

股票代碼：2509

全坤建設開發股份有限公司
個體財務報告暨會計師查核報告
民國一〇八年度及一〇七年度

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	8~11
(四)重大會計政策之彙總說明	11~24
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	24~25
(六)重要會計項目之說明	25~46
(七)關係人交易	47~49
(八)質押之資產	49
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	49~50
(十)重大之災害損失	50
(十一)重大之期後事項	50
(十二)其 他	50~51
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	51~53
2.轉投資事業相關資訊	53~54
3.大陸投資資訊	54
(十四)部門資訊	54
九、重要會計項目明細表	55~60



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一〇八年及一〇七年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇八年及一〇七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，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告(請參閱其他事項段)，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編製，足以允當表達全坤建設開發股份有限公司民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日之財務績效及現金流量。

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。基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告，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一〇八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)收入之認列。收入認列明細之說明，請詳個體財務報告附註六(二十)客戶合約之收入。

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：

- 瞭解全坤建設開發股份有限公司銷售房地收入及收款作業流程之控制機制及測試收入之內部控制制度設計及執行之有效性，並抽查房屋土地買賣契約書及不動產控制權移轉文件等。
- 以抽樣方式選擇資產負債表日之前與之後交易，核對相關文據，以評估收入認列時點是否允當。

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(六)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。

其他事項

列入全坤建設開發股份有限公司採用權益法之投資中，有關CHAINQUI DEVELOPMENT BELLTOWN LLC及CHAINQUI DEVELOPMENT VIRGINIA LLC之財務報告未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。因此，本會計師對上開個體財務報告所表示之意見中，有關該等公司財務報告所列之金額，係依據其他會計師之查核報告。民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日認列該等公司採用權益法之投資金額分別占資產總額之26%及23%，民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日所認列之採用權益法之子公司、關聯企業及合資損益之份額分別占稅前淨利之(20)%及(4)%。

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，以及個體財務報告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。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成全坤建設開發股份有限公司之查核意見。

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一〇八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

陳宗堃



會計師：

賴篤真



證券主管機關：金管證審字第1000011652號
核准簽證文號：(89)台財證(六)第62474號
民國一〇九年三月十六日



全坤建設開發股份有限公司

資產負債表

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	108.12.31		107.12.31			108.12.31		107.12.31	
	金額	%	金額	%		金額	%	金額	%
資 產					負債及權益				
流動資產：					流動負債：				
1100	\$ 1,212,078	21	1,291,095	20	2100	\$ 912,636	16	791,957	12
1110	62,008	1	28,296	-	2110	54,899	1	54,881	1
1150	65,042	1	367,313	6	2130	22,120	-	396,015	6
1200	48,635	1	165,754	3	2150	34,721	1	17,028	-
1212	7,121	-	-	-	2160	1,695	-	4,671	-
1320	1,431,352	25	1,975,458	30	2170	184,925	3	377,607	6
1410	1,170	-	78,610	1	2180	-	-	15,835	-
1476	23,719	-	23,699	-	2200	80,261	1	548,066	8
1478	48,954	1	59,143	1	2230	40,076	1	-	-
1479	2,445	-	11,182	-	2280	5,116	-	-	-
1480	4,532	-	60,221	1	2399	45,182	1	140,504	2
	<u>2,907,056</u>	<u>50</u>	<u>4,060,771</u>	<u>62</u>		<u>1,381,631</u>	<u>24</u>	<u>2,346,564</u>	<u>35</u>
非流動資產：					非流動負債：				
1517	63,583	1	59,534	1	2580	3,684	-	-	-
1550	2,440,409	43	2,088,129	32	2640	8,233	-	8,704	-
1600	190,452	3	192,078	3	2645	1,600	-	39,540	1
1755	8,730	-	-	-		<u>13,517</u>	<u>-</u>	<u>48,244</u>	<u>1</u>
1760	185,121	3	101,817	2	負債總計				
1780	310	-	105	-		<u>1,395,148</u>	<u>24</u>	<u>2,394,808</u>	<u>36</u>
1840	17,401	-	6,506	-	權益(附註六(十八))：				
1980	11,997	-	8,437	-	3100	2,041,368	35	1,729,973	27
	<u>2,918,003</u>	<u>50</u>	<u>2,456,606</u>	<u>38</u>	3200	748,668	13	920,781	14
					3300	1,751,022	30	1,558,749	24
					3400	(111,147)	(2)	(86,934)	(1)
						<u>4,429,911</u>	<u>76</u>	<u>4,122,569</u>	<u>64</u>
資產總計	<u>\$ 5,825,059</u>	<u>100</u>	<u>6,517,377</u>	<u>100</u>		<u>\$ 5,825,059</u>	<u>100</u>	<u>6,517,377</u>	<u>100</u>

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：李勇毅



經理人：江清峰



會計主管：王騰仙



全坤建設開發股份有限公司

綜合損益表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	108年度		107年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十五)、(二十)及七)	\$ 1,495,022	100	3,658,506	100
5000 營業成本(附註六(六)及七)	749,835	50	2,165,836	59
營業毛利	745,187	50	1,492,670	41
營業費用(附註六(十六)、(廿一)及七)：				
6100 推銷費用	112,443	8	191,299	5
6200 管理費用	92,435	6	134,943	4
營業費用合計	204,878	14	326,242	9
營業淨利	540,309	36	1,166,428	32
營業外收入及支出：				
7010 其他收入(附註六(廿二))	61,842	4	17,384	-
7020 其他利益及損失(附註六(廿二))	(1,735)	-	(14,557)	-
7050 財務成本(附註六(六)及(廿二))	(12,255)	(1)	(37,159)	(1)
7070 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	(99,693)	(7)	(44,288)	(1)
營業外收入及支出合計	(51,841)	(4)	(78,620)	(2)
繼續營業部門稅前淨利	488,468	32	1,087,808	30
7951 減：所得稅費用(附註六(十七))	48,013	3	101,807	3
本期淨利	440,455	29	986,001	27
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(附註六(十六))	(1,053)	-	(259)	-
8316 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	14,993	1	(8,775)	-
8330 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—不重分類至損益之項目	(560)	-	(8,258)	-
8349 與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
不重分類至損益之項目合計	13,380	1	(17,292)	-
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	(54,474)	(4)	56,373	1
8399 與可能重分類之項目相關之所得稅(附註六(十七))	10,895	(1)	(8,608)	-
後續可能重分類至損益之項目合計	(43,579)	(3)	47,765	1
8300 本期其他綜合損益	(30,199)	(2)	30,473	1
8510 本期綜合損益總額	\$ 410,256	27	1,016,474	28
每股盈餘(附註六(十九))				
9750 基本每股盈餘	\$ 2.16		4.83	
9850 稀釋每股盈餘	\$ 2.15		4.82	

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：李勇毅



經理人：江清峰



會計主管：王騰仙



全坤建設開發股份有限公司

權益變動表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	股本		保留盈餘				其他權益項目					權益總計
	股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	合計	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現利益(損失)	備供出售金融商品未實現(損)益	合計		
民國一〇七年一月一日餘額	\$ 1,517,520	919,948	365,366	24,156	379,860	769,382	(73,791)	-	(32,791)	(106,582)	3,100,268	
追溯適用新準則之調整數	-	-	-	-	73,708	73,708	-	(40,804)	32,791	(8,013)	65,695	
期初重編後餘額	1,517,520	919,948	365,366	24,156	453,568	843,090	(73,791)	(40,804)	-	(114,595)	3,165,963	
本期淨利	-	-	-	-	986,001	986,001	-	-	-	-	986,001	
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(259)	(259)	47,765	(17,033)	-	30,732	30,473	
本期綜合損益總額	-	-	-	-	985,742	985,742	47,765	(17,033)	-	30,732	1,016,474	
盈餘指撥及分配：												
提列法定盈餘公積	-	-	2,956	-	(2,956)	-	-	-	-	-	-	
提列特別盈餘公積	-	-	-	82,426	(82,426)	-	-	-	-	-	-	
普通股現金股利	-	-	-	-	(60,701)	(60,701)	-	-	-	-	(60,701)	
普通股股票股利	212,453	-	-	-	(212,453)	(212,453)	-	-	-	-	-	
其他資本公積變動數	-	833	-	-	-	-	-	-	-	-	833	
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	3,071	3,071	-	(3,071)	-	(3,071)	-	
民國一〇七年十二月三十一日餘額	1,729,973	920,781	368,322	106,582	1,083,845	1,558,749	(26,026)	(60,908)	-	(86,934)	4,122,569	
本期淨利	-	-	-	-	440,455	440,455	-	-	-	-	440,455	
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(1,053)	(1,053)	(43,579)	14,433	-	(29,146)	(30,199)	
本期綜合損益總額	-	-	-	-	439,402	439,402	(43,579)	14,433	-	(29,146)	410,256	
盈餘指撥及分配：												
提列法定盈餘公積	-	-	98,600	-	(98,600)	-	-	-	-	-	-	
普通股現金股利	-	-	-	-	(103,798)	(103,798)	-	-	-	-	(103,798)	
普通股股票股利	138,398	-	-	-	(138,398)	(138,398)	-	-	-	-	-	
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	(19,648)	19,648	-	-	-	-	-	-	
資本公積配發股票股利	172,997	(172,997)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他資本公積變動數	-	884	-	-	-	-	-	-	-	-	884	
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	(4,933)	(4,933)	-	4,933	-	4,933	-	
民國一〇八年十二月三十一日餘額	\$ 2,041,368	748,668	466,922	86,934	1,197,166	1,751,022	(69,605)	(41,542)	-	(111,147)	4,429,911	

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：李勇毅



經理人：江清峰



會計主管：王騰仙



全坤建設開發股份有限公司

現金流量表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	108年度	107年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 488,468	1,087,808
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	8,608	3,202
攤銷費用	48	42
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	(5,338)	13,350
利息費用	12,255	37,159
利息收入	(1,046)	(340)
股利收入	(3,951)	(2,115)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損失之份額	99,693	44,288
逾期末領股利轉列資本公積	884	-
收益費損項目合計	111,153	95,586
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：		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產(增加)減少	(28,373)	693
應收票據減少(增加)	86,608	(75,532)
應收帳款減少(增加)	215,663	(215,598)
其他應收款減少(增加)	51,303	(108,537)
其他應收款－關係人增加	(7,121)	-
存貨減少	529,591	1,475,482
預付款項減少(增加)	11,387	(17,133)
其他流動資產減少(增加)	8,737	(5,491)
其他金融資產(增加)減少	(20)	32,454
取得合約之增額成本減少	55,689	112,351
工程存出保證金減少	10,189	72,547
與營業活動相關之資產之淨變動合計	933,653	1,271,236
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債減少	(373,895)	(799,259)
應付票據增加(減少)	17,693	(60,018)
應付票據－關係人(減少)增加	(2,976)	4,671
應付帳款(減少)增加	(126,866)	286,467
應付帳款－關係人(減少)增加	(15,835)	12,445
其他應付款(減少)增加	(467,149)	472,967
其他流動負債(減少)增加	(95,322)	114,306
淨確定福利負債減少	(1,524)	(13,978)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(1,065,874)	17,601
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(132,221)	1,288,837
調整項目合計	(21,068)	1,384,423
營運產生之現金流入	467,400	2,472,231
收取之利息	1,046	340
收取之股利	3,951	2,115
支付之利息	(18,124)	(39,688)
支付之所得稅	(7,833)	(101,717)
營業活動之淨現金流入	446,440	2,333,281

全坤建設開發股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	108年度	107年度
投資活動之現金流量：		
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	10,944	23,071
取得採用權益法之投資	(508,202)	(73,525)
獲配採用權益法評價被投資公司之現金股利	1,195	1,716
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	(302)	(334)
取得無形資產	(253)	-
取得投資性不動產	-	(3,161)
其他金融資產-非流動(減少)增加	(3,560)	(5,596)
投資活動之淨現金(流出)流入	<u>(500,178)</u>	<u>106,171</u>
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	746,000	533,000
短期借款減少	(625,321)	(1,928,615)
存入保證金減少(增加)	(37,940)	940
租賃本金償還	(4,220)	-
發放現金股利	(103,798)	(59,868)
籌資活動之淨現金流出	<u>(25,279)</u>	<u>(1,454,543)</u>
本期現金及約當現金(減少)增加數	(79,017)	984,909
期初現金及約當現金餘額	<u>1,291,095</u>	<u>306,186</u>
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 1,212,078</u>	<u>1,291,095</u>

董事長：李勇毅



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：江清峰



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
民國一〇八年度及一〇七年度
(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一〇九年三月十六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)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

本公司自民國一〇八年起全面採用經金融監督管理委員會（以下簡稱金管會）認可並於民國一〇八年生效之國際財務報導準則編製個體財務報告。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

<u>新發布／修正／修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則 理事會發布 之生效日</u>
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導解釋第23號「所得稅務處理之不確定性」	2019年1月1日
國際財務報導準則第9號之修正「具有負補償之提前還款特性」	2019年1月1日
國際會計準則第19號之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019年1月1日
國際會計準則第28號之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019年1月1日
國際財務報導準則2015-2017週期之年度改善	2019年1月1日

除下列項目外，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。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1.國際財務報導準則第十六號「租賃」

國際財務報導準則第十六號「租賃」（以下簡稱國際財務報導準則第十六號）取代現行國際會計準則第十七號「租賃」（以下簡稱國際會計準則第十七號）、國際財務報導解釋第四號「決定一項安排是否包含租賃」（以下簡稱國際財務報導解釋第四號）、解釋公告第十五號「營業租賃：誘因」及解釋公告第二十七號「評估涉及租賃之法律形式之交易實質」。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司採修正式追溯法過渡至國際財務報導準則第十六號，將初次適用之累積影響數調整民國一〇八年一月一日之保留盈餘，相關會計政策變動之性質及影響說明如下：

(1)租賃定義

本公司先前係依據國際財務報導解釋第四號於合約開始日判斷一項協議是否屬於或包含租賃。變更會計政策後則係以國際財務報導準則第十六號之租賃定義評估合約是否屬於或包含租賃，相關會計政策詳附註四(十一)。

過渡至國際財務報導準則第十六號時，本公司選擇採用權宜作法豁免評估初次適用日前之交易是否為租賃，亦即，將先前已辨識為租賃之合約直接適用國際財務報導準則第十六號之規定。先前已依據國際會計準則第十七號及國際財務報導解釋第四號辨識非屬租賃之合約則不再重新評估是否為租賃。因此，國際財務報導準則第十六號所規定之租賃定義僅適用於初次適用日及之後所簽訂或變更之合約。

(2)承租人

本公司為承租人之交易，先前係依據租賃合約是否已移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬評估其分類。於國際財務報導準則第十六號下，則針對租賃合約於資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。

本公司選擇將承租辦公設備及部分之運輸設備適用短期租賃之認列豁免，

- 先前於國際會計準則第十七號下分類為營業租賃之合約

過渡時，租賃負債係以剩餘租賃給付現值衡量，並使用初次適用日本公司增額借款利率折現。使用權資產則以租賃負債之金額衡量，並調整與該租賃有關之所有預付或應付之租賃給付金額。

此外，本公司採用以下權宜作法過渡至國際財務報導準則第十六號：

- a. 針對具有類似特性之租賃組合採用單一折現率。
- b. 依其於初次適用日前刻依據國際會計準則第三十七號「負債準備、或有負債及或有資產」有關虧損性合約之評估結果，作為對使用權資產減損評估之替代方法。
- c. 針對租賃期間於初次適用日後12個月內結束之租賃，適用豁免而不認列使用權資產及租賃負債。
- d. 不將原始直接成本計入初次適用日之使用權資產衡量中。
- e. 於租賃合約包含租賃延長或終止選擇權下，決定租賃期間時，採用後見之明。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3) 出租人

除轉租外，本公司無須針對其為出租人之交易於過渡至國際財務報導準則第十六號時進行任何調整，而係自初次適用日起適用國際財務報導準則第十六號處理其出租交易。

於國際財務報導準則第十六號下，應基於使用權資產而非標的資產評估轉租之分類。

(4) 對財務報告之影響

過渡至國際財務報導準則第十六號時，本公司於初次適用日認列使用權資產及租賃負債之金額均為7,153千元。租賃負債係以本公司初次適用日之增額借款利率將租賃給付折現，所使用之利率其加權平均數為2.02%。

初次適用日之前一年度揭露之營業租賃承諾金額與初次適用日認列之租賃負債金額調節如下：

	108.1.1
107.12.31個體財務報告揭露之營業租賃承諾金額	\$ 9,142
認列豁免：	
短期租賃	(1,824)
	7,318
以108.1.1增額借款利率折現後之金額(即108.1.1認列之租賃負債金額)	\$ 7,153

(二) 尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇八年七月二十九日金管證審字第1080323028號令，公開發行以上公司應自民國一〇九年起全面採用經金管會認可並於民國一〇九年生效之國際財務報導準則。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3號之修正「業務之定義」	2020年1月1日
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報導準則第7號之修正「利率指標變革」	2020年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大之定義」	2020年1月1日

本公司評估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。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列國際會計準則理事會(以下簡稱理事會)已發布及修訂但尚未經金管會認可之準則及解釋:

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17號「保險合約」	2021年1月1日
國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」	2022年1月1日

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。

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資產;
- (2)依公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產;
- (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。於後續每一報導期間結束日(以下稱報導日)之外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣。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。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

換算所產生之外幣兌換差異通常係認列於損益，惟以下情況係認列於其他綜合損益：

- (1)指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具；
- (2)指定為國外營運機構淨投資避險之金融負債於避險有效範圍內；或
- (3)合格之現金流量避險於避險有效範圍內。

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新台幣；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新台幣，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。

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. 預期於其正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗；
2. 主要為交易目的而持有該資產；
3. 預期於報導期間後十二個月內實現該資產；或
4. 該資產為現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到其他限制者除外。

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. 預期將於正常營業週期中清償該負債；
2. 主要為交易目的而持有該負債；
3. 預期將於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或
4. 未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債。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。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(六)金融工具

應收帳款及所發行之債務證券原始係於產生時認列。所有其他金融資產及金融負債原始係於本公司成為金融工具合約條款之一方時認列。非透過損益按公允價值衡量之金融資產(除不包含重大財務組成部分之應收帳款外)或金融負債原始係按公允價值加計直接可歸屬於該取得或發行之交易成本衡量。不包含重大財務組成部分之應收帳款原始係按交易價格衡量。

1.金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，本公司對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交易日或交割日會計處理。

原始認列時金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。本公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起重分類所有受影響之金融資產。

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

金融資產同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係按攤銷後成本衡量：

- 係在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

(2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

債務工具投資同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係透過其他綜合損益按公允價值衡量：

- 係在以收取合約現金流量及出售為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

本公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資後續公允價值變動列報於其他綜合損益。前述選擇係按逐項工具基礎所作成。

屬債務工具投資者後續按公允價值衡量。按有效利息法計算之利息收入、外幣兌換損益及減損損失認列於損益，其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益。於除列時，累計之其他綜合損益金額重分類至損益。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

屬權益工具投資者後續按公允價值衡量。股利收入(除非明顯代表部分投資成本之回收)係認列於損益。其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益且不重分類至損益。

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)透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，係透過損益按公允價值衡量，包括衍生性金融資產。本公司於原始認列時，為消除或重大減少會計配比不當，得不可撤銷地將符合按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量條件之金融資產，指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

該等資產後續按公允價值衡量，其淨利益或損失(包含任何股利及利息收入)係認列為損益。

(4)金融資產減損

本公司對按攤銷後成本衡量之金融資產(包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據及應收帳款、其他應收款、存出保證金及其他金融資產等)、透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資及合約資產之預期信用損失認列備抵損失。

下列金融資產係按十二個月預期信用損失金額衡量備抵損失，其餘係按存續期間預期信用損失金額衡量：

- 判定債務證券於報導日之信用風險低；及
- 其他債務證券及銀行存款之信用風險(即金融工具之預期存續期間發生違約之風險)自原始認列後未顯著增加。

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，本公司考量合理且可佐證之資訊(無需過度成本或投入即可取得)，包括質性及量化資訊，及根據本公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

若金融工具之信用風險評等相當於全球所定義之「投資等級」(為標準普爾之投資等級BBB-、穆迪之投資等級Baa3或中華信評之投資等級twA，或高於該等級者)，本公司視為該債務證券之信用風險低。

若合約款項逾期超過365天，或借款人不太可能履行其信用義務支付全額款項予本公司時，本公司視為該金融資產發生違約。

預期信用損失為金融工具預期存續期間信用損失之機率加權估計值。信用損失係按所有現金短收之現值衡量，亦即本公司依據合約可收取之現金流量與本公司預期收取之現金流量之差額。預期信用損失係按金融資產之有效利率折現。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

於每一報導日本公司評估按攤銷後成本衡量金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務證券是否有信用減損。對金融資產之估計未來現金流量具有不利影響之一項或多項事項已發生時，該金融資產已信用減損。金融資產已信用減損之證據包括有關下列事項之可觀察資料：

- 借款人或發行人之重大財務困難；
- 違約，諸如延滯或逾期超過365天；
- 因與借款人之財務困難相關之經濟或合約理由，本公司給予借款人原本不會考量之讓步；
- 借款人很有可能會聲請破產或進行其他財務重整；或
- 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失。

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。透過其他綜合損益按公允價值衡量債務工具投資之備抵損失係調整損益及認列於其他綜合損益(而不減少資產之帳面金額)。

當本公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。對個人戶，本公司之政策係依類似資產過去回收經驗，於金融資產逾期超過365天時沖銷總帳面金額。對公司戶，本公司係以是否合理預期可回收之基礎個別分析沖銷之時點及金額。本公司預期已沖銷金額將不會重大迴轉。然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合本公司回收逾期金額之程序。

(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之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

本公司簽訂移轉金融資產之交易，若保留已移轉資產所有權之所有或幾乎所有風險及報酬，則仍持續認列於資產負債表。

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。

(2)權益交易

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。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本或透過損益按公允價值衡量。金融負債若屬持有供交易、衍生工具或於原始認列時指定，則分類為透過損益按公允價值衡量。透過損益按公允價值衡量之金融負債係以公允價值衡量，且相關淨利益及損失，包括任何利息費用，係認列於損益。

其他金融負債後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

(4)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。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

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。

(5)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司目前有法律上有可執行之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。投資性不動產原始以成本衡量，後續以成本減累計折舊及累計減損衡量，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定處理。

投資性不動產處份利益或損失(以淨處分價款與該項目之帳面金額間之差異計算)係認列於損益。

投資性不動產之租金收益係於租賃期間按直線法認列於營業收入。給與之租賃誘因係於租賃期間認列為租賃收益之一部分。

(十)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本(包括資本化之借款)減累計折舊及任何累計減損衡量。

不動產、廠房及設備之重大組成部分耐用年限不同時，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、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入本公司時予以資本化。

3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值計算，並採定率遞減法於每一組成部分之估計耐用年限內認列於損益。

土地不予提列折舊。

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

本公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

(十一)租 賃

民國一〇八年一月一日開始適用

1.租賃之判斷

本公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，則合約係屬或包含租賃。為評估合約是否係屬租賃，本公司針對以下項目評估：

(1)該合約涉及使用一項已辨認資產，該已辨認資產係於合約中被明確指定或藉由於可供使用之時被隱含指定，其實體可區分或可代表實質所有產能。若供應者具有可替換該資產之實質性權利，則該資產並非已辨認資產；且

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

- (2)於整個使用期間具有取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；且
- (3)於符合下列情況之一時，取得主導已辨認資產之使用之權利：
- 客戶在整個使用期間具有主導已辨認資產之使用方式及使用目的之權利。
 - 有關該資產之使用方式及使用目的之攸關決策係預先決定，且：
 - 客戶在整個使用期間具有操作該資產之權利，且供應者並無改變該等操作指示之權利；或
 - 客戶設計該資產之方式已預先決定其整個使用期間之使用方式及使用目的。
- 於租賃成立日或重評估合約是否包含租賃時，本公司係以相對單獨價格為基礎將合約中之對價分攤至個別租賃組成部份。

2.承租人

本公司於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

使用權資產後續於租賃開始日至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者以直線法提列折舊。此外，本公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值為原始衡量。若租賃隱含利率容易確定，則折現率為該利率，若並非容易確定，則使用本公司之增額借款利率。一般而言，本公司係採用其增額借款利率為折現率。

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

- (1)固定給付，包括實質固定給付；
- (2)取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；
- (3)預期支付之殘值保證金額；及
- (4)於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

- (1)用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；
- (2)預期支付之殘值保證金額有變動；
- (3)標的資產購買選擇權之評估有變動；
- (4)對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；
- (5)租賃標的、範圍或其他條款之修改。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

租賃負債因前述用以決定租賃給付之指數或費率變動、殘值保證金額有變動以及購買、延長或終止選擇權之評估變動而再衡量時，係相對應調整使用權資產之帳面金額，並於使用權資產之帳面金額減至零時，將剩餘之再衡量金額認列於損益中。

對於減少租賃範圍之租賃修改，則係減少使用權資產之帳面金額以反映租賃之部分或全面終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額則認列於損益中。

本公司將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

針對辦公及運輸設備租賃之短期租賃及低價值標的資產租賃，本公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

售後租回交易係依國際財務報導準則第十五號評估將資產移轉給買方兼出租人是否足以銷售處理之規定。若經判斷以銷售處理，則除列該資產，並將已移轉給買方兼出租人之權利部分認列相關損益，租回交易適用承租人會計處理模式，使用權資產則係依所租回部分原帳列金額衡量；若經判斷未足以銷售處理之規定，則以融資處理。

3. 出租人

本公司為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，本公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

若本公司為轉租出租人，則係分別處理主租賃及轉租交易，並以主租賃所產生之使用權資產評估轉租交易之分類。若主租賃為短期租賃並適用認列豁免，則應將其轉租交易分類為營業租賃。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，本公司使用國際財務報導準則第十五號之規定分攤合約中之對價。

融資租賃下所持有之資產，以租賃投資淨額之金額表達為應收融資租賃款。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，包含於租賃投資淨額內。租賃投資淨額係以能反映在各期間有固定報酬率之型態，於租賃期間分攤認列為利息收入。針對營業租賃，本公司採直線基礎將所收取之租賃給付於租賃期間內認列為租金收入。

民國一〇八年一月一日以前適用

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。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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為租金支出之減少。

(十二) 無形資產

1. 認列及衡量

本公司取得其他有限耐用年限之無形資產，係以成本減除累計攤銷與累計減損後之金額衡量。

2. 後續支出

後續支出僅於可增加相關特定資產之未來經濟效益時始予以資本化。所有其他支出於發生時認列於損益。

3. 攤銷

除商譽外，攤銷係依資產成本減除估計殘值計算，並自無形資產達可供使用狀態起，採直線法於其估計耐用年限內認列為損益。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1) 電腦軟體 5年

本公司於每一報導日檢視無形資產之攤銷方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

(十三) 非金融資產減損

本公司於每一報導日評估是否有跡象顯示非金融資產(除存貨及遞延所得稅資產外)之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。商譽係每年定期進行減損測試。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。企業合併取得之商譽係分攤至預期可自合併綜效受益之各現金產生單位或現金產生單位群組。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減處分成本與其使用價值孰高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量係以稅前折現率折算至現值，該折現率應反映現時市場對貨幣時間價值及對該資產或現金產生單位特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

減損損失係立即認列於損益，且係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。

商譽減損損失不予迴轉。商譽以外之非金融資產則僅在不超過該資產若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額(減除折舊或攤銷)之範圍內迴轉。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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。

(十五)收入之認列

1. 客戶合約之收入

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。本公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。本公司依主要收入項目說明如下：

(1) 土地開發及房地銷售

本公司開發及銷售住宅不動產，且經常於興建期間或之前預售不動產。本公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對本公司通常不具其他用途，然而，將不動產之法定所有權移轉予客戶後，本公司始對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利。因此，本公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶之時點認列收入。

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產之法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款，但遞延期間不超過十二個月。因此，不調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。若係預售不動產，通常於簽訂合約至不動產移轉予客戶之期間分期收取款項，若合約包含重大財務組成部分，則於該期間依建案之專案借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。預收之款項係認列為合約負債，調整貨幣時間價值之影響時則認列利息費用及合約負債。累積之合約負債金額，於不動產移轉予客戶時轉列收入。

(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。

(4) 財務組成部分

本公司預期所有客戶合約移轉商品或勞務予客戶之時間與客戶為該商品或勞務付款之時間間隔皆不超過一年，因此，本公司不調整交易價格之貨幣時間價值。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 客戶合約之成本

(1) 取得合約之增額成本

本公司若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

本公司採用準則之實務權宜作法，若取得合約之增額成本認列為資產且該資產之攤銷期間為一年以內，係於該增額成本發生時將其認列為費用。

(2) 履行合約之成本

履行客戶合約所發生之成本若非屬其他準則範圍內(國際會計準則第二號「存貨」、國際會計準則第十六號「不動產、廠房及設備」或國際會計準則第三十八號「無形資產」)，本公司僅於該等成本與合約或可明確辨認之預期合約直接相關、會產生或強化未來將被用於滿足(或持續滿足)履約義務之資源，且預期可回收時，始將該等成本認列為資產。

一般及管理成本、用以履行合約但未反映於合約價格之浪費之原料、人工或其他資源成本、與已滿足(或已部分滿足)履約義務相關之成本，以及無法區分究係與未滿足履約義務或已滿足(或已部分滿足)履約義務相關之成本，係於發生時認列為費用。

(十六) 員工福利

1. 確定提撥計畫

確定提撥計畫之提撥義務係於員工提供服務期間內認列為費用。預付提撥數將導致退還現金或減少未來支付之範圍內，認列為一項資產。

2. 確定福利計畫

本公司對確定福利計畫之淨義務係分別針對各項福利計畫以員工當期或以前期間服務所賺得之未來福利金額折算為現值計算，並減除任何計畫資產之公允價值。

確定福利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可能有利時，認列資產係以從該計畫退還提撥金或對該計畫減少未來提撥金之形式可得之任何經濟效益之現值為限。計算經濟效益現值時，係考量任何最低資金提撥要求。

淨確定福利負債之再衡量數，包含精算損益、計畫資產報酬(不包括利息)，及資產上限影響數之任何變動(不包括利息)係立即認列於其他綜合損益，並累計於保留盈餘。本公司決定淨確定福利負債(資產)之淨利息費用(收入)，係使用年度報導期間開始時所決定之淨確定福利負債(資產)及折現率。確定福利計畫之淨利息費用及其他費用係認列於損益。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

計畫修正或縮減時，所產生與前期服務成本或縮減利益或損失相關之福利變動數，係立即認列為損益。本公司於清償發生時，認列確定福利計畫之清償損益。

3.短期員工福利

短期員工福利義務係於服務提供時認列為費用。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。

當期所得稅包括依據當年度課稅所得(損失)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或應收退稅款之調整。其金額係按報導日之法定稅率或實質性立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

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、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，本公司可控制暫時性差異迴轉之時點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暫時性差異迴轉時之稅率衡量，採用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；
 - (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；或在變成很有可能足額課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十八)每股盈餘

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)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(六)。

(二)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，本公司係於報導日認列該移轉。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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(十)，投資性不動產
- 2.附註六(廿三)，金融工具

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	108.12.31	107.12.31
庫存現金	\$ 374	489
支票存款	3,969	36,437
活期存款	1,195,517	1,251,562
外幣存款	12,218	2,607
現金及約當現金	\$ 1,212,078	1,291,095

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(廿三)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

1.明細如下：

	108.12.31	107.12.31
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動		
國內上市(櫃)公司股票	\$ 21,861	28,278
國內興櫃公司股票	21	18
受益憑證	40,126	-
合 計	\$ 62,008	28,296

2.本公司已於附註六(廿三)揭露與金融工具相關之信用、貨幣及利率暴險。

3.本公司將所持有之透過損益按公允價值衡量之金融資產出借予元大證券，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，出借期間本公司仍有參與除權息之權利惟不得行使投票權，民國一〇八年度及一〇七年度出借有價證券收入分別為29千元及153千元。截至民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日出借之金融資產帳面金額分別為零千元及19,612千元。民國一〇七年十二月三十一日出借之金融資產出借到期日為民國一〇八年四月。

4.截至民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	108.12.31	107.12.31
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：		
國內上市(櫃)公司股票－群益金鼎證券(股)公司	\$ 55,903	53,424
國內上市(櫃)公司股票－台灣高速鐵路(股)公司	7,680	6,110
合 計	\$ 63,583	59,534

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 1.本公司持有該等權益工具投資為長期策略性投資且非為交易目的所持有，故已指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。
- 2.本公司於民國一〇八年度及一〇七年度因投資策略變更，故處分部分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產股票，處分時之公允價值分別為10,944千元及23,071千元，處分損益分別為損失4,965千元及利益3,071千元，故已將前述處分損益自其他權益轉至保留盈餘。
- 3.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(廿三)。
- 4.上述之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(四)應收票據及應收帳款

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
應收票據	\$ 65,042	151,650
應收帳款	2,412	218,075
減：備抵損失	<u>(2,412)</u>	<u>(2,412)</u>
	<u>\$ 65,042</u>	<u>367,313</u>

本公司針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。本公司應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	<u>108.12.31</u>		
	應收帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 65,042	0%	-
逾期365天以上	<u>2,412</u>	100%	<u>2,412</u>
	<u>\$ 67,454</u>		<u>2,412</u>
	<u>107.12.31</u>		
	應收帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 367,313	0%	-
逾期365天以上	<u>2,412</u>	100%	<u>2,412</u>
	<u>\$ 369,725</u>		<u>2,412</u>

本公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
期初餘額(即期末餘額)	\$ <u>2,412</u>	<u>2,412</u>

上述金融資產並未有作為長期借款或融資額度擔保之情形。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(五)其他應收款(含關係人)

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
其他應收款(含關係人)	\$ 84,980	194,978
減：備抵損失	<u>(29,224)</u>	<u>(29,224)</u>
	<u>\$ 55,756</u>	<u>165,754</u>

本公司民國一〇八年度及一〇七年度之其他應收款備抵損失變動表如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
期初餘額(即期末餘額)	\$ <u>29,224</u>	<u>29,224</u>

其餘信用風險資訊請詳附註六(廿三)。

(六)存 貨

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
預付土地款	\$ 1,589	1,292
營建用地	344,887	344,887
在建房地	471,664	216,688
待售房地	<u>613,212</u>	<u>1,412,591</u>
	<u>\$ 1,431,352</u>	<u>1,975,458</u>

1.民國一〇八年度無存貨沖減至淨變現價值變動及迴轉存貨跌價損失之情形；民國一〇七年度因存貨沖減至淨變現價值認列之存貨跌價損失為15,612千元，因出售而迴轉備抵存貨跌價損失之金額為347,704千元。

2.於民國一〇八年度及一〇七年度，本公司之利息資本化情形如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
利息支出總額	\$ 17,485	38,454
在建房地之資本化金額	5,230	1,295
資本化利率	1.84%~2.13%	1.67%~2.42%

3.截至民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司之存貨提供金融機構作為融資擔保之情形，請詳附註八。

4.於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，預期超過十二個月以後回收之存貨金額分別如下：

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
存貨	\$ <u>818,140</u>	<u>562,867</u>

5.本公司於民國一〇八年度因部分資產用途變更，將符合投資性不動產定義之存貨分類至投資性不動產之情形，請詳附註六(十)。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(七)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>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
子公司	\$ <u>2,440,409</u>	<u>2,088,129</u>

1.子公司

請參閱民國一〇八年度合併財務報告。

- 2.本公司之子公司，全達建設開發股份有限公司分別於民國一〇七年二月七日及八月二十四日經股東臨時會通過分別現金減資新台幣120,000千元及80,000千元，本公司按持股比例減少投資新台幣164,000千元。
- 3.本公司之子公司，保鑫投資投資股份有限公司於民國一〇七年十一月五日經股東會議決減資80,000千元以彌補累積虧損，另本公司於民國一〇七年度新增對其之投資，投資金額為20,000千元，持股比例為99.99%。
- 4.本公司於民國一〇八年度及一〇七年度新增對CHAINQUI HOLDING CO., LTD. (SAMOA)投資，投資金額分別為美金11,000千元及美金1,750千元，持股比例均為100%。
- 5.本公司於民國一〇八年度新增對CHAINQUI CONSTRUCTION CO., LTD. (SAMOA)之投資，投資金額為美金5,500千元，持股比例為100%。

(八)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：

	<u>土 地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>其他設備</u>	<u>總 計</u>
成本或認定成本：				
民國108年1月1日餘額	\$ 163,919	63,600	5,946	233,465
增 添	-	-	302	302
處分及報廢	-	-	(47)	(47)
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 163,919</u>	<u>63,600</u>	<u>6,201</u>	<u>233,720</u>
民國107年1月1日餘額	\$ 163,919	63,600	5,612	233,131
增 添	-	-	334	334
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 163,919</u>	<u>63,600</u>	<u>5,946</u>	<u>233,465</u>
折舊及減損損失：				
民國108年1月1日餘額	\$ -	35,901	5,486	41,387
本年度折舊	-	1,669	259	1,928
處分及報廢	-	-	(47)	(47)
民國108年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>37,570</u>	<u>5,698</u>	<u>43,268</u>

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

	<u>土 地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>其他設備</u>	<u>總 計</u>
民國107年1月1日餘額	\$ -	34,027	5,161	39,188
本年度折舊	-	1,874	325	2,199
民國107年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>35,901</u>	<u>5,486</u>	<u>41,387</u>
帳面價值：				
民國108年12月31日	<u>\$ 163,919</u>	<u>26,030</u>	<u>503</u>	<u>190,452</u>
民國107年1月1日	<u>\$ 163,919</u>	<u>29,573</u>	<u>451</u>	<u>193,943</u>
民國107年12月31日	<u>\$ 163,919</u>	<u>27,699</u>	<u>460</u>	<u>192,078</u>

截至民國一〇八年及一〇七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。

(九)使用權資產

本公司承租運輸設備之成本、折舊及減損損失，其變動明細如下：

	<u>運輸設備</u>
使用權資產成本：	
民國108年1月1日餘額	\$ -
追溯適用IFRS16之影響數	7,153
民國108年1月1日重編後餘額	7,153
增 添	5,867
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 13,020</u>
使用權資產之折舊及減損損失：	
民國108年1月1日餘額	\$ -
本期折舊	4,290
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 4,290</u>
帳面價值：	
民國108年12月31日	<u>\$ 8,730</u>

(十)投資性不動產

	<u>土地及改良物</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>總 計</u>
成本或認定成本：			
民國108年1月1日餘額	\$ 82,743	32,620	115,363
自存貨轉入	30,957	54,737	85,694
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 113,700</u>	<u>87,357</u>	<u>201,057</u>
民國107年1月1日餘額	\$ 82,743	29,459	112,202
增 添	-	3,161	3,161
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 82,743</u>	<u>32,620</u>	<u>115,363</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
折舊及減損損失：			
民國108年1月1日餘額	\$ -	13,546	13,546
本年度折舊	-	2,390	2,390
民國108年12月31日餘額	\$ -	15,936	15,936
民國107年1月1日餘額	\$ -	12,543	12,543
本年度折舊	-	1,003	1,003
民國107年12月31日餘額	\$ -	13,546	13,546
帳面金額：			
民國108年12月31日	\$ 113,700	71,421	185,121
民國107年1月1日	\$ 82,743	16,916	99,659
民國107年12月31日	\$ 82,743	19,074	101,817
公允價值：			
民國108年12月31日			\$ 355,964
民國107年1月1日			\$ 182,284
民國107年12月31日			\$ 258,485

- 1.投資性不動產包含本公司所持有之自有資產，以營業租賃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(十五)。
- 2.本公司投資性不動產公允價值之評價係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三等級。
- 3.截至民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，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。

(十一)其他流動資產

	108.12.31	107.12.31
工程存出保證金	\$ 48,954	59,143
取得合約之增額成本—流動	4,532	60,221
合計	\$ 53,486	119,364

1.工程存出保證金

主係工程合建保證金及投標保證金等。

2.取得合約之增額成本—流動

本公司預期可回收為取得房地買賣合約所支付予代銷公司之佣金，故將其認列為資產。於認列銷售房地之收入時予以攤銷，民國一〇八年度及一〇七年度分別認列75,029千元及127,186千元之推銷費用。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十二)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
信用銀行借款	\$ 366,000	339,957
擔保銀行借款	<u>546,636</u>	<u>452,000</u>
合 計	<u>\$ 912,636</u>	<u>791,957</u>
尚未使用額度	<u>\$ 878,871</u>	<u>250,000</u>
利率區間	<u>1.80%~2.70%</u>	<u>1.85%~2.97%</u>

1.借款之發行及償還

民國一〇八年度及一〇七年度新增金額分別為746,000千元及533,000千元，償還之金額分別為625,321千元及1,928,615千元。

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。

(十三)應付短期票券

本公司應付短期票券之明細如下：

	<u>108.12.31</u>		
	<u>保證或承兌機構</u>	<u>利率區間</u>	<u>金 額</u>
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	2.100%	<u>20,000</u>
			55,000
減：應付短期票券折價			<u>(101)</u>
合 計			<u>\$ 54,899</u>
	<u>107.12.31</u>		
	<u>保證或承兌機構</u>	<u>利率區間</u>	<u>金 額</u>
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	2.100%	<u>20,000</u>
			55,000
減：應付短期票券折價			<u>(119)</u>
合 計			<u>\$ 54,881</u>

(十四)租賃負債

本公司租賃負債如下：

	<u>108.12.31</u>
流動	<u>\$ 5,116</u>
非流動	<u>\$ 3,684</u>

民國一〇八年度新增之租賃負債金額為5,867千元，利率為2.02%，租賃期間結束日為民國一〇一一年六月。

到期分析請詳附註六(廿三)金融工具。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

認列於損益之金額如下：

	<u>108年度</u>
租賃負債之利息費用	\$ <u>176</u>
短期租賃之費用	\$ <u>2,074</u>

認列於現金流量表之金額如下：

	<u>108年度</u>
租賃之現金流出總額	\$ <u>6,470</u>

本公司承租運輸設備之租賃期間為三年間。

另，本公司承租辦公設備之租賃期間為一至三年間，該等租賃為短期及低價值標的租賃，本公司選擇適用豁免認列規定而不認列其相關使用權資產及租賃負債。

(十五)營業租賃

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(十)。不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款情形如下：

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
一年內	\$ 6,920	4,778
一年至五年	25,689	17,789
五年以上	<u>14,756</u>	<u>17,700</u>
	<u>\$ 47,365</u>	<u>40,267</u>

- 1.民國一〇八年度及一〇七年度由投資性不動產產生之租金收入分別為5,891千元及4,545千元。
- 2.民國一〇八年度及一〇七年度投資性不動產發生之維護及保養費用分別為15千元及零元。

(十六)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>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
確定福利義務現值	\$ 29,822	30,638
計畫資產之公允價值	<u>21,589</u>	<u>21,934</u>
淨確定福利負債	<u>\$ 8,233</u>	<u>8,704</u>

本公司員工福利負債明細如下：

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
短期帶薪假負債	\$ <u>100</u>	<u>100</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。

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司之台灣銀行勞工退休準備金專戶餘額分別為21,589千元及21,934千元。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

本公司民國一〇八年度及一〇七年度確定福利義務現值變動如下：

	108年度	107年度
1月1日確定福利義務	\$ 30,638	39,131
計畫支付之福利	(2,783)	(10,021)
當期服務成本及利息	368	745
淨確定福利負債(資產)再衡量數	1,599	783
12月31日確定福利義務	\$ 29,822	30,638

(3) 計畫資產公允現值之變動

本公司民國一〇八年度及一〇七年度確定福利計畫資產現值之變動如下：

	108年度	107年度
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 21,934	16,708
利息收入	222	170
淨確定福利負債(資產)再衡量數	546	524
— 計畫資產報酬(不含當期利息)		
已提撥至計畫之金額	589	7,395
計畫已支付之福利	(1,702)	(2,863)
12月31日計畫資產之公允價值	\$ 21,589	21,934

(4) 認列為損益之費用

本公司民國一〇八年度及一〇七年度列報為費用之明細如下：

	108年度	107年度
當期服務成本	\$ 62	354
淨確定福利負債(資產)之淨利息	84	221
	\$ 146	575
營業成本及營業費用	\$ 146	575

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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：

	108年度	107年度
1月1日累積餘額	\$ 3,266	3,525
本期認列	(1,053)	(259)
12月31日累積餘額	\$ 2,213	3,266

(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：

	108.12.31	107.12.31
折現率	1.00 %	1.00 %
未來薪資增加	2.00 %	2.00 %

本公司預計於民國一〇八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589千元。

確定福利計畫之加權平均存續期間為8.7年。

(7)敏感度分析

民國一〇八年及一〇七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
108年12月31日		
折現率(變動0.25%)	\$ (381)	393
未來薪資(變動1%)	1,636	(1,475)
107年12月31日		
折現率(變動0.25%)	(438)	452
未來薪資(變動1%)	1,889	(1,695)

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。

本公司民國一〇八年度及一〇七年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為1,638千元及1,802千元，已提撥至勞工保險局。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十七)所得稅

1.本公司民國一〇八年度及一〇七年度之所得稅費用明細如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
當期所得稅費用		
營利事業所得稅	\$ 3,098	-
未分配盈餘加徵	37,069	-
土地增值稅	<u>7,846</u>	<u>101,807</u>
所得稅費用	<u>\$ 48,013</u>	<u>101,807</u>

本公司民國一〇八年度及一〇七年度所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
稅前淨利	\$ 488,468	1,087,808
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	97,694	217,562
出售土地免稅所得	(109,616)	(113,607)
利息資本化財稅差異	(648)	(48,123)
廣告費用財稅差	(4)	(10)
金融資產評價損益	(1,068)	2,670
採權益法認列之投資損失	19,939	8,858
存貨跌價迴升利益	-	(66,419)
投資損失	-	(16,000)
認列前期未認列之課稅損失	(10,081)	-
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	-	552
未認列暫時性差異之變動	(69)	(1,574)
土地增值稅	7,846	101,807
虧損扣抵不可扣除數	-	735
未分配盈餘加徵	37,069	-
其他	<u>6,951</u>	<u>15,356</u>
合 計	<u>\$ 48,013</u>	<u>101,807</u>

2.本公司認列於其他綜合損益之下之所得稅利益(費用)明細如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
後續可能重分類至損益之項目：		
外幣財務報表換算調整	<u>\$ 10,895</u>	<u>(8,608)</u>

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.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>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
可減除暫時性差異	\$ 3,614	3,683
課稅損失	-	10,781
	<u>\$ 3,614</u>	<u>14,464</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具有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

(2)已認列之遞延所得稅資產/負債

民國一〇八年度及一〇七年度遞延所得稅資產之變動如下：

	<u>國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額</u>
遞延所得稅資產	
民國108年1月1日餘額	\$ 6,506
貸記其他綜合損益	10,895
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 17,401</u>
民國107年1月1日餘額	\$ 15,114
稅率轉換影響數	2,666
借記其他綜合損益	(11,274)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 6,506</u>

4.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一〇六年度。

(十八)資本及其他權益

1.股本

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，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，已發行股份分別為普通股204,137千股及172,997千股。

本公司於民國一〇八年六月二十五日經股東常會決議，以盈餘及資本公積轉增資，每千股分別配發80股及100股，金額分別為138,398千元及172,997千元；本公司於民國一〇七年六月二十二日經股東常會決議以盈餘轉增資每千股配發140股，計212,453千元。前述增資案業經行政院金融監督管理委員會核准在案，另經董事會決議分別以民國一〇八年九月六日及一〇七年九月四日為增資基準日，並業已完成變更登記。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	108.12.31	107.12.31
發行股票溢價	\$ 560,579	733,576
庫藏股票交易	60,315	60,315
其他	127,774	126,890
	\$ 748,668	920,781

依公司法規定，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。

3. 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，其執行方式係依據公司未來之資本預算規劃，來衡量未來年度之資金需求後適度配發股票股利或現金股利，如配發現金股利不低於股東分配總額百分之十，惟當年度財務報表之負債比率高於百分之五十時或公司有重大支出規劃時，得調降現金股利之成數或改發股票股利。

(1) 法定盈餘公積

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。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3) 盈餘分配

本公司分別於民國一〇八年六月二十五日及一〇七年六月二十二日經股東常會決議民國一〇七年度及一〇六年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	107年度		106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	\$ 0.60	103,798	0.40	60,701
股票	0.80	<u>138,398</u>	1.40	<u>212,453</u>
合計		<u>\$ 242,196</u>		<u>273,154</u>

4. 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	透過其他綜 合損益按公 允價值衡量 之金融資產 未實現損益	備供出售金 融商品未實 現(損)益	合計
民國108年1月1日餘額	\$ (26,026)	(60,908)	-	(86,934)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	(43,579)	-	-	(43,579)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 未實現(損)益	-	14,993	-	14,993
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益 工具	-	4,965	-	4,965
子公司處分透過其他綜合損益按公允價值衡量 之權益工具	-	(32)	-	(32)
採用權益法之子公司之透過其他綜合損益按公 允價值衡量之金融資產未實現損益之份額	-	(560)	-	(560)
民國108年12月31日餘額	<u>\$ (69,605)</u>	<u>(41,542)</u>	<u>-</u>	<u>(111,147)</u>
民國107年1月1日餘額	\$ (73,791)	-	(32,791)	(106,582)
追溯適用新準則之調整數	-	(40,804)	32,791	(8,013)
民國107年1月1日重編後餘額	(73,791)	(40,804)	-	(114,595)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	47,765	-	-	47,765
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 未實現(損)益	-	(8,775)	-	(8,775)
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益 工具	-	(3,071)	-	(3,071)
採用權益法之子公司之透過其他綜合損益按公 允價值衡量之金融資產未實現損益之份額	-	(8,258)	-	(8,258)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ (26,026)</u>	<u>(60,908)</u>	<u>-</u>	<u>(86,934)</u>

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十九)每股盈餘

本公司基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
基本每股盈餘		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ <u>440,455</u>	<u>986,001</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>204,137</u>	<u>204,137</u>
	<u>\$ 2.16</u>	<u>4.83</u>
稀釋每股盈餘		
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)	\$ <u>440,455</u>	<u>986,001</u>
普通股加權平均流通在外股數	204,137	204,137
員工股票酬勞之影響	476	616
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)	<u>204,613</u>	<u>204,753</u>
	<u>\$ 2.15</u>	<u>4.82</u>

(二十)客戶合約之收入

1.收入之細分

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
主要產品：		
銷售房地	\$ 1,466,807	3,212,572
銷售素地	-	382,455
出租房地	5,891	4,545
勞務收入	<u>22,324</u>	<u>58,934</u>
	<u>\$ 1,495,022</u>	<u>3,658,506</u>

2.合約餘額

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>	<u>107.1.1</u>
應收票據	\$ 65,042	151,650	76,119
應收帳款	2,412	218,075	2,476
減：備抵損失	<u>(2,412)</u>	<u>(2,412)</u>	<u>(2,412)</u>
合 計	<u>\$ 65,042</u>	<u>367,313</u>	<u>76,183</u>
合約負債-銷售房地	\$ 22,120	394,596	1,131,012
合約負債-銷售素地	-	-	57,455
合約負債-管理顧問	<u>-</u>	<u>1,419</u>	<u>6,807</u>
合 計	<u>\$ 22,120</u>	<u>396,015</u>	<u>1,195,274</u>

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

- (1) 應收票據及帳款及其減損之揭露請詳附註六(四)。
- (2) 民國一〇八年及一〇七年一月一日合約負債期初餘額於民國一〇八年度及一〇七年度認列為收入之金額分別為396,015千元及1,195,274千元。
- (3) 合約負債之變動主要係源自本公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，民國一〇八年度及一〇七年度並無其他重大變動之情形。
- (4) 上述合約負債－銷售房地係雲峰案及威峰案之預收房地款，截至民國一〇八年十二月三十一日止，本公司八里中庄段之建築個案尚未辦理預售故無預收房地款。

(廿一) 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。

本公司民國一〇八年度及一〇七年度員工酬勞估列金額分別為7,753千元及17,267千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為20,676千元及46,045千元，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，並列報為民國一〇八年度及一〇七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一〇八年度及一〇七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。

(廿二) 營業外收入及支出

1. 其他收入

本公司民國一〇八年度及一〇七年度之其他收入明細如下：

	108年度	107年度
利息收入	\$ 1,046	340
股利收入	3,951	2,115
違約金收入	56,054	14,604
其他收入－其他	791	325
其他收入合計	\$ 61,842	17,384

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.其他利益及損失

本公司民國一〇八年度及一〇七年度之其他利益及損失明細如下：

	108年度	107年度
外幣兌換損失	\$ (97)	(40)
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益(損失)	5,338	(13,350)
什項支出	(6,976)	(1,167)
其他利益及損失淨額	<u>\$ (1,735)</u>	<u>(14,557)</u>

3.財務成本

本公司民國一〇八年度及一〇七年度之財務成本明細如下：

	108年度	107年度
利息費用	<u>\$ (12,255)</u>	<u>(37,159)</u>

(廿三)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。

(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)應收款項之信用風險

應收票據及應收帳款之信用風險暴險資訊請詳附註六(四)。其他按攤銷後成本衡量之金融資產係其他應收款，係按十二個月預期信用損失金額衡量該期間之備抵損失。

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
108年12月31日							
非衍生金融負債							
無附息負債	\$ 249,573	249,573	249,573	-	-	-	-
租賃負債	8,800	8,963	2,582	2,582	3,032	767	-
浮動利率	912,636	1,050,301	50,119	333,116	44,061	41,405	581,600
固定利率	54,899	55,000	55,000	-	-	-	-
	<u>\$ 1,225,908</u>	<u>1,363,837</u>	<u>357,274</u>	<u>335,698</u>	<u>47,093</u>	<u>42,172</u>	<u>581,600</u>
107年12月31日							
非衍生金融負債							
無附息負債	\$ 869,330	869,330	869,330	-	-	-	-
浮動利率	791,957	846,296	94,459	197,679	18,060	202,098	334,000
固定利率	54,881	55,000	55,000	-	-	-	-
	<u>\$ 1,716,168</u>	<u>1,770,626</u>	<u>1,018,789</u>	<u>197,679</u>	<u>18,060</u>	<u>202,098</u>	<u>334,000</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。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.市場風險：

(1)匯率風險

本公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

	108.12.31			107.12.31			
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣	
金融資產							
貨幣性項目							
美金：新台幣	\$	411	29,980	12,322	92	30,715	2,826

本公司貨幣性項目之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日當新台幣相對於美金貶值或升值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一〇八年度及一〇七年度之稅後淨利將分別增加或減少99千元及23千元。兩期分析係採用相同基礎。

本公司民國一〇八年度及一〇七年度貨幣性項目之兌換損益(含已實現及未實現)換算為功能性貨幣新台幣(即本公司表達貨幣)之金額分別為損失97千元及40千元。

(2)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。

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50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50基本點，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一〇八年度及一〇七年度之淨利將減少或增加3,651千元及3,168千元，主因係本公司之變動利率借款。

(3)其他價格風險

	108年度		107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
報導日證券價格				
上漲10%	\$ 6,358	2,188	5,953	2,830
下跌10%	\$ (6,358)	(2,188)	(5,953)	(2,830)

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

本公司透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債及透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類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，及租賃負債，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

108.12.31					
公允價值					
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合計
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 62,008	62,008	-	-	62,008
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產					
國內上市(櫃)股票	\$ 63,583	63,583	-	-	63,583
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 1,212,078	-	-	-	-
應收票據及應收帳款	65,042	-	-	-	-
其他應收款	55,756	-	-	-	-
工程存出保證金	48,954	-	-	-	-
其他金融資產	35,716	-	-	-	-
小計	1,417,546	-	-	-	-
合計	<u>\$ 1,543,137</u>	<u>125,591</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>125,591</u>
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 912,636	-	-	-	-
應付短期票券	54,899	-	-	-	-
應付票據及應付帳款	221,341	-	-	-	-
其他應付款	28,232	-	-	-	-
租賃負債	8,800	-	-	-	-
存入保證金	1,600	-	-	-	-
合計	<u>\$ 1,227,508</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
107.12.31					
公允價值					
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合計
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 28,296	28,296	-	-	28,296
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產					
國內上市(櫃)股票	\$ 59,534	59,534	-	-	59,534

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

	107.12.31				
	帳面金額	公允價值			合計
第一級		第二級	第三級		
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 1,291,095	-	-	-	-
應收票據及應收帳款	367,313	-	-	-	-
其他應收款	165,754	-	-	-	-
工程存出保證金	59,143	-	-	-	-
其他金融資產	32,136	-	-	-	-
小計	1,915,441	-	-	-	-
合計	<u>\$ 2,003,271</u>	<u>87,830</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>87,830</u>
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 791,957	-	-	-	-
應付短期票券	54,881	-	-	-	-
應付票據及應付帳款	415,141	-	-	-	-
其他應付款	454,189	-	-	-	-
存入保證金	39,540	-	-	-	-
合計	<u>\$ 1,755,708</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(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。

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。

除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價取得。透過評價技術所取得之公允價值可參照其他實質上條件及特性相似之金融工具之現時公允價值、現金流量折現法或以其他評價技術，包括以合併報導日可取得之市場資訊運用模型計算而得(例如櫃買中心參考殖利率曲線、Reuters商業本票利率平均報價)。

本公司持有之金融工具如屬無活絡市場者，係使用市場可比公司法估算公允價值，其主要假設係以被投資者之估計稅前息前折舊攤銷前盈餘及可比上市(櫃)公司市場報價所推導之盈餘乘數為基礎衡量。該估計數已調整該權益證券缺乏市場流通性之折價影響。

(3)民國一〇八年度及一〇七年度並無任何層級移轉之情事。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(4)重大不可觀察輸入值(第三等級)之公允價值衡量之量化資訊

本公司公允價值衡量歸類為第三等級主係透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－權益證券投資。本公司採用之評價技術為淨資產價值法。

(廿四)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。截至民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司均無對外提供之背書保證；提供予子公司之背書保證金額分別為282,600千元及1,562,600千元。

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。民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司未動用之短期銀行融資額度分別為878,871千元及250,000千元。

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(廿三)。

(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(廿三)。

(廿五)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：

	108.12.31	107.12.31
負債總額	\$ 1,395,148	2,394,808
減：現金及約當現金	(1,212,078)	(1,291,095)
淨負債	183,070	1,103,713
權益總額	4,429,911	4,122,569
調整後資本	\$ 4,612,981	5,226,282
負債資本比率	3.97 %	21.12 %

截至民國一〇八年及一〇七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)關係人名稱及關係

於本個體財務報告之涵蓋期間內與本公司有交易之關係人及本公司之子公司如下：

關係人名稱	與本公司之關係
保鑫投資(股)公司	本公司之子公司
全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	本公司之子公司
全市好超市(有)公司	本公司之子公司
CASTLE ROCK INVESTMENT S.A.(SAMOA)	本公司之子公司
CHAINQUI HOLDING CO., LTD.(SAMOA)	本公司之子公司
CHAINQUI CONSTRUCTION CO., LTD.(SAMOA)	本公司之子公司
全達建設開發(股)公司	本公司之子公司
家園營造(股)公司	本公司之子公司
RICH KEY ASIA LTD.	本公司之子公司
PROFIT ASIA LTD.	本公司之子公司
NEW MOMENTUM LTD.	本公司之子公司
EVER EASY MANAGEMENT LTD.	本公司之子公司
NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	本公司之子公司
ZENITH GLOBAL CAPITAL LIMITED (SAMOA)	本公司之子公司
LEXY STAR INTERNATIONAL CO., LTD	本公司之子公司
CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	本公司之子公司
CHAINQUI DEVELOPMENT BELLTOWN LLC	本公司之子公司
CHAINQUI DEVELOPMENT VIRGINIA LLC	本公司之子公司
CHAINQUI DEVELOPMENT ROOSEVELT	本公司之子公司
GALORE DEVELOPMENT GROUP INC.	本公司之子公司
CHAINQUI DEVELOPMENT SEATTLE, LLC	本公司之子公司
CHAINQUI DEVELOPMENT WALLING FORD, LLC	本公司之子公司
CHAINQUI DEVELOPMENT HARBORVIEW, LLC	本公司之子公司
全展投資股份有限公司	其董事長為本公司董事
全毅投資股份有限公司	其董事長為本公司董事長
財團法人全坤建設文教基金會	其董事長與本公司董事長係一親等關係

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)與關係人間之重大交易事項

1.進貨

發包工程

本公司於民國一〇八年度及一〇七年度發包予關係人之工程情形如下：

關係人類別	工程名稱	合約總價(未稅)	本期計價金額	累計計價金額
108年度				
子公司一家圓營造(股)公司	中庄段	\$ <u>227,867</u>	<u>57,369</u>	<u>131,380</u>
107年度				
子公司一家圓營造(股)公司	中庄段	\$ <u>227,867</u>	<u>74,011</u>	<u>74,011</u>

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。

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	108.12.31	107.12.31
應收帳款	子公司-CHAINQUI DEVELOPMENT SEATTLE, LLC	\$ 171	-
其他應收款	子公司-CHAINQUI DEVELOPMENT HARBORVIEW, LLC	6,950	-
		<u>\$ 7,121</u>	<u>-</u>

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	108.12.31	107.12.31
應付票據	子公司一家圓營造(股)公司	\$ 1,695	4,671
應付帳款	子公司一家圓營造(股)公司	-	14,601
應付帳款	子公司	-	1,234
		<u>\$ 1,695</u>	<u>20,506</u>

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	108年度	107年度
子公司	\$ 372	372
其他關係人	48	48
	<u>\$ 420</u>	<u>420</u>

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

5.背書保證

本公司民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日為子公司向銀行借款而背書保證之額度如下：

	108.12.31	107.12.31
CHAINQUI HOLDING CO., LTD. (SAMOA)	\$ 282,600	282,600
CHAINQUI DEVELOPMENT BELLTOWN LLC	-	1,280,000
	<u>\$ 282,600</u>	<u>1,562,600</u>

6.本公司於民國一〇一年三月與子公司全達建設開發(股)公司簽訂專案管理顧問費合約，截至民國一〇八年度及一〇七年度分別依約計收顧問收入計1,419千元(帳列營業收入)及6,807千元(帳列營業收入5,388千元及預收款項1,419千元項下)。

7.本公司因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，民國一〇八年度及一〇七年度支付之管理費分別為2,575千元及5,241千元。

8.本公司於民國一〇七年六月出售台奧北區(股)公司之股票予全毅投資(股)公司，處分價款及處分損益，請詳附註六(三)說明。

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	108年度	107年度
短期員工福利	\$ 43,440	82,186

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	108.12.31	107.12.31
受限制資產(帳列其他金融資產—流動)	短期借款及信託專戶	\$ 23,719	23,699
其他金融資產—非流動	保證金、押標金	11,997	8,437
待售房地	短期借款	485,510	1,411,891
營建用地	短期借款	342,592	342,592
在建房地	短期借款	405,715	216,688
不動產、廠房及設備(未折減餘額)	短期借款	189,949	191,618
投資性不動產(未折減餘額)	短期借款	185,121	101,817
		<u>\$ 1,644,603</u>	<u>2,296,742</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.於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司因銷售房地而與客戶簽訂之合約價款明細如下：

	108.12.31	107.12.31
簽訂合約總價(未稅)	\$ 255,588	1,315,504
已收取價款	\$ 22,120	394,596

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，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：

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
存出保證金票據	<u>\$ 169,000</u>	<u>189,000</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，並於民國一〇六年十一月二十七日取得使用執照。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，原由本公司為該公司提供背書保證之金額為693,600千元已於民國一〇七年十二月解除保證。

4.本公司因發包工程與廠商簽訂工程合約價及尚未計價之工程款項如下：

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
已簽訂之工程合約總價(未稅)	<u>\$ 227,867</u>	<u>227,867</u>
尚未計價之工程款項	<u>\$ 96,487</u>	<u>153,856</u>

5.於民國一〇八年十二月三十一日，本公司因銷售房地退戶爭議，已提存法院之金額為33,143千元。

(二)或有負債：無。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其他

員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	108年度			107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	-	43,428	43,428	-	79,161	79,161
勞健保費用	-	3,875	3,875	-	3,437	3,437
退休金費用	-	1,694	1,694	-	2,032	2,032
董事酬金	-	35,060	35,060	-	54,869	54,869
其他員工福利費用	-	1,788	1,788	-	2,303	2,303
折舊費用	2,390	6,218	8,608	940	2,262	3,202
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	48	48	-	42	42

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇八年度及一〇七年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	108年度	107年度
員工人數	<u>53</u>	<u>55</u>
未兼任員工之董事人數	<u>5</u>	<u>5</u>
平均員工福利費用	\$ <u>1,058</u>	\$ <u>1,739</u>
平均員工薪資費用	\$ <u>905</u>	\$ <u>1,583</u>
平均員工薪資費用調整情形	<u>(42.83)%</u>	

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇八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：無。
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		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
		公司名稱	關係										
0	本公司	CHAINQUI HOLDING CO., LTD. (SAMOA)	2	4,429,911	282,600	282,600	149,923	224,000	6.38 %	6,644,867	Y	N	N
0	本公司	CHAINQUI DEVELOPME NT BELLTO WN LLC	2	4,429,911	1,280,000	-	-	-	- %	6,644,867	Y	N	N

註一：依本公司背書保證辦法，對非子公司之單一企業背書，保證限額為淨值百分之五十，對子公司融資需求之背書保證之限額為不超過本公司淨值之百分之百為限，背書保證最高限額為淨值百分之一百五十。

註二：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列七種

1. 有業務往來之公司。
2. 公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
3. 直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
4. 公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。
5. 基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。
6. 因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。
7. 同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

註三：本公司已於民國一〇八年八月十五日解除對子公司CHAINQUI DEVELOPMENT BELLTOWN, LLC之背書保證。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

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-群益證券 (股)公司	-	透過其他綜合損 益按公允價值衡 量之金融資產- 非流動	4,969,171	55,903	- %	55,903	-
全坤建設開發(股)公司	股票-台灣高速鐵 路(股)公司	-	透過其他綜合損 益按公允價值衡 量之金融資產- 非流動	200,000	7,680	- %	7,680	-
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	230,124	8,526	- %	8,526	-
全坤建設開發(股)公司	股票-和潤股份有 限公司	-	透過損益按公允 價值衡量之金融 資產	150,000	13,335	- %	13,335	-
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	21	- %	21	-
全坤建設開發(股)公司	股票-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	2,477,332	40,126	- %	40,126	-
全坤建設開發(股)公司	股票-年代網際事 業(股)公司	-	透過其他綜合損 益按公允價值衡 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	-	透過其他綜合損 益按公允價值衡 量之金融資產- 非流動	803,582	-	11.97 %	-	-
全坤建設開發(股)公司	股票-春水堂科技 娛樂(股)公司	-	透過其他綜合損 益按公允價值衡 量之金融資產- 非流動	514,215	-	2.80 %	-	-
保鑫投資(股)公司	股票-王道商業銀 行(股)公司	-	透過其他綜合損 益按公允價值衡 量之金融資產- 非流動	3,115,430	24,332	- %	24,332	質押3,084,000股
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	64,905	2,404	- %	2,404	-
保鑫投資(股)公司	股票-台灣衛博科 技(股)公司	-	透過其他綜合損 益按公允價值衡 量之金融資產- 非流動	511,480	-	- %	-	-
保鑫投資(股)公司	股票-年代網際事 業(股)公司	-	透過其他綜合損 益按公允價值衡 量之金融資產- 非流動	46,880	-	- %	-	-
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	GOER INTERNATIONAL CO., LTD.	-	透過其他綜合損 益按公允價值衡 量之金融資產- 非流動	180,000	-	18.00 %	-	-

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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：

單位：新台幣千元

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期初		買入		賣出				期末	
					股數	金額	股數	金額	股數	售價	帳面成本	處分損益	股數	金額
本公司	CHAINQUI HOLDING CO., LTD (SAMOA)	採用權益法之投資	現金增資	本公司之子公司	45,460,000	1,333,008	11,000,000	338,229	-	-	-	-	56,460,000	1,527,542
CHAINQUI HOLDING CO., LTD (SAMOA)	CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	採用權益法之投資	現金增資	該公司之子公司	50,685,000	1,504,214	10,000,000	307,334	-	-	-	-	60,685,000	1,671,668

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：無。
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：無。
9. 從事衍生工具交易：無。

(二) 轉投資事業相關資訊：

民國一〇八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 %	9,951	62	406	
全坤建設開發(股)公司	保鑫投資(股)公司	台灣	一般投資業	124,640	124,640	13,999,991	99.99 %	110,075	6,520	5,750	
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 %	24,996	942	707	
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	82,000	82,000	8,200,000	82.00 %	104,523	(7,152)	(5,865)	
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 %	498,385	5,820	5,820	
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	1,755,800	1,417,571	56,460,000	100.00 %	1,527,582	(106,518)	(106,518)	
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	170,242	270	5,500,000	100.00 %	164,897	7	7	
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 %	90,694	10,518	10,518	
保鑫投資(股)公司	Rich Key Asia LTD.	香港	海外投資控股公司	988	988	-	100.00 %	-	-	-	
保鑫投資(股)公司	Ever Easy Management	香港	海外投資控股公司	745	745	-	100.00 %	-	-	-	
保鑫投資(股)公司	New Momentum LTD.	薩摩亞	海外投資控股公司	382	311	-	100.00 %	-	(71)	(71)	
保鑫投資(股)公司	Profit Asia LTD.	薩摩亞	海外投資控股公司	390	317	-	100.00 %	-	(73)	(73)	
CASTLE ROCK INVESTMENT 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 %	482,867	6,411	5,835	

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			
NOAH INVESTMENT 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	82.87 %	524,024	7,792	6,457	
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	LEXY STAR INTERNATIONAL CO., LTD. (SAMOA)	馬來西亞	海外投資 控股公司	416,042	416,042	13,700,000	100.00 %	436,323	7,668	7,668	
CHAINQUI HOLDING CO., LTD (SAMOA)	CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	美國	海外投資 控股公司	1,886,888	1,579,554	60,685,000	100.00 %	1,671,709	(99,304)	(99,304)	
CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT BELLTOWN LLC	美國	土地、住 宅及開發 租售	1,040,310	947,820	33,910,000	100.00 %	912,424	(76,909)	(76,909)	
CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT VIRGINIA, LLC	美國	土地、住 宅及開發 租售	701,499	624,566	22,050,000	100.00 %	620,027	(21,511)	(21,511)	
CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT ROOSEVELT, LLC	美國	土地、住 宅及開發 租售	54,855	-	1,800,000	100.00 %	53,535	(442)	(442)	
CHAINQUI CONSTRUCT ION CO., LTD(SAMOA)	GALORE DEVELOPMENT GROUP INC.	美國	海外投資 控股公司	139,168	-	4,500,000	50.00 %	134,858	(108)	(54)	
GALORE DEVELOPMENT GROUP INC.	CHAINQUI DEVELOPMENT SEATTLE, LLC	美國	海外投資 控股公司	269,878	-	8,800,000	100.00 %	263,762	(64)	(64)	
CHAINQUI DEVELOPMENT SEATTLE, LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT WALLINGFORD, LLC	美國	土地、住 宅及開發 租售	160,083	-	5,150,000	100.00 %	156,296	1,958	1,958	
CHAINQUI DEVELOPMENT SEATTLE, LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT HARBORVIEW, LLC	美國	土地、住 宅及開發 租售	106,982	-	3,550,000	100.00 %	104,586	(1,901)	(1,901)	

(三)大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊

請詳民國一〇八年度合併財務報告。

全坤建設開發股份有限公司

現金及約當現金明細表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
現 金	庫存現金	\$ 119	
	週轉金	<u>255</u>	
	小 計	<u>374</u>	
銀行存款	支票存款	3,969	
	活期存款	1,195,517	
	外幣存款	<u>12,218</u>	美金408千元
	小 計	<u>1,211,704</u>	
合 計		<u><u>\$ 1,212,078</u></u>	

全坤建設開發股份有限公司

存貨明細表

民國一〇八年十二月三十一日

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	\$ 1,589	無
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	384,143	抵押兆豐銀行
三重長壽段	208	無
大同南路段	213	〃
正民段	1,874	〃
	386,438	
減：備抵跌價損失	(41,551)	
	344,887	
在建房地：		
八里中庄段	341,100	抵押國泰世華銀行
台北港段	64,615	抵押五股農會銀行
信義三興段	33,545	無
重慶南路	14,948	〃
貴陽二期	17,456	〃
	471,664	
待售房地：		
古亭區河堤段	700	無
三重峰景	17,199	〃
雲峰環南案	137,167	抵押遠東銀行
威峰案	458,146	抵押富邦銀行、 王道銀行、上海商銀、遠東銀 行、華泰銀行及台新銀行
	613,212	
存貨合計	\$ 1,431,352	

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

民國一〇八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		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	\$ 10,739	-	406	-	1,194	999,996	9,951	10.55	10,558	-
保鑫投資(股)公司	13,999,991	104,885	-	5,750	-	560	13,999,991	110,075	9.05	126,725	-
全市好超市(有)公司	2,571,000	24,289	-	707	-	-	2,571,000	24,996	9.72	24,996	-
全達建設開發(股)公司	8,200,000	110,388	-	-	-	5,865	8,200,000	104,523	12.75	104,523	-
Castle Rook Investment S.A (Samoa)	16,206,000	504,820	-	5,820	-	12,255	16,206,000	498,385	30.75	498,385	-
CHAINQUI HOLDING CO., LTD (Samoa)	45,460,000	1,333,008	11,000,000	338,229	-	143,655	56,460,000	1,527,582	27.06	1,527,582	-
CHIANQUI	-	-	5,500,000	169,980	-	5,083	5,500,000	164,897	29.98	164,897	-
CONSTRUCTION	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合計		\$ 2,088,129		520,892		168,612		2,440,409		2,457,666	

註1：本期增加係依權益法認列之投資收益12,690千元及本期新增投資數508,202千元。

註2：本期減少係依權益法認列之投資損失112,383千元、取得現金股利1,195千元、認列其他綜合損益調整數55,034千元(含認列遞延所得稅資產一非流動之累積調整數10,895千元)。

註3：帳列採權益法認列之投資損失計99,693千元，係上述投資收益12,690千元及投資損失112,383千元之淨額。

全坤建設開發股份有限公司

短期借款明細表

民國一〇八年十二月三十一日

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
台中商銀	信用借款	\$ 136,000	108.10.23-111.11.27	2.20%	136,000	"
合庫營業	"	100,000	108.09.06-109.09.06	1.97%	100,000	"
遠東商銀	"	60,000	108.07.30-109.01.24	2.27%	60,000	"
華南西門	"	20,000	108.10.18-109.01.17	2.10%	20,000	"
華泰三重	"	50,000	108.01.24-109.01.24	2.70%	50,000	"
台企建國	擔保借款	60,000	108.10.17-109.04.17	1.80%	60,000	投資性不動產
新光銀行	"	50,000	108.12.20-109.01.17	2.06%	50,000	不動產、廠房 及設備
上海營業	"	30,000	108.06.24-111.06.24	1.99%	130,000	待售房地
台中商銀	"	178,000	103.09.29-110.09.29	2.18%	178,000	"
世華東門	"	200,000	108.01.10-109.10.01	2.05%~2.07%	200,000	不動產、廠房 及設備
華泰三重	"	14,200	108.05.29-109.05.29	2.00%	14,200	待售房地
王道銀行	"	14,436	108.05.29-109.05.29	1.92%	142,617	待售房地
合計		<u>\$ 912,636</u>			<u>1,140,817</u>	

全坤建設開發股份有限公司

營業收入明細表

民國一〇八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
營業收入	土地收入	\$ 999,313	
營業收入	房屋收入	467,494	
其他營業收入	投資性不動產租金收入	5,891	
其他營業收入	勞務收入	22,324	
營業收入淨額		<u>\$ 1,495,022</u>	

營業成本明細表

項 目	摘 要	金 額	備 註
營業成本	土地成本	\$ 362,146	
	房屋成本	385,293	
其他營業成本	折舊及其他	2,396	
營業成本淨額		<u>\$ 749,835</u>	

全坤建設開發股份有限公司

營業費用明細表

民國一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	推銷費用	管理及總務費用	合 計
薪資支出	\$ 16,054	54,659	70,713
租金	183	1,881	2,064
文具用品	3	18	21
旅費	394	345	739
運費	7	19	26
郵電費	168	355	523
修繕費	101	472	573
廣告費	10,306	29	10,335
水電瓦斯費	809	858	1,667
保險費	1,770	2,224	3,994
交際費	166	7,827	7,993
捐贈	2	1,900	1,902
稅捐	2,775	1,252	4,027
折舊	631	5,587	6,218
各項攤銷	30	18	48
伙食費	509	483	992
職工福利	380	351	731
訓練費	25	40	65
保全費	-	33	33
退休金	960	734	1,694
勞務費	404	7,172	7,576
車輛油料費	302	238	540
團體會費	46	27	73
書報雜誌	-	44	44
印刷費	163	270	433
佣金支出	75,029	-	75,029
雜項購置	-	35	35
電腦設備	-	36	36
其他費用	1,226	5,528	6,754
合 計	\$ <u>112,443</u>	<u>92,435</u>	<u>204,878</u>

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第

1090039 號

會員姓名：
 (1) 陳宗哲
 (2) 賴麗真

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) 北市會證字第三三二八號
 (2) 北市會證字第二〇三七號

委託人統一編號：04921056

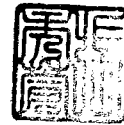
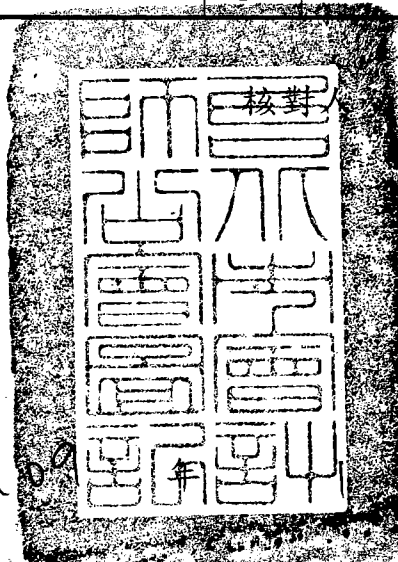
印鑑證明書用途：辦理 全坤建設開發股份有限公司

一〇八年度（自民國一〇八年一月一日起至

一〇八年十二月三十一日）財務報表之查核簽證。

簽名式(一)	陳宗哲	存會印鑑(一)	
簽名式(二)	賴麗真	存會印鑑(二)	

理事長：



中華民國 108 年 12 月 8 日

裝

訂

線