損失作比較，以評估本期之估列方法及假設是否允當；瞭解坤悅開發股份有限公司之管理階層所採用之銷售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；本會計師亦評估坤悅開發股份有限公司對存貨備抵跌價損失相關資訊之揭露是否適切。

收入認列

有關收入認列之會計政策請詳個體財務報告附註四(十四)收入認列。

關鍵查核事項之說明

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

因應之查核程序

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

管理階層與治理單位對財務報告之責任

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

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

坤悅開發股份有限公司之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報告之責任

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

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

1. 辨認並評估個體財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對坤悅開發股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用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 106 年度個體財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

建智聯合會計師事務所

會　計　師　：　黃　祥　穎　　會　計　師　：　廖　年　傑

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

金融監督管理委員會
核准文號(102)金管證審字第1020055253號

中　華　民　國　107　年　3　月　14　日

坤悅開發股份有限公司

個體資產負債表

民國106年及105年12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	106年12月31日 金額	%	105年12月31日 金額	%
11XX	流動資產				
1100	現金及約當現金(附註四及六)	$ 1,035,223	20.6	$ 705,811	14.8
1150	應收票據淨額(附註四及六)	7,320	0.2	-	-
1170	應收帳款淨額(附註四及六)	36,819	0.7	1,200	-
1210	其他應收款-關係人淨額(附註七)	-	-	33	-
1220	本期所得稅資產(附註四)	1,001	-	-	-
130X	存貨(附註四、五、六及八)	3,787,679	75.4	3,896,607	82.0
1410	預付款項	22,446	0.5	13,793	0.3
1470	其他流動資產(附註六及八)	1,655	-	12,459	0.3
11XX	流動資產合計	4,892,143	97.4	4,629,903	97.4
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)	120,724	2.4	116,478	2.5
1600	不動產、廠房及設備(附註四及六)	9,123	0.2	4,866	0.1
1780	無形資產(附註四)	1,500	-	1,800	-
1990	其他非流動資產	997	-	338	-
15XX	非流動資產淨額	132,347	2.6	123,485	2.6
	資產總額	$ 5,024,490	100.0	$ 4,753,388	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106年及105年12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	負債及權益	106年12月31日 金額	%	105年12月31日 金額	%
21XX	流動負債				
2100	短期借款(附註六及八)	$ 1,482,530	29.5	$ 1,500,551	31.6
2110	應付短期票券(附註六及八)	264,900	5.3	93,800	2.0
2150	應付票據	10,133	0.2	13,779	0.3
2160	應付票據-關係人(附註七)	40	-	-	-
2180	應付帳款-關係人(附註四及七)	663,191	13.2	596,390	12.5
2200	其他應付款	23,243	0.5	22,830	0.5
2230	本期所得稅負債(附註四及六)	-	-	47,463	1.0
2250	負債準備-流動(附註四)	250	-	253	-
2310	預收款項(附註四、六及七)	275,987	5.5	271,751	5.7
2399	其他流動負債(附註七)	2,626	-	8,024	0.2
21XX	流動負債合計	2,722,900	54.2	2,554,841	53.8
	負債總額	2,722,900	54.2	2,554,841	53.8
	權益				
3110	普通股股本（附註四及六）	1,485,000	29.6	1,485,000	31.2
3200	資本公積（附註六）				
3210	資本公積-發行溢價	169,260	3.4	213,810	4.5
3300	保留盈餘（附註六）				
3310	法定盈餘公積	57,399	1.1	43,248	0.9
3350	未分配盈餘	589,931	11.7	456,489	9.6
	權益總額	2,301,590	45.8	2,198,547	46.2
	負債及權益總額	$ 5,024,490	100.0	$ 4,753,388	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106年度及105年度

單位：新台幣仟元，惟每股盈餘為元

代碼	項目	106年度 金額	106年度 %	105年度 金額	105年度 %
4000	營業收入(附註四)	$ 1,355,159	100.0	$ 1,012,734	100.0
5000	營業成本(附註四、六及七)	(1,035,700)	(76.4)	(741,335)	(73.2)
5900	營業毛利	319,459	23.6	271,399	26.8
6000	營業費用(附註四及七)				
6100	推銷費用	(97,702)	(7.2)	(41,272)	(4.1)
6200	管理費用	(43,386)	(3.2)	(45,131)	(4.5)
6000	合計	(141,088)	(10.4)	(86,403)	(8.6)
6900	營業淨利	178,371	13.2	184,996	18.2
7000	營業外收入及支出				
7010	其他收入	6,737	0.5	20,466	1.9
7020	其他利益及損失(附註六)	28	-	-	-
7510	利息費用	-	-	(1)	-
7070	採用權益法認列之子公司損益份額	11,671	0.8	(3,338)	(0.3)
7000	合計	18,436	1.3	17,127	1.6
7900	稅前淨利	196,807	14.5	202,123	19.8
7950	所得稅費用(附註四及六)	19,514	1.4	60,617	6.0
8200	本期淨利	$ 177,293	13.1	$ 141,506	13.8
8500	本期綜合損益總額	$ 177,293	13.1	$ 141,506	13.8
	每股盈餘(附註六)				
9750	基本每股盈餘	$ 1.19		$ 0.95	

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106年度及105年度

單位：新台幣仟元

	普通股股本	資本公積	保留盈餘 法定公積	保留盈餘 未分配盈餘	庫藏股票	合計
105年度						
105年1月1日餘額	$ 1,500,000	$ 216,824	$ 2,134	$ 430,347	($ 18,014)	$ 2,131,291
104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)
105年度淨利	-	-	-	141,506	-	141,506
註銷庫藏股票	(15,000)	(3,014)	-	-	18,014	-
106年度						
106年1月1日餘額	$ 1,485,000	$ 213,810	$ 43,248	$ 456,489	$ -	$ 2,198,547
105年度盈餘指撥及分配：						
法定盈餘公積	-	-	14,151	(14,151)	-	-
現金股利	-	-	-	(29,700)	-	(29,700)
資本公積配發現金股利	-	(44,550)	-	-	-	(44,550)
106年度淨利	-	-	-	177,293	-	177,293
106年12月31日餘額	$ 1,485,000	$ 169,260	$ 57,399	$ 589,931	$ -	$ 2,301,590

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106年度及105年度

單位：新台幣仟元

	106年度	105年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	$ 196,807	$ 202,123
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
租金支出	4	2
折舊費用	921	588
攤銷費用	300	300
利息費用	37,235	46,017
利息收入	(591)	(473)
採用權益法認列之子公司損益份額	(11,671)	3,338
處分不動產、廠房及設備利益	(28)	-
存貨跌價損失	6,240	-
與營業活動相關之流動資產/負債變動數：		
應收票據	(7,320)	4,020
應收帳款	(35,619)	(1,200)
其他應收款	33	1,008
存貨	102,688	(49,101)
預付款項	(8,653)	(5,166)
其他流動資產	10,804	91,101
應付票據	(3,606)	10,685
應付帳款	66,801	250,386
負債準備-流動	(3)	56
其他應付款項	364	4,174
預收款項	4,236	(38,245)
其他流動負債	(5,398)	3,402
營運產生之現金流入	353,544	523,015
收取之利息	587	471
支付之利息	(37,186)	(46,592)
支付之所得稅	(67,978)	(70,671)
營業活動之淨現金流入	248,967	406,223
投資活動之現金流量：		
購買不動產、廠房及設備	(5,178)	-
處分不動產、廠房及設備	28	-
存出保證金增加	(109)	(3)
其他非流動資產增加	(550)	-
收取之股利	7,425	17,660
投資活動之淨現金流入	1,616	17,657

接次頁

坤悅開發股份有限公司
個體現金流量表
民國106年度及105年度

單位：新台幣仟元

承上頁

	106年度	105年度
籌資活動之現金流量：		
短期借款減少	(18,021)	(187,666)
應付短期票券增加	171,100	93,800
發放現金股利	(74,250)	(74,250)
籌資活動之淨現金流入(出)	78,829	(168,116)
本期現金及約當現金增加	329,412	255,764
期初現金及約當現金餘額	705,811	450,047
期末現金及約當現金餘額	$ 1,035,223	$ 705,811

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：丕岳投資股份有限公司
陳丕岳

經理人：陳丕岳

會計主管：賴志龍

附件五

坤悅開發股份有限公司

一〇六年度盈餘分配表

單位：新台幣元

項目	金額
106 年度期初累積未分配盈餘	412,639,131
加：本期稅後淨利	177,292,788
減:提列 10%法定盈餘公積	(17,729,279)
本期可供分配盈餘	572,202,640
減:股東紅利-現金(每股分配 0.7 元)	(103,950,000)
106 年度期末累積盈餘	468,252,640

董事長：　　經理人：　　會計主管：

肆、附錄一

坤悅開發股份有限公司章程

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 室內裝璜業。
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。
廿、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，由董事三人以上簽名或蓋章，經依法簽證後發行之。

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。

第四章　董事及監察人

第十七條：本公司設董事七人，監察人三人，其中獨立董事不少於二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。全體董事及監察人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。

第十七條之一：本公司董事及監察人選舉均採公司法第 192 條之 1 及第 216 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，董事及監察人候選人提名之受理方式及公告等相關事宜，悉依公司法、證券交易法相關法規定辦理。

非獨立與獨立董事應一併選舉，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、持股、兼職限制、提名及選任方式及其他應遵行事項，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：董事因故不出席董事會時，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監察人；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。監察人得列席董事會議，但無表決權。

第廿一條：本公司董事、監察人執行本公司職務時，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。

第五章　經　理　人

第廿二條：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。

第廿三條：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

第廿四條：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）財務報告（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。

第廿五條：本公司當年度如有獲利，應依稅前淨利提撥 0.1%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%為董監酬勞。員工酬勞及董監酬勞分派案應提股東會報告。

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監酬勞前，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。

坤悅開發股份有限公司

董事長：陳丕岳

附錄二

坤悅開發股份有限公司股東會議事規則

一、本公司股東會之議事規則，除法令或章程另有規定者外，應依本規則之規定辦理。

二、(股東會召集及開會通知)

本公司股東會除法令另有規定外，由董事會召集之。

本公司應於股東常會開會三十日前或股東臨時會開會十五日前，將股東會開會通知書、委託書用紙、有關承認案、討論案、選任或解任董事、監察人事項等各項議案之案由及說明資料製作成電子檔案傳送至公開資訊觀測站。並於股東常會開會二十一日前或股東臨時會開會十五日前，將股東會議事手冊及會議補充資料，製作電子檔案傳送至公開資訊觀測站。股東會開會十五日前，備妥當次股東會議事手冊及會議補充資料，供股東隨時索閱，並陳列於本公司及本公司所委任之專業股務代理機構，且應於股東會現場發放。

通知及公告應載明召集事由；其通知經相對人同意者，得以電子方式為之。

選任或解任董事、監察人、變更章程、公司解散、合併、分割或公司法第 185 條第 1 項各款、證券交易法第 26 條之 1、第 43 條之 6、發行人募集與發行有價證券處理準則第 56 條之 1 及第 60 條之 2 之事項應在召集事由中列舉，不得以臨時動議提出。

三、(股東會議事手冊之編制及公告)

召開股東會應編製議事手冊。

前項公告之時間、方式、議事手冊應記載之主要事項及其他應遵行事項，悉依「公開發行公司股東會議事手冊應行記載及遵循事項辦法」辦理。

四、(股東會前提案之處理)

持有已發行股份總數百分之一以上股份之股東，得以書面向本公司提出股東常會議案。但以一項為限，提案超過一項者，均不列入議案。另股東所提議案有公司法第172條之1第4項各款情形之一，董事會得不列為議案。

本公司應於股東常會召開前之停止股票過戶日前公告受理股東之提案、受理處所及受理期間；其受理期間不得少於十日。

股東所提議案以三百字為限，超過三百字者，不予列入議案；提案股東應親自或委託他人出席股東常會，並參與該項議案討論。

本公司應於股東會召集通知日前，將處理結果通知提案股東，並將合於本條規定之議案列於開會通知。對於未列入議案之股東提案，董事會應於股東會說明未列入之理由。

五、(委託出席股東會及授權)

股東得於每次股東會，出具本公司印發之委託書，載明授權範圍，委託代理人出席股東會。

一股東以出具一委託書，並以委託一人為限，應於股東會開會五日前送達本公司，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。

委託書送達本公司後，股東欲親自出席或欲以書面或電子方式行使表決權者，應於股東會開會二日前，以書面向本公司為撤銷委託之通知；逾期撤銷者，以委託代理人出席行使之表決權為準。

六、(召開股東會地點及時間之原則)

股東會召開之地點，應於本公司所在地或便利股東出席且適合股東會召開之地點為之，會議開始時間不得早於上午九時或晚於下午三時，召開之地點及時間，應充分考量獨立董事之意見。

七、(簽名簿等文件之備置)

本公司應於開會通知書載明受理股東報到時間、報到處地點，及其他應注意事項。

前項受理股東報到時間至少應於會議開始前三十分鐘辦理之；報到處應有明確標示，並派適足適任人員辦理之。

股東本人或股東所委託之代理人(以下稱股東)應憑出席證、出席簽到卡或其他出席證件出席股東會，本公司對股東出席所憑依之證明文件不得任意增列要求提供其他證明文件；屬徵求委託書之徵求人並應攜帶身分證明文件，以備核對。

本公司應設簽名簿供出席股東本人或股東所委託之代理人(以下稱股東)簽到，或由出席股東繳交簽到卡以代簽到。

本公司應將議事手冊、年報、出席證、發言條、表決票及其他會議資料，交付予出席股東會之股東；有選舉董事、監察人者，應另附選舉票。

政府或法人為股東時，出席股東會之代表人不限於一人。法人受託出席股東會時，該法人僅得指派一人代表出席。

八、(股東會主席、列席人員)

董事長請假或因故不能行使職權時，由董事長指定董事一人代理之，董事長未指定代理人者，由董事互推一人代理之。

前項主席係由董事代理者，以任職六個月以上，並瞭解公司財務業務狀況之董事擔任之。主席如為法人董事之代表人者，亦同。

由董事會所召集之股東會，其主席由董事長擔任之，董事長宜親自主持，且宜有董事會過半數之董事、至少一席監察人親自出席，及各類功能性委員會成員至少一人代表出席，並將出席情形記載於股東會議事錄。

股東會如由董事會以外之其他召集權人召集者，主席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。

本公司得指派所委任之律師、會計師或相關人員列席股東會。

九、(股東會開會過程錄音或錄影之存證)

本公司應於受理股東報到時起將股東報到過程、會議進行過程、投票計票過程全程連續不間斷錄音及錄影。

前項影音資料應至少保存一年。但經股東依公司法第189條提起訴訟者，應保存至訴訟終結為止。

十、(股東會出席股數之計算與開會)

股東會之出席，應以股份為計算基準。出席股數依簽名簿或繳交之簽到卡，加計以書面或電子方式行使表決權之股數計算之。

已屆開會時間，主席應即宣布開會，惟未有代表已發行股份總數過半數之股東出席時，主席得宣布延後開會，其延後次數以二次為限，延後時間合計不得超過一小時。延後二次仍不足有代表已發行股份總數三分之一以上股東出席時，由主席宣布流會。

前項延後二次仍不足額而有代表已發行股份總數三分之一以上股東出席時，得依公司法第175條第1項規定為假決議，並將假決議通知各股東，於一個月內再行召集股東會。

於當次會議未結束前，如出席股東所代表股數達已發行股份總數過半數時，

主席得將作成之假決議，依公司法第174條規定重新提請股東會表決。

十一、(議案討論)

股東會如由董事會召集者，其議程由董事會訂定之，會議應依排定之議程進行，非經股東會決議不得變更之。

股東會如由董事會以外之其他有召集權人召集者，準用前項之規定。

前二項排定之議程於議事(含臨時動議)未終結前，非經決議，主席不得逕行宣布散會；主席違反議事規則，宣布散會者，董事會其他成員應迅速協助出席股東依法定程序，以出席股東表決權過半數之同意推選一人擔任主席，繼續開會。

會議散會後，除前項之情形外，股東不得另推主席於原址或另覓場所續行開會。

主席對於議案及股東所提之修正案或臨時動議，應給予充分說明及討論之機會，認為已達可付表決之程度時，得宣布停止討論，提付表決。

十二、(股東發言)

出席股東發言前，須先填具發言條載明發言要旨、股東戶號(或出席證編號)及戶名，由主席定其發言順序。

出席股東僅提發言條而未發言者，視為未發言。發言內容與發言條記載不符者，以發言內容為準。

同一議案每一股東發言，非經主席之同意不得超過兩次，每次不得超過五分鐘，惟出席股東發言違反規定或超出議題範圍者，主席得制止其發言。

出席股東發言時，其他股東除經徵得主席及發言股東同意外，不得發言干擾，違反者主席應予制止。

法人股東指派二人以上之代表出席股東會時，同一議案僅得推由一人發言。

出席股東發言後，主席得親自或指定相關人員答覆。

十三、(表決股數之計算、迴避制度)

股東會之表決，應以股份為計算基準。

股東會之決議，對無表決權股東之股份數，不算入已發行股份之總數。

股東對於會議之事項，有自身利害關係致有害於本公司利益之虞時，不得加入表決，並不得代理他股東行使其表決權。

前項不得行使表決權之股份數，不算入已出席股東之表決權數。

除信託事業或經證券主管機關核准之股務代理機構外，一人同時受二人以上股東委託時，其代理之表決權不得超過已發行股份總數表決權之百分之三，超過時其超過之表決權，不予計算。

十四、(議案表決)

本公司股東，每一股有一表決權；但受限制或公司法第179條第2項所列無表決權者，不在此限。

本公司召開股東會時，應採行以電子方式並得採行以書面方式行使其表決權；其以書面或電子方式行使表決權時，其行使方法應載明於股東會召集通知。以書面或電子方式行使表決權之股東，視為親自出席股東會。但就該次股東會之臨時動議及原議案之修正，視為棄權，故本公司宜避免提出臨時動議及原議案之修正。

前項以書面或電子方式行使表決權者，其意思表示應於股東會開會二日前送達公司，意思表示有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前意思表示者，不在此限。

股東以書面或電子方式行使表決權後，如欲親自出席股東會者，應於股東會開會二日前以與行使表決權相同之方式撤銷前項行使表決權之意思表示；逾期撤銷者，以書面或電子方式行使之表決權為準。如以書面或電子方式行使表決權並以委託書委託代理人出席股東會者，以委託代理人出席行使之表決權為準。

議案之表決，除公司法及本公司章程另有規定外，以出席股東表決權過半數之同意通過之。表決時，應逐案由主席或其指定人員宣佈出席股東之表決權總數後，由股東逐案進行投票表決，並於股東會召開後當日，將股東同意、反對及棄權之結果輸入公開資訊觀測站。

同一議案有修正案或替代案時，由主席併同原案定其表決之順序。如其中一案已獲通過時，其他議案即視為否決，勿庸再行表決。

十五、(監票、計票與表決票之保存)

議案表決之監票及計票人員由主席指定之，但監票人員應具有股東身分。

股東會表決或選舉議案之計票作業應於股東會場內公開處為之，且應於計票完成後，當場宣布表決結果，包含統計之權數，並作成紀錄。

十六、(選舉事項)

股東會有選舉董事、監察人時，應依本公司所訂『董事及監察人選舉辦法』辦理，並應當場宣布選舉結果，包含當選董事、監察人之名單與其當選權數。

前項選舉事項之選舉票，應由監票員密封簽字後，妥善保管並至少保存一年。但經股東依公司法第189條提起訴訟者，應保存至訴訟終結為止。

十七、(會議記錄及簽署事項)

股東會之議決事項，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。議事錄之製作及分發，得以電子方式為之。

前項議事錄之分發，本公司得以輸入公開資訊觀測站之公告方式為之。

議事錄應確實依會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法及其結果記載之，在本公司存續期間，應永久保存。

十八、(對外公告)

徵求人徵得之股數及受託代理人代理之股數，本公司應於股東會開會當日，依規定格式編造之統計表，於股東會場內為明確之揭示。

股東會決議事項，如有屬法令規定、主管機關規定之重大訊息者，本公司應於規定時間內，將內容傳輸至公開資訊觀測站。

十九、(會場秩序之維護)

辦理股東會之會務人員應佩帶識別證或臂章。

主席得指揮糾察員或保全人員協助維持會場秩序。糾察員或保全人員在場協助維持秩序時，應佩戴「糾察員」字樣臂章或識別證。

會場備有擴音設備者，股東非以本公司配置之設備發言時，主席得制止之。

股東違反議事規則不服從主席糾正，妨礙會議之進行經制止不從者，得由主席指揮糾察員或保全人員請其離開會場。

二十、(休息、續行集會)

會議進行時，主席得酌定時間宣布休息，發生不可抗拒之情事時，主席得裁定暫時停止會議，並視情況宣布續行開會之時間。

股東會排定之議程於議事(含臨時動議)未終結前，開會之場地屆時未能繼續使用，得由股東會決議另覓場地繼續開會。

股東會得依公司法第182條之規定，決議在五日內延期或續行集會。

二十一、(附則)

本規則未規定事項，除公司法或本公司章程有明訂外，悉依主席裁示辦理。如股東仍有爭議，應循適法程序處理，不得藉以妨礙或干擾議事程序之進行。

二十二、(施行)

本規則經股東會通過後施行，修正時亦同。

二十三、(制訂與修訂)

本規則訂立於民國86年9月25日、民國104年6月10日修訂。

附錄三

坤悅開發股份有限公司董事會議事規範

第一條 為強化本公司董事會職能，提昇其議事效率與決策能力，以建立良好之公司治理制度，爰依證券交易法第二十六條之三第八項及公開發行公司董事會議事辦法規定，訂定本規範，以資遵循。

第二條 本公司董事會之議事，除法令或章程另有規定外，應依本規範之規定辦理。

第三條 本公司應視業務需要，適時召開董事會，但至少應每季定期召開一次。
董事會之召集，應載明召集事由，於七日前通知各董事及監察人。但有緊急情事時，得隨時召集之。第七條第一項各款之事項，除有突發緊急情事或正當理由外，應在召集事由中列舉，不得以臨時動議提出。
董事會之召集通知得以書面、傳真或電子郵件等方式為之。

第四條 董事會之召開，應於本公司所在地及辦公時間內為之。但為業務需要得於其他便於董事出席且適合董事會召開之地點及時間為之。

第五條 本公司財務處為董事會辦理議事事務單位。
議事單位於定期召開董事會時，應先徵詢本公司各相關單位之業務需要，請其提供有關議事資料，以便據以擬訂董事會議事內容。
議事單位依第三條第二項前段規定時間寄發召集通知時，應將議事內容及充分之會議資料一併寄送所有董事及監察人。
董事如認為會議資料不充分，得要求議事事務單位補足；董事如仍認為議事資料不充足時，得經董事會決議後延期審議之。

第六條 本公司定期性董事會之議事內容，至少包括下列事項：
一、報告事項：
（一）上次會議紀錄及執行情形。
（二）重要財務業務報告。
（三）內部稽核業務報告。
（四）其他重要報告事項。
二、討論事項：
（一）上次會議保留之討論事項。
（二）本次會議討論事項。
三、臨時動議。

第七條 公司對於下列事項應提董事會討論：
一、公司之營運計畫。
二、年度財務報告及半年度財務報告。
三、依證交法第十四條之一規定訂定或修正內部控制制度，及內部控制制度有效性之考核。
四、依證交法第三十六條之一規定訂定或修正取得或處分資產、從事衍生性商品交易、資金貸與他人、為他人背書或提供保證之重大財務業務行為之處理程序。
五、募集、發行或私募具有股權性質之有價證券。
六、財務、會計或內部稽核主管之任免。

七、依證交法第十四條之三、其他依法令或章程規定應由股東會決議或董事會決議事項或主管機關規定之重大事項。

八、董事、監察人及經理人之薪資報酬，由薪資報酬委員會提出建議後，經董事會討論決定。董事會對於薪資報酬委員會就董事、監察人及經理人薪資報酬之建議，得不採納或予以修正，但應有全體董事 2/3 以上出席，及出席董事過半數同意行之，並於決議說明董事會通過之薪酬有無優於薪酬委員會之建議。

若董事會通過之薪資優於薪酬委員會，應就差異情形及原因載明董事議事錄。

九、對關係人之捐贈或對非關係人之重大捐贈。但因重大天然災害所為急難救助之公益性質捐贈，得提下次董事會追認。

前項第九款所稱關係人，指證券發行人財務報告編製準則所規範之關係人；所稱對非關係人之重大捐贈，指每筆捐贈金額或一年內累積對同一對象捐贈金額達新臺幣一億元以上，或達最近年度經會計師簽證之財務報告營業收入淨額百分之一或實收資本額百分之五以上者。

前項所稱一年內，係以本次董事會召開日期為基準，往前追溯推算一年，已提董事會決議通過部分免再計入。外國公司股票無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，第二項有關實收資本額百分之五之金額，以股東權益百分之二點五計算之。

本公司獨立董事，應有至少一席獨立董事親自出席董事會；對於第一項應提董事會決議事項，應有全體獨立董事出席董事會，獨立董事如無法親自出席，應委由其他獨立董事代理出席。獨立董事如有反對或保留意見，應於董事會議事錄載明；如獨立董事不能親自出席董事會表達反對或保留意見者，除有正當理由外，應事先出具書面意見，並載明於董事會議事錄。

第一項所稱證券交易法第十四條之三之事項如下：

一、依證券交易法第十四條之一規定訂定或修訂內部控制制度。

二、依證券交易法第三十六條之一規定訂定或修正取得或處分資產、從事衍生性商品交易、資金貸與他人、為他人背書或提供保證之重大財務業務行為之處理程序。

三、涉及董事或監察人自身利害關係之事項。

四、重大之資產或衍生性商品交易。

五、重大之資金貸與、背書或提供保證。

六、募集、發行或私募具有股權性質之有價證券。

七、簽證會計師之委任、解任或報酬。

八、財務、會計或內部稽核主管之任免。

九、其他經主管機關規定之重大事項。

第八條 召開董事會時，應設簽名簿供出席董事簽到，並供查考。

董事應親自出席董事會，如不能親自出席，得依公司章程規定委託其他董事代理出席；如以視訊參與會議者，視為親自出席。

董事委託其他董事代理出席董事會時，應於每次出具委託書，並列舉召集事由之授權範圍。

第二項代理人，以受一人之委託為限。

第九條　董事會應由董事長召集並擔任主席。但每屆第一次董事會，由股東會所得選票代表選舉權最多之董事召集，會議主席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。

董事長請假或因故不能行使職權時，由副董事長代理之，無副董事長或副董事長亦請假或因故不能行使職權時，由董事長指定董事一人代理之，董事長未指定代理人者，董事互推一人代理之。

第十條　為協助董事了解公司現況，以做出適當決議，董事會議事單位，得視議案內容通知相關部門非擔任董事之經理人列席會議，報告目前公司業務狀況及答覆董事提問事項，必要時得邀請會計師、律師或其他專業人士列席，提供專家意見，以供董事會參考。

第十一條　董事會已屆開會時間，如全體董事有半數未出席時，主席得宣布延後開會，其延後次數以二次為限。延後二次仍不足額者，主席得依第三條第二項規定之程序重行召集。

前項所稱全體董事，以實際在任者計算之。

第十二條　董事會應依會議通知所排定之議事程序進行。但經出席董事過半數同意者，得變更之。

非經出席董事過半數同意者，主席不得逕行宣布散會。

董事會議事進行中，若在席董事未達出席董事過半數者，經在席董事提議，主席應宣布暫停開會，並準用前條第一項規定。

第十三條　主席對於董事會議案之討論，認為已達可付表決之程度時，得宣布停止討論，提付表決。

董事會議案表決時，經主席徵詢出席董事全體無異議者，視為通過。

董事會議案之表決方式以舉手表決為之。

議案之表決如有設置監票及計票人員之必要者，由主席指定之，但監票人員應具董事或監察人身分。

前二項所稱出席董事全體不包括依第十五條第一項規定不得行使表決權之董事。

第十四條　董事會議案之決議，除證券交易法、公司法、相關法規及本公司另有規定外，應有過半數董事之出席，出席董事過半數之同意行之。

第十五條　董事對於會議事項，與其自身或其代表之法人有利害關係，致有害於公司利益之虞者，得陳述意見及答詢，不得加入討論及表決，且討論及表決時應予迴避，並不得代理其他董事行使其表決權。

董事會之決議，對依前項規定不得行使表決權之董事，依公司法第二百零六條第二項準用第一百八十條第二項規定辦理，不計入董事出席人數。

董事應自行迴避事項如下：

一、董事為自己或他人為屬於公司營業範圍內之行為事項。

二、公司取得或處分資產之對象與董事或其代表之法人有關者。

三、公司貸與資金與背書保證之對象與董事或其代表之法人有關者。

四、公司從事關係人交易之對象與董事或其代表之法人有關者。

五、公司成立以投資為目的之投資公司與董事或其代表之法人有關者。

其他公司所為之重大事項與董事或其代表之法人有關者。

第十六條 董事會之議事，應作成議事錄，議事錄應詳實記載下列事項：

一、會議屆次(或年次) 及時間地點。

二、主席之姓名。

三、董事出席狀況，包括出席、請假及缺席者之姓名與人數。

四、列席者之姓名及職稱。

五、紀錄之姓名。

六、報告事項。

七、討論事項：各議案之決議方法與結果、董事、監察人、專家及其他人員發言摘要、反對或保留意見且有紀錄或書面聲明暨獨立董事依第七條第二項規定出具之書面意見。

八、臨時動議：提案人姓名、議案之決議方法與結果、董事、監察人、專家及其他人員發言摘要、反對或保留意見且有紀錄或書面聲明。

九、其他應記載事項。

董事會之議決事項，如有下列情事之一者，除應於議事錄載明外，並應於董事會之日起二日內於主管機關指定之資訊申報網站辦理公告申報：

一、獨立董事有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明。

二、董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議。

董事會簽到簿為議事錄之一部分，應於公司存續期間妥善保存。

議事錄須由會議主席及記錄人員簽名或蓋章,於會後二十日內分送各董事及監察人，並應列入公司重要檔案，於公司存續期間妥善保存。

第一項議事錄之製作及分發，得以電子方式為之。

第十七條 公司應將董事會之開會過程全程錄音或錄影存證，並至少保存五年，其保存得以電子方式為之。

前項保存期限未屆滿前，發生關於董事會相關議決事項之訴訟時，相關錄音或錄影存證資料應續予保存至訴訟終結止。

董事會如以視訊會議召開時，其視訊影音資料為議事錄之一部分，應於公司存續期間妥善保存。

第十八條 除第七條第一項應提董事會討論事項外，董事會依法令或公司章程規定，授權董事長行使董事會職權者，其授權內容如下：

一、依本公司核決權限表。

二、依本公司管理規章、制度及辦法規定。

三、轉投資公司董事及監察人之指派。

第十九條 本規範之訂定應經本公司董事會同意後，並提股東會報告，未來如有修正得授權董事會決議之。本規範自中華民國九十五年五月五日經董事會通過並自中華民國九十六年一月一日起施行。第一次修訂於民國九十七年三月二十六日經董事會通過。第二次修訂於民國一〇一年二月二十九日經董事會通過。第三次修訂於民國一〇五年十二月二十日經董事會通過。第四次修訂於民國一〇六年九月十九日經董事會通過。

附錄四

坤悅開發股份有限公司
本公司董事及監察人持股情形

一、全體董事及監察人法定最低應持有股數暨股東名簿記載持有股數明細表

職 稱	法定最低應持有股數	停止過戶日股東名簿記載之持有股數
董 事	8,910,000 股	28,740,014 股
監察人	891,000 股	11,418,394 股

註 1：本公司實收資本額 1,485,000,000 元，發行股份總額 148,500,000 股。
註 2：停止過戶日：107 年 4 月 10 日。

二、全體董事、監察人持有股數情形如下：

職稱	姓名	選任日期	任期	停止過戶持有股份	
				持有股數	持股比率
董事長	丕岳投資(股) 代表人 陳丕岳	106.06.14	三年	9,321,673	6.28%
董 事	丕岳投資(股) 代表人 陳世坤	106.06.14	三年	9,321,673	6.28%
董 事	祁興國	106.06.14	三年	11,240,420	7.57%
董 事	張居德	106.06.14	三年	142,000	0.10%
董 事	祁悅生	106.06.14	三年	8,000,000	5.39%
獨立董事	麻高霖	106.06.14	三年	35,921	0.02%
獨立董事	柯俊禎	106.06.14	三年	0	0.00%
全體董事合計				28,740,014	19.36%
監察人	悅弘盛投資(股) 代表人 祁加弘	106.06.14	三年	11,298,658	7.61%
監察人	陳豐榮	106.06.14	三年	119,736	0.08%
監察人	楊維如	106.06.14	三年	0	0.00%
全體監察人合計				11,418,394	7.69%
全體董事及監察人合計				40,158,408	27.05%

儒風 承印
RU FON (02) 2225-1430