

股票代碼：2509

全坤建設開發股份有限公司

個體財務報告

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日
(內附會計師查核報告)

公 司 地 址：新北市三重區碧華里集賢路201-1號1樓
電 話：(02)87918888

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、會計師查核報告書	3
四、資產負債表	4
五、綜合損益表	5
六、權益變動表	6
七、現金流量表	7
八、個體財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8~10
(四)重大會計政策之彙總說明	11~20
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	20~21
(六)重要會計項目之說明	21~39
(七)關係人交易	40~41
(八)質押之資產	42
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	42~43
(十)重大之災害損失	43
(十一)重大之期後事項	43
(十二)其 他	43
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	43~45
2.轉投資事業相關資訊	45~46
3.大陸投資資訊	46
(十四)部門資訊	46
九、重要會計項目明細表	47~52



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

台北市11049信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei City 11049, Taiwan (R.O.C.)

Telephone 電話 + 886 (2) 8101 6666
Fax 傳真 + 886 (2) 8101 6667
Internet 網址 kpmg.com/tw

會計師查核報告

全坤建設開發股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

全坤建設開發股份有限公司民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，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，足以允當表達全坤建設開發股份有限公司民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日之財務績效與現金流量。

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職業道德規範，與全坤建設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，對全坤建設開發股份有限公司民國一〇五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。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、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(十五)收入認列。收入認列明細之說明，請詳個體財務報告附註六(十四)營業收入。

關鍵查核事項之說明：

全坤建設開發股份有限公司所處之產業特性營收較易起伏，加上身為台灣之上市公司肩負較大的經營壓力，故銷貨收入認列存有導因於舞弊而產生的重大不實表達風險。因此，收入認列之測試為本會計師執行全坤建設開發股份有限公司財務報告查核重要評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

- 測試收入之內控制度設計及執行之有效性；檢視重大新增合約，並瞭解合約條款；測試年度結束前後期間銷售交易之樣本，以評估收入認列期間之正確性。
- 評估基本的合約條款及取得第三方文件顯示風險及報酬已移轉予買方，是否足夠支持收入符合認列之時點。
- 評估全坤建設開發股份有限公司之收入認列政策是否依相關公報規定辦理。

二、存貨評價

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；存貨評估之會計估計及假設不確定性，請詳個體財務報告附註五；存貨認列明細之說明，請詳個體財務報告附註六(三)存貨。

關鍵查核事項之說明：

全坤建設開發股份有限公司存貨佔個體資產負債表具有重大性，存貨評價依照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規定處理，財務報表中存貨金額以成本與淨變現價值孰低來表達，由於目前處於房地產業受稅制變革及經濟景氣幅度的波動影響，致可能產生存貨之成本可能高於淨變現價值之風險。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

- 營建用地依據全坤建設開發股份有限公司委由外部不動產估價師提供之鑑價報告進行了解及詢問評估之使用方法，並測試該鑑價報告所使用之多項指標輸入值，相關資訊之揭露是否適切，並確認專家完成工作結論之時點，考量是否期後有經濟狀況之變化可能影響其結論。
- 尚在興建的工程個案及待售房地依據近期成交價、實價登錄查詢附近成交價或投資報酬分析表，核對並驗算存貨之淨變現價值是否允當。

管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

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，管理階層之責任包括評估全坤建設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全坤建設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。

全坤建設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

本會計師查核個體財務報告之目的，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之重大不實表達。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，惟其目的非對全坤建設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，以及使全坤建設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在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，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致全坤建設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，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。
- 6.對於採用權益法之被投資公司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。本會計師負責對該等被投資公司查核案件之指導、監督及執行，並負責形成個體查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現(包括於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職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)。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對全坤建設開發股份有限公司民國一〇五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。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

賴麗真



簡夢蓮



證券主管機關：(89)台財證(六)第62474號

核准簽證文號：(88)台財證(六)第18311號

民國一〇六年三月十五日

全坤建設開發股份有限公司

資產負債表

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		105.12.31		104.12.31				105.12.31		104.12.31	
		金額	%	金額	%			金額	%	金額	%
資產											
流動資產：											
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$ 220,588	3	277,952	4	2100	短期借款(附註六(八)及(十七))	\$ 2,131,170	31	1,864,622	28
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註六(二)及(十七))	42,321	1	44,863	1	2110	應付短期票券(附註六(七)及(十七))	54,871	1	54,842	1
1150	應收票據及帳款淨額	44,626	1	46,476	1	2150	應付票據(附註六(十七))	19,658	-	57,679	1
1181	應收帳款-關係人(附註七)	-	-	72,014	1	2170	應付帳款(附註六(十七))	236,412	3	155,929	2
1200	其他應收款	80,805	1	20,696	-	2180	應付帳款-關係人(附註六(十七)及七)	18,118	-	31,698	-
1212	其他應收款-關係人-其他(附註七)	325,195	5	-	-	2200	其他應付款(附註六(十七))	81,609	1	97,350	1
1320	存貨(建設業適用)(附註六(三)、八及九)	3,417,364	49	3,117,971	47	2230	本期所得稅負債(附註六(十一))	30,475	1	-	-
1410	預付款項	163,136	2	162,704	2	2310	預收款項(附註七及九)	932,873	13	674,826	10
1476	其他金融資產-流動(附註八)	150,670	2	144,463	2	2399	其他流動負債-其他	24,582	-	28,520	-
1478	工程存出保證金	157,423	2	169,376	3			3,529,768	50	2,965,466	43
1479	其他流動資產-其他	7,698	-	11,811	-		非流動負債：				
		4,609,826	66	4,068,326	61	2570	遞延所得稅負債(附註六(十一))	5,747	-	8,912	-
非流動資產：											
1550	採用權益法之投資(附註六(四))	1,956,024	28	2,238,260	33	2640	淨確定福利負債-非流動(附註六(十))	30,300	1	34,330	1
1523	備供出售金融資產-非流動(附註六(二)及(十七))	71,646	1	66,522	1	2645	存入保證金	38,540	1	39,040	1
1543	以成本衡量之金融資產-非流動(附註六(二))	1,969	-	1,969	-			74,587	2	82,282	2
1600	不動產、廠房及設備(附註六(五)及八)	195,854	3	198,494	3		負債總計	3,604,355	52	3,047,748	45
1760	投資性不動產淨額(附註六(六)及八)	100,456	1	101,291	2		權益(附註六(十一)及(十二))：				
1780	無形資產	122	-	469	-	3100	股本	1,517,520	22	1,517,520	23
1980	其他金融資產-非流動(附註八及九)	3,365	1	10,076	-	3200	資本公積	919,948	13	919,902	14
		2,329,436	34	2,617,081	39	3300	保留盈餘	921,595	13	1,216,122	18
						3400	其他權益	(24,156)	-	(15,885)	-
							權益總計	3,334,907	48	3,637,659	55
資產總計		\$ 6,939,262	100	6,685,407	100		負債及權益總計	\$ 6,939,262	100	6,685,407	100

董事長：李勇毅

經理人：廖學新

(請詳閱後附個體財務報告附註)

會計主管：王騰仙

~4~

全坤建設開發股份有限公司

綜合損益表

民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		105年度		104年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(九)、(十四)及七)	\$ 306,678	100	977,339	100
5000	營業成本(附註六(十)及七)	173,845	57	570,094	58
	營業毛利	132,833	43	407,245	42
	營業費用(附註六(十)及(十五))：				
6100	推銷費用	74,335	24	136,321	14
6200	管理費用	53,287	17	100,441	10
	營業費用合計	127,622	41	236,762	24
	營業淨利	5,211	2	170,483	18
	營業外收入及支出：				
7010	其他收入(附註六(十六))	16,354	5	13,193	1
7020	其他利益及損失(附註六(十六))	(10,475)	(3)	(12,256)	(1)
7050	財務成本(附註六(三)及(十六))	(41,156)	(13)	(42,197)	(4)
7060	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	19,050	6	490,889	50
	營業外收入及支出合計	(16,227)	(5)	449,629	46
	繼續營業單位稅前淨利(淨損)	(11,016)	(3)	620,112	64
7951	減：所得稅費用(附註六(十一))	45,000	15	13,186	1
	本期淨利(淨損)	(56,016)	(18)	606,926	63
8300	其他綜合損益：				
8310	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再衡量數	4,292	1	(2,358)	-
	不重分類至損益之項目合計	4,292	1	(2,358)	-
8360	後續可能重分類至損益之項目				
8361	國外營運機構財務報表換算之兌換差額(註)	(15,451)	(5)	32,667	3
8362	備供出售金融資產未實現評價損益	5,124	2	(2,708)	-
8380	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額-可能重分類至損益之項目	2,056	1	2,866	-
	後續可能重分類至損益之項目合計	(8,271)	(2)	32,825	3
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	(3,979)	(1)	30,467	3
	本期綜合損益總額	\$ (59,995)	(19)	637,393	66
	每股盈餘(虧損)(附註六(十三))				
	基本每股盈餘(虧損)	\$ (0.37)		4.00	
	稀釋每股盈餘(虧損)	\$ (0.37)		3.98	

註：105年度及104年度所得稅影響數分別為(3,165)千元及6,691千元

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：李勇毅

經理人：廖學新

會計主管：王騰仙

全坤建設開發股份有限公司

權益變動表

民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	股本 普通股	保留盈餘				其他權益項目			
		資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	國外營運機構財務報表換算之兌換差	備供出售金融商品未實現(損)益	合計	權益總計
民國一〇四年一月一日餘額	\$ 1,517,520	919,902	304,674	75,581	413,401	10,844	(59,554)	(48,710)	3,182,368
本期淨利	-	-	-	-	606,926	-	-	-	606,926
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(2,358)	32,667	158	32,825	30,467
本期綜合損益總額	-	-	-	-	604,568	32,667	158	32,825	637,393
盈餘指撥及分配：									
普通股現金股利	-	-	-	-	(182,102)	-	-	-	(182,102)
民國一〇四年十二月三十一日餘額	1,517,520	919,902	304,674	75,581	835,867	43,511	(59,396)	(15,885)	3,637,659
本期淨利	-	-	-	-	(56,016)	-	-	-	(56,016)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	4,292	(15,451)	7,180	(8,271)	(3,979)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	(51,724)	(15,451)	7,180	(8,271)	(59,995)
盈餘指撥及分配：									
提列法定盈餘公積	-	-	60,692	-	(60,692)	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(242,803)	-	-	-	(242,803)
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	(59,696)	59,696	-	-	-	-
對子公司所有權權益變動	-	46	-	-	-	-	-	-	46
民國一〇五年十二月三十一日餘額	\$ 1,517,520	919,948	365,366	15,885	540,344	28,060	(52,216)	(24,156)	3,334,907

註：本公司民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日董監酬勞分別為零元及9,837千元、員工酬勞分別為零元及25,838千元，已分別於各該期間之綜合損益表中扣除。

董事長：李勇毅

經理人：廖學新

(請詳閱後附個體財務報告附註)

會計主管：王騰仙

全坤建設開發股份有限公司

現金流量表

民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	105年度	104年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前(淨損)淨利	\$ (11,016)	620,112
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	3,499	3,961
攤銷費用	347	579
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失	2,542	3,505
利息費用	41,156	42,197
利息收入	(4,344)	(1,586)
股利收入	(4,810)	(4,762)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損失之份額	(19,050)	(490,889)
處分及報廢不動產、廠房及設備(利益)損失	(9)	10
收益費損項目合計	19,331	(446,985)
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
持有供交易之金融資產減少	-	232
應收票據及帳款減少(增加)	1,850	(43,895)
應收帳款-關係人減少(增加)	72,014	(72,014)
其他應收款(增加)減少	(60,109)	35,050
存貨增加	(298,971)	(300,638)
預付款項(增加)減少	(397)	50,597
其他流動資產減少	6,528	29,514
其他金融資產(增加)減少	(6,207)	69,735
工程存出保證金減少	11,953	31,905
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(273,339)	(199,514)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據(減少)增加	(38,021)	33,876
應付帳款增加	80,483	76,287
應付帳款-關係人減少	(13,580)	(11,646)
其他應付款(減少)增加	(15,892)	10,629
預收款項增加	258,047	187,928
其他流動負債(減少)增加	(3,938)	1,187
淨確定福利負債增加	262	1,030
與營業活動相關之負債之淨變動合計	267,361	299,291
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(5,978)	99,777
調整項目合計	13,353	(347,208)
營運產生之現金流(出)入	2,337	272,904
收取之利息	4,344	1,706
收取之股利	4,810	4,762
支付之利息	(41,028)	(42,414)
支付所得稅	(14,560)	(13,309)
營業活動之淨現金流(出)入	(44,097)	223,649

全坤建設開發股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	105年度	104年度
投資活動之現金流量：		
取得採用權益法之投資	(265,448)	(703,720)
獲配採用權益法評價被投資公司之現金股利	386,220	-
採用權益法之被投資公司減資退回股款	164,000	-
取得不動產、廠房及設備	(25)	(1,377)
處分不動產、廠房及設備價款	10	-
其他應收款-關係人增加	(325,195)	-
其他金融資產-非流動減少(增加)	4,296	(999)
投資活動之淨現金流入(出)	(36,142)	(706,096)
籌資活動之現金流量：		
舉借短期借款	657,000	1,002,785
償還短期借款	(390,452)	(893,163)
應付短期票券增加	75,000	74,554
應付短期票券減少	(75,370)	(75,000)
存入保證金減少	(500)	(1,700)
發放現金股利	(242,803)	(182,102)
籌資活動之淨現金流入(出)	22,875	(74,626)
本期現金及約當現金減少數	(57,364)	(557,073)
期初現金及約當現金餘額	277,952	835,025
期末現金及約當現金餘額	\$ 220,588	277,952

董事長：李勇毅



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：廖學新



會計主管：王騰仙



全坤建設開發股份有限公司

個體財務報告附註

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日

(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

本公司創立於民國六十一年十二月，並於民國七十七年五月二十日經行政院金融監督管理委員會核准股票上市。原名為保固股份有限公司，於民國八十七年六月十六日奉准變更為全坤興業股份有限公司，於民國九十八年十月二日經股東臨時會決議更名為全坤建設開發股份有限公司。

本公司主要之營業項目包括各種水泥製品之製造、住宅及大樓開發租售業等。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告已於民國一〇六年三月十五日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)尚未採用金融監督管理委員會認可國際財務報導準則之影響

依據金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)民國一〇五年七月十八日金管證審字第1050026834號令，公開發行以上公司應自民國一〇六年起全面採用經金管會認可並發布生效之國際會計準則理事會(以下稱理事會)於民國一〇五年一月一日前發布，並於民國一〇六年一月一日生效之國際財務報導準則編製財務報告。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布 之生效日
國際財務報導準則第10號、國際財務報導準則第12號及國際會計準則第28號之修正「投資個體：適用合併報表例外規定」	2016年1月1日
國際財務報導準則第11號之修正「取得聯合營運權益之會計處理」	2016年1月1日
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	2016年1月1日
國際會計準則第1號之修正「揭露倡議」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號之修正「農業：生產性植物」	2016年1月1日
國際會計準則第19號之修正「確定福利計畫：員工提撥」	2014年7月1日
國際會計準則第27號之修正「單獨財務報表之權益法」	2016年1月1日
國際會計準則第36號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014年1月1日
國際會計準則第39號之修正「衍生工具之約務更替與避險會計之持續適用」	2014年1月1日
2010-2012及2011-2013週期之年度改善	2014年7月1日
2012-2014年國際財務報導年度改善	2016年1月1日

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布 之生效日
國際財務報導解釋第21號「公課」	2014年1月1日

適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對個體財務報告造成重大變動。

(二)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列理事會已發布及修訂但尚未經金管會認可之準則及解釋。截至本個體財務報告發布日止，除國際財務報導準則第9號及第15號業經金管會通過自107年1月1日生效外，金管會尚未發布其他準則生效日。

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布 之生效日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	2018年1月1日
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導準則第2號之修正「股份基礎給付交易之分類及衡量」	2018年1月1日
國際財務報導準則第15號之修正「國際財務報導準則第15號之闡釋」	2018年1月1日
國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」	2017年1月1日
國際會計準則第12號之修正「因未實現損失所產生遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
國際財務報導準則第4號「保險合約」之修正(適用國際財務報導準則第9號「金融工具」及國際財務報導準則第4號「保險合約」)	2018年1月1日
2014-2016年國際財務報導年度改善：	
國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	2017年1月1日
國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」及國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」	2018年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易及預收付對價」	2018年1月1日
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉換」	2018年1月1日

對本公司可能攸關者如下：

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容
2014.5.28	國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	新準則以單一分析模型按五個步驟決定企業認列收入之方法、時點及金額，將取代現行國際會計準則第18號「收入」及國際會計準則第11號「建造合約」以及其他收入相關的解釋。
2016.4.12		
		2016.4.12發布修正規定闡明下列項目：辨認履約義務、主理人及代理人之考量、智慧財產之授權及過渡處理。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容
2013.11.19 2014.7.24	國際財務報導準則第9號「金融工具」	新準則將取代國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」，主要修正如下： • 分類及衡量：金融資產係按合約現金流量之特性及企業管理資產之經營模式判斷，分類為按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量及透過損益按公允價值衡量。另指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債，其歸因於信用風險之公允價值變動數係認列於其他綜合損益。 • 減損：新預期損失模式取代現行已發生損失模式。 • 避險會計：採用更多原則基礎法之規定，使避險會計更貼近風險管理，包括修正達成、繼續及停止採用避險會計之規定，並使更多類型之暴險可符合被避險項目之條件等。
2016.1.13	國際財務報導準則第16號「租賃」	新準則將租賃之會計處理修正如下： • 承租人所簽訂符合租賃定義之所有合約均應於資產負債表認列使用權資產及租賃負債。租賃期間內租賃費用則係以使用權資產折舊金額加計租賃負債之利息攤提金額衡量。 • 出租人所簽訂符合租賃定義之合約則應分類為營業租賃及融資租賃，其會計處理與國際會計準則第17號「租賃」類似。

本公司現正持續評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

四、重大會計政策之彙總說明

本個體財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。除另有說明者外，下列會計政策已一致適用於本個體財務報告之所有表達期間。

(一)遵循聲明

本個體財務報告係依照「證券發行人財務報告編製準則」編製。

(二)編製基礎

1.衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本個體財務報告係依歷史成本為基礎編製：

- (1)依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融工具；
- (2)依公允價值衡量之備供出售金融資產；
- (3)淨確定福利負債(或資產)，係依退休基金資產之公允價值減除確定福利義務現值及附註四(十六)所述之上限影響數。

2.功能性貨幣及表達貨幣

本公司每一個體均係以各營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

(三)外幣

1.外幣交易

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。報導日之外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣，其兌換損益係指期初以功能性貨幣計價之攤銷後成本，調整當期之有效利息及付款後之金額，與依外幣計價之攤銷後成本按報導日匯率換算金額間之差異。

以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率重新換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算。

除非貨幣性之備供出售權益工具、指定為國外營運機構淨投資避險之金融負債或合格之現金流量避險，換算所產生之外幣兌換差異認列於其他綜合損益外，其餘係認列為損益。

2.國外營運機構

國外營運機構之資產及負債，包括收購時產生之商譽及公允價值調整，係依報導日之匯率換算為功能性貨幣；除高度通貨膨脹經濟者外，收益及費損項目係依當期平均匯率換算為功能性貨幣，所產生之兌換差額均認列為其他綜合損益。

當處分國外營運機構致喪失控制、共同控制或重大影響時，與該國外營運機構相關之累計兌換差額係全數重分類為損益。部分處分含有國外營運機構之子公司時，相關累計兌換差額係按比例重新歸屬至非控制權益。部分處分含有國外營運機構之關聯企業或合資之投資時，相關累計兌換差額則按比例重分類至損益。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

對國外營運機構之貨幣性應收或應付項目，若尚無清償計畫且不可能於可預見之未來予以清償時，其所產生之外幣兌換損益視為對該國外營運機構淨投資之一部分而認列為其他綜合損益。

(四)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

符合下列條件之一之資產列為流動資產，非屬流動資產之所有其他資產則列為非流動資產：

- 1.預期於本公司正常營業週期中實現，或意圖將其出售或消耗者。
- 2.主要為交易目的而持有者。
- 3.預期將於資產負債表日後十二個月內實現者。
- 4.現金或約當現金，但不包括於資產負債表日後逾十二個月用以交換、清償負債或受有其他限制者。

符合下列條件之一之負債列為流動負債，非屬流動負債之所有其他負債則列為非流動負債：

- 1.預期將於本公司正常營業週期中清償者。
- 2.主要為交易目的而持有者。
- 3.預期將於資產負債表日後十二個月內到期清償者。
- 4.本公司不能無條件將清償期限延期至資產負債表日後至少十二個月者。負債之條款可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

(五)現金及約當現金

現金包括庫存現金及活期存款。約當現金係指可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。

(六)金融工具

金融資產與金融負債係於本公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

1.金融資產

本公司之金融資產分類為：透過損益按公允價值衡量之金融資產、放款及應收款及備供出售金融資產。

(1)透過損益按公允價值衡量之金融資產

此類金融資產係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

。

持有供交易之金融資產係因其取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回。

。

此類金融資產於原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續評價按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失（包含相關股利收入及利息收入）認列為損益。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)備供出售金融資產

此類金融資產係指定為備供出售或非屬其他類別之非衍生金融資產。原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價按公允價值衡量，除減損損失、按有效利率法計算之利息收入、股利收入及貨幣性金融資產外幣兌換損益認列於損益外，其餘帳面金額之變動係認列為其他綜合損益，並累積於權益項下之備供出售金融資產未實現損益。於除列時，將權益項下之利益或損失累計金額重分類至損益。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

此類金融資產若屬「無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量」之權益投資，則以成本減除減損損失後之金額衡量，並列報於「以成本衡量之金融資產」。

權益投資之股利收入於本公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)。

(3)放款及應收款

放款及應收款係無活絡市場公開報價，且具固定或可決定付款金額之金融資產，包括應收款項及其他應收款。原始認列時按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量，後續評價採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

(4)金融資產減損

非透過損益按公允價值衡量之金融資產，於每個報導日評估減損。當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事件，致使該資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

金融資產減損之客觀證據包括發行人或債務人之重大財務困難、違約(如利息或本金支付之延滯或不償付)、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增，及由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失等。此外，備供出售權益投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於其成本時，亦屬客觀之減損證據。

針對應收帳款個別評估未有減損後，另再以組合基礎評估減損。應收款組合之客觀減損證據可能包含本公司過去收款經驗、該組合超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之全國性或區域性經濟情勢變化。

以攤銷後成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

以成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產之相似資產市場報酬率折現之現值間之差額。該減損損失於後續期間不得迴轉。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之累計利益與損失金額將重分類為損益。

當金融資產以攤銷後成本衡量時，若後續期間減損損失金額減少，且該減少客觀地連結至認列減損後發生之事項，則先前認列之減損損失予以迴轉認列於損益，惟該投資於減損迴轉日之帳面金額不得大於若未認列減損情況下應有之攤銷後成本。

備供出售權益工具原先認列於損益之減損損失不得迴轉並認列為損益。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益，並累積於其他權益項目之項下。備供出售債務工具之公允價值回升金額若能客觀地連結至減損損失認列於損益後發生之事項，則予以迴轉並認列為損益。

(5)金融資產之除列

本公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

除列單一金融資產之整體時，其帳面金額與已收取或可收取對價總額加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益－備供出售金融資產未實現損益」之金額間之差額係認列為損益。

當非除列單一金融資產之整體時，本公司以移轉日各部分之相對公允價值為基礎，將該金融資產之原帳面金額分攤至因持續參與而持續認列之部分及除列之部分。分攤予除列部分之帳面金額與因除列部分所收取之對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失中分攤予除列部分之總和間之差額係認列為損益。已認列於其他綜合損益之累計利益或損失，係依其相對公允價值分攤予持續認列部分與除列部分。

2.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

本公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

權益工具係指表彰本公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。本公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

與金融負債相關之利息及損失或利益係認列為損益。

金融負債於轉換時重分類為權益，其轉換不產生損益。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)其他金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者(包括長短期借款、應付帳款及其他應付款)，原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價採有效利率法以攤銷後成本衡量。未資本化為資產成本之利息費用係認列於損益。

(3)金融負債之除列

本公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益。

(4)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司有法定權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

(七)存 貨

存貨之原始成本為使存貨達到可供銷售或可供生產之狀態及地點所發生之必要支出及借款資本化成本。續後，以成本與淨變現價值孰低衡量，當存貨成本高於淨變現價值時，應將成本沖減至淨變現價值，沖減金額應於發生當期認列為銷貨成本。淨變現價值之釐定方法如下：

1.營建用地：淨變現價值係參照管理當局按當時市場情況之估計。

2.在建工程

淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。

3.待售房地

淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去於銷售房地時所需產生之估計成本。

(八)投資子公司

於編製個體財務報告時，本公司對具控制力之被投資公司係採權益法評價。在權益法下，個體財務報告當期損益及其他綜合損益與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，且個體財務報告業主權益與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

本公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失控制者，作為與業主間之權益交易處理。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(九)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始認列時以成本衡量，後續衡量亦按成本模式處理，於原始認列後以可折舊金額計算提列折舊費用，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定。成本包含可直接歸屬於取得投資性不動產之費用，自建之投資性不動產成本包含原料及直接人工、為使投資性不動產達到可使用狀態之任何可直接歸屬之其他成本及借款資本化成本。

當投資性不動產用途變更而重分類為不動產、廠房及設備時，以變更用途時之帳面金額予以重分類。

(十)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備之認列及衡量係採成本模式，依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。自建資產成本包含原料及直接人工、任何其他使資產達預計用途之可使用狀態的直接可歸屬成本、拆卸與移除該項目及復原所在地點之成本，以及符合要件資產資本化之借款成本。

當不動產、廠房及設備包含不同組成部分，且相對於該項目之總成本若屬重大而採用不同之折舊率或折舊方法較為合宜時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產、廠房及設備之處分損益，係由不動產、廠房及設備之帳面金額與處分價款之差額決定，並以淨額認列於損益項下之「其他利益及損失」。

2.後續成本

若不動產、廠房及設備項目後續支出所預期產生之未來經濟效益很有可能流入本公司，且其金額能可靠衡量，則該支出認列為該項目帳面金額之一部分，被重置部分之帳面金額則予以除列。不動產、廠房及設備之日常維修成本於發生時認列為損益。

3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值後按估計耐用年限採定率遞減法計算，並依資產之各別重大組成部分評估，若一組成部分之耐用年限不同於資產之其他部分，則此組成部分應單獨提列折舊。折舊性資產耐用年限屆滿仍繼續使用者，就其殘值自該屆滿日起估計尚可使用年限繼續提列折舊。折舊之提列認列為損益。

土地無須提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

- | | |
|---------|-------|
| (1)房 屋 | 3~50年 |
| (2)其他設備 | 3~15年 |

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

折舊方法、耐用年限及殘值係於每個財務年度結束日加以檢視，若預期值與先前之估計不同時，於必要時適當調整，該變動按會計估計變動規定處理。

(十一)租賃

1.出租人

營業租賃之租賃收益按直線基礎於租賃期間認列為收益。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，加計至租賃資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間認列為費用。為達成租賃安排而提供予承租人之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。

2.承租人

營業租賃之租金給付(不包括保險及維護等服務成本)依直線基礎於租賃期間認列為費用。由出租人提供為達成租賃安排之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金支出之減少。

(十二)無形資產

本公司取得其他無形資產係以成本減除累計攤銷與累計減損衡量之，並以估計耐用年限採直線法攤銷，攤銷數認列於損益。

(十三)非金融資產減損

針對存貨、建造合約產生之資產及遞延所得稅資產，本公司於每一報導日評估是否發生減損，並就有減損跡象之資產估計其可回收金額。若無法估計個別資產之可回收金額，則本公司估計該項資產所屬現金產生單位之可回收金額以評估減損。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減出售成本與其使用價值孰高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則將該個別資產或現金產生單位之帳面金額調整減少至可回收金額，並認列減損損失。減損損失係立即認列於當期損益。

本公司於每一報導日重新評估是否有跡象顯示，商譽以外之非金融資產於以前年度所認列之減損損失可能已不存在或減少。若用以決定可回收金額之估計有任何改變，則迴轉減損損失，以增加個別資產或現金產生單位之帳面金額至其可回收金額，惟不超過若以前年度該個別資產或現金產生單位未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

(十四)負債準備

負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使本公司未來很有可能需要流出具經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計。負債準備係以反映目前市場對貨幣時間價值及負債特定風險評估之稅前折現率予以折現，折現之攤銷則認列為利息費用。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十五)收入認列

1.銷售房地

興建中不動產已與買受人簽訂不動產銷售合約之在建房地，依國際財務報導解釋第十五號「不動產建造之協議」之規定，判斷該合約係屬國際會計準則第十一號「建造合約」或國際會計準則第十八號「收入」之範疇。

不動產之買方必須能於建造開始前指定該不動產設計之主要結構，或於工程進行中能指定主要結構之變更，則適用國際會計準則第十一號「建造合約」；如買方僅具有有限之能力影響該不動產之設計，或僅對基本設計可指定微小之變動，則適用國際會計準則第十八號「收入」。

正常活動中銷售商品所產生之收入，係考量退回、商業折扣及數量折扣後，按已收或應收對價之公允價值衡量。收入係俟具說服力之證據存在(通常為已簽訂銷售協議)、所有權之重大風險及報酬已移轉予買方、價款很有可能收回、相關成本與可能之商品退回能可靠估計、不持續參與商品之管理及收入金額能可靠衡量時加以認列。若折扣很有可能發生且金額能可靠衡量時，則於銷售認列時予以認列作為收入之減項。

風險及報酬移轉之時點係視銷售合約個別條款而定。銷售房地收入在房地所有權之重大風險及報酬已移轉予買方時確認。

2.勞 務

本公司提供顧問及管理服務予客戶。提供勞務所產生之收入係按報導期間結束日之交易完成程度認列。

3.租金收入

投資性不動產產生之租金收益於租賃期間按直線法認列，所給與之租賃誘因視為全部租賃收益之一部分，於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。轉租不動產產生之收益則認列於營業外收入及支出項下之「租金收入」。

(十六)員工福利

1.確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供勞務期間內認列為損益項下之員工福利費用。

2.確定福利計畫

非屬確定提撥計畫之退職福利計畫為確定福利計畫。本公司在確定福利退休金計畫下之淨義務係分別針對各項福利計畫以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折算為現值計算。任何計畫資產的公允價值均予以減除。折現率係以到期日與本公司淨義務期限接近，且計價幣別與預期支付福利金相同之高品質公司債或政府公債之市場殖利率於財務報導日之利率為主。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

企業淨義務每年由合格精算師以預計單位福利法精算。當計算結果對本公司有利時，認列資產係以未來得以從該計畫退還之資金或減少未來對該計畫之提撥等方式所可獲得經濟效益現值之總額為限。計算經濟效益現值時應考量任何適用於本公司任何計畫之最低資金提撥需求。一項效益若能在計畫期間內或計畫負債清償時實現，對本公司而言，即具有經濟效益。

當計畫內容之福利改善，因員工過去服務使福利增加之部分，相關費用立即認列為損益。

淨確定福利負債(資產)之再衡量數包含(1)精算損益；(2)計畫資產報酬，但不包括包含於淨確定福利負債(資產)淨利息之金額；及(3)資產上限影響數之任何變動，但不包括包含於淨確定福利負債(資產)淨利息之金額。淨確定福利負債(資產)再衡量數認列於其他綜合損益項目下。本公司將確定福利計畫之再衡量數認列於保留盈餘。

本公司於縮減或清償發生時，認列確定福利計畫之縮減或清償損益。縮減或清償損益包括任何計畫資產公允價值之變動及確定福利義務現值之變動。

3.短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且於提供相關服務時認列為費用。

有關短期現金紅利或分紅計畫下預期支付之金額，若係因員工過去提供服務而使本公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

(十七)所得稅

所得稅費用包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

當期所得稅包括當年度課稅所得（損失）按報導日之法定稅率或實質性立法稅率計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅的調整。

遞延所得稅係就資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列。下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

- 1.非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得（損失）者。
- 2.因投資子公司及合資權益所產生，且很有可能於可預見之未來不會迴轉者。

遞延所得稅係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，並以報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

本公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

- 1.有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且
- 2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關；

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(1)同一納稅主體；或

(2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減。

(十八)每股盈餘(虧損)

本公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。

(十九)部門資訊

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依「證券發行人財務報告編製準則」編製本個體財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

管理階層持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

(一)會計政策涉及重大判斷，且對本個體財務報告已認列金額有重大影響之資訊如下：

• 對子公司是否具實質控制之判斷，請參閱民國一〇五年度合併財務報告。

(二)對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於次一年度造成重大調整之相關資訊如下：

• 存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，當存貨成本高於淨變現價值時，應將成本沖減至淨變現價值，沖減金額應於發生當期認列為銷貨成本。淨變現價值之釐定方法請詳附註四(七)，存貨評價估列情形請詳附註六(三)。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(三)評價流程

本公司之會計政策及揭露包含採用公允價值衡量其金融、非金融資產及負債。本公司針對公允價值衡量建立相關內部控制制度。其中包括建立評價小組以負責複核所有重大之公允價值衡量(包括第三等級公允價值)，並直接向財務長報告。評價小組定期複核重大不可觀察之輸入值及調整。如果用於衡量公允價值之輸入值是使用外部第三方資訊(例如經紀商或訂價服務機構)，評價小組將評估第三方所提供支持輸入值之證據，以確定該評價及其公允價值等級分類係符合國際財務報導準則之規定。投資性不動產則由本公司依金管會公告之評價方法及參數假設定期評價或委由外部估價師鑑價。

本公司在衡量其資產和負債時，盡可能使用市場可觀察之輸入值。公允價值之等級係以評價技術使用之輸入值為依據歸類如下：

- 1.第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。
 - 2.第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接(即價格)或間接(即由價格推導而得)可觀察。
 - 3.第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料(非可觀察參數)。
- 若發生公允價值各等級間之移轉事項或情況，合併公司係於報導日認列該移轉。衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳下列附註：

- 1.附註六(六)，投資性不動產
- 2.附註六(十七)，金融工具

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	105.12.31	104.12.31
庫存現金	\$ 863	1,028
支票存款	9,534	7,960
活期存款	206,183	264,934
外幣存款	4,008	4,030
現金及約當現金	<u>\$ 220,588</u>	<u>277,952</u>

本公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(十七)。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)金融資產

1.明細如下：

	<u>105.12.31</u>	<u>104.12.31</u>
透過損益按公允價值衡量之金融資產		
國內上市(櫃)公司股票	\$ 42,255	44,659
國內興櫃公司股票	<u>66</u>	<u>204</u>
小計	<u>42,321</u>	<u>44,863</u>
備供出售金融資產		
國內上市(櫃)公司股票	71,646	58,218
國內興櫃公司股票	<u>-</u>	<u>8,304</u>
小計	<u>71,646</u>	<u>66,522</u>
以成本衡量之金融資產		
國內非上市(櫃)公司股票	\$ <u>1,969</u>	<u>1,969</u>
合計	<u>\$ 115,936</u>	<u>113,354</u>
流動	\$ 42,321	44,863
非流動	<u>73,615</u>	<u>68,491</u>
合計	<u>\$ 115,936</u>	<u>113,354</u>

- 2.本公司已於附註六(十七)揭露與金融工具相關之信用、貨幣及利率暴險。
- 3.本公司所持有之透過損益按公允價值衡量之金融資產12,633千元於民國一〇五年九月十二日出借予元大證券，目的為賺取借券期間券商依出借費率計算所收取之對價收入，出借到期日為民國一〇六年三月十三日。出借期間本公司仍有參與除權息之權利惟不得行使投票權。
- 4.被投資公司台灣高速鐵路(股)公司於民國一〇四年九月十日經股東臨時會決議，減資彌補虧損，換股比率每仟股減少600股，減資比率為60%，本公司持有股數由2,000,000股減少至800,000股，減資基準日為民國一〇四年十二月十九日。
- 5.本公司所持有之非上市(櫃)股票，於報導日係按成本減除減損衡量，因其公允價值合理估計之區間重大且無法合理評估各種估計數之機率，致本公司管理階層認為其公允價值無法可靠衡量。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

6.敏感度分析－權益價格風險：

如報導日權益證券價格變動(兩期分析係採用相同基礎，且假設其他變動因素不變)，對綜合損益項目之影響如下：

報 導 日 證 券 價 格	105年度		104年度	
	其他綜合損 益稅後金額	稅後損益	其他綜合損 益稅後金額	稅後損益
上漲10%	\$ 5,947	3,513	5,521	3,724
下跌10%	\$ (5,947)	(3,513)	(5,521)	(3,724)

(三)存 貨

	105.12.31	104.12.31
待售房地	\$ 1,466,934	1,651,929
營建用地	725,212	725,212
在建房地	1,224,083	740,199
預付土地款	1,135	631
	<u>\$ 3,417,364</u>	<u>3,117,971</u>

1.民國一〇五年度及一〇四年度因存貨沖減至淨變現價值變動認列存貨跌價損失均為零元。

2.於民國一〇五年度及一〇四年度，本公司之利息資本化情形如下：

	105年度	104年度
利息支出總額	\$ 41,578	43,173
在建房地之資本化金額	422	976
資本化利率	1.87%~2.56%	1.79%~2.43%

3.截至民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，本公司之存貨提供作為融資擔保之情形，請詳附註八。

4.於民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，預期超過十二個月以後回收之存貨金額分別如下：

	105.12.31	104.12.31
存 貨	<u>\$ 1,950,430</u>	<u>1,466,042</u>

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(四)採用權益法之投資

本公司於財務報導期間結束日採用權益法之投資列示如下：

	<u>105.12.31</u>	<u>104.12.31</u>
子公司	\$ <u>1,956,024</u>	<u>2,238,260</u>

1.子公司

請參閱民國一〇五年度合併財務報告。

- 2.本公司之子公司，全達建設開發股份有限公司於民國一〇四年三月十日經股東臨時會通過現金增資新台幣200,000千元，本公司按持股比例新增投資新台幣164,000千元。另於民國一〇五年十月十七日經股東臨時會通過現金減資新台幣200,000千元，本公司按持股比例減少投資新台幣164,000千元。
- 3.本公司於民國一〇五年度及一〇四年度新增對CHAINQUI HOLDING CO., LTD. (SAMOA)投資，投資金額分別為美金8,350千元及美金16,850千元，持股比例均為100%。
- 4.本公司之子公司，CHAINQUI HOLDING CO., LTD. (SAMOA)於民國一〇五年度及一〇四年度新增對CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC投資，投資金額分別為美金8,350千元及美金16,850千元，持股比例均為100%。
- 5.本公司之孫公司，CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC於民國一〇五年度及一〇四年度新增對CHAINQUI DEVELOPMENT BELLTOWN LLC投資，投資金額分別為美金5,850千元及美金1,080千元，持股比例均為100%。另於民國一〇五年度及一〇四年度新增對CHAINQUI DEVELOPMENT VIRGINIA LLC投資金額美金2,250千元及美金16,050千元，持股比例均為100%。
- 6.本公司之孫公司，家圓營造(股)公司於民國一〇四年七月經董事會決議現金增資新台幣25,000千元，本公司之子公司保鑫投資(股)公司全數認購，持股比例為100%。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(五)不動產、廠房及設備

本公司不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	土 地	房屋及建築	其他設備	總 計
成本或認定成本：				
民國105年1月1日餘額	\$ 163,919	63,600	5,651	233,170
增 添	-	-	25	25
處分及報廢	-	-	(309)	(309)
民國105年12月31日餘額	<u>\$ 163,919</u>	<u>63,600</u>	<u>5,367</u>	<u>232,886</u>
民國104年1月1日餘額	\$ 163,919	62,225	5,814	231,958
增 添	-	1,375	2	1,377
處分及報廢	-	-	(165)	(165)
民國104年12月31日餘額	<u>\$ 163,919</u>	<u>63,600</u>	<u>5,651</u>	<u>233,170</u>
折舊及減損損失：				
民國105年1月1日餘額	\$ -	29,425	5,251	34,676
本年度折舊	-	2,478	186	2,664
處分及報廢	-	-	(308)	(308)
民國105年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>31,903</u>	<u>5,129</u>	<u>37,032</u>
民國104年1月1日餘額	\$ -	26,707	5,037	31,744
本年度折舊	-	2,718	369	3,087
處分及報廢	-	-	(155)	(155)
民國104年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>29,425</u>	<u>5,251</u>	<u>34,676</u>
帳面價值：				
民國105年12月31日	<u>\$ 163,919</u>	<u>31,697</u>	<u>238</u>	<u>195,854</u>
民國104年1月1日	<u>\$ 163,919</u>	<u>35,518</u>	<u>777</u>	<u>200,214</u>
民國104年12月31日	<u>\$ 163,919</u>	<u>34,175</u>	<u>400</u>	<u>198,494</u>

截至民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日提供金融機構作為融資擔保之情形，請參閱附註八。

(六)投資性不動產

	土地及改良物	房屋及建築	總 計
成本或認定成本：			
民國105年1月1日餘額	\$ 82,743	29,459	112,202
民國105年12月31日餘額	<u>\$ 82,743</u>	<u>29,459</u>	<u>112,202</u>
民國104年1月1日餘額	\$ 82,743	29,459	112,202
民國104年12月31日餘額	<u>\$ 82,743</u>	<u>29,459</u>	<u>112,202</u>
折舊及減損損失：			
民國105年1月1日餘額	\$ -	10,911	10,911
本年度折舊	-	835	835
民國105年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>11,746</u>	<u>11,746</u>

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

	土地及改良物	房屋及建築	總 計
民國104年1月1日餘額	\$ -	10,037	10,037
本年度折舊	-	874	874
民國104年12月31日餘額	\$ -	10,911	10,911
帳面金額：			
民國105年12月31日	\$ 82,743	17,713	100,456
民國104年1月1日	\$ 82,743	19,422	102,165
民國104年12月31日	\$ 82,743	18,548	101,291
公允價值：			
民國105年12月31日			\$ 177,950
民國104年12月31日			\$ 197,800

- 投資性不動產包含數個出租予他人之商用不動產。相關資訊(包括租金收入及所發生之直接營運費用)請詳附註六(九)。
- 本公司投資性不動產公允價值之評價係以使用價值進行。考量出租該不動產預期收取之估計現金流量彙總數，並採用反映該淨現金流量固有特定風險之收益率予以折現以及參考內政部不動產交易實價查詢服務網及房仲業網站查詢，相似區位及類型於近期內成交價格為評價基礎，以決定該不動產之價值，其公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第二等級。民國一〇五年度及一〇四年度所採用之收益率區間如下：

地 區	105年度	104年度
台北市內湖區	4.54%	4.85%

- 截至民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，投資性不動產提供金融機構作為融資擔保之情形，請參閱附註八。

(七)應付短期票券

本公司應付短期票券之明細如下：

	105.12.31		
	保證或承兌機構	利率區間	金 額
應付商業本票	上海銀行營業部	2.380%	\$ 35,000
	遠東銀行重慶分行	2.148%	20,000
			55,000
減：應付短期票券折價			(129)
合 計			\$ 54,871

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

104.12.31			
	保證或承兌機構	利率區間	金 額
應付商業本票	上海銀行營業部	2.500%	\$ 35,000
	遠東銀行重慶分行	2.148%	20,000
			55,000
減：應付短期票券折價			(158)
合 計			<u>\$ 54,842</u>

(八)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	105.12.31	104.12.31
無擔保銀行借款	\$ 607,000	515,000
擔保銀行借款	1,524,170	1,349,622
合 計	<u>\$ 2,131,170</u>	<u>1,864,622</u>
尚未使用額度	<u>\$ 2,287,705</u>	<u>2,425,755</u>
利率區間	<u>1.85%~3.25%</u>	<u>1.85%~3.25%</u>

1.借款之發行及償還

民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日新增金額分別為657,000千元及1,002,785千元，償還之金額分別為390,452千元及893,163千元。

2.本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請參閱附註八。

(九)營業租賃

1.出租人租賃

本公司以營業租賃出租其投資性不動產，請詳附註六(六)。不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款情形如下：

	105.12.31	104.12.31
一年內	\$ 420	24
一年至五年	1,260	44
	<u>\$ 1,680</u>	<u>68</u>

(1)民國一〇五年度及一〇四年度由投資性不動產產生之租金收入均為420千元。

(2)民國一〇五年度及一〇四年度投資性不動產並未發生之維護及保養費用。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十)員工福利

1.確定福利計畫

本公司確定福利義務現值與計畫資產公允價值之調節如下：

	<u>105.12.31</u>	<u>104.12.31</u>
確定福利義務現值	\$ 47,912	46,457
計畫資產之公允價值	<u>17,612</u>	<u>16,843</u>
淨確定福利負債	<u>\$ 30,300</u>	<u>29,614</u>

本公司員工福利負債明細如下：

	<u>105.12.31</u>	<u>104.12.31</u>
短期帶薪假負債	<u>\$ 100</u>	<u>100</u>

本公司之確定福利計畫提撥至台灣銀行之勞工退休準備金專戶。適用勞動基準法之每位員工之退休支付，係依據服務年資所獲得之基數及其退休前六個月之平均薪資計算。

(1)計畫資產組成

本公司依勞動基準法提撥之退休基金係由勞動部勞動基金運用局(以下簡稱勞動基金局)統籌管理，依「勞工退休基金收支保管及運用辦法」規定，基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益。

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，本公司之台灣銀行勞工退休準備金專戶餘額分別為17,612千元及16,828千元。勞工退休基金資產運用之資料包括基金收益率以及基金資產配置，請詳勞動部勞動基金運用局網站公布之資訊。

(2)確定福利義務現值之變動

本公司民國一〇五年度及一〇四年度確定福利義務現值變動如下：

	<u>105年度</u>	<u>104年度</u>
1月1日確定福利義務	\$ 46,457	48,344
計畫支付之福利	-	(1,317)
當期服務成本及利息	1,148	1,539
淨確定福利負債(資產)再衡量數	<u>307</u>	<u>(2,109)</u>
12月31日確定福利義務	<u>\$ 47,912</u>	<u>46,457</u>

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3) 計畫資產公允現值之變動

本公司民國一〇五年度及一〇四年度確定福利計畫資產現值之變動如下：

	105年度	104年度
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 16,843	17,004
利息收入	223	208
淨確定福利負債(資產)再衡量數	(116)	249
— 計畫資產報酬(不含當期利息)		
已提撥至計畫之金額	662	699
計畫已支付之福利	-	(1,317)
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ 17,612</u>	<u>16,843</u>

(4) 認列為損益之費用

本公司民國一〇五年度及一〇四年度列報為費用之明細如下：

	105年度	104年度
當期服務成本	\$ 544	741
淨確定福利負債(資產)之淨利息	381	590
	<u>\$ 925</u>	<u>1,331</u>
營業成本及營業費用	<u>\$ 925</u>	<u>1,331</u>

(5) 認列為其他綜合損益之淨確定福利負債(資產)之再衡量數

本公司累計認列於其他綜合損益之淨確定福利負債(資產)之再衡量數如下：

	105年度	104年度
1月1日累積餘額	\$ (1,100)	1,258
本期認列	4,292	(2,358)
12月31日累積餘額	<u>\$ 3,192</u>	<u>(1,100)</u>

(6) 精算假設

本公司於財務報導結束日用以決定確定福利義務現值之重大精算假設如下：

	105.12.31	104.12.31
折現率	1.10 %	1.30 %
未來薪資增加	2.00 %	2.00 %

本公司預計於民國一〇五年度報導日後之一年內支付予確定福利計畫之提撥金額為662千元。

確定福利計畫之加權平均存續期間為9年。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(7)敏感度分析

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日當採用之主要精算假設變動對確定福利義務現值之影響如下：

	對確定福利義務之影響	
	增加	減少
105年12月31日		
折現率(變動0.25%)	601	(583)
未來薪資(變動1%)	2,501	(2,249)
104年12月31日		
折現率(變動0.25%)	(626)	647
未來薪資增加(變動1%)	2,698	(2,420)

上述之敏感度分析係基於其他假設不變的情況下分析單一假設變動之影響。實務上許多假設的變動則可能是連動的。敏感度分析係與計算資產負債表之淨確定福利負債所採用的方法一致。

本期編製敏感度分析所使用之方法與假設與前期相同。

2.確定提撥計畫

本公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。在此計畫下合併公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

本公司民國一〇五年度及一〇四年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為1,685千元及2,154千元，已提撥至勞工保險局。

(十一)所得稅

1.本公司民國一〇五年度及一〇四年度之所得稅費用明細如下：

	105年度	104年度
當期所得稅費用		
營利事業所得稅	\$ 1,144	606
未分配盈餘稅	30,475	-
土地增值稅	13,381	12,580
所得稅費用	<u>\$ 45,000</u>	<u>13,186</u>

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇五年度及一〇四年度所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>105年度</u>	<u>104年度</u>
稅前淨利(損)	\$ (11,016)	620,112
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	(4,147)	103,281
出售土地免稅所得	(7,254)	(20,039)
利息資本化財稅差異	3,030	3,564
廣告費用財稅差	20	104
金融資產評價損失	432	596
採權益法認列之投資利益	(3,239)	(83,451)
備供出售金融資產減資彌補虧損損失	-	(2,040)
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	(19)	(3,638)
未認列暫時性差異之變動	(772)	32
未分配盈餘加徵10%	30,475	-
土地增值稅	13,381	12,580
虧損扣抵不可扣除數	6,798	-
以前年度核定差異	-	606
其他	6,295	1,591
合 計	<u>\$ 45,000</u>	<u>13,186</u>

2.遞延所得稅資產及負債

(1)未認列遞延所得稅資產

本公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	<u>105.12.31</u>	<u>104.12.31</u>
可減除暫時性差異	\$ 10,326	11,098
課稅損失	12,381	12,400
	<u>\$ 22,707</u>	<u>23,498</u>

課稅損失係依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。該等項目未認列為遞延所得稅資產，係因本公司於未來並非很有可能有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

截至民國一〇五年十二月三十一日止，本公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

<u>虧 損 年 度</u>	<u>尚未扣除之虧損</u>	<u>得扣除之最後年度</u>
民國一〇二年度(核定數)	\$ 28,114	民國一一二年度
民國一〇三年度(申報數)	44,717	民國一一三年度
	<u>\$ 72,831</u>	

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)已認列之遞延所得稅資產/負債

民國一〇五年度及一〇四年度遞延所得稅資產/負債之變動如下：

	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額
遞延所得稅負債	
民國105年1月1日餘額	\$ 8,912
借記其他綜合損益	(3,165)
民國105年12月31日餘額	<u>\$ 5,747</u>
民國104年1月1日餘額	\$ 2,221
借記其他綜合損益	6,691
民國104年12月31日餘額	<u>\$ 8,912</u>

3.本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇三年度。依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。

4.本公司兩稅合一相關資訊如下：

	105.12.31	104.12.31
屬民國八十六年度以前之未分配盈餘	\$ -	-
屬民國八十七年度以後之未分配盈餘	540,344	835,867
	<u>\$ 540,344</u>	<u>835,867</u>
可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 5,771</u>	<u>5,995</u>
	105年度(預計)	104年度(實際)
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	<u>1.07 %</u>	<u>0.67 %</u>

前述兩稅合一相關資訊係依據財政部民國一〇二年十月十七日台財稅第10204562810號函規定處理之金額。

(十二)資本及其他權益

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為2,980,000千元，每股面額10元，股數均為298,000千股，已發行股份均為普通股151,752千股。

1.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	105.12.31	104.12.31
發行股票溢價	\$ 733,576	733,576
庫藏股票交易	60,315	60,315
其他	126,057	126,011
	<u>\$ 919,948</u>	<u>919,902</u>

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

2.保留盈餘

依本公司章程規定，本公司年終結算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補虧損，次提列百分之十為法定盈餘公積；但法定資本公積累積已達本公司資本總額時，不在此限，並依法或提列或迴轉特別盈餘公積，其餘額加計以前年度累積未分配盈餘，由董事會擬具分配議案，提起股東會決議後分派之。

本公司現階段之股利政策，為高股票股利政策，其執行比率為：擬配發之股利當中，股票股利(含盈餘配股及公積配股)佔百分之八十以下，現金股利則在百分之二十以上，但公司股價低於或接近面額時，本公司可考量財務狀況全數發放現金股利。

(1)法定盈餘公積

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，公司應就稅後純益提撥百分之十為法定盈餘公積，直至與資本總額相等為止。公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

(2)特別盈餘公積

依金管會民國一〇一年四月六日金管證發字第1010012865號令規定，本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額，自當期損益與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一〇五年六月二十八日及民國一〇四年六月十八日經股東常會決議民國一〇四年度及一〇三年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	104年度		103年度	
	配股率(元)	金額	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：				
現金	\$ 1.60	<u>242,803</u>	1.20	<u>182,102</u>

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.其他權益(稅後淨額)

	國外營運機構財務 報表換算之兌換差額	備供出 售投資	合計
民國105年1月1日	\$ 43,511	(59,396)	(15,885)
採用權益法子公司之換算差額之份額	(15,451)	-	(15,451)
備供出售金融資產未實現損益	-	5,124	5,124
採用權益法認列之子公司、關聯企業及 合資之其他綜合損益之份額	-	2,056	2,056
民國105年12月31日餘額	<u>\$ 28,060</u>	<u>(52,216)</u>	<u>(24,156)</u>
民國104年1月1日	\$ 10,844	(59,554)	(48,710)
採用權益法子公司之換算差額之份額	32,667	-	32,667
備供出售金融資產未實現損益	-	(2,708)	(2,708)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及 合資之其他綜合損益之份額	-	2,866	2,866
民國104年12月31日餘額	<u>\$ 43,511</u>	<u>(59,396)</u>	<u>(15,885)</u>

(十三)每股盈餘(虧損)

本公司基本每股盈餘(虧損)及稀釋每股盈餘(虧損)之計算如下：

	105年度	104年度
基本每股盈餘(虧損)		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(損)	\$ (56,016)	606,926
普通股加權平均流通在外股數	151,752	151,752
	<u>\$ (0.37)</u>	<u>4.00</u>
稀釋每股盈餘(虧損)		
歸屬於本公司之本期淨利(損)	\$ (56,016)	606,926
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(潛在普通股影響數後)	\$ (56,016)	606,926
普通股加權平均流通在外股數	151,752	151,752
具稀釋作用之潛在普通股之影響(註)	-	575
普通股加權平均流通在外股數(調整稀釋性潛在普通股影響數後)	151,752	152,327
	<u>\$ (0.37)</u>	<u>3.98</u>

註：因民國一〇五年度具反稀釋作用，故未列入稀釋每股盈餘(虧損)之計算。

(十四)營業收入

本公司民國一〇五年度及一〇四年度之營業收入明細如下：

	105年度	104年度
房地銷售收入	\$ 294,778	828,509
投資性不動產租金收入	420	420
勞務收入	11,480	148,410
	<u>\$ 306,678</u>	<u>977,339</u>

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十五)員工及董事、監察人酬勞

依本公司章程規定，本公司應以不低於當年度獲利狀況之百分之一分派員工酬勞，及應以不超過當年度獲利狀況之百分之五分派董事及監察人酬勞。但公司尚有累積虧損時，應予彌補。

前項所稱之當年度獲利狀況係指當年度稅前利益扣除分派員工酬勞及董事、監察人酬勞前之利益。

員工酬勞及董事、監察人酬勞之分派應由董事會以董事三分之二以上出席及出席董事會過半數同意之決議行之，並報告股東會。

員工酬勞得以股票或現金為之，其發放對象包含一定條件之從屬公司員工。

本公司民國一〇五年度及一〇四年度員工酬勞估列金額分別為零千元及9,837千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為零千元及25,838千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事、監察人酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事及監察人酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一〇五年度及一〇四年度之營業成本或營業費用。前述董事會決議分派之員工及董事、監察人酬勞金額與本公司民國一〇四年度個體財務報告估列金額並無差異，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(十六)營業外收入及支出

1.其他收入

本公司民國一〇五年度及一〇四年度之其他收入明細如下：

	105年度	104年度
利息收入	\$ 4,344	1,586
股利收入	4,810	4,762
違約收入	3,634	-
其他	3,566	6,845
	<u>\$ 16,354</u>	<u>13,193</u>

2.其他利益及損失

本公司民國一〇五年度及一〇四年度之其他利益及損失明細如下：

	105年度	104年度
外幣兌換損益	\$ 4,871	-
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨(損)益	(2,542)	(3,505)
處份不動產、廠房及設備利益(損失)	9	(10)
什項支出	(12,813)	(8,741)
	<u>\$ (10,475)</u>	<u>(12,256)</u>

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.財務成本

本公司民國一〇五年度及一〇四年度之財務成本明細如下：

	105年度	104年度
利息費用		
銀行借款	\$ (41,578)	(43,173)
減：利息資本化	422	976
	<u>\$ (41,156)</u>	<u>(42,197)</u>

(十七)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日之最大信用暴險金額分別為1,098,608千元及854,407千元。

(2)信用風險集中情況

本公司之客戶群廣大且無關聯，故信用風險集中度有限。

(3)減損損失

本公司於民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日放款及應收款均無提列減損。

2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合 約 現金流量	6個月 以內	6-12個月	1-2年	3-5年	超過5年
105年12月31日							
非衍生金融負債							
無附息負債	\$ 338,975	338,975	338,975	-	-	-	-
浮動利率	2,131,170	2,339,634	40,144	277,880	74,282	446,632	1,500,696
固定利率	54,871	55,000	55,000	-	-	-	-
	<u>\$ 2,525,016</u>	<u>2,733,609</u>	<u>434,119</u>	<u>277,880</u>	<u>74,282</u>	<u>446,632</u>	<u>1,500,696</u>
104年12月31日							
非衍生金融負債							
無附息負債	\$ 291,251	291,251	291,251	-	-	-	-
浮動利率	1,864,622	2,161,396	115,227	169,237	241,792	1,110,066	525,074
固定利率	54,842	55,000	-	-	55,000	-	-
	<u>\$ 2,210,715</u>	<u>2,507,647</u>	<u>406,478</u>	<u>169,237</u>	<u>296,792</u>	<u>1,110,066</u>	<u>525,074</u>

本公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

3.匯率風險：無。

4.利率分析

本公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。本公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少0.5%基本點，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加或減少0.5%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一〇五年度及一〇四年度之淨利將減少或增加8,844千元及7,738千元，主因係本公司之變動利率借款。

5.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

本公司金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者，及於活絡市場無報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

105.12.31					
	帳面金額	公允價值			合 計
		第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 42,321	42,321	-	-	42,321
備供出售金融資產					
國內上市(櫃)股票	71,646	71,646	-	-	71,646
合 計	\$ 113,967	113,967	-	-	113,967

104.12.31					
	帳面金額	公允價值			合 計
		第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 44,863	44,863	-	-	44,863
備供出售金融資產					
國內上市(櫃)股票	58,218	58,218	-	-	58,218
國內興櫃公司股票	8,304	8,304	-	-	8,304
小 計	66,522	66,522	-	-	66,522
合 計	\$ 111,385	111,385	-	-	111,385

(2)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

金融工具如有活絡市場公開報價時，則以活絡市場之公開報價為公允價值。主要交易所及經判斷為熱門券之中央政府債券櫃台買賣中心公告之市價，皆屬上市(櫃)權益工具及有活絡市場公開報價之債務工具公允價值之基礎。

若能及時且經常自交易所、經紀商、承銷商、產業公會、訂價服務機構或主管機關取得金融工具之公開報價，且該價格代表實際且經常發生之公平市場交易者，則該金融工具有活絡市場公開報價。如上述條件並未達成，則該市場視為不活絡。一般而言，買賣價差甚大、買賣價差顯著增加或交易量甚少，皆為不活絡市場之指標。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司持有上市(櫃)公司股票、受益憑證等之金融工具係具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產，其公允價值係分別參照市場報價決定。

(3)民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日並無任何層級移轉之情事。

(十八)財務風險管理

1.概要

本公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

(1)信用風險

(2)流動性風險

(3)市場風險

本附註表達本公司上述各項風險之暴險資訊、本公司衡量及管理風險之目標、政策及程序。進一步量化揭露請詳個體財務報告各該附註。

2.風險管理架構

本公司之財務管理部門為各業務提供金融服務，統籌協調進入國內與國際金融市場操作，藉由依照風險程度與廣度分析暴險之內部風險報告監督及管理本公司營運有關之財務風險。本公司雖訂有衍生性金融工具規範，但僅針對低風險之投資進行操作，並未以投機為目的進行金融工具（包括衍生金融工具）之交易。內部稽核人員持續地針對政策之遵循與各類內部控制制度進行覆核。

3.信用風險

信用風險係本公司因客戶或金融工具之交易對象無法履行合約義務而產生財務損失之風險，主要來自於本公司應收客戶之帳款。

(1)應收帳款及其他應收款

本公司之信用風險暴險主要受每一客戶個別狀況影響。本公司營建業事處從事不動產開發銷售業務所產生之應收房地款之往來對象多為一般個人，收受款項主係以匯款、收現票及銀行房地融資款撥付等方式，故相關之信用風險低。

本公司設置有備抵呆帳帳戶以反映對應收帳款及其他應收款及投資已發生損失之估計。備抵帳戶主要組成部分包含了與個別重大暴險相關之特定損失組成部分，及為了相似資產群組之已發生但尚未辨認之損失所建立之組合損失組成部分。組合損失備抵帳戶係根據相似金融資產之歷史付款統計資料決定。

(2)投資

銀行存款、固定收益投資及其他金融工具之信用風險，係由本公司財務部門衡量並監控。由於本公司之交易對象及履約他方均係信用良好之銀行及具投資等級及以上之金融機構、公司組織及政府機關，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)保證

本公司政策規定為業務需要得對外保證。截至民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，本公司對外提供之背書保證金額均為693,600千元；提供予子公司之背書保證金額分別為1,504,000千元及1,220,000千元。

4.流動性風險

本公司係透過管理及維持足夠部位之現金及約當現金以支應本公司營運並減輕現金流量波動之影響。本公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循。銀行借款對本公司而言係一項重要流動性來源。民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，本公司未動用之短期銀行融資額度分別為2,287,705千元及2,425,755千元。

5.市場風險

市場風險係指因市場價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響本公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

所有交易之執行均依政策之遵循及內部規章辦理，並針對相關風險進行評估。

(1)利率風險

本公司利率風險主要來自浮動利率之長短期借款。有關利率分析請詳附註六(十七)。

(2)其他市價風險：本公司因上市櫃權益證券投資而產生權益價格風險。請詳附註六(二)。

(十九)資本管理

董事會之政策係維持健全之資本基礎，以維繫投資人、債權人及市場之信心以及支持未來營運之發展。資本總額係權益之全部組成部分(亦即股本、資本公積、保留盈餘及其它權益)加上淨負債。董事會控管資本報酬率，同時控管普通股股利水準。報導日之負債資本比率如下：

	105.12.31	104.12.31
負債總額	\$ 3,604,355	3,047,748
減：現金及約當現金	(220,588)	(277,952)
淨負債	\$ <u>3,383,767</u>	<u>2,769,796</u>
權益總額	\$ 3,334,907	3,637,659
資本總額	\$ <u>6,718,674</u>	<u>6,407,455</u>
負債資本比率	<u>50.36 %</u>	<u>43.23 %</u>

截至民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日本公司資本管理之方式並未改變。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

七、關係人交易

(一)母子公司間關係

本公司之子公司明細如下：

	設立地	業主權益(持股%)	
		105.12.31	104.12.31
保鑫投資(股)公司	台灣	99.99	99.99
全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	台灣	99.99	99.99
全市好超市(有)公司	台灣	75.00	75.00
CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)	薩摩亞	100.00	100.00
CHAINQUI HOLDING CO., LTD. (SAMOA)	薩摩亞	100.00	100.00
CHANINQUI CONSTRUCTION CO., LTD. (SAMOA)	薩摩亞	100.00	100.00
全達建設開發(股)公司	台灣	82.00	82.00

(二)母公司與最終控制者：

本公司為本公司及本公司之子公司之最終控制者。

(三)與關係人間之重大交易事項

1.進貨

發包工程

本公司於民國一〇四年度發包予關係人之工程情形如下：

	工程名稱	合約總價(未稅)	本期計價金額	累計計價金額
104年度				
子公司	環南案(註1)	\$ 705,649	97,367	705,649
"	尊峰公園館(註2)	128,662	48,888	128,662
		\$ 834,311	146,255	834,311

註1：已於民國一〇四年第二季完工。

註2：已於民國一〇四年第四季完工。

本公司發包予關係人之工程係依發包作業規定，依據工程預算加計合理管理費及利潤，呈主管核可後，為其承攬價格。

本公司對關係人付款條件，與同業間之付款條件無重大差異。

本公司發包予關係人之未實現損益業於認列投資損益時沖銷，併此敘明。

2.應收關係人款項

本公司應收關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	105.12.31	104.12.31
應收帳款	子公司	\$ -	72,014
其他應收款	子公司	2,695	-
		\$ 2,695	72,014

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.應付關係人款項

本公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	105.12.31	104.12.31
應付帳款	子公司	\$ 18,118	31,698

4.租金收入

本公司出租予關係人辦公大樓明細如下：

關係人類別	105年度	104年度
子公司	\$ 372	372
其他關係人	48	48
	\$ 420	420

5.資金貸予關係人

	借款本金 (帳列其他應收款-關係人)		利息收入	
	105.12.31	104.12.31	105年度	104年度
子公司(註)	\$ 322,500	-	3,818	-

(註)借款本金為美金10,000千元，依105.12.31匯率32.25計算。

6.背書保證

(1)本公司於民國一〇四年十二月三十一日經董事會通過對全達建設開發(股)公司銀行借款之背書保證額度為1,220,000千元，已動用金額為130,200千元，該額度已於民國一〇五年十二月三十一日到期。

(2)本公司於民國一〇五年十二月三十一日經董事會通過CHAINQUI HOLDING CO., LTD. (SAMOA)及其孫公司CHAINQUI DEVELOPMENT BELLTOWN, LLC.銀行借款之背書保證額度分別為美金700千元(新台幣約224,000千元)及美金40,000千元(新台幣約1,280,000千元)

7.本公司於民國一〇四年度與子公司全達建設開發(股)公司簽訂專案管理顧問費合約，截至民國一〇五年度及一〇四年度分別依約計收顧問收入計33,909千元(帳列營業收入11,480千元及預收款項22,429千元)及148,585千元(帳列營業收入項下)。

8.本公司於民國一〇五年度與子公司全鴻公寓大廈管理維護(有)公司簽訂大樓管理維護合約，截至民國一〇五年度管理費為6,229千元(帳列推銷費用項下)。

(四)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	105年度	104年度
短期員工福利	\$ 32,424	23,045

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

八、質押之資產

本公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資 產 名 稱	質 押 擔 保 標 的	105.12.31	104.12.31
受限制資產(帳列其他金融資產－流動)	短期借款及信託專戶	\$ 150,670	144,463
其他金融資產－非流動	保證金、押標金	3,365	10,076
待售房地	短期借款	1,415,010	1,593,934
營建用地	短期借款及長期借款	722,917	722,917
在建房地	短期借款	1,224,083	740,199
不動產、廠房及設備(未折減餘額)	短期借款及長期借款	195,615	198,094
投資性不動產(未折減餘額)	短期借款及長期借款	100,456	101,291
		<u>\$ 3,812,116</u>	<u>3,510,974</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾

- 1.於民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，本公司因銷售房地而與客戶簽訂之合約價款明細如下：

	105.12.31	104.12.31
簽訂合約總價(未稅)	\$ <u>3,563,394</u>	<u>3,619,694</u>
已收取價款	\$ <u>910,435</u>	<u>674,817</u>

- 2.於民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，本公司為短期借款、發行商業本票及合作開發案而開立之保證票金額如下：

	105.12.31	104.12.31
存出保證金票據	\$ <u>75,000</u>	<u>75,000</u>

- 3.於民國九十六年七月，本公司為財團法人同仁醫院貴陽基地合建案，與昱景建設(原名全毅建設)共同進行整合開發，並分別出資70%及30%，該案已取得衛生署核准並辦理信託登記完成。本公司已於民國一〇三年二月六日取得建造執照，目前已開工。依共同投資協議約定，共同向台北富邦商業銀行申請營建融資，由本公司為該公司提供背書保證金額693,600千元。

4.發包工程

本公司於民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日因發包工程與廠商簽訂工程合約之合約總價(未稅)均為2,159,772千元，尚未計價之工程款分別為1,003,708千元及1,653,741千元。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)或有負債：

合併公司民國一〇一年完工建案「峰華國際館」因營業稅事件，不服北區國稅局復查決定，於民國一〇五年九月向財政部提起訴願並繳納保證金1,660千元(帳列其他金融資產－非流動)。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項

本公司於民國一〇六年一月十一日經董事會通過八里區中庄段新建工程案發包予子公司家園營造股份有限公司，合約總價為179,800千元。

十二、其 他

功 能 別 性 質 別	105年度			104年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	-	42,253	42,253	-	86,683	86,683
勞健保費用	-	3,518	3,518	-	4,001	4,001
退休金費用	-	2,260	2,260	-	3,266	3,266
其他員工福利費用	-	996	996	-	1,528	1,528
折舊費用	-	3,499	3,499	583	3,378	3,961
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	347	347	-	579	579

本公司民國一〇五年度及一〇四年度員工人數分別為53人及55人。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇五年度本公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1.資金貸與他人：

單位：新台幣千元

編號	貸出資金 之 公 司	貸與 對象	往來 科目	是否 為關 係人	本期最 高金額	期末 餘額	實際動 支金額	利率 區間	資金 貸與 性質 (註1)	業務往 來金額 (註2)	有短期融 通資金必 要之原因 (註3)	提列備 抵呆帳 金 額	擔 保 品		對個別對 象資金貸 與 限 額 (註4)	資金貸與 總限額 (註5)
													名稱	價值		
0	全坤建設開發 股份有限公司	CHAINQUI DEVELOPMENT VIRGINIA LLC	其他應 收款	是	322,500	322,500	322,500 (註)	3.57%	2	-	償還借款	-		-	333,491	666,981

(註)以105.12.31匯率32.25計算。

註一：資金貸與或性質之填寫方式

- 1.有業務往來者填1
- 2.有短期融通資金之必要者填2

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

註二：資金貸與性質屬1者，填寫業務往來金額

註三：資金貸與性質屬2者，貸與資金之原因及貸與對象之資金用途

註四：依據本公司資金貸與辦法，資金貸與總額度，以不超過貸出公司當期淨值百分之二十為限。對個別對象資金貸與限額，以不超過貸出公司當期淨值百分之十為限。

註五：於編製合併財務報告，業已沖銷。

2. 為他人背書保證：

單位：新台幣千元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象 公司名稱 關係	對單一企業背書保證限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
0	本公司	CHAINQUI HOLDING CO., LTD. (SAMOA) 2	1,667,454	224,000	224,000	-	-	6.72 %	2,667,926	Y	-	-
0	本公司	CHAINQUI DEVELOPMENT BELLTON, LLC 3	1,667,454	1,280,000	1,280,000	-	-	38.38 %	2,667,926	Y	-	-
0	本公司	昱景建設股份有限公司 1	1,667,454	693,600	693,600	66,500	-	20.80 %	2,667,926	N	-	-

註一：依本公司背書保證辦法，對單一企業背書，保證限額為淨值百分之五十，背書保證最高限額為淨值百分之八十。

註二：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列六種

1. 有業務關係之公司。
2. 直接持有普通股股權超過百分之五十之子公司。
3. 母公司與子公司持有普通股股權合併計算超過百分之五十之被投資公司。
4. 對公司直接或經由子公司間接持有普通股股權超過百分之五十之母公司。
5. 基於承攬工程需要之同業間依合約規定互保之公司。
6. 因共同投資關係由各出資股東依其持股比例對其背書保證之公司。

3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

單位：新台幣千元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末				備 註
				股 數	帳面金額	持股比率	公允價值	
全坤建設開發(股)公司	股票一群益證券(股)公司	-	備供出售金融資產—非流動	5,874,665	56,926	- %	56,926	-
全坤建設開發(股)公司	股票—台灣高速鐵路(股)公司	-	備供出售金融資產—非流動	800,000	14,720	- %	14,720	-
全坤建設開發(股)公司	股票—伍豐科技(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	216,915	13,080	- %	13,080	-
全坤建設開發(股)公司	股票—鴻海精密工業股份有限公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	346,500	29,175	- %	29,175	-
全坤建設開發(股)公司	股票—碩豐數位科技(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	1,000	66	- %	66	-
全坤建設開發(股)公司	股票—策智科技(有)公司	-	以成本衡量之金融資產—非流動	764,000	-	5.12 %	-	-
全坤建設開發(股)公司	股票—年代網際事業(股)公司	-	以成本衡量之金融資產—非流動	16,545	-	0.01 %	-	-
全坤建設開發(股)公司	股票—台灣衛博科技(股)公司	-	以成本衡量之金融資產—非流動	803,582	1,969	11.97 %	1,899	-
全坤建設開發(股)公司	股票—春水堂科技娛樂(股)公司	-	以成本衡量之金融資產—非流動	514,215	-	- %	-	-

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

持有之公司	有價證券 種類及名稱	與有價證券 發行人之關係	帳列科目	期 末				備 註
				股 數	帳面金額	持股比例	公允價值	
保鑫投資(股)公司	股票－王道商業銀行(股)公司	-	備供出售金融資產－非流動	3,115,430	26,138	- %	26,138	-
保鑫投資(股)公司	股票－伍豐科技(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	61,180	3,689	- %	3,689	-
保鑫投資(股)公司	股票－台灣衛博科技(股)公司	-	以成本衡量之金融資產－非流動	511,480	1,252	- %	1,209	-
保鑫投資(股)公司	股票－年代網際事業(股)公司	-	以成本衡量之金融資產－非流動	46,880	-	- %	-	-
保鑫投資(股)公司	股票－東盈光電科技(股)公司	-	以成本衡量之金融資產－非流動	3,351	-	- %	-	-
家園營造(股)公司	群益安穩貨幣市場基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	1,269,201	20,282	- %	20,282	-
家園營造(股)公司	兆豐國際美元貨幣市場基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	1,971,842	20,000	- %	20,000	-
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	GOER INTERNATIONAL CO., LTD.	-	以成本衡量之金融資產－非流動	180,000	5,804	18.00 %	5,804	-

註：上述以成本衡量之金融資產－非流動之市價係指單位淨值，係依各被投資公司最近期報表揭露之。

4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象 名 稱	關 係	交易情形				交易條件與一般交易 不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金 額	佔總進 (銷)貨 之比率	授信 期間	單 價	授信期間	餘 額	佔總應收 (付)票據、帳 款之比率	
家園	全達	本公司之孫公司	(銷貨)	(110,338)	98.13 %	月結30天	-	-	21,434	55.04 %	

8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

帳列應收款項 之 公 司	交易對象 名 稱	關 係	應收關係人 款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項 期後收回金額	提列備抵 呆帳金額
					金 額	處理方式		
全坤建設開發(股)公司	CHAINQUI DEVELOPMENT VIRGINIA, LLC	本公司之孫公司	325,195	- %	-		-	-

9. 從事衍生工具交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇五年度本公司之轉投資事業資訊如下：

單位：新台幣千元

投資公司 名 稱	被投資公司 名 稱	所 在 地 區	主要營 業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
全坤建設開發(股)公司	全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	台灣	公寓大廈管理服務業	10,000	10,000	999,996	99.99 %	11,710	1,726	1,726	
全坤建設開發(股)公司	保鑫投資(股)公司	台灣	一般投資業	184,640	184,640	19,999,991	99.99 %	95,037	(3,882)	(2,462)	
全坤建設開發(股)公司	全市好超市(有)公司	台灣	超級市場業	25,710	25,710	2,571,000	75.00 %	23,394	(919)	(689)	

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

投資公司 名稱	被投資公司 名稱	所在 地區	主要營 業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
全坤建設開發 (股)公司	全達建設開發(股)公司	台灣	住宅開發 租售	246,000	410,000	24,600,000	82.00 %	302,317	19,815	16,249	
全坤建設開發 (股)公司	CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)	薩摩亞	海外投資 控股公司	508,229	508,229	16,206,000	100.00 %	525,723	3,494	3,494	
全坤建設開發 (股)公司	CHAINQUI HOLDING CO., LTD (SAMOA)	薩摩亞	海外投資 控股公司	980,360	714,937	30,990,000	100.00 %	997,843	758	758	
全坤建設開發 (股)公司	CHAINQUI CONSTRUCTION CO., LTD (SAMOA)	薩摩亞	海外投資 控股公司	245	219	-	100.00 %	-	(26)	(26)	
保鑫投資(股) 公司	男人國際(股)公司	台灣	雜誌發行 業	10,000	10,000	1,000,000	43.48 %	-	-	-	
保鑫投資(股) 公司	家園營造(股)公司	台灣	營造業	58,879	58,879	7,500,000	100.00 %	83,612	1,180	1,180	
保鑫投資(股) 公司	Rich Key Asia LTD.	香港	海外投資 控股公司	607	575	-	- %	-	(32)	(32)	
保鑫投資(股) 公司	Ever Easy Management	香港	海外投資 控股公司	530	498	-	- %	-	(32)	(32)	
保鑫投資(股) 公司	New Momentum LTD.	薩摩亞	海外投資 控股公司	244	212	-	- %	-	(32)	(32)	
保鑫投資(股) 公司	Profit Asia LTD.	薩摩亞	海外投資 控股公司	250	218	-	- %	-	(32)	(32)	
CASTLE ROCK INVESTMEN T S.A. (SAMOA)	NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	薩摩亞	海外投資 控股公司	489,976	489,976	15,624,000	91.03 %	508,920	3,906	3,555	
NOAH INVESTMEN T CAPITAL LIMITED (SAMOA)	ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	薩摩亞	海外投資 控股公司	530,995	530,995	16,932,000	82.73 %	551,997	4,787	3,967	
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	LEXY STAR INTERNATIONAL CO., LTD.	汶萊	海外投資 控股公司	416,042	416,042	13,700,000	100.00 %	450,563	4,845	4,845	
CHAINQUI HOLDING CO., LTD (SAMOA)	CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	美國	海外投資 控股公司	980,295	715,039	30,985,000	100.00 %	997,824	786	786	
CHAINQUI DEVELOPME NT USA LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT BELLTOWN LLC	美國	土地、住 宅及開發 租售	383,258	198,982	12,360,000	100.00 %	394,261	(2,531)	(2,531)	
CHAINQUI DEVELOPME NT USA LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT VIRGINIA, LLC	美國	土地、住 宅及開發 租售	586,887	514,171	18,300,000	100.00 %	593,517	3,576	3,576	

(三)大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊

請詳民國一〇五年度合併財務報告。

全坤建設開發股份有限公司

現金及約當現金明細表

民國一〇五年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
現 金	庫存現金	\$ 618	
	週 轉 金	245	
	小 計	863	
銀行存款	支票存款	9,534	
	活期存款	206,183	
	外幣存款	4,008	美金124千元
	小 計	219,725	
合 計		\$ <u>220,588</u>	

全坤建設開發股份有限公司

存貨明細表

民國一〇五年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	金 額	提供抵押或擔保情形
預付土地款：		
貴陽街二期	\$ <u>1,135</u>	無
	<u>1,135</u>	
營建用地：		
三芝鄉後厝段北勢子小段216-13、216-22、216-25、221地號、土地公坑小段39-65地號	384,142	抵押兆豐銀行
寶山段125等地號99筆	716,333	抵押台灣中小企銀
三重長壽段	208	無
大同南路段	213	"
正民段	<u>1,874</u>	"
	1,102,770	
減：備抵跌價損失	<u>(377,558)</u>	
	<u>725,212</u>	
在建房地：		
威峰案	1,146,468	抵押富邦銀行
八里中庄段	42,372	抵押國泰世華銀行
台北港段	<u>35,243</u>	抵押五股農會銀行
	<u>1,224,083</u>	
待售房地：		
古亭區河堤段	701	無
三重峰景	102,892	抵押台新銀行
雲峰環南案	1,312,118	抵押台新銀行、兆豐銀行、工業銀行及遠東銀行
尊峰公園館	<u>51,223</u>	無
	<u>1,466,934</u>	
存貨合計	\$ <u><u>3,417,364</u></u>	

全坤建設開發股份有限公司

採用權益法之投資變動明細表

民國一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

名 稱	期 初 餘 額		本 期 增 加		本 期 減 少		期 末 餘 額		市價或股權淨值		評價 基礎	提供擔 保或抵 押金額
	股數	金額	股數	金額	股數	金額	股數	金額	單 價	總 價		
全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	999,996	\$ 9,984	-	1,726	-	-	999,996	11,710	117.11	11,710	權益法	-
保鑫投資(股)公司	19,999,991	95,442	-	2,056	-	2,462	19,999,991	95,036	5.85	116,971	"	-
全市好超市(有)公司	2,571,000	24,083	-	-	-	689	2,571,000	23,394	9.10	23,394	"	-
全達建設開發(股)公司	41,000,000	836,289	-	16,249	16,400,000	550,220	24,600,000	302,318	12.29	302,318	"	-
Castle Rock Investment S.A (Samoa)	16,206,000	531,575	-	3,540	-	9,392	16,206,000	525,723	32.44	525,723	"	-
CHAINQUI HOLDING CO., LTD (Samoa)	22,640,000	740,887	8,350,000	266,180	-	9,224	30,990,000	997,843	32.20	997,843	"	-
CHIANQUI CONSTRUCTION	-	-	-	26	-	26	-	-	-	-	"	-
合計		\$ 2,238,260		289,777		572,013		1,956,024		1,977,959		-

註1：本期增加係依權益法認列之投資收益22,227千元、本期新增投資數265,448千元、認列備供出售金融資產調整數2,056千元及子公司所有權變動調整數46千元。

註2：本期減少係依權益法認列之投資損失3,177千元、減資退回股款164,000千元、取得現金股利386,220千元及認列累積換算調整數18,616千元(含認列遞延所得稅負債一非流動之累積調整數3,165千元)。

註3：帳列採權益法認列之投資利益計19,050千元，係上述投資收益22,227千元及投資損失3,177千元之淨額。

全坤建設開發股份有限公司

短期借款明細表

民國一〇五年十二月三十一日

單位：新台幣千元

銀行名稱	性 質	期末餘額	契約期限	利率區間	融資額度	抵押或擔保
台企建國	信用借款	\$ 60,000	105.05.29~106.05.29	1.85%	60,000	無
台中商銀	"	92,000	105.09.30~108.09.30	2.14%	100,000	"
合庫營業	"	100,000	105.09.12~106.09.12	1.97%	100,000	"
遠東商銀	"	60,000	105.07.13~106.07.13	2.27%	60,000	"
華南西門	"	20,000	105.10.20~106.10.20	2.10%	20,000	"
華泰三重	"	35,000	105.01.15~106.01.15	2.97%	50,000	"
世華產金	"	240,000	105.09.30~106.09.30	2.04%	240,000	"
台企建國	擔保借款	240,000	105.05.29~106.05.29	1.85%	240,000	營建用地
遠東商銀	"	228,136	105.05.11~106.05.11	2.35%	315,210	待售房地
兆豐敦化	"	174,340	105.12.10~106.12.09	2.70%	174,340	"
台新建北	"	95,494	105.04.30~106.06.30	2.55%	154,325	"
台中商銀	"	204,000	103.09.29~109.09.29	2.20%	220,000	投資性不動產
工業銀行	"	165,200	105.03.18~106.03.17	2.75%	200,000	待售房地
世華東門	"	100,000	105.01.10~106.01.10	2.07%	173,000	不動產、廠房及設備
富邦產經	"	<u>317,000</u>	105.09.02~106.09.02	2.47%	<u>317,000</u>	定期存款
合 計		<u>\$ 2,131,170</u>			<u>2,423,875</u>	

全坤建設開發股份有限公司

預收款項明細表

民國一〇五年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
預收房地款	雲峰	\$ 6,510
	尊峰公園館	9
	威峰	903,925
預收管理顧問收入	尊峰微風館	10,442
	尊峰世紀館	11,987
		<u>\$ 932,873</u>

營業收入明細表

民國一〇五年一月一日至十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額	備 註
營業收入	土地收入	\$ 201,766	
營業收入	房屋收入	93,012	
其他營業收入	投資性不動產租金收入	420	
其他營業收入	勞務收入	11,480	
營業收入淨額		<u>\$ 306,678</u>	

全坤建設開發股份有限公司

營業成本明細表

民國一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
營業成本	土地成本	\$ 84,065	
	房屋成本	89,780	
營業成本淨額		<u>\$ 173,845</u>	

營業費用明細表

項 目	推銷費用	管理及總務費用	合 計
薪資支出	\$ 16,525	25,728	42,253
租金	1,077	3,161	4,238
旅費	642	530	1,172
廣告費	6,263	26	6,289
水電瓦斯費	956	982	1,938
保險費	1,746	1,936	3,682
交際費	276	1,901	2,177
捐贈	10,987	-	10,987
稅捐	13,772	1,375	15,147
折舊	1,047	2,452	3,499
各項攤銷	-	347	347
伙食費	332	353	685
退休金	1,304	956	2,260
勞務費	1,919	4,409	6,328
佣金支出	4,040	-	4,040
其他費用	13,449	9,131	22,580
合 計	<u>\$ 74,335</u>	<u>53,287</u>	<u>127,622</u>

台灣省會計師公會會員印鑑證明書

台省財證字第

1060593

號

會員姓名：(1) 賴麗真
(2) 簡蒂暖

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

事務所地址：台北市信義路五段七號六十八樓

事務所電話：(02)81016666

事務所統一編號：04016004

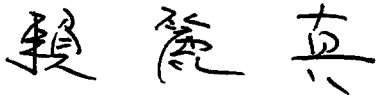
會員證書字號：(1) 台省會證字第二三三九號
(2) 台省會證字第一九六四號

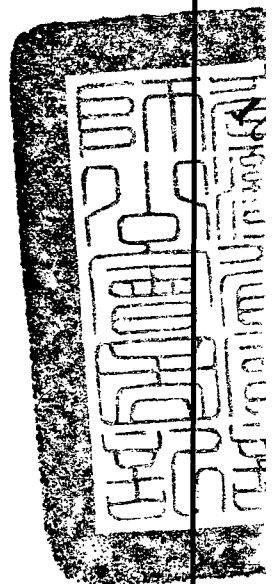
委託人統一編號：04921056

印鑑證明書用途：辦理 全坤建設開發股份有限公司

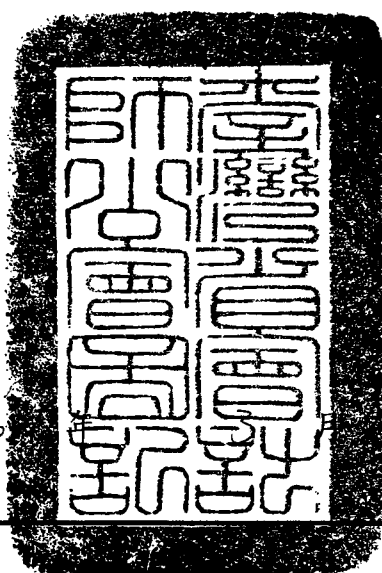
一〇五年度（自民國一〇五年一月一日起至

一〇五年十二月三十一日）財務報表之查核簽證。

簽名式(一)		存會印鑑(一)	
簽名式(二)		存會印鑑(二)	



理事長：



中華民國

106

13

日