坤悅開發股份有限公司
民國一〇七年股東常會議事錄

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 3 樓 302 會議室

出　　席：本公司發行股份總數為 148,500,000 股，本公司發行流通在外股份總數為 148,500,000 股，出席股東及股東代理人代表股份總數共計 114,788,193 股，佔本公司已發行股份總數 148,500,000 股之 77.29%已逾法定股數

出席董事：丕岳投資股份有限公司代表人：陳丕岳 董事長、

丕岳投資股份有限公司代表人：陳世坤 董事、

祁悅生 董事、麻高霖 獨立董事等 4 席董事出席，已超過董事席次 7 席之半數。

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：悅弘盛投資股份有限公司代表人：祁加弘 監察人、

陳豐榮 監察人、楊維如 監察人

會計主管：賴志龍 協理

主　　席：董事長 陳丕岳　　紀　　錄：尤燕莉

主席致詞：(略)

一、報告事項

(一)本公司一〇六年度營業報告案。(請參閱附件一)

(二)本公司一〇六年度監察人查核報告書案。(請參閱附件二)

(三)本公司一〇六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 106 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 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。

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，請參閱附件三。

二、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附件一、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)114,531,193 權；經票決結果贊成113,134,680 權(其中以電子方式行使表決權數 170,837 權)，占表決權總數 98.78%；反對 13,822 權(其中以電子方式行使表決權數 13,822 權)；無效 0 權；棄權/未投票 1,382,691 權(其中以電子方式行使表決權 6,363 權)，本案照案通過。

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 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：本案表決時出席股東表決權總數(含電子投票)114,788,193 權；經票決結果贊成113,165,780 權(其中以電子方式行使表決權數 171,837 權)，占表決權總數 98.59%；反對 13,822 權(其中以電子方式行使表決權數 13,822 權)；無效 0 權；棄權/未投票 1,608,591 權(其中以電子方式行使表決權 5,363 權)，本案照案通過。

三、臨時動議：無

四、散會：上午九時二十四分整，全部議程完畢，主席宣布散會。

主席：陳丕岳　　紀錄：尤燕莉

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

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

agn INTERNATIONAL

會計師查核報告

坤悅開發股份有限公司　　公鑒：

查核意見

坤悅開發股份有限公司及其子公司(坤悅開發集團)民國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

附註為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

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

agn INTERNATIONAL

會計師查核報告

坤悅開發股份有限公司　　公鑒：

查核意見

坤悅開發股份有限公司民國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[illegible]公司

[illegible]

民國[illegible]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[illegible]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[illegible]股份有限公司

個體[illegible]

民國[illegible]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[illegible]股份有限公司

[illegible]表

民國[illegible]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[illegible]股份有限公司

[illegible]

民國[illegible]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[illegible]股份有限公司

[illegible]

民國[illegible]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：