# 坤悅開發股份有限公司
## 民國一〇四年股東常會議事錄

時　　間：中華民國一〇四年六月十日(星期三)上午九時整

地　　點：台中市西屯區文心路二段201號B2國際廳會議室

出　　席：出席股東及股東代理人代表股份總數共計113,810,596股，佔本公司已發行股份總數150,000,000股之75.87%

出席董事：陳世坤董事長、祁興國董事、麻高霖獨立董事、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　　曹永仁會計師

律　　師：鼎生法律事務所　　羅宗賢 律師

監 察 人：陳豐榮 監察人　　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)本公司一〇三年度營業報告案。(請詳附件一)

(二)監察人審查本公司一〇三年度決算表冊報告（請詳附件二）。

(三)本公司一〇三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103年8月26日董事會決議買回本公司股份執行情形如下：

| 買回期次 | 第二次 |
|---|---|
| 董事會決議通過日期 | 民國103 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 | 103/8/27~103/10/24 |
| 預定買回數量 | 普通股8,000仟股 |
| 預定買回區間價格 | 每股新台幣9.38~20.10元 |
| 實際買回期間 | 103/8/28~103/10/24 |
| 已買回股份數量 | 普通股1,600仟股 |
| 已買回股份總金額 | 新台幣22,880,738元 |
| 平均每股買回價格 | 每股新台幣14.30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1,600仟股 |
| 執行情形 | 民國104年1月28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)修訂本公司「董事、監察人道德行為準則」及「主管以上人員道德行為準則」。(請參閱議事手冊附件三、附件四)。

(五)訂定本公司「誠信經營作業程序及行為指南」。(請參閱議事手冊附件五)。

二、承認事項

第一案(董事會提)

案由:本公司一〇三年度營業報告書暨財務報表案,提請 承認。

說明:一、本公司一〇三年度之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,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、本案各項報表請詳附件三、附件四,敬請 承認。

決議:本案表決時出席股東表決權數為 113,739,596 權,經投票表決後,贊成 113,078,260 權,反對 0 權,棄權 661,336 權。贊成權數佔出席股東表決權總數百分之 99.42%。本案經出席股東票決後,照案通過。

第二案(董事會提)

案由:本公司一〇三年度盈餘分配案,提請 承認。

說明:一、本公司民國 103 年期初未分配盈餘為新台幣 274,001 元,103 年度稅後淨利為新台幣 21,044,477 元,依法提列 10%法定盈餘公積新台幣 2,104,448 元,截至 103 年底可分配盈餘計新台幣 19,214,030 元,惟考量未來年度本公司之規劃,前揭可供分配盈餘數擬不分配並保留至以後年度。。

二、本公司謹擬具盈餘分派表,請詳附件五,敬請 承認。

決議:本案表決時出席股東表決權數為 113,739,596 權,經投票表決後,贊成 112,290,896 權,反對 0 權,棄權 1,448,700 權。贊成權數佔出席股東表決權總數百分之 98.73%。本案經出席股東票決後,照案通過。

三、討論事項

第一案(董事會提)

案由:修訂本公司「公司章程」,提請 討論。

說明:本公司為營運需求,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六,敬請 討論。

決議:本案表決時出席股東表決權數為 113,739,596 權,經投票表決後,贊成 112,240,896 權,反對 0 權,棄權 1,498,700 權。贊成權數佔出席股東表決權總數百分之 98.68%。本案經出席股東票決後,照案通過。

第二案(董事會提)

案由：修訂本公司「股東會議事規則」案，提請 討論。

說明：配合法令規定，強化股東會作業程序，修訂本公司「股東會議事規則」條文，修訂前後條文對照表請參閱議事手冊，敬請 討論。

決議：本案表決時出席股東表決權數為 113,810,596 權，經投票表決後，贊成 112,311,896 權，反對 0 權，棄權 1,498,700 權。贊成權數佔出席股東表決權總數百分之 98.68%。本案經出席股東票決後，照案通過。

第三案(董事會提)

案由：修訂本公司「董事及監察人選舉辦法」案，提請 討論。

說明：配合法令規定，修訂本公司「董事及監察人選舉辦法」條文，修訂前後條文對照表請參閱議事手冊，敬請 討論。

決議：本案表決時出席股東表決權數為 113,810,596 權，經投票表決後，贊成 112,311,896 權，反對 0 權，棄權 1,498,700 權。贊成權數佔出席股東表決權總數百分之 98.68%。本案經出席股東票決後，照案通過。

四、選舉事項

案由：本公司增選監察人一席案。(董事會提)

說明：一、本公司為營運需要，依修訂後之公司章程規定，增選監察人一席，新選任監察人自選任後就任，任期自 104 年 6 月 10 日起至 106 年 6 月 5 日止。

二、本次選舉依本公司「董事及監察人選舉辦法」規定辦理，請參閱議事手冊附錄五。

三、敬請 選舉。

決議：開票結果經主席宣布監察人當選名單

| 戶號/身分證字號 | 姓名 | 當選權數 |
|---|---|---|
| A22014xxxx | 楊維如 | 112,204,975 |

五、其他議案及臨時動議：經主席徵詢全體出席股東，無臨時動議提出。

六、散會：同日上午十時五分整，全部議程完畢，主席宣佈散會。

主席：陳世坤　　紀錄：尤燕莉

附件一：一〇三年度營業報告書

一、103 年度營業結果

(一)103 年營業計畫實施成果：

本公司 103 年度營業收入為 567,861 仟元，較 102 年度營業收入為 1,250,911 仟元，減少 683,050 仟元，減少比例 54.60%，主要係因本公司 103 年度僅有「夢想城」個案完工及銷售「君悅文心」餘屋認列營建收入，其餘建案仍陸續興建銷售中。103 年度稅後淨利 21,044 仟元相較於 102 年度稅後淨利 218,787 仟元，減少 197,743 仟元。(僅列台灣母公司)

單位：新台幣仟元

| 項目/年度 | 103 年度 | 102 年度 | 增減金額 | 增減% |
|---|---|---|---|---|
| 營業收入 | 567,861 | 1,250,911 | (683,050) | (54.60) |
| 營業毛利 | 120,466 | 327,235 | (206,769) | (63.19) |
| 稅前淨利(損) | 26,923 | 226,271 | (199,348) | (88.10) |
| 本期淨利(損) | 21,044 | 218,787 | (197,743) | (90.38) |

(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 103 年度財務預測資訊，故無 103 年度預算執行資料；茲將 103 年度及 102 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 | |
|---|---|---|---|
| | | 103 年度 | 102 年度 |
| 財務收支(仟元) | 收入淨額 | 567,861 | 1,250,911 |
| | 毛利 | 120,466 | 327,235 |
| | 稅後淨利(損) | 21,044 | 218,787 |
| 獲利能力(%) | 資產報酬率 | 0.62 | 9.70 |
| | 股東權益報酬率 | 1.38 | 22.54 |
| | 純益率 | 3.71 | 17.49 |
| | 每股盈餘(元) | 0.15 | 2.21 |

(三)研究發展狀況：

1.業務面：實務地掌握土地及房屋市場資訊，以對基地周邊有效客戶調查，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、104 年度營業計畫概要

(一)104 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。預計於 104 年 6 月份完工並認列營收。

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 15 層，工程方面於 102 年 7 月份開工。採用預售方式進行銷售，現場銷售去化速度相當地合乎案前之評估。預計於 104 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 5 月份完工並認列營收。

2.位於南屯區實山段「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 5 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。

(3)本年度新推出個案：

預計於 104 年度上半年度正式推出北屯區「崇德段」樓高二十五樓之新建案，於 104 年度下半年推出大里區「日新段」之新建案，兩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

董事會造送本公司一〇三年度營業報告書、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

本公司一〇四年股東常會

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　4　年　4　月　2　3　日

# 坤悅開發股份有限公司
# 監察人審查報告書

董事會造送本公司一〇三年度營業報告書、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

本公司一〇四年股東常會

坤悅開發股份有限公司

監察人：陳豐榮

中　華　民　國　1　0　4　年　4　月　2　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
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：

坤悅開發股份有限公司及其子公司民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇三年及一〇二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一〇三年及一〇二年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇三年及一〇二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一〇三年度及一〇二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　四　年　三　月　五　日

坤悅開發股份有限公司

合併資產負債表

民國一〇三年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

| 代碼 | 資產 | 一〇三年十二月三十一日 金額 | % | 一〇二年十二月三十一日 金額 | % |
|---|---|---|---|---|---|
| 11XX | 流動資產 | | | | |
| 1100 | 現金及約當現金(附註四及六) | $ 379,510 | 10.0 | $ 440,792 | 15.4 |
| 1150 | 應收票據淨額(附註四) | 16,549 | 0.4 | 1,570 | - |
| 1170 | 應收帳款淨額(附註四) | 708 | - | 3,478 | 0.1 |
| 1180 | 應收帳款-關係人淨額(附註七) | 15,120 | 0.4 | 18,700 | 0.7 |
| 1200 | 其他應收款 | 2,564 | 0.1 | 2,876 | 0.1 |
| 1210 | 其他應收款-關係人淨額(附註七) | - | - | 47,530 | 1.7 |
| 1220 | 本期所得稅資產(附註四) | 43 | - | - | - |
| 130X | 存貨(附註四、五、六、七及八) | 3,219,594 | 84.3 | 2,258,393 | 79.1 |
| 1410 | 預付款項 | 15,300 | 0.4 | 8,473 | 0.3 |
| 1470 | 其他流動資產(附註六及八) | 164,158 | 4.3 | 67,809 | 2.4 |
| 11XX | 流動資產合計 | 3,813,546 | 99.9 | 2,849,621 | 99.8 |
| 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) | 1,308 | - | 2,665 | 0.1 |
| 1780 | 無形資產(附註四) | 2,400 | 0.1 | 2,700 | 0.1 |
| 1900 | 其他非流動資產 | 705 | - | 1,542 | - |
| 15XX | 非流動資產淨額 | 4,416 | 0.1 | 6,910 | 0.2 |
| | 資產總額 | $ 3,817,962 | 100.0 | $ 2,856,531 | 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

合併資產負債表

民國一〇三年十二月三十一日及一〇二年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

| 代碼 | 負債及權益 | 一〇三年十二月三十一日 金額 | % | 一〇二年十二月三十一日 金額 | % |
|---|---|---|---|---|---|
| 21XX | 流動負債 | | | | |
| 2100 | 短期借款(附註四及六) | $ 1,420,050 | 37.2 | $ 978,175 | 34.2 |
| 2150 | 應付票據(附註四) | 68,104 | 1.8 | 38,090 | 1.3 |
| 2160 | 應付票據-關係人(附註四及七) | - | - | 48,000 | 1.7 |
| 2170 | 應付帳款(附註四) | 109,413 | 2.9 | 42,888 | 1.5 |
| 2190 | 應付建造合約款(附註四及七) | 11,939 | 0.3 | 4,939 | 0.2 |
| 2200 | 其他應付款 | 23,859 | 0.6 | 23,950 | 0.8 |
| 2220 | 其他應付款-關係人(附註七) | 4 | - | - | - |
| 2230 | 本期所得稅負債(附註四) | 697 | - | 7,427 | 0.3 |
| 2250 | 負債準備-流動(附註四) | 391 | - | 330 | - |
| 2310 | 預收款項(附註四、六及七) | 445,176 | 11.6 | 238,317 | 8.4 |
| 2399 | 其他流動負債-其他(附註七) | 157 | - | 154,047 | 5.4 |
| 21XX | 流動負債合計 | 2,079,790 | 54.4 | 1,536,163 | 53.8 |
| 25XX | 非流動負債 | | | | |
| 2600 | 其他非流動負債 | - | - | 360 | - |
| 25XX | 非流動負債合計 | - | - | 360 | - |
| | 負債總額 | 2,079,790 | 54.4 | 1,536,523 | 53.8 |
| | 權益 | | | | |
| 31XX | 歸屬於母公司業主之權益 | | | | |
| 3100 | 股本（附註四及六） | 1,516,000 | 39.7 | 1,216,000 | 42.6 |
| 3200 | 資本公積（附註六） | | | | |
| 3210 | 資本公積-發行溢價 | 223,704 | 5.9 | 103,704 | 3.6 |
| 3300 | 保留盈餘（附註六） | | | | |
| 3310 | 法定盈餘公積 | 30 | - | - | - |
| 3350 | 未分配盈餘 | 21,318 | 0.6 | 304 | - |
| 3500 | 庫藏股票(附註四、六及十一) | ( 22,880) | ( 0.6) | - | - |
| | 權益總額 | 1,738,172 | 45.6 | 1,320,008 | 46.2 |
| | 負債及權益總額 | $ 3,817,962 | 100.0 | $ 2,856,531 | 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暨其子公司

合併綜合損益表

民國一〇三年度及一〇二年度

單位：新台幣仟元，惟每股盈餘為元

| 代碼 | 項目 | 一〇三年度 金額 | 一〇三年度 % | 一〇二年度 金額 | 一〇二年度 % |
|---|---|---|---|---|---|
| 4000 | 營業收入(附註四、六及七) | $ 731,556 | 100.0 | $ 1,277,185 | 100.0 |
| 5000 | 營業成本(附註四、六及七) | ( 594,732) | ( 81.3) | ( 949,319) | ( 74.3) |
| 5900 | 營業毛利 | 136,824 | 18.7 | 327,866 | 25.7 |
| 6000 | 營業費用(附註四及七) | | | | |
| 6100 | 推銷費用 | ( 66,788) | ( 9.1) | ( 72,023) | ( 5.6) |
| 6200 | 管理及總務費用 | ( 61,884) | ( 8.4) | ( 44,251) | ( 3.5) |
| 6000 | 營業費用合計 | ( 128,672) | ( 17.5) | ( 116,274) | ( 9.1) |
| 6900 | 營業淨利 | 8,152 | 1.2 | 211,592 | 16.6 |
| 7000 | 營業外收入及支出(附註七) | | | | |
| 7100 | 利息收入 | 728 | 0.1 | 749 | 0.1 |
| 7110 | 租金收入 | 1,671 | 0.2 | 905 | 0.1 |
| 7190 | 其他收入-其他 | 17,094 | 2.3 | 13,366 | 1.0 |
| 7510 | 利息費用 | ( 5) | - | ( 341) | - |
| 7000 | 營業外收入及支出合計 | 19,488 | 2.6 | 14,679 | 1.2 |
| 7900 | 稅前淨利 | 27,640 | 3.8 | 226,271 | 17.8 |
| 7950 | 所得稅費用(附註四及六) | 6,596 | 0.9 | 7,484 | 0.6 |
| 8200 | 本期淨利 | $ 21,044 | 2.9 | $ 218,787 | 17.2 |
| 8500 | 本期綜合損益總額 | $ 21,044 | 2.9 | $ 218,787 | 17.2 |
| | 每股盈餘(附註六) | | | | |
| 9750 | 基本每股盈餘 | $ 0.15 | | $ 2.21 | |

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暨其子公司

合併權益變動表

民國一〇二年度

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 |
| 一〇三年度合併總損益 | - | - | - | 21,044 | - | 21,044 |
| 庫藏股票買回 | - | - | - | - | ( 22,880) | ( 22,880) |
| 一〇三年十二月三十一日餘額 | $ 1,516,000 | $ 223,704 | $ 30 | $ 21,318 | ($ 22,880) | $ 1,738,172 |

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

民國一〇三年度及一〇二年度

單位：新台幣仟元

| | 一〇三年度 | 一〇二年度 |
|---|---|---|
| 營業活動之現金流量： | | |
| 本期稅前淨利 | $ 27,640 | $ 226,271 |
| 調整項目： | | |
| 不影響現金流量之收益費損項目： | | |
| 折舊費用 | 1,357 | 1,439 |
| 攤銷費用 | 300 | 300 |
| 利息收入 | ( 728) | ( 749) |
| 利息費用 | 40,641 | 24,113 |
| 與營業活動相關之流動資產/負債變動數： | | |
| 應收票據 | ( 14,979) | 4,666 |
| 應收帳款 | 6,353 | ( 3,392) |
| 應收建造合約款-關係人 | - | 3,774 |
| 其他應收款 | 47,842 | ( 49,850) |
| 存貨 | ( 961,201) | ( 881,137) |
| 預付款項 | ( 6,944) | 19,190 |
| 其他流動資產 | ( 96,349) | 59,092 |
| 應付票據 | ( 17,986) | 61,151 |
| 應付帳款 | 66,525 | ( 85,062) |
| 應付建造合約款 | 7,000 | 3,989 |
| 負債準備-流動 | 61 | 330 |
| 其他應付款項 | ( 788) | 7,306 |
| 預收款項 | 206,859 | ( 18,450) |
| 其他流動負債 | ( 153,890) | 116,394 |
| 其他營業負債 | ( 360) | 317 |
| 營運產生之現金流出 | ( 848,647) | ( 510,308) |
| 收取之利息 | 725 | 695 |
| 支付之利息 | ( 39,940) | ( 24,060) |
| 支付所得稅 | ( 13,252) | ( 481) |
| 營業活動之淨現金流出 | ( 901,114) | ( 534,154) |
| 投資活動之現金流量： | | |
| 取得不動產、廠房及設備 | - | ( 1,960) |
| 存出保證金減少 | 837 | 8,829 |
| 投資活動之淨現金流入 | 837 | 6,869 |
| 籌資活動之現金流量： | | |
| 短期借款增加 | 441,875 | 333,855 |
| 現金增資 | 420,000 | 480,000 |
| 購買庫藏股票 | ( 22,880) | - |
| 籌資活動之淨現金流入 | 838,995 | 813,855 |
| 本期現金及約當現金增加(減少) | ( 61,282) | 286,570 |
| 期初現金及約當現金餘額 | 440,792 | 154,222 |
| 期末現金及約當現金餘額 | $ 379,510 | $ 440,792 |

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

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：

坤悅開發股份有限公司民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日之個體資產負債表，暨民國一〇三年及一〇二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一〇三年及一〇二年十二月三十一日之個體財務狀況，暨民國一〇三年及一〇二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一〇三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　四　年　三　月　五　日

坤[illegible]公司

[illegible]

民國一〇三[illegible]月三十一日

單位：新台幣仟元

| 代碼 | 資產 | 一〇三年十二月三十一日 金額 | % | 一〇二年十二月三十一日 金額 | % |
|---|---|---|---|---|---|
| 11XX | 流動資產 | | | | |
| 1100 | 現金及約當現金(附註四及六) | $ 237,247 | 6.0 | $ 224,813 | 8.0 |
| 1150 | 應收票據淨額(附註四) | 16,549 | 0.4 | 1,570 | 0.1 |
| 1170 | 應收帳款淨額(附註四) | - | - | 407 | - |
| 1200 | 其他應收款 | 2,564 | 0.1 | 2,804 | 0.1 |
| 1210 | 其他應收款-關係人淨額(附註七) | - | - | 47,530 | 1.7 |
| 1220 | 本期所得稅資產(附註四) | 36 | - | - | - |
| 130X | 存貨(附註四、五、六、七及八) | 3,392,985 | 86.4 | 2,368,593 | 84.3 |
| 1410 | 預付款項 | 7,415 | 0.2 | 5,977 | 0.2 |
| 1470 | 其他流動資產(附註六及八) | 163,638 | 4.2 | 67,809 | 2.4 |
| 11XX | 流動資產合計 | 3,820,434 | 97.3 | 2,719,503 | 96.8 |
| 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) | 104,116 | 2.6 | 86,164 | 3.1 |
| 1600 | 不動產、廠房及設備(附註四及六) | 417 | - | 1,120 | - |
| 1780 | 無形資產(附註四) | 2,400 | 0.1 | 2,700 | 0.1 |
| 1900 | 其他非流動資產 | 365 | - | 901 | - |
| 15XX | 非流動資產淨額 | 107,301 | 2.7 | 90,888 | 3.2 |
| | 資產總額 | $ 3,927,735 | 100.0 | $ 2,810,391 | 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[illegible]股份有限公司

[illegible]

民國一〇三[illegible]月三十一日

單位：新台幣仟元

| 代碼 | 負債及權益 | 一〇三年十二月三十一日 金額 | % | 一〇二年十二月三十一日 金額 | % |
|---|---|---|---|---|---|
| 21XX | 流動負債 | | | | |
| 2100 | 短期借款(附註四及六) | $ 1,420,050 | 36.2 | $ 978,175 | 34.8 |
| 2150 | 應付票據(附註四) | 11,364 | 0.3 | 12,739 | 0.4 |
| 2160 | 應付票據-關係人(附註四及七) | - | - | 48,000 | 1.7 |
| 2180 | 應付帳款-關係人(附註四及七) | 296,702 | 7.6 | 35,064 | 1.2 |
| 2200 | 其他應付款 | 16,119 | 0.4 | 16,232 | 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) | - | - | 7,427 | 0.3 |
| 2250 | 負債準備-流動(附註四) | 148 | - | 185 | - |
| 2310 | 預收款項(附註四、六及七) | 445,176 | 11.3 | 238,317 | 8.5 |
| 2399 | 其他流動負債(附註七) | - | - | 153,884 | 5.5 |
| 21XX | 流動負債合計 | 2,189,563 | 55.8 | 1,490,023 | 53.0 |
| 25XX | 非流動負債 | | | | |
| 2600 | 其他非流動負債 | - | - | 360 | - |
| 25XX | 非流動負債合計 | - | - | 360 | - |
| | 負債總額 | 2,189,563 | 55.8 | 1,490,383 | 53.0 |
| | 權益 | | | | |
| 31XX | 歸屬於母公司業主之權益 | | | | |
| 3100 | 股本（附註四及六） | 1,516,000 | 38.6 | 1,216,000 | 43.3 |
| 3200 | 資本公積（附註六） | | | | |
| 3210 | 資本公積-發行溢價 | 223,704 | 5.7 | 103,704 | 3.7 |
| 3300 | 保留盈餘（附註六） | | | | |
| 3310 | 法定盈餘公積 | 30 | - | - | - |
| 3350 | 未分配盈餘 | 21,318 | 0.5 | 304 | - |
| 3500 | 庫藏股票(附註四、六及十一) | ( 22,880) | ( 0.6) | - | - |
| | 權益總額 | 1,738,172 | 44.2 | 1,320,008 | 47.0 |
| | 負債及權益總額 | $ 3,927,735 | 100.0 | $ 2,810,391 | 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[illegible]陳公司

[illegible]

民國一[illegible]二年度

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

| 代碼 | 項目 | 一〇三年度 金額 | 一〇三年度 % | 一〇二年度 金額 | 一〇二年度 % |
|---|---|---|---|---|---|
| 4000 | 營業收入(附註四、六及七) | $ 567,861 | 100.0 | $ 1,250,911 | 100.0 |
| 5000 | 營業成本(附註四、六及七) | ( 447,395) | ( 78.8) | ( 923,676) | ( 73.8) |
| 5900 | 營業毛利 | 120,466 | 21.2 | 327,235 | 26.2 |
| 6000 | 營業費用(附註四及七) | | | | |
| 6100 | 推銷費用 | ( 66,788) | ( 11.8) | ( 72,023) | ( 5.8) |
| 6200 | 管理及總務費用 | ( 42,016) | ( 7.4) | ( 31,543) | ( 2.5) |
| 6000 | 營業費用合計 | ( 108,804) | ( 19.2) | ( 103,566) | ( 8.3) |
| 6900 | 營業淨利 | 11,662 | 2.0 | 223,669 | 17.9 |
| 7000 | 營業外收入及支出 | | | | |
| 7100 | 利息收入 | 503 | 0.1 | 679 | 0.1 |
| 7110 | 租金收入(附註七) | 1,671 | 0.3 | 905 | 0.1 |
| 7190 | 其他收入-其他(附註七) | 15,140 | 2.7 | 13,179 | 1.1 |
| 7510 | 利息費用 | ( 5) | - | ( 341) | - |
| 7775 | 採權益法認列子公司、關聯企業及合資損益之份額 | ( 2,048) | ( 0.4) | ( 11,820) | ( 0.9) |
| 7000 | 營業外收入及支出合計 | 15,261 | 2.7 | 2,602 | 0.4 |
| 7900 | 稅前淨利 | 26,923 | 4.7 | 226,271 | 18.3 |
| 7950 | 所得稅費用(附註四及六) | 5,879 | 1.0 | 7,484 | 0.6 |
| 8200 | 本期淨利 | $ 21,044 | 3.7 | $ 218,787 | 17.7 |
| 8500 | 本期綜合損益總額 | $ 21,044 | 3.7 | $ 218,787 | 17.7 |
| | 每股盈餘(附註六) | | | | |
| 9750 | 基本每股盈餘 | $ 0.15 | | $ 2.21 | |

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[illegible]股份有限公司

[illegible]

民國一[illegible]二年度

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) |
| 一〇三年十二月三十一日餘額 | $ 1,516,000 | $ 223,704 | $ 30 | $ 21,318 | ($ 22,880) | $ 1,738,172 |

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[illegible]公司

[illegible]表

民國一[illegible]二年度

單位：新台幣仟元

| | 一〇三年度 | 一〇二年度 |
|---|---|---|
| 營業活動之現金流量： | | |
| 本期稅前淨利 | $ 26,923 | $ 226,271 |
| 調整項目： | | |
| 不影響現金流量之收益費損項目： | | |
| 折舊費用 | 703 | 1,024 |
| 攤銷費用 | 300 | 300 |
| 利息收入 | ( 503) | ( 679) |
| 利息費用 | 40,641 | 24,113 |
| 採權益法認列子公司、關聯企業及合資損益之份額 | 2,048 | 11,820 |
| 與營業活動相關之流動資產/負債變動數： | | |
| 應收票據 | ( 14,979) | 4,666 |
| 應收帳款 | 410 | 2,076 |
| 其他應收款 | 47,770 | ( 50,334) |
| 存貨 | ( 1,024,392) | ( 978,378) |
| 預付款項 | ( 1,555) | 28 |
| 其他流動資產 | ( 95,829) | 79,875 |
| 應付票據 | ( 49,375) | 51,297 |
| 應付帳款 | 261,638 | ( 87,658) |
| 負債準備-流動 | ( 37) | 185 |
| 其他應付款項 | ( 810) | 1,295 |
| 預收款項 | 206,859 | ( 18,450) |
| 其他流動負債 | ( 153,884) | 116,231 |
| 其他營業負債 | ( 360) | 317 |
| 營運產生之現金流出 | ( 754,432) | ( 616,001) |
| 收取之利息 | 500 | 622 |
| 支付之利息 | ( 39,940) | ( 24,060) |
| 支付之所得稅 | ( 13,225) | ( 57) |
| 營業活動之淨現金流出 | ( 807,097) | ( 639,496) |
| 投資活動之現金流量： | | |
| 取得採權益法之投資 | ( 20,000) | ( 76,900) |
| 存出保證金減少 | 536 | 9,470 |
| 投資活動之淨現金流出 | ( 19,464) | ( 67,430) |

接次頁

承上頁

| | 一〇三年度 | 一〇二年度 |
|---|---|---|
| 籌資活動之現金流量： | | |
| 短期借款增加 | 441,875 | 333,855 |
| 現金增資 | 420,000 | 480,000 |
| 購買庫藏股票 | ( 22,880) | - |
| 籌資活動之淨現金流入 | 838,995 | 813,855 |
| 本期現金及約當現金增加 | 12,434 | 106,929 |
| 期初現金及約當現金餘額 | 224,813 | 117,884 |
| 期末現金及約當現金餘額 | $ 237,247 | $ 224,813 |

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

附件五

# 坤悅開發股份有限公司

## 一〇三年度盈餘分派表

單位：新台幣元

| 項目 | 金額 |
|---|---|
| 103 年度期初累積盈餘 | 274,001 |
| 加：本期稅後淨利 | 21,044,477 |
| 減:10%法定盈餘公積 | (2,104,448) |
| 103 年度期末累積盈餘 | 19,214,030 |

董事長：　　經理人：　　會計主管：

附件六

# 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。<br>本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。 | 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。 | 增訂電子方式行使表決權之方式。 |
| 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。 | 本公司設董事七人，監察人二人，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。 | 配合公司營運需求增加一席監察人。 |
| 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之候選人提名制度，由股東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、證券交易法相關法令規定辦理。<br>非獨立與獨立董事應一併進行選舉，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。<br>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。 | 本公司獨立董事採候選人提名制度，由股東會就獨立董事候選人名單中選任之，非獨立與獨立董事應一併進行選舉，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。<br>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。 | 修訂本公司董監事採候選人提名制。 |
| 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，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。 | 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，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。 | 增列修訂日期及次數。 |