坤悅開發股份有限公司

民國一〇三年股東常會議事錄

時　　間：中華民國一〇三年六月六日(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 87,766,067 股，佔本公司已發行股份總數 121,600,000 股之 72.38%

列　　席：會 計 師：建智聯合會計師事務所曹永仁會計師

律　　師：羅宗賢 律師

監 察 人：陳豐榮 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)本公司一〇二年度營業報告案。(請參閱附件一)

(二)監察人審查本公司一〇二年度決算表冊報告（請參閱附件二）。

(三)本公司一〇二年度私募普通股執行情形報告。(請參閱議事手冊 P.3)

二、承認事項

第一案（董事會提）

案由：本公司一〇二年度營業報告書暨財務報表案，提請　承認。

說明：一、本公司一〇二年度之個體財務報表暨合併財務報表等，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，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，並出具審查報告在案。

二、本案各項報表請參閱本手冊附件一、附件三。

決議：經主席徵詢全體出席股東無異議照案承認。

第二案（董事會提）

案由：本公司 102 年度盈虧撥補案，提請　承認。

說明：一、本公司民國 102 年度稅後淨利為新台幣 218,786,441 元，彌補以往累積虧損後，依法提列 10%法定盈餘公積新台幣 30,445 元，截至 102 年底可分配盈餘計新台幣 274,001 元。

二、本公司 102 年度甫彌補以前年度虧損並轉虧為盈，故本年度暫不發放股利，謹擬具盈餘分派表，請參閱附件四，敬請 承認。

決議：經主席徵詢全體出席股東無異議照案承認。

三、討論及選舉事項

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」，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，本公司配合修訂本公司「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(請參閱議事手冊 P.27~P38)，敬請 討論。

決議：經主席徵詢全體出席股東無異議照案通過。

第二案(董事會提)

案由：本公司董事及監察人全面改選案。

說明：一、為本公司現任董事及監察人任期至 103 年 6 月 21 日屆滿，為配合營運需要，提前於本次股東常會全面改選董事(含獨立董事)及監察人。

二、依本公司章程第 17 條規定，選任董事 7 席(含獨立董事 2 席)、監察人 2 席，任三年，新任董事及監察人任期自 103 年 6 月 6 日起至 106 年 6 月 5 日止。原任董事及監察人，任期至本次股東常會完成時止。

三、依公司法第 192 條之 1 及本公司章程第 17 條之 1 規定，獨立董事採候選人提名制度。獨立董事候選人名單經本公司 103 年 4 月 14 日董事會審查通過相關資料如下。

四、本公司董事及監察人選舉辦法(請參閱議事手冊附錄四 P.56)。

五、敬請 選舉。

坤悅開發股份有限公司獨立董事候選人名單

獨立董事候選人姓名	麻高霖	柯俊禎
學歷	國立中興大學國際政治研究所 法學碩士	美國德拉瓦大學會計碩士
經歷	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 懋霖系統科技有限公司負責人	維揚聯合會計師事務所主持會計師 朝陽科技大學專任助理教授
持有股數	30,000 股	0 股

決議：開票結果經主席宣布董事暨監察人當選名單

董事

戶號/身分證字號	姓名	當選權數
10299	陳世坤	122,945,131
10298	祁興國	109,327,762
10697	丕岳投資股份有限公司代表人:陳丕岳	100,557,493
10697	丕岳投資股份有限公司代表人:祁悅生	100,545,371
10404	陳淑陵	81,632,496

獨立董事

戶號/身分證字號	姓名	當選權數
10401	麻高霖	42,212,063

B12XXXXX80	柯俊禎	42,212,063

監察人

戶號/身分證字號	姓名	當選權數
10297	悅弘盛投資股份有限公司代表人:陳世煌	87,367,052
10392	陳豐榮	83,899,342

第三案(董事會提)

案由：解除本公司新任董事及其代表人競業禁止案，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，擬請股東常會同意解除該新選任之董事及法人董事指派之代表人競業禁止之限制。

決議：一、股東會解除新任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	陳世坤	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)公司董事長、同禧育樂股份有限公司董事長	建設公司 綜合營造業 高爾夫球場經營
董事	祁興國	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)公司董事長兼總經理、坤聯營造(股)公司董事兼總經理、悅弘盛投資股份有限公司董事長、同禧育樂股份有限公司董事	建設公司及 綜合營造業 一般投資業 高爾夫球場經營
董事	丕岳投資股份有限公司 代表人：陳丕岳	聚合發建設(股)公司董事長室特助、坤興營造(股)公司董事長室特助、坤聯營造(股)公司董事兼董事長室特助	建設公司及 綜合營造業
董事	陳淑陵	聚合發建(股)公司總經理室特助、聚遠建設開發(股)公司總經理室特助、坤興營造(股)公司總經理室特助	建設公司及 綜合營造業
獨立董事	麻高霖	懋霖系統科技有限公司董事	安裝工程業
獨立董事	柯俊禎	力士科技股份有限公司獨立董事	半導體業

二、經主席徵詢全體出席股東，無異議照案通過。

四、其他議案及臨時動議：無。

五、散會：上午九時二十分整，全部議程完畢，主席宣佈散會。

主席：陳世坤　　紀錄：尤燕莉

附件一：一〇二年度營業報告書

一、102 年度營業結果

(一)102 年營業計畫實施成果：

本公司 102 年度營業收入為 1,250,911 仟元，較 101 年度營業收入為 456,186 仟元，增加 794,725 仟元，增加比例 174.21%，主係本公司 102 年度有「君悅文心」、「淳境」、「富春居」個案完工認列營建收入，其餘建案陸續推案銷售中。102 年度稅後淨利 218,787 仟元相較於 101 年度稅後淨利 61,395 仟元，增加 157,392 仟元，整體營運表現優於 101 年度。(僅列台灣母公司)

單位：新台幣仟元

項目/年度	102 年度	101 年度	增減金額	增減%
營業收入	1,250,911	456,186	794,725	174.21
營業毛利	327,235	140,549	186,686	132.83
稅前淨利(損)	226,271	61,395	164,876	268.55
本期淨利(損)	218,787	61,395	157,392	256.36

(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 102 年度財務預測資訊，故無 102 年度預算執行資料；茲將 102 年度及 101 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	
		102 年度	101 年度
財務收支(仟元)	收入淨額	1,250,911	456,186
	毛利	327,235	140,549
	稅後淨利(損)	218,787	61,395
獲利能力(%)	資產報酬率	9.70	5.04
	股東權益報酬率	22.54	12.43
	純益率	17.49	13.45
	每股盈餘(元)	2.21	0.79

(三)研究發展狀況：

(1)開發事業處

1.業務面：掌握土地及房屋市場資訊，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，以誠為本忠於付託。

2.設計面：用心聆聽需求，配合推案之特性，審慎規劃設計，堅持打造最佳居住環境。

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，累積營建實力，完善建築分工，構築百年幸福家園。

4.客服面：以微笑的角度，誠摯的服務，落實客戶服務。

(2)資訊事業處

1.持續透過代理與自行開發建構完整的資料環境完整解決方案。

二、102 年度營業計畫概要

(一)102 年度之經營方針：

(1)開發事業處

公司持續堅持穩健信實作風，提供最佳服務品質，大力擴展營建事業群，大幅延伸營建版圖觸角，多方深耕專業領域，提供客戶最完善而全面之優質服務，公司未來將全力衝刺公司規模，開創企業新局。

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。

(2)資訊事業處

逐步降低銷售資訊硬體之銷售，配合軟體多元化發展之業務策略，持續降低公司成本費用及支出考量，穩健營運規模。

(二)預期銷售數量及其依據

(1)預期本年度完工之個案：

位於烏日區興祥街「夢想城」建案規畫 4 戶店面、77 戶住家，地下 2 層、地上 12 層，工程方面於 101 年 6 月份開工。建案預售情形表現搶眼，待完工後預計於 103 年 7 月份便可認列營收。

(2)本年度持續進行之興建工程之個案：

1.位於西屯區福德段「君山」建案規劃 4 戶店面、52 戶住家，地下 3 層、地上 19 層，工程方面於 102 年 1 月份開工。採用預售方式進行銷售。採用先建後售之方式進行銷售。預計於 104 年 8 月份完工認列營收。

2.位於大雅區四德段「雅美」建案規劃 2 戶透天住家、78 戶住家。地下 2 層、地上十五層，工程方面於 102 年 7 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 104 年 9 月份完工認列營收。

3.位於豐原區安康段「君品」建案規劃 110 戶住家。地下一層、地上十一層，工程方面預計於 103 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 104 年 12 月份認列營收。

(3)本年度新推出個案：

預計於 103 年度上半年度推出南屯區寶山段「君臨」之新建案，於 103 年度下半年推出大雅區「民生段」之新建案，兩建案主要銷售對象以年輕首購族群為主要經營族群。

(4)資訊事業處維持既有客戶之維護案，持續提供保固服務。

(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『以客為主』的服務導向。

3.提升自有品牌知名度；加強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.強化與互補性協力廠商，深化客戶之掌握度。

2.提升自有產品與解決方案營收比重，擴大競爭差異化。

三、未來公司發展策略

(一)開發事業處

(1)多角化經營，以不同之市場執行策略迎接市場挑戰，配合產品規劃與房地產相關政策之發展，採行適宜的行銷策略。個案陸續完工交屋為公司創造營運績效，未來並將視房屋市場狀況及公司財務資金狀況，彈性且穩建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，以健全財務結構。

(二)資訊事業處

持續強化存貨管理利用，提昇專案售後服務品質的提升並提高人力運用績效等措施。

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，市場觀望氣氛已漸漸消退，自住型客戶大部分已開始進場置產。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，可符合現今市場需求之主流。

面對全球化趨勢，與未來的市場環境，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，持續穩建地增加營收與獲利。

董事長：

經理人：

會計主管：

附件二：監察人審查報告書

坤悅開發股份有限公司
監察人審查報告書

董事會造送本公司一〇二年度營業報告書、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

本公司一〇三年股東常會

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 陳世煌

中　華　民　國　1　0　3　年　3　月　3　日

坤悅開發股份有限公司
監察人審查報告書

董事會造送本公司一〇二年度營業報告書、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

本公司一〇三年股東常會

坤悅開發股份有限公司

監察人：陳豐榮

中　華　民　國　1　0　3　年　3　月　3　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
Phone:(04)2296-6234 Fax: (04)2296-0607

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一〇二年十二月三十一日、民國一〇一年十二月三十一日及一月一日之合併資產負債表，暨民國一〇二年及一〇一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、經金融監督管理委員會認可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一〇二年十二月三十一日、民國一〇一年十二月三十一日及一月一日之合併財務狀況，暨民國一〇二年及民國一〇一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一〇二年度及一〇一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

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　三　年　三　月　三　日

坤悅科技股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇二年十二月三十一日、一〇一年十二月三十一日及一月一日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	一〇二年十二月三十一日 金額	%	一〇一年十二月三十一日 金額	%	一〇一年一月一日 金額	%
11xx	流動資產						
1100	現金及約當現金(附註四及六)	$ 440,792	15.4	$ 154,222	8.9	$ 41,856	5.7
1150	應收票據淨額(附註四)	1,570	-	6,236	0.4	344	-
1170	應收帳款淨額(附註四)	3,111	0.1	15,595	0.8	14,444	2.0
1175	應收租賃款(附註四)	367	-	1,267	0.1	1,455	0.2
1180	應收帳款-關係人淨額(附註七)	18,700	0.7	1,709	0.1	2,463	0.3
1190	應收建造合約款(附註四及六)	-	-	3,774	0.2	-	-
1200	其他應收款	2,876	0.1	556	-	582	0.1
1210	其他應收款-關係人淨額(附註七)	47,530	1.7	-	-	2,364	0.3
1300	存貨(附註四、五、六、七及八)	2,258,393	79.1	1,377,256	79.6	584,166	79.1
1470	其他流動資產	19,925	0.7	53,414	3.1	35,540	4.8
1476	其他金融資產(附註六、七及八)	56,357	2.0	100,672	5.8	19,123	2.6
11xx	流動資產合計	2,849,621	99.8	1,714,701	99.0	702,337	95.1
15xx	非流動資產						
1550	以成本衡量之金融資產(附註四)	3	-	3	-	4,709	0.6
1600	不動產、廠房及設備(附註四及六)	2,665	0.1	2,144	0.2	11,412	1.6
1780	無形資產(附註四)	2,700	0.1	3,000	0.2	-	-
1900	其他非流動資產	1,542	-	10,586	0.6	19,625	2.7
15xx	非流動資產淨額	6,910	0.2	15,733	1.0	35,746	4.9
	資產總額	$ 2,856,531	100.0	$ 1,730,434	100.0	$ 738,083	100.0

後附之附註係本合併財務報表之一部分。

董事長：陳世坤　　經理人：祁興國　　會計主管：賴志龍

坤悅科技股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇二年十二月三十一日、一〇一年十二月三十一日及一月一日

單位：新台幣仟元

代碼	負債及權益	一〇二年十二月三十一日 金額	%	一〇一年十二月三十一日 金額	%	一〇一年一月一日 金額	%
21xx	流動負債						
2100	短期借款(附註四及六)	$ 978,175	34.2	$ 644,320	37.2	$ 147,320	20.0
2150	應付票據(附註四)	38,090	1.3	24,499	1.4	16,775	2.3
2160	應付票據-關係人(附註四及七)	48,000	1.7	440	-	72,000	9.8
2170	應付帳款(附註四)	42,888	1.5	22,121	1.3	8,048	1.1
2180	應付帳款-關係人(附註四及七)	-	-	105,829	6.1	40,160	5.4
2190	應付建造合約款(附註四、六及七)	4,939	0.2	950	0.1	-	-
2200	其他應付款	23,950	0.8	16,591	1.0	3,234	0.4
2220	其他應付款-關係人(附註七)	-	-	-	-	164	-
2230	當期所得稅負債(附註四及六)	7,427	0.3	-	-		
2250	員工福利負債準備-流動(附註四及六)	330	-	-	-	323	-
2300	其他流動負債						
2310	預收款項(附註四、六及七)	238,317	8.4	256,767	14.9	79,368	10.8
2399	其他流動負債(附註七)	154,047	5.4	37,653	2.2	3,284	0.4
21xx	流動負債合計	1,536,163	53.8	1,109,170	64.2	370,676	50.2
25xx	非流動負債						
2600	其他非流動負債	360	-	43	-	1,119	0.2
25xx	非流動負債合計	360	-	43	-	1,119	0.2
	負債總額	1,536,523	53.8	1,109,213	64.2	371,795	50.4
	權益						
3100	股本（附註四及六）	1,216,000	42.6	916,000	52.9	766,000	103.8
3200	資本公積（附註六）						
3210	資本公積-發行溢價	103,704	3.6	133,704	7.7	88,704	12.0
3260	資本公積-採權益法認列關聯企業及合資企業股權淨值之變動數	-	-	-	-	1,462	0.2
3300	保留盈餘（附註六）						
3350	未分配盈餘	304	-	(428,483)	(24.8)	(489,878)	(66.4)
31xx	歸屬於母公司業主之權益合計	1,320,008	46.2	621,221	35.8	366,288	49.6
	權益總額	1,320,008	46.2	621,221	35.8	366,288	49.6
	負債及權益總額	$ 2,856,531	100.0	$ 1,730,434	100.0	$ 738,083	100.0

後附之附註係本合併財務報表之一部分。

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

民國一〇二年度及一〇一年度

單位：新台幣仟元，惟每股盈餘為元

代碼	項目	一〇二年度 金額	一〇二年度 %	一〇一年度 金額	一〇一年度 %
4000	營業收入				
4110	銷貨收入(附註四及六)	$ -	-	$ 9,267	1.9
4500	營建工程收入(附註四、六及七)	1,277,185	100.0	480,234	98.1
4100	營業收入淨額	1,277,185	100.0	489,501	100.0
5000	營業成本				
5111	銷貨成本(附註四)	-	-	(10,555)	(2.2)
5510	營建成本(附註四、六及七)	(949,319)	(74.3)	(338,675)	(69.2)
5000	營業成本合計	(949,319)	(74.3)	(349,230)	(71.4)
5900	營業毛利	327,866	25.7	140,271	28.6
6000	營業費用(附註四)				
6100	推銷費用	(72,023)	(5.6)	(53,868)	(11.0)
6200	管理及總務費用	(44,251)	(3.5)	(31,526)	(6.4)
6000	營業費用合計	(116,274)	(9.1)	(85,394)	(17.4)
6900	營業淨利	211,592	16.6	54,877	11.2
7000	營業外收入及支出				
7100	利息收入	749	0.1	324	0.1
7110	租金收入(附註七)	905	0.1	29	-
7190	什項收入	13,366	1.0	5,889	1.2
7225	處分投資利益	-	-	1,988	0.4
7510	利息費用	(341)	-	(393)	(0.1)
7590	什項支出	-	-	(717)	(0.1)
7610	處分不動產、廠房及設備損失	-	-	(602)	(0.1)
7000	營業外收入及支出合計	14,679	1.2	6,518	1.4
7900	稅前淨利	226,271	17.8	61,395	12.6
7950	所得稅費用(附註四及六)	(7,484)	(0.6)	-	-
8200	本期淨利	$ 218,787	17.2	$ 61,395	12.6
8500	本期綜合損益總額	$ 218,787	17.2	$ 61,395	12.6
	每股盈餘(附註六)				
9750	基本每股盈餘	$	2.21	$	0.79

後附之附註係本合併財務報表之一部分。

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

合併權益變動表

民國一〇二年度及一〇一年度

單位：新台幣仟元

	資本公積			保留盈餘	
	普通股股本	股本溢價	採權益法認列關聯企業及合資企業股權淨值之變動數	未分配盈餘	合計
一〇一年度					
一〇一年一月一日餘額	$ 766,000	$ 88,704	$ 1,462	($ 489,878)	$ 367,750
現金增資	150,000	45,000	-	-	195,000
處分長期投資	-	-	(1,462)	-	(1,462)
一〇一年度合併總損益	-	-	-	61,395	61,395
一〇二年度					
一〇二年一月一日餘額	$ 916,000	$ 133,704	$ -	($ 428,483)	$ 621,221
現金增資	300,000	180,000	-	-	480,000
資本公積彌補虧損	-	(210,000)	-	210,000	-
一〇二年度合併總損益	-	-	-	218,787	218,787
一〇二年十二月三十一日餘額	$ 1,216,000	$ 103,704	$ -	$ 304	$ 1,320,008

後附之附註係本合併財務報表之一部分。

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

民國一一二年度及一一一年度

單位：新台幣仟元

	一〇二年度	一〇一年度
營業活動之現金流量：		
合併稅前淨利	$ 226,271	$ 61,395
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
備抵呆帳提列(轉列收入)數	－	(32)
折舊費用	1,439	1,225
攤銷費用	300	－
利息收入	(749)	(324)
處分投資利益	－	(1,988)
利息費用	24,113	12,849
處分固定資產損失淨額	－	602
與營業活動相關之流動資產/負債變動數：		
應收票據	4,666	(5,892)
應收帳款	(4,507)	(366)
應收租賃款	1,115	1,512
應收建造合約款-關係人	3,774	(3,774)
其他應收款	(49,850)	26
其他金融資產	44,315	(81,549)
存貨	(881,137)	(793,090)
其他流動資產	33,967	(17,795)
應付票據	61,151	(63,836)
應付帳款	(85,062)	79,742
應付建造合約款	3,989	950
準備負債-流動	330	(323)
其他應付款項	7,306	11,914
預收款項	(18,450)	177,399
其他流動負債	116,394	35,133
其他營業負債	317	(1,840)
營運產生之現金流出	(510,308)	(588,062)
收取之利息	695	194
支付之利息	(24,060)	(11,943)
退還(支付)之所得稅	(481)	(79)
營業活動之淨現金流出	(534,154)	(599,890)
投資活動之現金流量：		
取得以成本衡量之金融資產-非流動	－	(3)
處分以成本衡量之金融資產	－	5,234
取得不動產、廠房及設備	(1,960)	－
處分不動產、廠房及設備	－	7,978
取得無形資產	－	(3,000)
存出保證金減少	8,829	7,847
其他應收款-關係人	－	2,364
投資活動之淨現金流入	6,869	20,420
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	333,855	497,000
其他應付款-關係人	-	(164)
現金增資	480,000	195,000
籌資活動之淨現金流入	813,855	691,836
本期現金及約當現金增加	286,570	112,366
期初現金及約當現金餘額	154,222	41,856
期末現金及約當現金餘額	$ 440,792	$ 154,222

後附之附註係本合併財務報表之一部分。

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
Phone:(04)2296-6234 Fax: (04)2296-0607

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一〇二年十二月三十一日、民國一〇一年十二月三十一日及一月一日之個體資產負債表，暨民國一〇二年及一〇一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一〇二年十二月三十一日、民國一〇一年十二月三十一日及一月一日之個體財務狀況，暨民國一〇二年及民國一〇一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一〇二年度個體財務報表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，該等科目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

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　三　年　三　月　三　日



民國一〇二年十二月三十一日、一〇一年十二月三十一日及一月一日

單位：新台幣仟元

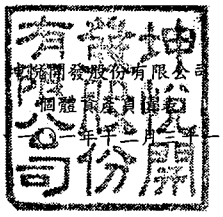
代碼	資產	一〇二年十二月三十一日 金額	%	一〇一年十二月三十一日 金額	%	一〇一年一月一日 金額	%
11xx	流動資產						
1100	現金及約當現金(附註四及六)	$ 224,813	8.0	$ 117,884	6.9	$ 41,856	5.7
1150	應收票據淨額(附註四)	1,570	0.1	6,236	0.4	344	-
1170	應收帳款淨額(附註四)	40	-	1,001	0.1	14,444	2.0
1175	應收租賃款(附註四)	367	-	1,267	0.1	1,455	0.2
1180	應收帳款-關係人淨額(附註七)	-	-	-	-	2,463	0.3
1200	其他應收款	2,804	0.1	-	-	582	0.1
1210	其他應收款-關係人淨額(附註七)	47,530	1.7	-	-	2,364	0.3
1300	存貨(附註四、五、六、七及八)	2,368,593	84.3	1,390,215	81.4	584,166	79.1
1470	其他流動資產	17,429	0.6	52,960	3.1	35,540	4.8
1476	其他金融資產(附註六及七)	56,357	2.0	100,672	5.9	19,123	2.6
11xx	流動資產合計	2,719,503	96.8	1,670,235	97.9	702,337	95.1
15xx	非流動資產						
1544	以成本衡量之金融資產(附註四)	3	-	3	-	4,709	0.6
1551	採權益法之投資(附註四及六)	86,164	3.1	21,084	1.2	-	-
1600	不動產、廠房及設備(附註四及六)	1,120	-	2,144	0.1	11,412	1.6
1780	無形資產(附註四)	2,700	0.1	3,000	0.2	-	-
1900	其他非流動資產	901	-	10,586	0.6	19,625	2.7
15xx	非流動資產淨額	90,888	3.2	36,817	2.1	35,746	4.9
	資產總額	$ 2,810,391	100.0	$ 1,707,052	100.0	$ 738,083	100.0

後附之附註係本個體財務報表之一部分。

董事長：陳世坤 

經理人：祁興國 

會計主管：賴志龍 



民國一〇二年十二月三十一日及一月一日

單位：新台幣仟元

代碼	負債及權益	一〇二年十二月三十一日 金額	%	一〇一年十二月三十一日 金額	%	一〇一年一月一日 金額	%
21xx	流動負債						
2100	短期借款(附註四及六)	$ 978,175	34.8	$ 644,320	37.8	$ 147,320	20.0
2150	應付票據(附註四)	12,739	0.4	9,002	0.5	16,775	2.3
2160	應付票據-關係人(附註四及七)	48,000	1.7	440	-	72,000	9.8
2170	應付帳款(附註四)	-	-	-	-	8,048	1.1
2180	應付帳款-關係人(附註四及七)	35,064	1.2	122,722	7.2	40,160	5.4
2200	其他應付款	16,232	0.6	14,884	0.9	3,234	0.4
2220	其他應付款-關係人(附註七)	-	-	-	-	164	-
2230	當期所得稅負債(附註四及六)	7,427	0.3	-	-	-	-
2250	員工福利負債準備-流動(附註四及六)	185	-	-	-	323	-
2300	其他流動負債						
2310	預收款項(附註四、六及七)	238,317	8.5	256,767	15.0	79,368	10.8
2399	其他流動負債(附註七)	153,884	5.5	37,653	2.2	3,284	0.4
21xx	流動負債合計	1,490,023	53.0	1,085,788	63.6	370,676	50.2
25xx	非流動負債						
2600	其他非流動負債	360	-	43	-	1,119	0.2
25xx	非流動負債合計	360	-	43	-	1,119	0.2
	負債總額	1,490,383	53.0	1,085,831	63.6	371,795	50.4
	權益						
3100	股本（附註四及六）	1,216,000	43.3	916,000	53.7	766,000	103.8
3200	資本公積（附註六）						
3210	資本公積-發行溢價	103,704	3.7	133,704	7.8	88,704	12.0
3260	資本公積-採權益法認列關聯企業及合資企業股權淨值之變動數	-	-	-	-	1,462	0.2
3300	保留盈餘（附註六）						
3350	未分配盈餘	304	-	(428,483)	(25.1)	(489,878)	(66.4)
31xx	歸屬於母公司業主之權益合計	1,320,008	47.0	621,221	36.4	366,288	49.6
	權益總額	1,320,008	47.0	621,221	36.4	366,288	49.6
	負債及權益總額	$ 2,810,391	100.0	$ 1,707,052	100.0	$ 738,083	100.0

後附之附註係本個體財務報表之一部分。

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

個體綜合損益表

民國一一二年度及一一一年度

單位：新台幣仟元，惟每股盈餘為元

代碼	項目	一〇二年度 金額	一〇二年度 %	一〇一年度 金額	一〇一年度 %
4000	營業收入				
4110	銷貨收入(附註四及六)	$ -	-	$ 9,267	2.0
4500	營建工程收入(附註四、六及七)	1,250,911	100.0	446,919	98.0
4100	營業收入淨額	1,250,911	100.0	456,186	100.0
5000	營業成本				
5510	營業成本(附註四、六及七)	(923,676)	(73.8)	(315,637)	(69.2)
5000	營業成本合計	(923,676)	(73.8)	(315,637)	(69.2)
5900	營業毛利	327,235	26.2	140,549	30.8
6000	營業費用(附註四)				
6100	推銷費用	(72,023)	(5.8)	(53,868)	(11.8)
6200	管理及總務費用	(31,543)	(2.5)	(28,393)	(6.2)
6000	營業費用合計	(103,566)	(8.3)	(82,261)	(18.0)
6900	營業淨利	223,669	17.9	58,288	12.8
7000	營業外收入及支出				
7100	利息收入	679	0.1	317	0.1
7110	租金收入(附註七)	905	0.1	29	-
7190	什項收入	13,179	1.1	5,889	1.3
7225	處分投資利益	-	-	1,988	0.4
7510	利息費用	(341)	-	(321)	(0.1)
7590	什項支出	-	-	(704)	(0.2)
7610	處分不動產、廠房及設備損失	-	-	(602)	(0.1)
7775	採權益法認列子公司、關聯企業及合資損失之份額	(11,820)	(0.9)	(3,489)	(0.8)
7000	營業外收入及支出合計	2,602	0.4	3,107	0.6
7900	稅前淨利	226,271	18.3	61,395	13.4
7950	所得稅費用(附註四及六)	(7,484)	(0.6)	-	-
8200	本期淨利	$ 218,787	17.7	$ 61,395	13.4
8500	本期綜合損益總額	$ 218,787	17.7	$ 61,395	13.4
	每股盈餘(附註六)				
9750	基本每股盈餘	$	2.21	$	0.79

後附之附註係本個體財務報表之一部分。

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

個體權益變動表

民國一〇一年度及一〇〇年度

單位：新台幣仟元

	資本公積		保留盈餘	
	普通股股本	股本溢價	長期投資	未分配盈餘	合計
一〇一年度					
一〇一年一月一日餘額	$ 766,000	$ 88,704	$ 1,462	($ 489,878)	$ 366,288
現金增資	150,000	45,000	-	-	195,000
處分長期投資	-	-	(1,462)	-	(1,462)
一〇一年度淨利	-	-	-	61,395	61,395
一〇二年度					
一〇二年一月一日餘額	916,000	133,704	-	(428,483)	621,221
現金增資	300,000	180,000	-	-	480,000
資本公積彌補虧損	-	(210,000)	-	210,000	-
一〇二年度淨利	-	-	-	218,787	218,787
一〇二年十二月三十一日餘額	$ 1,216,000	$ 103,704	$ -	$ 304	$ 1,320,008

後附之附註係本個體財務報表之一部分。

董事長：陳世坤　　經理人：祁興國　　會計主管：賴志龍

坤發開發股份有限公司

個體現金流量表

民國一〇二年度及一〇一年度

單位：新台幣仟元

	一〇二年度	一〇一年度
營業活動之現金流量：		
稅前淨利	$ 226,271	$ 61,395
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
備抵呆帳提列(轉列收入)數	—	(32)
折舊費用	1,024	1,225
攤銷費用	300	—
利息收入	(679)	(317)
處分投資利益	—	(1,988)
利息費用	24,113	12,849
處分固定資產損失淨額	—	602
採權益法認列子公司、關聯企業及合資損失之份額	11,820	3,489
與營業活動相關之流動資產/負債變動數：		
應收票據	4,666	(5,892)
應收帳款	961	15,938
應收租賃款	1,115	1,510
其他應收款	(50,334)	582
其他金融資產	44,315	(81,549)
存貨	(978,378)	(806,049)
其他流動資產	35,588	(17,433)
應付票據	51,297	(79,333)
應付帳款	(87,658)	74,514
準備負債-流動	185	(323)
其他應付款項	1,295	10,207
預收款項	(18,450)	177,399
其他流動負債	116,231	34,369
其他營業負債	317	(1,106)
營運產生之現金流出	(616,001)	(599,943)
收取之利息	622	187
支付之利息	(24,060)	(11,942)
退還(支付)之所得稅	(57)	13
營業活動之淨現金流出	(639,496)	(611,685)
投資活動之現金流量：		
取得以成本衡量之金融資產-非流動	—	(3)
處分以成本衡量之金融資產	—	5,234
取得採權益法之投資	(76,900)	(24,573)
處分不動產、廠房及設備	—	7,978
取得無形資產	—	(3,000)
存出保證金減少	9,470	7,847
其他應收款-關係人	—	2,364
投資活動之淨現金流出	(67,430)	(4,153)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	333,855	497,000
其他應付款-關係人	—	(164)
存入保證金增加	—	30
現金增資	480,000	195,000
籌資活動之淨現金流入	813,855	691,866
本期現金及約當現金增加	106,929	76,028
期初現金及約當現金餘額	117,884	41,856
期末現金及約當現金餘額	$ 224,813	$ 117,884

後附之附註係本個體財務報表之一部分。

董事長：陳世坤　　經理人：祁興國　　會計主管：賴志龍

附件四

坤悅開發股份有限公司

一〇二年度盈餘分派表

單位：新台幣元

項目	金額
102 年度期初待彌補虧損	(363,983,683)
加：首次採用國際會計準則保留盈餘影響數	(64,498,312)
加：102 年度資本公積彌補虧損	210,000,000
102 年度稅後淨利	218,786,441
減：10% 法定盈餘公積	(30,445)
102 年度期末未分配盈餘	274,001

董事長：　　總經理：　　會計主管：