坤悅開發股份有限公司
民國一〇五年股東常會議事錄

時　　間：中華民國一〇五年六月三日(星期五)上午九時整

地　　點：台中市西屯區文心路二段 201 號 B2 國際廳會議廳

出　　席：出席股東及股東代理人代表股份總數共計 113,749,912 股，佔本公司已發行股份總數 148,500,000 股之 76.599%

出席董事：陳世坤董事長、祁興國董事、陳淑陵董事、丕岳投資股份有限公司代表人:陳丕岳董事

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 黃雅琴律師

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、討論事項

第一案(董事會提)

案由：修訂本公司「公司章程」部分條文案，提請 討論。

說明:本公司配合 104 年 5 月 20 日總統華總一義字第 10400058161 號令，增訂公司法第 235 條之 1 並修訂第 235 條有關員工酬勞、董監酬勞及盈餘分派規定，擬修訂本公司「公司章程」部分條文，修訂前後條文對照表，請參閱附件一，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)113,624,912 權；經票決結果贊成 112,083,111 權(其中以電子方式行使表決權數 49,136 權) 占表決權總數 98.643%；反對 3,537 權(其中以電子方式行使表決權數 3,537 權)；無效 0 權；棄權/未投票 1,538,264 權(其中以電子方式行使表決權 1,652 權)，本案照案通過。

二、報告事項

(一)本公司一〇四年度營業報告案。(請參閱附件二)

(二)本公司監察人查核報告書（請參閱附件三）。

(三)本公司一〇四年度庫藏股執行情形報告。

說明：依證券交易法第二十八條之二規定，本公司於 104 年 8 月 26 日董事會決議買回本公司庫藏股股份執行情形如下：

買回期次	第三次
董事會決議通過日期	民國 104 年 8 月 26 日
買回目的	維護公司信用及股東權益
預定買回期間	104/8/27~104/10/26
預定買回數量	普通股 3,000 仟股
預定買回區間價格	每股新台幣 6.89~15.42 元
實際買回期間	104/8/28~104/10/26

已買回股份數量	普通股 1,500 仟股
已買回股份總金額	新台幣 18,013,945 元
平均每股買回價格	每股新台幣 12.01 元
未執行完畢原因	因兼顧市場機制、股東權益及考量股價變化，故未予以全部執行完畢。
已辦理銷除股份數量	已銷除普通股 1,500 仟股
執行情形	民國 105 年 2 月 3 日辦理變更登記完成
累積持有本公司股份數量	0 股
累積持有本公司股份數量占已發行股份總數比率(%)	0%

(四)本公司一〇四年度員工及董監酬勞分派案，報請 公鑒。

說明：一、依據本公司新修訂之公司章程第 25 條規定，本公司民國 104 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 496,703,142 元，擬配發 104 年度員工酬勞現金新台幣 496,703 元，及董監事酬勞新台幣 0 元，上述員工酬勞及董監事酬勞分派案經 105 年 3 月 8 日董事會通過。

二、本公司 104 年度員工酬勞及董監事酬勞分派，請參閱下表。

坤悅開發股份有限公司
一〇四年度員工酬勞及董監事酬勞分派

單位:新台幣元

項目	金額
104 年度稅前淨利(不含員工及董監事酬勞)	496,703,142
員工酬勞(股票)	0
員工酬勞(現金)	496,703
配發董監酬勞	0
104 年度稅前淨利	496,206,439

三、承認事項

第一案（董事會提）

案由：本公司一〇四年度營業報告書暨財務報表案，提請 承認。

說明：一、本公司一〇四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，送請監察人審核完竣，並出具審查報告在案。

二、營業報告書及上述報表請參閱附件二、附件四，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)113,749,912 權；經票決結果贊成 112,056,111 權(其中以電子方式行使表決權數 48,136 權)，占表決權總數 98.511%；反對 4,537 權(其中以電子方式行使表決權數 4,537 權)；無效 0 權；棄權/未投票

1,689,264 權(其中以電子方式行使表決權 1,652 權)，本案照案通過。

第二案（董事會提）

案由：本公司一〇四年度盈餘分配案，提請　承認。

說明：一、本公司民國 104 年度盈餘分配案業經 105 年 4 月 12 日董事會決議擬分配現金股利每股新台幣 0.5 元，共計新台幣 74,250,000 元，本公司擬具 104 年度盈餘分派表請參閱附件五。

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 104 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)113,749,912 權；經票決結果贊成 112,056,717 權(其中以電子方式行使表決權數 46,742 權)，占表決權總數 98.511%；反對 5,931 權(其中以電子方式行使表決權數 5,931 權)；無效 0 權；棄權/未投票 1,687,264 權(其中以電子方式行使表決權 1,652 權)，本案照案通過。

四、臨時動議：無。

五、散會：上午九時四十分整，全部議程完畢，主席宣佈散會。

主席：陳世坤　　紀錄：尤燕莉

參、附　件

附件一：

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	修訂原因
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%。	本公司每年結算如有當期淨利，應先彌補虧損，次就其餘額依法令提撥法定盈餘公積及視需要提撥特別盈餘公積後之餘額連同期初累積未分配盈餘及當年度未分配盈餘調整數額，除保留部分外，分配如下： 一、員工紅利：不低於百分之一。 二、董監事酬勞：不高於百分之三。 三、剩餘部份由董事會擬具盈餘分配案，提請股東會決議分配之。 上述提列特別盈餘公積將嗣後股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。 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。	配合公司法第 235 條之 1、第 235 條及第 240 條修訂章程。
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	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	增列修訂日期及次

條　次	修訂後條文	修訂前條文	修訂原因
	年六月六日，略，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一百年六月二十二日，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。	月六日，略，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一百年六月二十二日，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。。	數。

附件二：一〇四年度營業報告書

一、104 年度營業結果

(一)104 年營業計畫實施成果：

本公司 104 年度營業收入為 1,488,137 仟元，較 103 年度營業收入為 567,861 仟元，增加 920,276 仟元，增加比例 162.06%，主係本公司 104 年度有「君山」及「雅美」完工銷售認列營建收入，其餘建案陸續推案預售中。104 年度稅後淨利 411,133 仟元相較於 103 年度稅後淨利 21,044 仟元，增加 390,089 仟元。(僅列母公司)

單位：新台幣仟元

項目/年度	104 年度	103 年度	增減金額	增減%
營業收入	1,488,137	567,861	920,276	162.06
營業毛利	548,538	120,466	428,072	355.35
稅前淨利(損)	496,206	26,923	469,283	1,743.06
本期淨利(損)	411,133	21,044	390,089	1,853.68

(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 104 年度財務預測資訊，故無 104 年度預算執行資料；茲將 104 年度及 103 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	
		104 年度	103 年度
財務收支(仟元)	收入淨額	1,488,137	567,861
	毛利	548,538	120,466
	稅後淨利(損)	411,133	21,044
獲利能力(%)	資產報酬率	9.69	0.62
	股東權益報酬率	21.25	1.38
	純益率	27.63	3.71
	每股盈餘(元)	2.75	0.15

(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，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。

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之分工，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、105 年度營業計畫概要

(一)105 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.位於豐原區安康段「君品」建案規劃 110 戶住家，地下 1 層、地上 11 層，工程方面於 103 年 5 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 105 年 8 月份完工並認列營收。

2.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 105 年 9 月份完工並認列營收。

3.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，銷售去化程度合乎預期。預計於 105 年 12 月份完工並認列營收。

(2)本年度持續進行之興建工程之個案：

1.位於北屯區崇德段「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。

(3)本年度新推出個案：

預計於 105 年度下半年推出太平區「永成段」透天與潭子區「華泰段」之新建案與彰化市「溝皂段」之新建案，三建案主要銷售對象以首次換屋、二次換屋與年輕首次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；加強並經營與客戶之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)多角化經營，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，公司除在財務面將朝正常穩健方向努力外，將適當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奢侈稅；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，強制登錄不動產實際交易價格資訊等制度；大台中部分區域調整103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，但自住型客戶已願意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，持續且穩建地成長。

董事長：　　經理人：　　會計主管：

附件三：監察人查核報告書

坤悅開發股份有限公司
監察人審查報告書

董事會造送本公司一〇四年度營業報告書、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

本公司一〇五年股東常會

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　5　年　4　月　1　2　日

坤悅開發股份有限公司
監察人審查報告書

董事會造送本公司一〇四年度營業報告書、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

本公司一〇五年股東常會

坤悅開發股份有限公司

監察人：陳豐榮

中　華　民　國　1　0　5　年　4　月　1　2　日

坤悅開發股份有限公司
監察人審查報告書

董事會造送本公司一〇四年度營業報告書、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

本公司一〇五年股東常會

坤悅開發股份有限公司

監察人：楊維如

中　華　民　國　1　0　5　年　4　月　1　2　日

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

agn INTERNATIONAL

會計師查核報告

坤悅開發股份有限公司　　公鑒：

坤悅開發股份有限公司及其子公司民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇四年及一〇三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，業經本會計師查核竣事。上開合併財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開合併財務報表表示意見。

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，以合理確信合併財務報告有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取合併財務報告所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製合併財務報告所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估合併財務報告整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述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股份有限公司及其子公司民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇四年及一〇三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。

坤悅開發股份有限公司業已編製民國一〇四年度及一〇三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

會　計　師　：　黃　祥　穎　　會　計　師　：　曹　永　仁

黃祥穎　　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　五　年　三　月　八　日

坤悅開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇四年十二月三十一日及一〇三年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	一〇四年十二月三十一日 金額	%	一〇三年十二月三十一日 金額	%
11XX	流動資產				
1100	現金及約當現金(附註四及六)	$ 652,980	14.8	$ 379,510	10.0
1150	應收票據淨額(附註六)	4,020	0.1	16,549	0.4
1170	應收帳款淨額(附註六)	505	-	708	-
1180	應收帳款-關係人淨額(附註七)	92,010	2.1	15,120	0.4
1195	應收建造合約款-關係人(附註七)	13,734	0.3	-	-
1200	其他應收款	-	-	2,564	0.1
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)	36	-	43	-
130X	存貨(附註四、五、六、七及八)	3,545,574	79.7	3,219,594	84.3
1410	預付款項	18,972	0.4	15,300	0.4
1470	其他流動資產(附註六及八)	105,065	2.4	164,158	4.3
11XX	流動資產合計	4,433,937	99.8	3,813,546	99.9
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)	10,994	0.2	1,308	-
1780	無形資產(附註四)	2,100	-	2,400	0.1
1900	其他非流動資產	698	-	705	-
15XX	非流動資產淨額	13,795	0.2	4,416	0.1
	資產總額	$ 4,447,732	100.0	$ 3,817,962	100.0

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

合併資產負債表

民國一〇四年十二月三十一日及一〇三年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	負債及權益	一〇四年十二月三十一日 金額	%	一〇三年十二月三十一日 金額	%
21XX	流動負債				
2100	短期借款(附註四及六)	$ 1,688,217	38.0	$ 1,420,050	37.2
2150	應付票據	84,786	1.9	68,104	1.8
2170	應付帳款	140,693	3.2	109,413	2.9
2181	應付帳款-關係人(附註七)	83	-	-	-
2190	應付建造合約款(附註七)	-	-	11,939	0.3
2200	其他應付款	26,137	0.6	23,859	0.6
2220	其他應付款-關係人(附註七)	-	-	4	-
2230	本期所得稅負債(附註四)	61,278	1.4	697	-
2250	負債準備-流動(附註四)	532	-	391	-
2310	預收款項(附註四、六及七)	309,996	6.9	445,176	11.6
2399	其他流動負債-其他(附註七)	4,719	0.1	157	-
21XX	流動負債合計	2,316,441	52.1	2,079,790	54.4
	負債總額	2,316,441	52.1	2,079,790	54.4
	權益				
31XX	歸屬於母公司業主之權益				
3100	股本（附註四及六）	1,500,000	33.7	1,516,000	39.7
3200	資本公積（附註六）				
3210	資本公積-發行溢價	216,824	4.9	223,704	5.9
3300	保留盈餘（附註六）				
3310	法定盈餘公積	2,134	-	30	-
3350	未分配盈餘	430,347	9.7	21,318	0.6
3500	庫藏股票(附註四、六及十一)	(18,014)	(0.4)	(22,880)	(0.6)
	權益總額	2,131,291	47.9	1,738,172	45.6
	負債及權益總額	$ 4,447,732	100.0	$ 3,817,962	100.0

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

合併綜合損益表

民國一〇四年度及一〇三年度

單位：新台幣仟元，惟每股盈餘為元

代碼	項目	一〇四年度 金額	一〇四年度 %	一〇三年度 金額	一〇三年度 %
4000	營業收入(附註四、六及七)	$ 1,703,277	100.0	$ 731,556	100.0
5000	營業成本(附註四、六及七)	(1,121,868)	(65.9)	(594,732)	(81.3)
5900	營業毛利	581,409	34.1	136,824	18.7
6000	營業費用(附註四及七)				
6100	推銷費用	(45,315)	(2.7)	(66,788)	(9.1)
6200	管理費用	(62,140)	(3.6)	(61,884)	(8.4)
6000	合計	(107,455)	(6.3)	(128,672)	(17.5)
6900	營業淨利	473,954	27.8	8,152	1.2
7000	營業外收入及支出(附註七)				
7100	利息收入	841	-	728	0.1
7110	租金收入	66	-	1,671	0.2
7190	其他收入-其他	25,543	1.5	17,094	2.3
7510	利息費用	(97)	-	(5)	-
7000	合計	26,353	1.5	19,488	2.6
7900	稅前淨利	500,307	29.3	27,640	3.8
7950	所得稅費用(附註四及六)	89,174	5.2	6,596	0.9
8200	本期淨利	$ 411,133	24.1	$ 21,044	2.9
8500	本期綜合損益總額	$ 411,133	24.1	$ 21,044	2.9
	每股盈餘(附註六)				
9750	基本每股盈餘	$	2.75	$	0.15

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暨子公司

[illegible]

民國一〇三年度及一〇四年度

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
一〇三年度						
一〇三年一月一日餘額	$ 1,216,000	$ 103,704	$ -	$ 304	$ -	$ 1,320,008
一〇二年度盈餘指撥及分配：						
法定盈餘公積	-	-	30	(30)	-	-
現金增資	300,000	120,000	-	-	-	420,000
一〇四年度合併總損益	-	-	-	21,044	-	21,044
庫藏股票買回	-	-	-	-	(22,880)	(22,880)
一〇四年度						
一〇四年一月一日餘額	$ 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	-
一〇四年十二月三十一日餘額	$ 1,500,000	$ 216,824	$ 2,134	$ 430,347	($ 18,014)	$ 2,131,291

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

合併現金流量表

民國一〇四年度及一〇三年度

單位：新台幣仟元

	一〇四年度	一〇三年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	$ 500,307	$ 27,640
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
折舊費用	1,354	1,357
攤銷費用	300	300
利息收入	(841)	(728)
利息費用	52,191	40,641
與營業活動相關之流動資產/負債變動數：		
應收票據	12,529	(14,979)
應收帳款	(76,687)	6,353
應收建造合約款-關係人	(13,734)	—
其他應收款	1,530	47,842
存貨	(325,980)	(961,201)
預付款項	(3,672)	(6,944)
其他流動資產	59,093	(96,349)
應付票據	16,682	(17,986)
應付帳款	31,363	66,525
應付建造合約款	(11,939)	7,000
負債準備-流動	141	61
其他應付款項	1,629	(788)
預收款項	(135,180)	206,859
其他流動負債	4,562	(153,890)
其他營業負債	-	(360)
營運產生之現金流入(出)	113,648	(848,647)
收取之利息	841	725
支付之利息	(51,546)	(39,940)
支付所得稅	(28,593)	(13,252)
營業活動之淨現金流入(出)	34,350	(901,114)
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(11,040)	—
存出保證金減少	7	837
投資活動之淨現金流入(出)	(11,033)	837
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	268,167	441,875
現金增資	-	420,000
購買庫藏股票	(18,014)	(22,880)
籌資活動之淨現金流入	250,153	838,995
本期現金及約當現金增加(減少)	273,470	(61,282)
期初現金及約當現金餘額	379,510	440,792
期末現金及約當現金餘額	$ 652,980	$ 379,510

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

agn INTERNATIONAL

會計師查核報告

坤悅開發股份有限公司　　公鑒：

坤悅開發股份有限公司民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日之個體資產負債表，暨民國一〇四年及一〇三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，業經本會計師查核竣事。上開個體財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開個體財務報表表示意見。

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，以合理確信財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取個體財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製個體財務報告所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估個體財務報告整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述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編製，足以允當表達坤悅開發股份有限公司民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日之個體財務狀況，暨民國一〇四年及一〇三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。

坤悅開發股份有限公司民國一〇四年度個體財務報告重要會計項目明細表，主要係供補充分析之用，亦經本會計師採用第二段所述之查核程序予以查核。據本會計師之意見，該等明細表在所有重大方面與第一段所述個體財務報表相關資訊一致。

建智聯合會計師事務所

會　計　師　：　黃　祥　穎　　會　計　師　：　曹　永　仁

黃祥穎　　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　五　年　三　月　八　日

坤悅[illegible]公司

個體資產負債表

民國一〇四年[illegible]二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	一〇四年十二月三十一日 金額	%	一〇三年十二月三十一日 金額	%
11XX	流動資產				
1100	現金及約當現金(附註四及六)	$ 450,047	9.9	$ 237,247	6.0
1150	應收票據淨額(附註六)	4,020	0.1	16,549	0.4
1200	其他應收款	-	-	2,564	0.1
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)	36	-	36	-
130X	存貨(附註四、五、六、七及八)	3,847,506	84.4	3,392,985	86.4
1410	預付款項	8,627	0.2	7,415	0.2
1470	其他流動資產(附註六及八)	103,560	2.3	163,638	4.2
11XX	流動資產合計	4,414,837	96.9	3,820,434	97.3
15XX	非流動資產				
1543	以成本衡量之金融資產(附註四)	3	-	3	-
1550	採權益法之投資(附註四及六)	137,476	3.0	104,116	2.6
1600	不動產、廠房及設備(附註四及六)	5,454	0.1	417	-
1780	無形資產(附註四)	2,100	-	2,400	0.1
1990	其他非流動資產	335	-	365	-
15XX	非流動資產淨額	145,368	3.1	107,301	2.7
	資產總額	$ 4,560,205	100.0	$ 3,927,735	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[illegible]公司

個[illegible]表

民國一〇四年[illegible]二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	負債及權益	一〇四年十二月三十一日 金額	%	一〇三年十二月三十一日 金額	%
21XX	流動負債				
2100	短期借款(附註六)	$ 1,688,217	37.0	$ 1,420,050	36.2
2150	應付票據	3,094	0.1	11,364	0.3
2180	應付帳款-關係人(附註四及七)	346,004	7.6	296,702	7.6
2200	其他應付款	19,231	0.4	16,119	0.4
2220	其他應付款-關係人(附註七)	-	-	4	-
2230	本期所得稅負債(附註四及六)	57,553	1.3	-	-
2250	負債準備-流動(附註四)	197	-	148	-
2310	預收款項(附註四、六及七)	309,996	6.8	445,176	11.3
2399	其他流動負債(附註七)	4,622	0.1	-	-
21XX	流動負債合計	2,428,914	53.3	2,189,563	55.8
	負債總額	2,428,914	53.3	2,189,563	55.8
	權益				
3110	普通股股本（附註四及六）	1,500,000	32.9	1,516,000	38.6
3200	資本公積（附註六）				
3210	資本公積-發行溢價	216,824	4.8	223,704	5.7
3300	保留盈餘（附註六）				
3310	法定盈餘公積	2,134	-	30	-
3350	未分配盈餘	430,347	9.4	21,318	0.5
3500	庫藏股票(附註四、六及十一)	(18,014)	(0.4)	(22,880)	(0.6)
	權益總額	2,131,291	46.7	1,738,172	44.2
	負債及權益總額	$ 4,560,205	100.0	$ 3,927,735	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[illegible]公司

個[illegible]表

民國一〇[illegible]〇三年度

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代碼	項目	一〇四年度 金額	一〇四年度 %	一〇三年度 金額	一〇三年度 %
4000	營業收入(附註四及七)	$ 1,488,137	100.0	$ 567,861	100.0
5000	營業成本(附註四、六及七)	(939,599)	(63.1)	(447,395)	(78.8)
5900	營業毛利	548,538	36.9	120,466	21.2
6000	營業費用(附註四及七)				
6100	推銷費用	(45,315)	(3.1)	(66,788)	(11.8)
6200	管理費用	(40,252)	(2.7)	(42,016)	(7.4)
6000	合計	(85,567)	(5.8)	(108,804)	(19.2)
6900	營業淨利	462,971	31.1	11,662	2.0
7000	營業外收入及支出				
7100	利息收入	672	-	503	0.1
7110	租金收入	66	-	1,671	0.3
7190	其他收入-其他(附註七)	25,078	1.7	15,140	2.7
7510	利息費用	(97)	-	(5)	-
7775	採權益法認列子公司、關聯企業及合資損益之份額	7,516	0.5	(2,048)	(0.4)
7000	合計	33,235	2.2	15,261	2.7
7900	稅前淨利	496,206	33.3	26,923	4.7
7950	所得稅費用(附註四及六)	85,073	5.7	5,879	1.0
8200	本期淨利	$ 411,133	27.6	$ 21,044	3.7
8500	本期綜合損益總額	$ 411,133	27.6	$ 21,044	3.7
	每股盈餘(附註六)				
9750	基本每股盈餘	$	2.75	$	0.15

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[illegible]公司

個[illegible]表

民國一〇[illegible]三年度

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
一〇三年度						
一〇三年一月一日餘額	$ 1,216,000	$ 103,704	$ -	$ 304	$ -	$ 1,320,008
一〇二年度盈餘指撥及分配：						
法定盈餘公積	-	-	30	(30)	-	-
現金增資	300,000	120,000	-	-	-	420,000
一〇三年度淨利	-	-	-	21,044	-	21,044
庫藏股票買回	-	-	-	-	(22,880)	(22,880)
一〇四年度						
一〇四年一月一日餘額	$ 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)
註銷庫藏股票	(16,000)	(6,880)	-	-	22,880	-
一〇四年十二月三十一日餘額	$ 1,500,000	$ 216,824	$ 2,134	$ 430,347	($ 18,014)	$ 2,131,291

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[illegible]公司

個[illegible]表

民國一〇[illegible]〇三年度

單位：新台幣仟元

	一〇四年度	一〇三年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	$ 496,206	$ 26,923
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
折舊費用	483	703
攤銷費用	300	300
利息收入	(672)	(503)
利息費用	52,191	40,641
採權益法認列子公司、關聯企業及合資損益之份額	(7,516)	2,048
與營業活動相關之流動資產/負債變動數：		
應收票據	12,529	(14,979)
應收帳款	-	410
其他應收款	1,523	47,770
存貨	(454,521)	(1,024,392)
預付款項	(1,212)	(1,555)
其他流動資產	60,078	(95,829)
應付票據	(8,270)	(49,375)
應付帳款	49,302	261,638
負債準備-流動	49	(37)
其他應付款項	2,463	(810)
預收款項	(135,180)	206,859
其他流動負債	4,622	(153,884)
其他營業負債	-	(360)
營運產生之現金流入(出)	72,375	(754,432)
收取之利息	672	500
支付之利息	(51,546)	(39,940)
支付之所得稅	(27,520)	(13,225)
營業活動之淨現金流出	(6,019)	(807,097)
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)	(20,000)
存出保證金減少	30	536
收取之股利	4,156	-
投資活動之淨現金流出	(31,334)	(19,464)

接次頁

承上頁

	一〇四年度	一〇三年度
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	268,167	441,875
現金增資	-	420,000
購買庫藏股票	(18,014)	(22,880)
籌資活動之淨現金流入	250,153	838,995
本期現金及約當現金增加	212,800	12,434
期初現金及約當現金餘額	237,247	224,813
期末現金及約當現金餘額	$ 450,047	$ 237,247

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

附件五

坤悅[illegible]有限公司

一〇[illegible]度盈餘分派表

單位：新台幣元

項目	金額
104 年度期初累積未分配盈餘	19,214,030
加：本期稅後淨利	411,133,128
減:提列 10%法定盈餘公積	(41,113,313)
本期可供分配盈餘	389,233,845
減:股東紅利-現金(每股分配 0.5 元)	(74,250,000)
104 年度期末累積盈餘	314,983,845

董事長：　　經理人：　　會計主管：