

股票代號：2509



一〇二年度年報

中華民國一〇三年四月二十五日 刊印

查詢本年報網址：(1)<http://mops.twse.com.tw/>

(2)<http://www.gtg.com.tw/>

一、本公司發言人及代理發言人：

發 言 人：廖學新

職 稱：總經理

電 話：(02)8791-8888

電子郵件信箱：charlton@mail.gtg.com.tw

代理發言人：詹麗雯

職 稱：管理部經理

電 話：(02)8791-8888

電子郵件信箱：bess@mail.gtg.com.tw

二、總公司及工廠所在地：

總 公 司：新北市三重區集賢路 201-1 號 1 樓

連絡地址：台北市內湖區新湖二路 329 號 6 樓

電 話：(02)8791-8888

三、股票過戶機構：

名 稱：群益金鼎證券股份有限公司股務代理部

地 址：台北市敦化南路二段 97 號 B2

網 址：agency.capital.com.tw

電 話：(02)2703-5000

四、最近年度簽證會計師

姓 名：賴麗真、曾國禔

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

地 址：台北市信義路五段 7 號 68 樓

網 址：www.kpmg.com.tw

電 話：(02)8101-6666

五、海外價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外價證券資訊之方式：無。

六、公司網址：www.gtg.com.tw

目 錄

壹、致股東報告書	1
貳、公司簡介	3
參、公司治理報告	4
一、組織系統	4
二、董事長、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料	5
三、公司治理運作情形	12
四、會計師公費資訊	20
五、更換會計師資訊	20
六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者	21
七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形	22
八、持股比例占前十大股東間，其相互間互為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊	23
九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股，並合併計算綜合持股	23
肆、募資情形	24
一、資本及股份	24
二、公司債辦理情形	27
三、特別股辦理情形	29
四、海外存託憑證辦理情形	29
五、員工認股權憑證辦理情形	29
六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	29
七、資金運用計劃執行情形	29
伍、營運概況	30
一、業務內容	30
二、市場及產銷概況	31
三、最近二年度從業員工概況	34
四、環保支出資訊	35
五、勞資關係	35
六、重要契約	36
陸、財務概況	37
一、最近五年度簡明資產負債表及損益表	37
二、最近五年度財務分析	41
三、監察人查核一〇二年決算報告	45
四、最近年度財務報告	46

五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告.....	99
六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對本公司財務狀況之影響.....	157
柒、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項.....	158
一、財務狀況.....	158
二、財務績效.....	158
三、現金流量.....	159
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	159
五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫.....	159
六、風險管理.....	160
七、其他重要事項.....	160
捌、特別記載事項.....	161
一、關係企業相關資料.....	161
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形.....	170
三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形.....	170
四、其他必要補充說明事項.....	170
(一)員工進修與訓練.....	170
(二)員工行為或倫理守則.....	173
(三)工作環境與員工人身安全保護措施.....	173
玖、最近年度及截至年度刊印日，如發生證券交易法第三十六條第二項第二款所訂對股東權益或證券價格有重大影響之事項.....	173

壹、致股東報告書

諸位股東女士、先生：

竭誠歡迎各位股東女士、先生蒞臨本公司一〇三年股東常會，並對諸位的熱誠支持與愛護，深致謝忱。

一、一〇二年度營業報告

(一) 營業計劃實施成果

民國一〇二年度在實價登錄預期心理負面因素消退及利率持續低檔情況下，自年初起房地產市場逐步趨於穩定，價格上漲幅度雖不大，但成交狀況也較一〇一年下半年成長。

因受 IFRS 實施影響，本公司在一〇二年度以新莊「全坤峰華」二案之餘屋全部銷售入帳，及處份「敦峰」二戶店面之收益為主要營收獲利來源。在一〇二年度本公司新推出新北市五股區「全坤尊峰」世紀館、微風館及公園館三案，三案均以 100%完銷結案，預計可以在一〇四年度完工入帳。

展望民國一〇三年在推案量大增、成屋餘屋及投資客轉售數量增大之情形下，市場供給大幅增加，另在政府持續打房政策、美國 QE 退場、利率將逐步上升及下半年七合一選舉、政治不穩的情況下，民國一〇三年房市將會是震盪不穩定的一年，價格及買氣將不如去年。

本公司一〇三年度業績主要來源是台北市環河南路「全坤雲峰」案完工後銷售入帳，初步預計第二季申請使用執照。另推案方面，台北貴陽街「全坤威峰」案已取得建築執照，三月份開始搭建接待中心準備進行銷售，「雲峰」、「威峰」二案案量合計近百億元，將成為本公司今年及未來營收及獲利之來源。

(二) 預算執行情形

本公司一〇二年度未編製財務預測，營業收入為 358,204 千元，營業淨利為 483,879 千元，稅後淨利為 414,858 千元。

(三) 財務收支及獲利分析

本公司一〇二年度經營成果，稅後淨利為 414,858 千元，每股盈餘為 2.61 元，營業收入主要為認列「國際館案」及「公園館案」售屋收入為及其他收益為出售「敦峰店」店面為主，財務結構方面，一〇二年總資產為 5,531,824 千元，較一〇一年度增加 163,080 千元主要為「環南案」等在建房地投入增加所致。

(四) 研究發展方面

因應經營環境多變，本公司除加強財務結構、降低營運成本外，在投資開發方面，以合建為優先考量，審慎評估投資個案，並致力產業研究分析，隨時掌握市場動態，提供正確決策資訊。

二、一〇二年度營業計劃概要

展望一〇三年，由於年底將進行七合一選舉，所以在選舉考量下影響房市干擾因數，居住正義的議題恐將再度受到關注，未來政府的房市調控措施將會持續進行，所以未來房市政府政策將是影響 2014 年房市好壞的最大變數。大台北地區土地不易取得，房市價格下跌有限。本公司目前經營主力為建築事業，產品之規劃皆以精緻高品質之住宅為主，近年來除著力於大台北地區自地自建外且於台北市的都市更新投入相當大的心力，並獲得各方不錯的反應。

(一) 經營方針及願景

A. 堅持全坤既有競爭力

1. 研發創新能力
2. 創造附加價值
3. 國際化建築團隊
4. 都市更新推動

B. 尋求成為高效率的團隊

1. 生產力
2. 奉獻
3. 稱職
4. 共同目標

C. 力行傳承與學習之精神

1. 各種世代
2. 傳承不僅是專業、更應包含 EQ 的管理
3. 自我學習與關

(二) 預期銷售

建築事業處：全坤雲峰 80%、貴陽 1 期 80%。

(三) 重要產銷政策

1. 本著優質生活建築家之經營方向，中長期目標將以開發大台北都會區為主，不斷創新之建築概念及設計，並確實掌握工程品質、進度與成本，興建迎合不同客層之規劃需求之建築個案，

以增加公司經營個案之多元性，並期達成公司經營目標。

2. 積極投入台北縣市都市更新案，並建立堅強之都更開發團隊，除美化市容並創造高獲利，與參予者達成雙贏的目標。

三、未來公司發展策略

公司著重建業朝自地自建、合建及都市更新等多方面同步發展，並尋求國外（如越南）等投資發展計劃。

四、受外部競爭環境、法規環境及總體環境之影響

本公司以自我發展為期許，產品規劃自許獨特性及實用性，並對於同業皆以良性發展互相學習為宗旨，且本公司積極發展國際化團隊，與同業產品有相當區隔，故外部競爭應不致有太大影響。

法規環境方面，本公司向來遵循政府相關法令要求，亦無任何特別影響。

總體環境礙於國際原物料價格持續上揚，惟金融環境已快速恢復，但政府為防止房價快速上揚，不斷祭出打壓房市政策，恐影響民眾購屋意願，本公司將針對該影響研擬方針對應。

在未來一年內，本公司全體員工當戰戰兢兢，竭盡所能，全力以赴，以期為股東創造最高利潤為宗旨，再次感謝各位股東對全坤建設的支持和愛護。

最後 敬祝各位股東女士、先生

身體健康、事業順利

董事長 李勇毅



貳、公司簡介

一、設立日期：民國六十二年一月廿七日

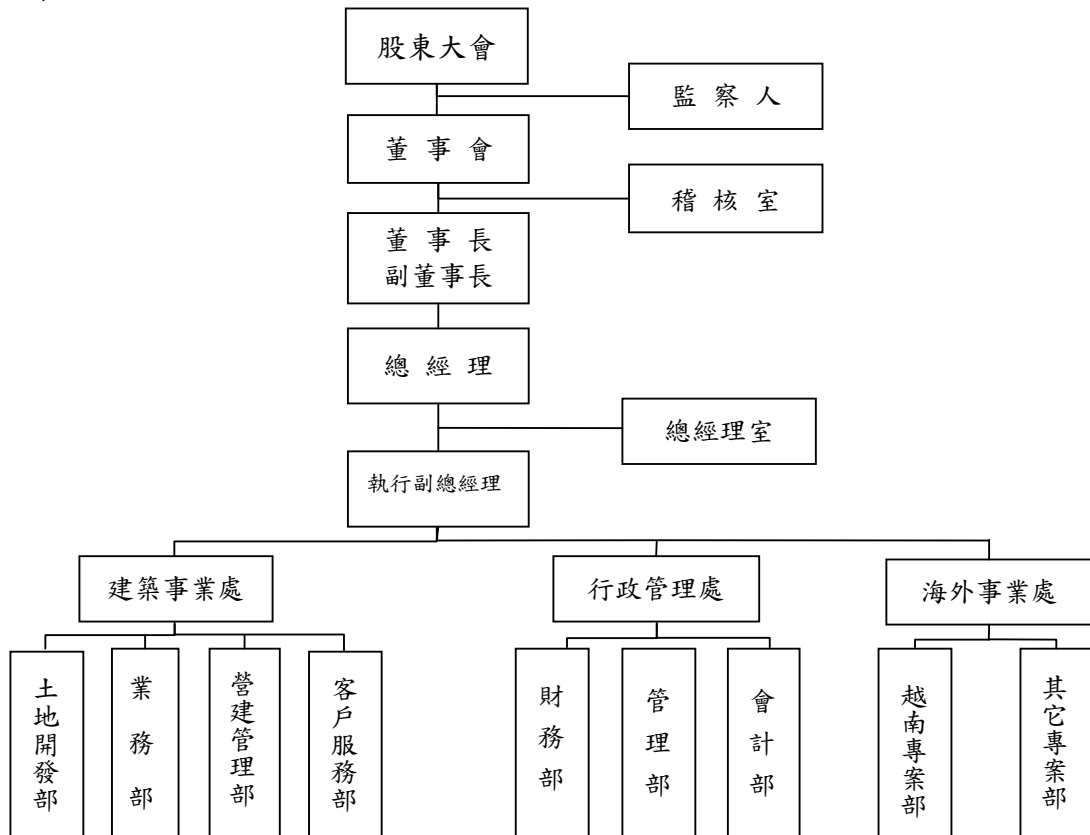
二、公司沿革：

- 民國 61 年 本公司於民國六十一年十二月廿日，以「保固建築開發股份有限公司」創立於台北，資本額為新台幣貳仟萬元。
- 民國 63 年 轉投資成立「地利實業股份有限公司」設水泥製品廠於桃園大溪，產製預鑄房屋版，以推展房屋工業化為崇高理想，並積極投入預力電桿及預力基樁之製造，所生產之預鑄牆版，在台北市首創十四層高樓預鑄房屋之殊榮。
- 民國 64 年 資本額增至新台幣貳仟伍佰萬元。在台北市規劃興建十數幢高樓，創銷售佳績於建築界佔一席之地。
- 民國 65 年 當選全國十大優良建設公司並獲頒金鼎獎。
- 民國 66 年 為強化管理功能，促進業務與生產之密切配合，將原所轉投資之「地利實業股份有限公司」吸收合併後擴增資本額至新台幣伍仟萬元，定名為「保固股份有限公司」，營業項目包括房屋建築及各種水泥製品之製造。
- 民國 71 年 產品獲國際肯定，汶萊國建港工程所使用之基樁，均由本公司外銷供應。為推展台灣東部水泥製品業務，轉投資 600 萬元創設東台水泥製品股份有限公司，於花蓮設立水泥製品製造廠。
- 民國 73 年 增加投資東台公司 2,200 萬元，以擴大東台公司花蓮廠產能與開發多樣化產品產銷。
- 民國 76 年 公司業務持續穩定成長，擴增資本額為新台幣壹億玖仟玖佰陸拾萬元。
- 民國 77 年 經財政部核准股票上市，擴大營業範圍於高雄市凹仔底及台北景美興建住宅大樓，並拓展電腦外銷業務以邁向多角化經營。
- 民國 79 年 資本額擴增為新台幣肆億元整。
- 民國 80 年 為落實資訊電腦產品技術紮根，於汐止設立電子廠產製主機板、個人電腦等產品行銷國際，並經財政部證管會核准辦理盈餘及資本公積轉增資，使資本額增為新台幣肆億陸仟萬元。
- 民國 81 年 轉投資德國 Poko Computer GmbH 公司，以開拓德國與泛歐之電腦產品市場。配合東台公司多角化經營發展及政府東砂北運政策，增加砂石、建築等營業項目，再增加投資東台公司 2,136 萬元，使其資本總額達 12,000 萬元，本公司持股比例增為 55%，並更名為「東臺建設股份有限公司」增加房屋營建業務。
- 民國 82 年 資本公積 10,120 萬元轉作資本，使資本額增為伍億陸仟壹佰貳拾萬元。
- 民國 83 年 現金增資 15,600 萬元，使資本額增資為柒億壹仟柒佰貳拾萬元。盈餘 7,889 萬 2 仟元暨資本公積 7,172 萬元，總計 15,061 萬 2 仟元轉作資本，使資本額增為捌億陸仟柒佰捌拾壹萬貳仟元整。
- 民國 84 年 以盈餘 69,424,960 元，員工紅利 2,228,000 元及資本公積 104,137,440 元，總計 175,790,400 元轉作資本，資本額擴增為新台幣壹拾億肆仟參佰陸拾萬貳仟肆佰元整。
- 民國 85 年 增加投資保固營造股份有限公司新台幣 50,314,838 元，投資比例由原 10% 提高至 99.99%，以擴大發展基樁、版樁之產銷與打樁等基礎工程業務。
- 民國 86 年 總公司由台北市羅斯福路二段 9 號 4 樓之 2 遷至台北市民權東路三段 6 號 6 樓；同年 11 月份並通過現金增資參億陸仟萬元整。
- 民國 87 年 更名為「全坤興業股份有限公司」。
- 民國 88 年 六月份通過現金增資新台幣壹億柒仟貳佰零壹仟肆佰元整；同年並辦理盈餘轉增資新台幣陸仟玖佰貳拾萬元及資本公積轉增資新台幣壹億貳仟壹佰壹拾萬元。
- 民國 89 年 資本公積 96,015 仟元轉作資本，實收資本額擴增為新台幣 2,016,315 仟元。
- 民國 90 年 發放現金股利 67,235,850 元，另買回庫藏股註銷 3,879,000 股，實收資本額為 1,977,525,000 元。
- 民國 91 年 資本額並無變動。
- 民國 92 年 4 月 29 日改選董監，但經營權維持不變。
- 民國 93 年 減資彌補虧損新台幣 791,010,000 元，及庫藏股註銷 16,632,000 元，減資後實收資本額為新台幣 1,169,883,000 元。
- 民國 96 年 盈餘轉增資 5,849,415 股及 5 月 18 日發行國內第一次有擔保轉換公司債新台幣柒億元，截至年底共轉換 21,261,313 股，資本額增加為新台幣 1,440,990,280 元。
- 民國 97 年 發行轉換公司債轉換普通股，資本額增加為新台幣 1,442,930,040 元。
- 民國 98 年 發行轉換公司債轉換普通股，資本額增加為新台幣 1,500,384,540 元；並於當年度 10 月更名為『全坤建設開發股份有限公司』。
- 民國 99 年 發行轉換公司債轉換普通股，資本額增加新台幣 32,590,440 元，另庫藏股註銷 20,000,000 元，實收資本額為 1,512,974,980 元。
- 民國 100 年 發行轉換公司債轉換普通股，資本額增加為新台幣 1,517,520,420 元。

參、公司治理報告

一、組織系統

1.組織結構



2.各主要部門掌管之業務：

部 門	主 要 業 務
稽核室	內部控制制度之評估、管理、稽核等事項。
總經理事室	目標及策略規劃、績效管理、業務管理、經營管理、投資計畫發展與風險評估等事項。
土地開發部	各建築個案之土地開發事項。
業務部	各建築個案設計及房屋銷售與服務事項。
營建管理部	建築工程之工程管制、包商管理、施工監督等事項。
客戶服務部	客戶及售後服務、客訴處理等事項。
財務部	關於財產、出納、股務等財務管理事項。
管理部	公關、庶務、人事、文書、會務、法務、電腦之程式設計與系統維護分析等事項。
會計部	帳務、稅務及審核等會計處理事項。
海外事業處	負責海外公司設立、銷售、工程、管理、財會等業務推展。

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料：

1. 董事、監察人：

職稱	姓名	選(就)任日期	任期(年)	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股份		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人		
					股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係
董事長	元創投資(股)有限公司 代表人：李勇毅	101.06.22	3	101.06.22	4,205,699 3,539,722	2.77 2.33	4,205,699 3,539,722	2.77 2.33	— —	— —	— —	— —	美國Bentley College財務管理系 元創投資(股)有限公司董事長	本公司董事長	董事	李隆廣	父子
董事	李隆廣	101.06.22	3	86.05.23	9,790,377	6.45	9,702,377	6.39	—	—	—	—	東海中學 全達投資(股)董事長	保鑫投資(股)董事長 全達建設(股)董事長	董事長 監察人	李勇毅 李蕙君	父子 父女
董事	全達投資(股)公司 代表人：簡小蘭	101.06.22	3	86.05.23	10,986,774 47,000	7.24 0.03	10,986,774 47,000	7.24 0.03	—	—	—	—	基隆商工文書事務科 全球興業(股)經理	保鑫投資(股)監察人	—	—	—
董事	代表人：陳政儒	101.06.22	3	86.05.23	82,423	0.06	82,423	0.05	—	—	—	—	德國法蘭克福European Business School 資管所 全鴻公寓管理(有)協理	全鴻公寓大廈管理維護 有限公司董事長	—	—	—
董事	全球興業(股)公司 代表人：廖學新	101.06.22	3	89.04.21	6,619,427 60,702	3.55 0.04	6,619,427 60,702	3.55 0.04	—	—	—	—	文化大學實業計劃研究所 三興建設經理	本公司總經理 保鑫投資(股)董事 全達建設開發(股)董事	—	—	—
董事	代表人：詹麗雯	101.06.22	3	89.04.21	52,356	0.03	52,356	0.03	—	—	—	—	崇佑企事會計科 全球興業(股)經理	本公司會計部經理 保鑫投資(股)董事	—	—	—
董事	代表人：紀榮村	101.06.22	3	89.04.21	23,194	0.01	23,194	0.01	—	—	—	—	南亞工專建築工程科 全球興業(股)副理	全瀚開發(股)監察人 本公司副總經理	—	—	—
監察人	代表人：李蕙君	101.06.22	3	95.05.17	1,063,352	0.70	1,368,352	0.90	—	—	—	—	澳洲墨爾本大學商學系 全球興業(股)經理	無	董事	李隆廣	父女
監察人	尚登有限公司 代表人：李瑞珊	101.06.22	3	101.06.22	47,000 93	0.03 0.00	47,000 93	0.03 0.00	—	—	—	—	實踐大學應用外語系 正宇科技(有)國外部業務經理	無	—	—	—

註1：屬法人股東代表者，應註明法人股東名稱並應填列下表。

註2：填列首次擔任董事或監察人之時間，如有中斷情事，應附註說明。

註3：與擔任目前職位相關之經歷，如於前揭期間曾於查核簽證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。

法人股東之主要股東

法人股東名稱	法人股東之主要股東
全達投資股份有限公司	李隆廣 65.83%、李蕙君 8.61%、李勇毅 8.61%、李周金蓮 5%、李楊錦霞 2.22%、李進財 2.22%、簡小蘭 2.22%、李淑敏 2.22%、李淑容 2.22%、李芳裕 0.83%
全球興業股份有限公司	李隆廣 52.97%、陳丕哲 27.54%、王文賢 0.78%、李淑容 4.35%、李進財 4.20%、陳政儒 0.36%、李楊錦霞 0.22%、李芳裕 0.18%、李蕙君 0.25%、詹麗雯 0.07%、簡小蘭 0.07%
元創投資股份有限公司	李隆廣 88.37%、李周金蓮 2.5%、李蕙君 1.25%、李勇毅 7.87%
尚瑩投資有限公司	李瑞珊 100%

董事及監察人資料(二)

姓名	條件	是否具有五年以上工作經驗及下列專業資格		符合獨立性情形(註)										兼任其他 公開發 行公司 獨立董 事家數		
		商務、法務、財 務、會計或公司 業務所須相關科 系之公私立大專 院校講師以上	法官、檢察官、律 師、會計師或其他 與公司業務所需 之國家考試及格 領有證書之專門 職業及技術人員	商務、法務、財 務、會計或公司業 務所須之工作經 驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9		10	
董事長 李勇毅			✓			✓								✓		0
董事 李隆廣			✓											✓	✓	0
董事 廖學新		✓	✓			✓						✓	✓			0
董事 簡小蘭			✓			✓						✓	✓			0
董事 詹麗雯			✓			✓						✓	✓			0
董事 陳政儒			✓			✓						✓	✓			0
董事 紀榮村			✓			✓						✓	✓			0
監察人 李蕙君			✓	✓		✓							✓	✓		0
監察人 李瑞珊			✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓		0

註1：欄位多寡視實際數調整。

註2：各董事、監察人於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

- (1)非為公司或其關係企業之受僱人
- (2)非為公司或其關係企業之董事、監察人（但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股東超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限）。
- (3)非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4)非前三款所列人員之配偶或其二親等以內親屬或五親等以內直系血親。
- (5)非直接持有公司已發行股總額百五以上法人股東之董事、監察人、受僱人或持股前五名法人股東之董事、監察人、受僱人。
- (6)非與公司有財務、業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7)非為公司或關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。
- (8)未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (9)非為公司法第 30 條各款情事之一。
- (10)非為公司法第 27 條所規定以政府、法人或其代表人當選。

2. 總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管：

103年04月25日

職稱	姓名	就任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人	
			股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名
總經理	廖學新	101.07.02	60,702	0.04%	0	0.00%	—	—	文化大學實業計劃研究所 三興建設經理	保鑫投資(股)董事 全達建設開發(股)董事 全瀚開發(股)董事	—	—
副經理	紀榮村	102.08.01	23,194	0.02%	0	0.00%	—	—	南亞工專建築工程科 全球興業(股)副理	家園營造(股)董事長	—	—
協理	林大棚	98.11.01	2,000	0.00%	4,000	0.00%	—	—	台灣大學農業工程系 富瑄營造(股)處長	家園營造(股)董事	—	—
副經理	江清峰	102.08.01	0	0.00%	0	0.00%	—	—	東海大學管系 全球建設(股)副理	—	—	—
協理	黃惠盟	100.05.16	20,822	0.01%	0	0.00%	—	—	文化大學建築及都市 計畫研究所 東元廣告經理	全達建設開發(股)監察人 全瀚開發(股)董事	—	—
協理	謝登富	100.08.22	463	0.00%	0	0.00%	—	—	南亞工專建築科 全毅建設(股)副理	全毅投資(股)公司董事長	—	—
財務經理	洪小慧	101.07.02	10,127	0.01%	0	0.00%	—	—	成功大學會計系 全坤建設開發(股)副理	—	—	—
會計經理	詹麗雯	87.06.11	52,356	0.03%	0	0.00%	—	—	崇右企專會計科 全球興業(股)經理	保鑫投資(股)董事 全瀚開發(股)監察人	—	—

註1：應包括總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料，以及凡職位相當於總經理或協理者，不論職稱，亦均應予揭露。
 註2：與擔任目前職位相關之經歷，如於前揭期間曾於查帳簽證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。

3. 最近年度支付董事（含獨立董事）、監察人、總經理及副總經理之酬金：

(1) 董事(含獨立董事)之酬金（本公司董事及監察人平均設值比率皆未達50%，故無需揭露個別酬金）

102年12月31日 單位：新台幣仟元；比例：%

職稱	姓名	董事酬金				兼任員工領取相關酬金						A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例(註1)		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金		
		報酬(A)	退職退休金(B)	盈餘分配之酬勞(C)(註1)	業務執行費用(D)	A、B、C及D四項總額占稅後純益之比例(註2)		薪資、獎金及特支費等(E)	退職退休金(F)(註3)	盈餘分配員工紅利(G)(註1)		員工認股權憑證得認購股數(H)	取得限制員工權利新股股數(I)		本公司	財務報告內所有公司
						本公司	財務報告內所有公司			本公司	財務報告內所有公司					
董事長	元創投資(股)公司 李勇隆	6,990	0	27,498	汽車租金 1960+	9,3187	本公司	財務報告內所有公司	0	2,700	0	0	0	11,9419	13,8486	無
董事	全達投資(股)公司 代表人：簡小蘭				汽車租金 1960+		本公司	財務報告內所有公司								
董事	代表人：陳政儒				油費 306+		本公司	財務報告內所有公司								
董事	全球興業(股)公司 代表人：詹麗雯				油費 306+		本公司	財務報告內所有公司								
董事	代表人：廖學新				繕152		本公司	財務報告內所有公司								
董事	代表人：紀榮村				繕152		本公司	財務報告內所有公司								

註1：本表所列示董事酬勞係擬發數，惟尚未經董事會及股東會決議。

註2：稅後純益係指最近年度(102)之稅後純益，本公司為396,041仟元。

註3：退職退休金實際支付為0，金額139仟元皆為適用「勞動基準法」之舊制提撥數。

註4：司機2名，薪資1,205仟元。

註5：本公司董事及監察人平均設值比率未達50%且最近年度稅後並未虧損，故無須揭露個別酬金。

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司	財務報告內所有公司(G)	本公司	財務報告內所有公司(H)
低於 2,000,000 元	0	0	0	0
2,000,000 元(含)~5,000,000 元	5 (李隆廣、詹麗雯、陳政儒、簡小蘭、紀榮村)	4 (詹麗雯、陳政儒、簡小蘭、紀榮村)	2 (李隆廣、陳政儒)	0
5,000,000 元(含)~10,000,000 元	1 (廖學新)	1 (廖學新)	4 (簡小蘭、詹麗雯、紀榮村、廖學新)	5 (簡小蘭、詹麗雯、紀榮村、陳政儒、廖學新)
10,000,000 元(含)~15,000,000 元	1 (李勇毅)	2 (李隆廣、李勇毅)	1 (李勇毅)	2 (李隆廣、李勇毅)
15,000,000 元(含)~30,000,000 元	0	0	0	0
30,000,000 元(含)~50,000,000 元	0	0	0	0
50,000,000 元(含)~100,000,000 元	0	0	0	0
100,000,000 元(含)以上	0	0	0	0
總計	7	7	7	7

監察人之酬金 (彙總配合級距揭露姓名方式)

職稱	姓名	監察人酬金						A、B 及 C 等三項總額占稅後純益之比例		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		報酬(A)		盈餘分配之酬勞(B)		業務執行費用(C)				
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	
監察人	李蕙君 尚瑩有限公司 代表人：李瑞珊	234	234	7,856	7,856	0	0	2.0427	2.0427	無

酬金級距表

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名	
	前三項酬金總額(A+B+C)	
	本公司	財務報告內所有公司(D)
低於 2,000,000 元		
2,000,000 元(含)~5,000,000 元	2(李蕙君、李瑞珊)	2(李蕙君、李瑞珊)
5,000,000 元(含)~10,000,000 元		
10,000,000 元(含)~15,000,000 元		
15,000,000 元(含)~30,000,000 元		
30,000,000 元(含)~50,000,000 元		
50,000,000 元(含)~100,000,000 元		
100,000,000 元(含)以上		
總計	2	2

總經理及副總經理之酬金（彙總配合級距揭露姓名方式）

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等等(C)		盈餘分配之員工紅利金額(D)				取得員工認股權憑證數額(註5)		取得限制員工權利新股數		有無來自子公司以外轉投資事業酬金	
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	現金紅利金額	股票紅利金額	現金紅利金額	股票紅利金額	本公司	財務報告內所有公司	本公司		財務報告內所有公司
總經理 副總經理 副總經理	廖學新 江清峰 紀榮村	5393	5833	0	0	1156	1156	372	0	2372	0	0	0	0	0	0	無

酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司	財務報告內所有公司 E
低於 2,000,000 元	1 江清峰	1 江清峰
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元	2 (廖學新、紀榮村)	2 (廖學新、紀榮村)
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元	0	0
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元	0	0
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元	0	0
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元	0	0
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元	0	0
100,000,000 元以上	0	0
總計	3	3

配發員工紅利之經理人姓名及配發情形

103年04月25日

	職稱	姓名	股票紅利 金額	現金紅利 金額	總計	總額占稅後純益 之比例(%)
經 理 人	總經理	廖學新	0	4910	4910	1.2398
	副總經理	紀榮村				
	協理	林大棚				
	副總經理	江清峰				
	協理	黃惠盟				
	協理	謝登富				
	財務部經理	洪小慧				
	會計部經理	詹麗雯				

註1：係填列最近年度盈餘分配股東會前經董事會通過擬議配發經理人之員工紅利金額（含股票紅利及現金紅利），若無法預估者則按去年實際配發金額比例計算今年擬議配發金額。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註2：經理人之適用範圍，依據本會92年3月27日台財證三字第0920001301號函令規定，其範圍如下：

- (1) 總經理及相當等級者
- (2) 副總經理及相當等級者
- (3) 協理及相當等級者
- (4) 財務部門主管
- (5) 會計部門主管
- (6) 其他有為公司管理事務及簽名權利之人

4. 分別說明本公司及合併報表內所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性：

(1) 本公司及合併報表所有公司最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例之分析

項目	酬金總額占稅後純益比例				增(減)比例	
	101年度		102年度		本公司	財務報告 所有公司
	本公司	財務報告 所有公司	本公司	財務報告 所有公司		
董事	10.6055%	12.3036%	11.9419%	13.2204%	12.60%	7.45%
監察人	1.0053%	1.0016%	2.0427%	1.9501%	103.19%	94.70%
總經理及副總經理	3.8405%	3.8262%	2.2525%	2.2564%	-41.35%	-41.03%

(2) 給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序及與經營績效之關聯性

- A. 本公司董事、監察人支領之酬金係依本公司章程第二十七條所訂之盈餘分配規定分配。並依規定調整至費用項下。
- B. 本公司最近二年度支付總經理及副總經理之酬金分為薪資、獎金及盈餘分配之員工紅利，薪資及獎金係依據本公司人事規章相關規定辦理；盈餘分配之員工紅利係由董事會依據分配年度盈餘狀況及章程所訂盈餘分配成數決議，並經股東會承認。

三、公司治理運作情形

1. 董事會運作情形：

董事會運作情形資訊

最近年度（102年）及截至103年4月25日董事會開會11（A）次，董事監察人出席情形如下：

職稱	姓名(註1)	實際出席(列) 席次數B	委託出席 席次數	實際出席(列)席率(%) 【B/A】(註2)	備註
董事長	元創投資(股)公司 代表人：李勇毅	11	—	100	
董事	李隆廣	11	—	100	
董事	全達投資(股)公司 代表人：簡小蘭	11	—	100	
董事	全達投資(股)公司 代表人：陳政儒	11	—	100	
董事	全球興業(股)公司 代表人：詹麗雯	11	—	100	
董事	全球興業(股)公司 代表人：廖學新	7	—	63	
董事	全球興業(股)公司 代表人：紀榮村	11	—	100	
監察人	李蕙君	0	—	0	
監察人	尚瑩投資有限公司 代表人：李瑞珊	10	—	91	
其他應記載事項： 一、證交法第14條之3所列事項暨其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：無。 二、董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：無。 三、當年度及最近年度加強董事會職能之目標（例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等）與執行情形評估：無。					

2. 審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形：

監察人參與董事會運作情形

最近年度（102年）及截至103年4月22日董事會開會11次（A），列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數（B）	實際列席率(%) (B/A) (註)	備註
監察人	李蕙君	0	0	
監察人	尚瑩投資有限公司 代表人：李瑞珊	10	91	
其他應記載事項： 一、監察人之組成及職責： （一）監察人與公司員工及股東之溝通情形：監察人擁有公司員工E-MAIL信箱，可與公司員工做雙向溝通，股東除於股東會可與監察人溝通外，亦可經由本公司與監察人做連繫。 （二）監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形：監察人可針對公司財務與業務問題直接與相關部門主管、內部稽核主管及查帳會計師進行了解與溝通。且不定期針對報表內容提出質詢。 二、監察人列席董事會如有陳述意見，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對監察人陳述意見之處理：無。				

註：*年度終了日前有監察人離職者，應於備註欄註明離職日期，實際列席率(%)則以其在職期間實際列席次數計算之。

*年度終了日前，有監察人改選者，應將新、舊任監察人均予以填列，並於備註欄註明該監察人為舊任、新任或連任及改選日期。實際列席率(%)則以其在職期間實際列席次數計算之。

3. 公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

項目	運作情形	與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
<p>一、公司股權結構及股東權益</p> <p>(一)公司處理股東建議或糾紛等問題之方式</p> <p>(二)公司掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單之情形</p> <p>(三)公司建立與關係企業風險控管機制及防火牆之方式</p>	<p>本公司設有專人(發言人及股務單位)妥善處理股東建議或疑義等問題。</p> <p>本公司依股務代理提供之股東名冊，每月均會確認董、監事等主要股東持股異動情形，以掌握其持股狀況。</p> <p>本公司已依法令規範確實辦理與關係企業間之風險評估及建立適當防火牆，以財務與業務獨立之原則，作為業務往來之基礎。</p>	<p>與上市上櫃公司治理實務守則並無重大差異。</p>
<p>二、董事會之組成及職責</p> <p>(一)公司設置獨立董事之情形</p> <p>(二)定期評估簽證會計師獨立性情形</p>	<p>本公司董事會已修章，待今年度股東會通過，明年將進行改選。</p> <p>定期評估會計師獨立性。</p>	<p>尚在評估合適人選；惟本公司之董事成員皆能獨立行使董事之職權。</p>
<p>三、建立與利害關係人溝通管道之情形</p>	<p>以電話、e-mail、傳真或親自前來公司方式。</p>	<p>與上市上櫃公司治理實務守則並無重大差異。</p>
<p>四、資訊公開</p> <p>(一)公司架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊之情形</p> <p>(二)公司採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)</p>	<p>本公司網址為：http://www.gtg.com.tw/，設有投資人專區，按季揭露財務報告，惟並未揭露公司其他財務、業務及公司治理等相關資訊。</p> <p>本公司財務業務資訊已按法令規範充份揭露於主管機關指定網站，以期能即時允當揭露足影響股東及利害關係人決策之資訊。另公司治理資訊已揭露於股東會年報或公開說明書。</p>	<p>本公司財務業務資訊已充份揭露於主管機關指定網站；另公司治理資訊揭露於股東會年報或公開說明書，惟公司治理揭露於本公司網站情形尚在評估中。</p> <p>與上市上櫃公司治理實務守則並無重大差異。</p>
<p>五、公司設置提名或其他各類功能性委員會之運作情形</p>	<p>本公司於100年12月19日設置「薪資報酬委員會」及訂定「薪資報酬委員會組織規程」並經董事會通過。</p>	<p>無差異。</p>
<p>六、公司如依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂有公司治理實務守則者，請敘明其運作與所訂公司治理實務守則之差異情形：本公司目前尚未訂定公司治理實務守則，惟本公司之公司治理精神及目前所依循之各項制度，已涵蓋主要治理原則。</p>		
<p>七、其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(如員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)：</p> <p>(一)員工權益及僱員關懷：本公司非常關心員工生活、福利，除訂定合理薪資待遇外，參與直接生產人員每月並依生產績效，發給生產獎金，每年除兩節發給慰問金外，並訂定年終績效獎勵金及員工紅利分配辦法，按全年經營績效發給獎金以及紅利，在員工福利方面，除備有宿舍供遠道同仁住宿外，並不定期舉辦全體員工聚餐，以聯絡情感。每年並按期提供冬夏季制服。本公司員工福利委員會，除每年不定期舉辦國內外旅遊外，並定期舉辦慶生會和年節發放禮品，以辦理婚喪喜慶慰問補助等，福利制度完善，員工生活安定。本公司勞資關係和諧，勞資一體共存共榮，各項人事管理規章，工作手冊之訂定，均依勞動基準法為藍本，多項條文且優於該法有關範圍，並經有關主管機關核准，以供全體員工一體遵行。</p> <p>(二)投資者關係：本公司依法設立發言人及代理發言人回應所有股東及潛在投資人問題，投資人亦可以電話、e-mail、傳真或親自前來公司方式溝通之。</p> <p>(三)供應商關係：本公司向來秉持傳統與供應商維持和諧關係，每期應付貨款絕無推欠情事。</p> <p>(四)利害關係人之權利：利害關係人可透過公開資訊觀測站隨時瞭解公司重大事項及財務相關資訊，並可以電話、e-mail、傳真或親自前來公司方式溝通之。</p> <p>(五)董事及監察人進修之情形：本公司為加強公司治理之推行，隨時告知董事、監察人有關公司治理相關法令及其更新。董事紀榮村 102.9.16【企業誠信經營與社會責任座談會】 3小時、董事詹麗雯 102.10.30【企業財報不實犯罪之法律責任與司法單位偵查蒐證訴訟案例實況】 3小時。</p> <p>(六)風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：本公司經營階層除依相關法令規定定期揭露及呈報相關資訊外，財務方面，隨時審視財務結構，避免財務風險過高；在內部控制方面，設置稽核人員，定期及不定期針對公司內控制度進行查核，並提出報告。</p> <p>(七)客戶政策之執行情形：本公司與客戶交易皆基於平等互惠等原則，且內控針對售後服務有詳細規定。</p> <p>(八)公司為董事及監察人購買責任保險之情形：本公司尚未為董事及監察人購買責任保險。</p> <p>八、如有公司治理自評報告或委託其他專業機構之評鑑報告者，應敘明其自評(或委外評鑑)結果、主要缺失(或建議)事項及改善情形：無。</p>		

4. 公司如有設置薪酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形：

(1) 薪資報酬委員會成員資料

身分別 (註1)	姓名	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形(註2)								兼任其他 公開發 行公司 薪資 報酬 委員 會成 員家 數	備註 (註3)	
		商務、法務、 財務、會計或 公司業務所 需相關料系 之公私立大 專院校講師 以上	法官、檢察 官、律師、會 計師或其他與 公司業務所需 之國家考試及 格領有證書之 專門職業及技 術人員	具有商務、法 務、財務、會 計或公司業 務所需之工 作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8			
其他	王文賢			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
董事	李隆廣			✓									✓		103.3.19 任期屆滿
其他	蘇羅緞			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
其他	李芳正			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		103.4.7 新任

註1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

註2：各成員於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人。但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或其關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。
- (8) 未有公司法第30條各款情事之一。

註3：若成員身分別係為董事，請說明是否符合「股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資委員會設置及行使職權辦法」第6條第5項之規定。

(2) 薪資報酬委員會運作情形資訊

一、本公司之薪資報酬委員會委員計3人。

二、本屆委員任期：101年6月22日至104年6月21日，最近年度薪資報酬委員會開會3次(A)，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數 (B)	委託出席次 數	實際出席率(%) (B/A) (註)	備註
召集人	王文賢	3	—	100	
委員	李隆廣	3	—	100	103.3.19 任期屆滿
委員	蘇羅緞	3	—	100	
委員	李芳正	—	—	—	103.4.7 新任

其他應記載事項：

- 一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)。
- 二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理。

註：

- (1) 年度終了日前有薪資報酬委員會成員離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。
- (2) 年度終了日前，有薪資報酬委員會改選者，應將新、舊任薪資報酬委員會成員均予以填列，並於備註欄註明該成員為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

5. 履行社會責任情形：本公司除保持正常經營及實現股東利益最大化之同時，並成立全球文教基金會積極參與環保、社區參與、社會貢獻、社會服務、社會公益、消費者權益、人權、安全衛生與其他社會責任等問題。

履行社會責任情形

項目	運作情形	與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
<p>一、落實推動公司治理</p> <p>(一) 公司訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效之情形。</p> <p>(二) 公司設置推動企業社會責任專(兼)職單位之運作情形。</p> <p>(三) 公司定期舉辦董事、監察人與員工之企業倫理教育訓練及宣導事項，並將其與員工績效考核系統結合，設立明確有效之獎勵及懲戒制度之情形。</p>	<p>(一) 公司尚未訂定企業社會責任實務守則。</p> <p>(二) 公司尚未設置推動企業社會責任專(兼)職單位。</p> <p>(三) 公司設立員工意見審查委員會，並訂定員工溝通管理辦法、員工獎懲辦法、內部訓練績效獎金管理辦法等。</p>	<p>(一) 公司未來將訂定企業社會責任實務守則。</p> <p>(二) 公司未來將視實際需要設置推動企業社會責任專(兼)職單位。</p> <p>(三) 無。</p>
<p>二、發展永續環境</p> <p>(一) 公司致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料之情形。</p> <p>(二) 公司依其產業特性建立合適之環境管理制度之情形。</p> <p>(三) 設立環境管理專責單位或人員，以維護環境之情形。</p> <p>(四) 公司注意氣候變遷對營運活動之影響，制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略之情形。</p>	<p>(一) 公司各建案均致力於「綠建築」之規劃設計、採用環保節能建材；如外牆玻璃採用low-e玻璃、自潔氧化鈦磁磚及屋頂中空樓板等建材與工法，以節能減碳及降低後續使用維護資源。</p> <p>(二) 各建案工地工程施工亦力求降低物料損耗及營建廢棄物減量目標；以降低對環境衝擊。</p>	<p>無差異。</p>

項目	運作情形	與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
<p>三、維護社會公益</p> <p>(一) 公司遵守相關勞動法規及尊重國際公認基本勞動人權原則，保障員工之合法權益及雇用政策無差別待遇等，建立適當之管理方法、程序及落實之情形。</p> <p>(二) 公司提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育之情形。</p> <p>(三) 公司建立員工定期溝通之機制，以及以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動之情形。</p> <p>(四) 公司制定並公開其消費者權益政策，以及對其產品與服務提供透明且有效之消費者申訴程序之情形。</p> <p>(五) 公司與供應商合作，共同致力提升企業社會責任之情形。</p> <p>(六) 公司藉由商業活動、實物捐贈、企業志工服務或其他免費專業服務，參與社區發展及慈善公益團體相關活動之情形。</p>	<p>(一) 本公司遵守相關勞動法規，保障員工之合法權益，對於公司政策之宣導、員工的意見了解皆採開放雙向溝通方式進行。</p> <p>(二) 本公司認為身心健康的員工，才能營造高效率、高品質的工作績效，因此致力於提供員工安全與健康之工作環境。故不定期舉辦員工健康檢查，讓員工更能掌握自己的健康狀態。</p> <p>(三) 企業訂定整體目標以充分顯示企業想要達到的目標，並成為公司策略目標、營運計畫及年度預算的編製基礎，同時清楚地傳達給管理階層及員工，並確認整體目標已被遵循。</p> <p>(四) 本公司設有專人及電子郵件信箱，處理有關公司消費者權益申訴之相關問題，公平即時處理消費者之申訴。</p> <p>(五) 為回饋「取之於社會，用之於社會」公司於民國83年成立「全坤建設文教基金會」，其宗旨在於推動社區活動，舉辦環境保護及建築相關研討活動，及贊助台灣本土藝文團體，藉此提升國人對生活品質的重視，並增添社會更祥和的文化氣氛。</p> <p>1. 民國102年6月捐款台北市新觀念教育文化協會舉辦102年各項社會福利活動。</p> <p>2. 民國102年9月捐款三重光榮國中王筱婷同學-網球新秀選手。</p> <p>3. 舉辦102年各大學院校碩士學生，建築與都市研究論文報告獎助活動。</p> <p>4. 舉辦102各大專院校建設系學生競圖「具有公共性的創意建築設計」。</p>	<p>無差異。</p>
<p>四、加強資訊揭露</p> <p>(一) 公司揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊之方式。</p> <p>(二) 公司編製企業社會責任報告書，揭露推動企業社會責任之情形。</p>	<p>(一) 目前尚未揭露企業責任有關資訊。</p> <p>(二) 公司尚未編制企業社會責任報告書。</p>	<p>(一) 本公司未來將視實際需要或法令之規定適時辦理。</p> <p>(二) 公司未來將視實際需要編置社會責任報告書。</p>
<p>五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：本公司尚未訂定「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」。</p>		
<p>六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊（如公司對環保、社區參與、社會貢獻、社會服務、社會公益、消費者權益、人權、安全衛生與其他社會責任活動所採行之制度與措施及履行情形）：</p> <p>1. 民國102年6月捐款台北市新觀念教育文化協會舉辦102年各項社會福利活動。</p> <p>2. 民國102年9月捐款三重光榮國中王筱婷同學-網球新秀選手。</p> <p>3. 舉辦102年各大學院校碩士學生，建築與都市研究論文報告獎助活動。</p> <p>4. 舉辦102各大專院校建設系學生競圖「具有公共性的創意建築設計」。</p>		
<p>七、公司產品或企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：無</p>		

6. 公司履行誠信經營情形及採行措施：

落實誠信經營情形

項 目	運 作 情 形	與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一) 公司於規章及對外文件中明示誠信經營之政策，以及董事會與管理階層承諾積極落實之情形。</p> <p>(二) 公司訂定防範不誠信行為方案之情形，以及方案內之作業程序、行為指南及教育訓練等運作情形。</p> <p>(三) 公司訂定防範不誠信行為方案時，對營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範行賄及收賄、提供非法政治獻金等措施之情形。</p>	<p>(一) 制定之策略計劃應整合高階管理階層的看法。</p> <p>(二) 定期評估高階管理階層過去所訂定的經營方向及優先順序，確保這些方向及順序現在仍然正確。</p> <p>(三) 把競爭對手、產品、顧客及法令變動之所有有關資訊，都告訴相關作業人員。建立企業內部向上、向下及橫向溝通的管道，以迅速找出阻礙達成企業策略目標的問題，並予解決。</p>	<p>無差異。</p>
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(一) 公司商業活動應避免與有不誠信行為紀錄者進行交易，並於商業契約中明訂誠信行為條款之情形。</p> <p>(二) 公司設置推動企業誠信經營專(兼)職單位之運作情形，以及董事會督導情形。</p> <p>(三) 公司制定防止利益衝突政策及提供適當陳述管道運作情形。</p> <p>(四) 公司為落實誠信經營所建立之有效會計制度、內部控制制度之運作情形，以及內部稽核人員查核之情形。</p>	<p>(一) 制訂【人事管理工作規則】內之行為守則，並予遵循。</p> <p>(二) 管理階層與新進員工一起審閱行為守則；管理階層與全體員工定期再度審閱</p> <p>(三) 懲罰違反行為守則的員工；清楚傳遞公司不容忍違反行為守則的訊息。</p> <p>(四) 懲罰違反行為守則的員工；懲罰違反法律的員工，是以司法機關提起告訴。</p>	<p>無差異。</p>
<p>三、公司建立檢舉管道與違反誠信經營規定之懲戒及申訴制度之運作情形。</p>	<p>懲罰違反行為守則的員工；懲罰違反法律的員工，是以司法機關提起告訴。</p>	<p>無差異。</p>
<p>四、加強資訊揭露</p> <p>(一) 公司架設網站，揭露誠信經營相關資訊情形。</p> <p>(二) 公司採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露放置公司網站等)。</p>	<p>(一) 本公司設有網站，揭露相關企業文化、經營方針等資訊。</p> <p>(二) 本公司設有專責部門負責公司各項資訊之蒐集及發布，並已依規定設置並報備發言人相關資料。</p>	<p>無差異。</p>
<p>五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：無。</p>		
<p>六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊(如公司對商業往來廠商宣導公司誠信經營決心、政策及邀請其參與教育訓練、檢討修正公司訂定之誠信經營守則等情形)：</p> <p>(一) 本公司遵守公司法、證券交易法、商業會計法、上市上櫃相關規章或其他商業行為有關法令，以作為落實誠信經營之基本。</p> <p>(二) 本公司「董事會議事規則」中訂有董事利益迴避制度，對董事所列議案，與其自身或其代表人有利害關係，至有害公司利益之虞者，得陳述意見及答詢，不得加入討論及表決，且討論及表決時應予迴避，並不得代理其他董事行使表決權。</p> <p>(三) 本公司訂有「防範內線交易管理作業」，明定董事、監察人、經理人及受僱人不得洩漏所知悉之內部重大訊息予他人，不得向知悉本公司內部重大資訊之人探詢或蒐集與個人職務不相關之公司未公開內部重大資訊，對於非因執行業務得知本公司未公開之內部重大資訊亦不得向其他人洩露。</p>		

7. 公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：無。

8. 其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊，得一併揭露：無。

9. 內部控制制度執行狀況

(一) 內部控制聲明書

全坤建設開發股份有限公司

內部控制制度聲明書

日期：103年03月10日

本公司民國一〇二年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率（含獲利、績效及保障資產安全等）、財務報導之可靠性及相關法令之遵循等目標之達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」（以下簡稱「處理準則」）規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估及回應，3.控制作業，4.資訊與溝通，及5.監督。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見『處理準則』之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，檢查內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項檢查結果，認為本公司於民國一〇二年十二月三十一日的內部控制制度（含對子公司監督與管理），包括知悉營運之效果及效率目標達成之程度、財務報導之可靠性及相關法令之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國一〇三年三月十日董事會通過，出席董事七人中，無人持反對意見，均同意本聲明書之內容，併此聲明。

全坤建設開發股份有限公司

董事長：



總經理：



(二) 委託會計師審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無。

10. 最近年度及截至年報刊印日止公司及內部人員依法被處罰、公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形：無。

11. 最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議

(一) 102 年度股東常會決議

本公司 102 年 6 月 11 日股東常會決議事項如下：

1. 承認本公司 101 年度決算表冊。
2. 承認本公司 101 年度盈餘分配表。
3. 修正本公司部分章程。
4. 修正本公司「取得或處分資產處理程序」。
5. 修正本公司「資金貸與他人作業程序」及「背書保證作業辦法」。
6. 修正本公司「股東會議事規則」。

(二) 102 年之董事會重要決議

1. 檢送本公司 102 年度營業預算及資本支出預算。(102.1.28)
2. 茲因應法令修訂及業務需要，故擬修訂【資金貸與他人作業程序】及【背書保證作業辦法】。(102.1.28)
3. 為因應法令修訂及配合業務所需，擬調整本公司【內部控制制度】、【內部稽核實施細則】案。(102.1.28)
4. 擬建議本公司 101 年度年終獎金之發放基數。(102.1.28)
5. 本公司 101 年度內部控制制度自行評估案。(102.3.18)
6. 為配合公司業務需要，故擬修訂公司取得或處分資產處理程序。(102.3.18)
7. 茲因業務需要，公司法律顧問將陸續到期，擬續聘蕭維德律師、林慶苗律師、李永然律師、陳峰富律師及李文中律師擔任公司本年度法律顧問，期間一年。(102.3.18)
8. 本公司民國 101 年度營業決算表冊。(102.3.18)
9. 為配合公司臺灣證券交易所股份有限公司，於中華民國 102 年 2 月 27 日公告之臺證上一字第 1020003468 號，擬修訂公司【股東會議事規則】，呈請核議。(102.4.22)
10. 為配合公司業務需要及規章檢討，擬修訂公司【章程】及【取得或處分資產處理程序】。(102.4.22)
11. 為配合公司【章程】及【取得或處分資產處理程序】之提案修正，擬修訂公司【指揮作業分層授權實施辦法】。(102.4.22)
12. 擬具本公司 101 年度盈餘分配表。(102.4.22)
13. 財務報表。(102.7.30)
14. 訂定本公司除息基準日、停止過本公司民國 102 年第一季營業決算表冊。(102.5.13)
15. 為敦峰不動產出售相關事宜。(102.5.13)
16. 本公司民國 102 年第二季合併戶日期。(102.7.30)
17. 擬提報土開二部協理陳尚志自 102 年 8 月 1 日自請退休。(102.7.30)
18. 為組織運作，擬建議晉升人員紀榮村、江清峰，自 102 年 8 月 1 日生效，敬請核議。(102.7.30)
19. 本公司為配合業務發展需求，擬透過境外子公司投資美國。(102.9.9)
20. 擬發放 101 年度員工紅利 9,780,647 元整、董監酬勞 9,291,615 元整，自一〇二年九月十二日發放。(102.9.9)
21. 本公司民國 102 年第三季合併財務報表。(102.10.29)
22. 全坤尊峰公園館(五股洲子洋 225)新建工程之營造工程發包說明。(102.10.29)
23. 擬提報本公司【103 年度內部稽核作業查核計畫】案。(102.12.23)
24. 檢送本公司 103 年度營業預算及資本支出預算。(102.12.23)
25. 為推動文教事業發展，並回饋於社會，擬捐款新台幣參佰萬元整予財團法人全坤建設文教基金會。(102.12.23)

(三) 103 年截至年報刊印日之董事會重要決議

1. 建議本公司 102 年度年終獎金之發放基數。(103.1.13)
2. 為配合法令修正、證券主管機關規定及公司業務需要，擬修訂公司【章程】及【取得或處分資產處理程序】。(103.3.10)
3. 本公司民國 102 年度營業決算表冊。(103.3.10)
4. 茲為配合安侯建業會計師內部作業調整更換會計師事宜。(103.4.7)
5. 原薪酬委員李隆廣先生任期屆滿，擬補選委任李芳正先生為薪酬委員會委員。(103.4.7)
6. 擬具本公司 102 年度盈餘分配表。(103.4.7)

12. 最近年度及截至年報刊印日止董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者：無。

13. 最近年度及截至年報刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管及研發主管等辭職解任情形之彙總：無

公司有關人士辭職解任情形之彙總

102 年 04 月 25 日

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
無				

註：所稱公司有關人士係指董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管及研發主管等。

四、會計師公費資訊

會計師公費資訊

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備註
安侯建業聯合會計師事務所	賴麗真	曾國揚	102.01.01-102.12.31	

金額級距		公費項目	審計公費	非審計公費	合計
1	低於 2,000 千元				
2	2,000 千元 (含) ~4,000 千元		√		√
3	4,000 千元 (含) ~6,000 千元				
4	6,000 千元 (含) ~8,000 千元				
5	8,000 千元 (含) ~10,000 千元				
6	10,000 千元 (含) 以上				

- (一) 給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費為審查公費之四分之一者：不適用。
 (二) 更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者：不適用。
 (三) 審計公費較前一年度減少百分之十五以上者：不適用。

五、更換會計師資訊：

一、關於前任會計師

更換日期	103.4.7		
更換原因及說明	本公司一〇二年度財務報表簽證會計師茲因安侯建業聯合會計師事務所內部作業調整，自民國一〇三年第一季起財務報告查核簽證會計師由賴麗真、曾國揚會計師更換為馬國柱、簡蒂暖會計師。		
說明係委任人或會計師終止或不接受委任		會計師	委任人
	主動終止委任	不適用	不適用
	不在接受(繼續)委任	不適用	不適用
最新兩年內簽發無保留意見以外之查核報告書意見及原因	無		
與發行人有無不同意見	有		會計原則或實務
			財務報告之揭露
			查核範圍或步驟
			其他
	無	不適用	
	說明		
其他揭露事項 (本準則第十條第五款第一目第四點應加以揭露者)	無		

二、關於繼任會計師

事務所名稱	安侯建業聯合會計師事務所
會計師姓名	馬國柱及簡蒂暖會計師
委任之日期	103.4.7
委任前就特定交易之會計處理方法或會計原則及對財務報告可能簽發之意見諮詢事項及結果	不適用
繼任會計師對前任會計師不同意見事項之書面意見	不適用

三、前任會計師對本準則第10條第5款第1目及第2目之3事項之復函：不適用

六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者：無。

七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形：

董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形

職稱	姓名	101 年度		102 年度		103 年度截至 04 月 25 日止	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數增 (減)數	質押股數增 (減)數
董事長	元創投資有限公司 代表人：李勇毅	0	0	0	0	0	0
董事	李隆廣	0	0	0	0	(88,000)	0
董事	全達投資(股)公司 代表人：簡小蘭	0	0	0	0	0	0
董事	全達投資(股)公司 代表人：陳攻儒	0	0	0	0	0	0
董事	全球興業(股)公司 代表人：詹麗雯	0	0	0	0	0	0
董事	全球興業(股)公司 代表人：廖學新	0	0	0	0	0	0
董事	全球興業(股)公司 代表人：紀榮村	0	0	0	0	0	0
監察人	李蕙君	700,000	0	0	0	88,000	0
監察人	尚瑩投資有限公司 代表人：李瑞珊	0	0	0	0	0	0
總經理	廖學新	0	0	0	0	0	0
協理	紀榮村	0	0	0	0	0	0
協理	林大棚	0	0	0	0	0	0
協理	江清峰	0	0	0	0	0	0
協理	黃惠盟	(931)	0	0	0	0	0
財會主管	洪小慧	0	0	0	0	0	0
財會主管	詹麗雯	0	0	0	0	0	0

股權移轉資訊

姓名(註1)	股權移轉原因 (註2)	交易日期	交易相對人	交易相對人與公司，董事、 監察人及持股比例超過 百分之十股東之關係	股數	交易價格
無移轉關係 人之情事。						

註1：係填列公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十股東姓名。

註2：係填列取得或處分。

股權質押資訊

姓名(註1)	質押變動原因 (註2)	變動日期	交易相對人	交易相對人與公司，董事、 監察人及持股比例超過 百分之十股東之關係	股數	質押 (贖回) 金額
無設質關係 人之情事。						

註1：係填列公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十股東姓名。

註2：係填列質押或贖回

八、持股比例占前十名股東，其相互間互為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊：

持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資料

103年4月25日；單位：股

姓名（註1）	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。		備註
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	名稱	關係	
全毅投資股份有限公司	17,556,703	11.57%	-	-	-	-	-	-	
代表人：謝登富	463	0.00%	-	-	-	-	-	-	
全展投資股份有限公司	12,483,236	8.23%	-	-	-	-	李隆廣	董事長	
代表人：李隆廣	9,702,377	2.27%	29,643	0.02%	-	-	-	-	
全達投資股份有限公司	10,986,774	7.24%	-	-	-	-	李隆廣	董事長	
代表人：李隆廣	9,702,377	6.39%	85,144	0.06%	-	-	-	-	
昱景建設股份有限公司	10,513,377	6.93%	-	-	-	-	-	-	
代表人：李芳裕	336,440	0.22%	34,520	0.02%	-	-	-	-	
李隆廣	9,702,377	6.39%	85,144	0.06%	-	-	李勇毅	父子	
全球興業股份有限公司	6,619,427	4.36%	-	-	-	-	李隆廣	董事長	
代表人：李隆廣	9,702,377	6.39%	85,144	0.06%	-	-	陳丕哲	董事	
元創投資有限公司	4,205,699	2.77%	-	-	-	-	李勇毅	董事長	
代表人：李勇毅	3,539,722	2.33%	-	0.06%	-	-	-	-	
李勇毅	3,539,722	2.33%	-	-	-	-	李隆廣	父子	
陳丕哲	3,446,950	2.27%	29,643	0.02%	-	-	-	-	
南山人壽保險股份有限公司	2,500,000	1.65%	-	-	-	-	-	-	

註1：股東姓名應分別列示（法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示）

註2：持股比例之計算係指以自己名義、配偶、未成年子女或利用他人名義持有股份合計數。

註3：該股東為外部人士並非公司董監事，無法取得相關資料。

九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例：

轉投資事業	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例（%）	股數	持股比例（%）	股數	持股比例（%）
衛博科技	803,582	11.97	861,382	12.83	1,664,964	24.80

肆、募資情形

一、資本與股份

(一)股本來源：

年月	發行價格(元)	核定股本		實收股本		備註		
		股數(仟股)	金額(仟元)	股數(仟股)	金額(仟元)	股本來源(仟元)	以現金以外之財產抵充股款者	其他
97.01	10	298,000,000	2,980,000,000	144,099,028	1,440,990,280	公司債轉換轉增資 83,846,900 元 97.01.18 經授商字第 09701012580 號	—	
97.04	10	298,000,000	2,980,000,000	144,285,087	1,442,850,870	公司債轉換轉增資 1,860,590 元 97.04.18 經授商字第 09701090550 號	—	
97.07	10	298,000,000	2,980,000,000	144,293,004	1,442,930,040	公司債轉換轉增資 79,170 元 97.07.24 經授商字第 09701185110 號	—	
98.07	10	298,000,000	2,980,000,000	144,492,026	1,444,920,260	公司債轉換轉增資 1,990,220 元 98.07.17 經授商字第 09801158460 號	—	
98.10	10	298,000,000	2,980,000,000	144,604,902	1,446,049,020	公司債轉換轉增資 1,128,760 元 98.10.16 經授商字第 09801239170 號	—	
99.01	10	298,000,000	2,980,000,000	150,038,454	1,500,384,540	公司債轉換轉增資 54,335,520 元 99.01.20 經授商字第 09901011790 號	—	
99.04	10	298,000,000	2,980,000,000	151,572,571	1,515,725,710	公司債轉換轉增資 15,341,170 元 99.04.20 經授商字第 9901077670 號	—	—
99.07	10	298,000,000	2,980,000,000	151,664,925	1,516,649,250	公司債轉換轉增資 923,540 元 99.04.20 經授商字第 9901077670 號		
100.01	10	298,000,000	2,980,000,000	149,664,925	1,496,649,250	庫藏股辦理註銷減資 20,000,000 元 100.01.01 經授商字第 10001000180 號		
100.01	10	298,000,000	2,980,000,000	151,297,498	1,512,974,980	公司債轉換轉增資 16,325,730 元 100.01.19 經授商字第 10001010940 號		
100.04	10	298,000,000	2,980,000,000	151,752,042	1,517,520,420	公司債轉換轉增資 4,545,440 元 100.04.19 經授商字第 10001076300 號		

註 1: 上列資料為截至年報刊印日止已辦理變更登記之資料。

註 2: 增資部份應加註生效(核准)日期與文號。

註 3: 以低於票面金額發行股票者，應以顯著方式標示。

註 4: 以貨幣債權、技術、商譽抵充股款者，應予敘明，並加註抵充之種類及金額。

註 5: 屬私募者，應以顯著方式標示。

102 年 4 月 22 日

股份種類	核定股本				未發行股份	合計	轉換公司債可轉換股份數額
	已上市(櫃)	未上市(櫃)	合計	股數			
記名式普通股	151,752,042	—	151,752,042	146,247,958	298,000,000	27,711,797	

總括申報制度相關資訊

有價證券種類	預定發行數額		已發行數額		已發行部分之發行目的及預期效益	未發行部分預定發行期間	備註
	總股數	核准金額	股數	價格			
無							

(二)股東結構：

股東結構

103 年 4 月 17 日

股東結構數量	政府機構	金融機構	其他法人	外國機構及外人	個人	合計
人數	1	5	40	32	11,165	11,243
持有股數	318,000	2,555,555	73,339,726	4,046,594	71,492,167	151,752,042
持股比例	0.21	1.68	48.33	2.67	47.11	100

(三)股權分散情形：

股權分散情形

每股面額十元/103年4月17日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	6,094	1,584,796	1.040
1000 至 5,000	3,782	8,252,745	5.440
5,001 至 10,000	643	5,194,568	3.420
10,001 至 15,000	161	2,031,477	1.340
15,001 至 20,000	142	2,696,179	1.780
20,001 至 30,000	122	3,097,262	2.040
30,001 至 40,000	53	1,925,024	1.270
40,001 至 50,000	41	1,926,149	1.270
50,001 至 100,000	89	6,260,624	4.130
100,001 至 200,000	61	8,753,885	5.770
200,001 至 400,000	22	6,152,615	4.050
400,001 至 600,000	7	3,576,464	2.360
600,001 至 800,000	5	3,498,677	2.310
800,001 至 1,000,000	2	1,840,000	1.210
1,000,001 以上	19	94,961,577	62.580
合計	11,243	151,752,042	100.000

(四)主要股東名單：

主要股東名單

股東戶名	持有股數	百分比
全毅投資股份有限公司	17,556,703	11.57%
全展投資股份有限公司	12,483,236	8.23%
全達投資股份有限公司	10,986,774	7.24%
昱景建設股份有限公司	10,513,377	6.93%
李隆廣	9,702,377	6.39%
全球興業股份有限公司	6,619,427	4.36%
元創投資有限公司	4,205,699	2.77%
李勇毅	3,539,722	2.33%
陳丕哲	3,446,950	2.27%
南山人壽保險股份有限公司	2,500,000	1.65%

(五)最近二年度每股市價、淨價、盈餘、股利及相關資料

項目	年度		101 年度	102 年度	截至 103 年 3 月 31 日
	最高	最低			
每股市價 (註 1)	最高		22.35	26.80	28.10
	最低		16.90	18.60	24.05
	平均		19.80	21.46	25.97
每股淨值 (註 2)	分配前		21.97	23.64	不適用
	分配後		21.97	註	
每股盈餘 (註 3)	加權平均股數(仟股)		151,752	151,752	
	每股盈餘 (註 3)	調整前	7.84	2.61	
		調整後	7.84	註	
每股股利	現金股利		1.0	註	
	無償 配股	盈餘配股	-	註	
		資本公司配股	-	註	
	累積未付股利		-	註	
投資報酬分析	本益比(註 5)		2.53	14.12	
	本利比(註 6)		19.8	註	
	現金股利殖利率(註 7)		5.05	註	

(註)民國 102 年盈餘配股議案尚未經股東會決議。

(六)公司股利政策及執行狀況：

1、股利政策：

本公司屬營建產業，目前為成熟期，未來仍需持續投入資金以從事業務拓展活動，並尋求公司轉型之新契機，以確保市場競爭力；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，依符合下列執行比率之股利政策配發股利：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，但公司股價低於面額或接近面額時，公司可考量財務狀況全數發放現金股利。

2、本次股東會擬議股利分配情形：

本次股東會擬提配發現金股利 1.5 元/股。

3、預期股利政策有無重大變動：無。

(七)本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：

本公司董事會就 102 年度盈餘擬不配發股票股利。

(八)員工分紅及董事、監察人酬勞：

1. 公司章程所載員工分紅及董事監察人酬勞之成數或範圍：

依據本公司章程第廿七條規定本公司年度結算如有盈餘，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，除派付股息外，按下列比率擬訂分配議案提請股東會決議分派：

- (1) 員工紅利不低於百分之一，對象包括符合一定條件之從屬公司員工。
- (2) 董事、監察人酬勞應以扣除前項金額後之餘額提撥，比例不得高於百分之五。
- (3) 其餘由董事會依本公司股利政策擬具分配案，提請股東會決議後分派之。

2. 本期估列員工紅利及董事、監察人酬勞金額之估列基礎、配發股票紅利之股數計算基礎及實際配發金額若與估列數有差異時之會計處理：

(1) 本公司以民國 102 年度之稅後淨利依本公司章程所定盈餘分派政策範圍內，員工分配成數 1.5% 及董事監察人酬勞分配成數 4% 估列，惟若嗣後股東會決議實際與估列數有差異時，則視為會計估計變動，列為實際分配年度之損益。

3. 董事會通過之擬議配發員工分紅等訊息：

(1) 配發員工現金紅利、股票紅利及董事、監察人酬勞金額：

分配項目	董事會擬議配發金額 (A)	認列費用年度估列金額 (B)	差異金額 (A-B)	差異原因及處理情形
員工現金紅利	13,459,745	13,459,745	0	無
董監酬勞	35,354,263	35,354,263	0	

(2) 擬議配發員工股票紅利股數及其占盈餘轉增資之比例：無。

(3) 考慮擬議配發員工紅利及董事、監察人酬勞後之設算每股盈餘：

本公司 102 年度稅後盈餘為 \$396,041 仟元，就流通在外股數 151,752 仟股計算，每股盈餘為 2.61 元，因應員工紅利及董監酬勞費用化，配發之員工現金紅利 \$13,460 仟元及董監酬勞 \$35,354 仟元，已於盈餘中扣除，故每股盈餘不變。

4. 前一年度員工分紅及董事、監察人酬勞之實際配發情形：

分配項目	實際配發金額 (A)	認列費用年度估列金額 (B)	差異金額 (A-B)	差異原因及處理情形
員工現金紅利	16,174,608	16,301,187	126,579	公司自結報表與會計師調整之差異，因差異數未達會計師調整之重大項目，故調整於 101 年。
董監酬勞	15,365,878	15,486,128	120,250	

(九)公司買回本公司股份情形：無。

二、公司債辦理情形

公司債辦理情形

公司債種類(註2)	第二次有擔保公司債
發行(辦理)日期	99年5月3日上櫃
面額	新台幣100,000元
發行及交易地點(註3)	中華民國證券櫃檯買賣中心
發行價格	依面額十足發行
總額	新台幣1,000,000,000元
利率	票面利率0%
期限	3年期;到期日:102年5月3日
保證機構	台新國際商業銀行股份有限公司
受託人	台北富邦商業銀行
承銷機構	台新國際商業銀行股份有限公司
簽證律師	不適用
簽證會計師	不適用
償還方法	<p>償還方法：本轉換公司債，除下列情形外，於到期日依債券面額加計利息補償金以現金一次償還：</p> <p>(1)債券持有人依轉換辦法第十條申請轉換為本公司普通股；</p> <p>(2)本公司依轉換辦法第十八條提前贖回</p> <p>(3)債券持有人依轉換辦法第十九條行使賣回權；或</p> <p>(4)本公司由證券商營業處所買回註銷。</p>
未償還本金	新台幣0元
贖回或提前清償之條款	<p><u>本公司對本轉換債之贖回權</u></p> <p>(一)本轉換公司債發行滿一個月後翌日起至發行期間屆滿前四十日止，本公司普通股收盤價連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十時，本公司應於其後三十個營業日內，以掛號寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，贖回價格訂為本債券面額，以現金收回其全部債券，並函請櫃檯買賣中心公告。</p> <p>(二)本轉換公司債發行滿一個月翌日至發行期間屆滿前四十日止，本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之10%時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，贖回價格訂為本債券面額，以現金收回其全部債券，並函請櫃檯買賣中心公告。</p> <p>(三)若債權人於「債券收回通知書」所載債券收回基準日前，未以書面回覆本公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳日為憑)者，本公司得按當時之轉換價格，以通知期間屆滿日為轉換基準日，將其轉換公司債轉換本公司普通股。</p> <p>(四)本公司執行收回請求，應於債券收回基準日後五個營業日內以現金贖回本轉換債。</p> <p><u>債券持有人之賣回權</u></p> <p>本轉換公司債以發行滿二年為債券持有人賣回基準日。本公司將於賣回基準日之三十日前，以掛號寄發一份「債券持有人賣回權行使通知書」予債券持有人(以「債券持有人賣回權行使通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本債券之投資人，則以公告方式為之)，並函請櫃檯買賣中心公告本轉換公司債持有人賣回權之行使，債券持有人得於賣回基準日前十日以書面通知本公</p>

	司股務代理機構(於送達時即生效力,採郵寄者以郵戳為憑)要求本公司以債券面額之102.01%(實質收益率為1%),將其所持有之本轉換公司債以現金贖回。本公司受理賣回請求,應於賣回基準日後五個營業日內以現金贖回本轉換債。
限制條款(註4)	無
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	無
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額
	<p>截至年報刊印日止,已轉換551張,尚餘943,900,000元,預計5月3日本轉換公司債到期時按債券面額之103.03%以現金一次償還。</p> <p><u>轉換期間</u> (一)債券持有人於本轉換公司債發行日後屆滿一個月(民國99年6月3日)起,至到期日前十日(民國102年4月23日)止,除依法暫停過戶期間及本條第(二)項規定期間外,得依本辦法第十條規定將本轉換公司債轉換為本公司普通股。 (二)自本公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起,至權利分派基準日止,辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易前一日止,停止轉換。</p> <p><u>請求轉換程序</u> (一)債券持有人至原交易券商填具「轉換公司債帳簿劃撥轉換/贖回/賣回申請書」,註明轉換並檢同登載債券之存摺,由交易券商向臺灣集中保管結算所股份有限公司(以下簡稱「集保結算所」)提出申請,一經申請不得撤銷。集保結算所於接受申請後送交本公司股務代理機構,於送達本公司股務代理機構時即生轉換之效力。本公司股務代理機構於送達後五個營業日內,直接將本公司普通股股票撥入原債券持有人之集保帳戶。 (二)華僑及外國人持有本債券轉換為股票時,統由集保結算所採取帳簿劃撥方式辦理配發。</p>
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響	<p>本次資金募集計畫若以銀行借款方式籌措資金,除了必須支付利息費用外,尚有到期還本之資金調度壓力,而本次發行有擔保轉換公司債之票面利率為0%,惟債券持有人屆滿發行滿二年及滿三年可要求本公司分別依債券面額之102.01%及103.03%(實質收益率1.0%)將其所持有之轉換公司債贖回,故在假設全數未轉換之情況下,依財務會計準則公報第36號規定以有效利率及實質收益率計算出之99年度認列之利息費用為10,414仟元,對每股盈餘之影響為0.0729元,雖較銀行借款之影響0.0792元及發行普通公司債之0.0768元為低,且其僅係帳面認列之利息費用而非實質現金流出,倘若日後投資人執行轉換權,帳上所認列之利息費用將減少,若到期時全數轉換完畢,則無實際利息現金流出。</p> <p>就股權稀釋情形及對股東權益之影響程度而言,轉換公司債不但於未轉換前無股權稀釋效果,若全數轉換,99年度每股盈餘稀釋程度為11.95%,仍低於現金增資方式之16.67%。此外對投資人而言,由於轉換公司債具有可轉換為股份之選擇權,相對較現金增資認股或普通公司債增加了理財之彈性。</p>
交換標的委託保管機構名稱	無實體發行,不適用

轉換公司債資料

公司債種類		第二次有擔保換公司債
項 目	年 度	
	102年 當年度截至102年5月6日	
轉債（ 換市註 公債2 司）	最 高	103.9
	最 低	102.3
	平 均	102.71
轉 換 價 格		22.00
發 行（辦 理）日 期 及 發 行 時 轉 換 價 格		99年5月3日&新台幣28.8元
履 行 轉 換 義 務 方 式		發行新股

註：第二次有擔保轉換公司債於102年5月6日終止上櫃。

三、特別股辦理情形：無。

四、海外存託憑證辦理情形：無。

五、員工認股權證辦理情形：無。

六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

七、資金運用計劃執行情形：截至年報刊印日（103.4.25）前一季止，本公司並無未完成或計畫效益尚未顯著之募集行為。

伍、營運概況

一、業務內容

(一) 業務範圍

本公司主要業務包括房屋建築之銷售為主。所佔營業比重如下：

所 營 業 務	營業比重(%)	
	101年	102年
各種商業大樓及國民住宅興建、出售業務	98.43	86.64
其他	1.57	13.36

● 公司目前之商品(服務)項目：本公司乃屬建築事業，營業項目主要係委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅後，以從事出租出售之業務。

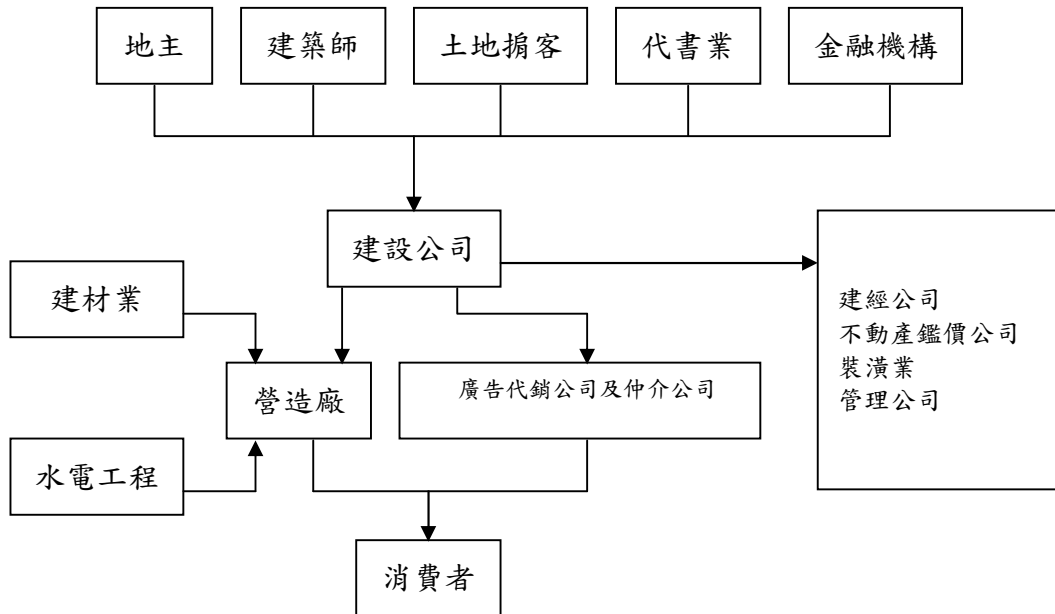
● 計畫開發之新商品(服務)：目前針對新建住宅工法加以人性化的改良。

(二) 產業概況：

● 產品現況與發展

建築業係提供資金及土地委託營造廠興建國民住宅或商業辦公大樓，完工後再將其出售或出租給消費者，房地產業的活動一向被認為是「火車頭產業」，這種說法的理由有二個：一是認為房地產業有極大的「向後關聯」效果，在整個營建工程過程中，需投注大量之人力、財力及物力，且需經過相當長時間始能完成，其牽涉之上、下游產業眾多，如營造廠、建材、代書、水電工程、建築師、金融機構及相關不動產服務等，亦即房地產業景氣時，可帶動建材、水泥、鋼鐵、裝潢、運輸、金融、仲介、土地登記代理等周邊事業的發展；另一是指房地產業既然有帶動總體經濟成長的功能，也代表房地產業活動具有領先總體經濟景氣的特性，成為總體經濟景氣的領先指標，故建築業之未來成長性與總體經濟環境、國民所得、政府法令政策及人口數等息息相關。

● 產業上中下游之關聯



● 產品之各種發展趨勢

- (1) 建物評估認證制度加強住宅品質
- (2) 綠建築蔚為風潮
- (3) 捷運等重大交通建設完成帶動郊區住宅興建
- (4) 產品設計趨於多元化
 - a. 休閒與住宅互相結合
 - b. 購地成本增加，豪宅效應發酵
 - c. 捷運住宅
 - d. 超高住宅大樓
 - e. 低價工業住宅

● 產品之競爭

由於房地產市場規模龐大、地區分佈廣，且產品因所在地段、區位不同而有差異，因此市場爭型態較少像其他產業有公司與公司間之敵對競爭情形，而是不同區域內建案與建案間的競爭較為明顯，加上

公司家數眾多，市場佔有率及其變化對公司未來營運之攸關性較不如其所推建案銷售情形的影響來得重要。

隨國民所得的提高，購屋者對於外觀設計、內部格局、建材設備及公共設施規劃等居住品質及安全的要求日趨嚴格。隨著購屋者對居住品質日漸重視，建案產品的規劃及空間的利用度已成為購屋者在選擇房屋時的重要考量，而且施工品質更是建立口碑的關鍵，如何在軟硬體設施加強精緻化及實用性如：養生、科技、環保、休閒、安全及舒適等功能，將是未來房屋產品的競爭優勢。此外，由於房地產業競爭日益激烈，客戶滿意度也成為衡量公司競爭力的重要指標，對業者而言，必須隨時注意消費者之需求與市場變化，以採取適當而有效之銷售策略。

本公司近年來深耕於大台北地區房地產市場，而該市場未來供應狀況與成長性以下述各區位及定位之產品為主：

- 捷運週邊及與北市一橋之隔之住宅：包含三重、蘆洲、新莊、板橋、新店之一般性首購產品，為主要供應區域，能吸引北市外移之客戶。
- 台北市相對房價較低區域：包含文山、大同、萬華之換屋型產品及二房、三房首購型產品，為北市推案新重點。
- 台北市精華區豪宅：如信義計劃區、天母、大安區、中正區及大直明水路一帶，豪宅產品受惠兩岸三通及資金回流效應及一般投資型套房式產品。
- 台北市都市更新案件推出。

本公司未來除現有都更案外，亦將陸續推出地段優良之建案及與北市近郊之產品，公司業務發展規劃與大台北地區房地產市場發展趨勢相符。

本公司以大台北地區為推案重心，產品訴求深耕各級客層，不論是資本成熟型的換屋族或年輕的首次購屋族群，均提供設計精緻且物超所值的產品，與市場一般產品有所區隔。由於本公司長久以來所推建案之口碑良好，近期明顯銷售單價高且銷售速度快，甚至於新北市之推案均創當地最高價，於大台北地區具一定之市場地位。此外，本公司土地開發、產品企劃、建案銷售、規劃設計、工程管理、交易安全及售後服務等項目均有一套標準作業程序，該產品經過業務部綜合市場分析的規劃與設計，再藉由豐富之銷售經驗、施工品質掌控及嚴謹之管理政策，其所推出之建案均創下良好的銷售率，顯示本公司之競爭能力深得購屋者之肯定，並堅持一貫的經營方針「有效資源整合，強化營運能力，積極多元發展，建立優質形象」，以靈活的銷售手法，來吸引各層級客戶的消費客層，本公司已於市場建立良好的口碑及品牌形象，推案量及銷售情形均維持於市場中之一定規模。

(三)技術及研發概況：

本公司係屬建設業，依照建築法規之規定不得從事營造業務，其營建工程均委由合格的營造廠商承造，故公司本身不從事營造工程之建造，因此，於本公司並無設置專責對生產技術及產品功能進行研發之部門，而僅從事土地的開發、產品規劃設計及銷售等業務，與一般製造業有所不同。但公司設有土地開發部，從事建築建案土地之開發、評估與買賣管理，業務部負責規劃設計，以及營建管理部負責建築工程之工程管制與品質管理等工作。另就專利權方面，因本公司產品之設計規劃主要為委託外部設計團隊（如：建築師、景觀、燈光或特殊專業顧問等），營造工程均發包予營造廠商建構，故無就其產品進行相關的專利保護之適用。

本公司土地開發依據市場景氣的預測及公司實際營運需要，以擬出土地開發的方向，強調土地來源之多元化，注重取得土地未來之發展潛力，並迎合不同客源之需求規劃建築建案，以增加建案之多元性。在建築規劃設計方面則針對產品之地點、周圍環境之特色、消費者的需求作審慎的評估、配合外部設計團隊規劃設計最優質之產品，以符合日益創新的市場需求。在銷售方面，營業部門因應房地產消費市場型態之轉變進行市場分析，了解市場走向、客戶需求，確實掌握房地產市場變化，積極蒐集各項土地、房屋市場資料及同業推案，加以研討分析，確立產品定位及優越之行銷策略，以強化行銷能力，至於工程管理方面，則嚴格控制營建成本、監督現場施工進度及加強施工品質查驗，以求落實公司政策「有效資源整合，強化營運能力，積極多元發展，建立優質形象」。

(四)長、短期業務發展計畫

(1)短期業務發展計畫

高總價型產品將逐漸下降，換屋型產品及平價一般性的住宅將主導市場走向。本公司持續以開發新北市新重劃區及北市近郊的一般性產品為主。

(2)長期業務發展計畫

長期以台北市及新北市舊社區的合建開發案及桃園升格後之新區域為重點發展區域。

二、市場及產銷概況：

(一) 市場分析

1、主要產品為住宅、商務工作室

- (1) 新北市五股「全坤尊峰—微風館」：座落於五股洲子洋重劃區，規劃 234 戶地上 22 樓、地下 3 樓，102 年第一季開始銷售，全數銷售完畢。
- (2) 新北市五股「全坤尊峰—世紀館」：座落於五股洲子洋重劃區，規劃 178 戶地上 23 樓、地下 3 樓之住商大樓，102 年第二季開始銷售，全數銷售完畢。
- (3) 新北市五股「全坤尊峰—225 案」：座落於五股洲子洋重劃區，規劃約 84 戶地上 15 樓、地下 2 樓之住商大樓，102 年第三季開始銷售，全數銷售完畢。
- (4) 台北市直興段「全坤雲峰」：約 1140 坪土地；座落台北市萬華區環河南路，規劃地上 23 樓、地下 4 樓之水岸景觀大樓，約 91 戶，103 年第二季申請使用執照，103 年開始銷售。
- (5) 台北市漢中段二小段「全坤威峰」約 1400 坪都市更新土地：座落台北市萬華區貴陽街昆明街口，規劃地上 19 樓、地下 3 樓之住商大樓，約 381 戶，103 年 1 月取得建照，預計 103 年第二季推出銷售。

2、市場占有率

由於房地產市場規模龐大、地區分佈廣，且產品因所在地段、區位不同而有差異，因此市場競爭型態較少像其他產業有公司與公司間之敵對競爭情形，而是不同區域內個案與個案間的競爭較為明顯，加上公司數眾多，市場佔有率變化對公司外來營運之攸關性較不如其所推個案銷售情形的影響來得重要，本公司個案相較當地競爭個案明顯銷售單價高且銷售速度快，以五股「全坤尊峰」較當地個案高一成以上之售價。環南案有水岸第一排優勢，價格也將創當地新高價。

3、市場未來供應狀況與成長性

- (1) 捷運周邊及與新北市之首購住宅：包含三重、蘆洲、新莊、五股之首購住宅、及價格相對較低的泰山、八里新重劃區，吸引北市外移之一般客層。
- (2) 台北市相對房價較低區域：包含文山、大同、萬華之換屋型產品及二房、三房首購型產品，為北市推案新重點。
- (3) 台北市精華區：如信義計畫區、天母、大安區、中正區及大直明水路一帶，豪宅產品受惠兩岸三通及資金回流效應，豪宅及投資型套房產品還能維持熱絡。

4、競爭利基

- (1) 敏銳的土地開發能力，對市場掌握度高。
- (2) 都市更新的專業與經驗，對都更個案的開發力強。
- (3) 專業的規劃設計和創造附加價值的能力。
- (4) 工程品質、進度與成本精確掌握。
- (5) 財務穩健、債信良好。
- (6) 優良的經營團隊、堅守本業。
- (7) 專業售後服務，深受客戶信賴與肯定。

5、發展願景之有利與不利因素

有利因素：

- (1) 全球整體經濟景氣回復，利率持續低檔，一般首購市場需求持續。
- (2) 各項交通建設陸續完成，有利郊區土地的開發，尤其捷運及高鐵站區及各地新重劃區開發，桃園縣升格都有帶動區域房市之作用。

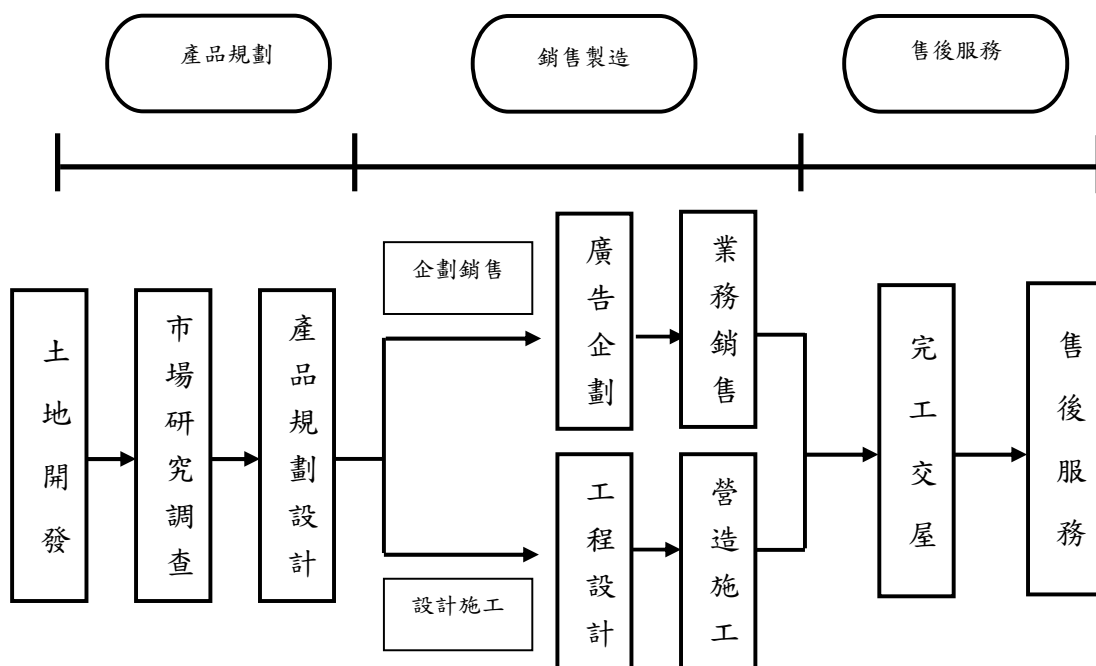
不利因素：

- (1) 政府打房的各項政策造成投資客及建商的壓力，政策不明及經營市場消息面偏向負面，選舉及長期利率上升等，不利成交量提升。
- (2) 銀行對房貸審核趨緊，房貸成數下降，造成民眾疑慮。

(二)主要產品之重要用途及產製過程：

A. 主要產品之重要用途：興建及銷售住宅、或商業、辦公大樓。

B. 產製過程：



(三)主要原料之供應狀況：

本公司係屬建築業，其主要進貨原料包括營建土地及發包營建工程。

(1)營建用地

本公司設有土地開發部門，除由開發處積極主動尋找適合之土地外，亦透過土地仲介介紹合適土地，最近三年度所取得之土地來源主要以個人為主。另本公司亦視實際需要與地主採合作合建方式開發，故營建用地之供給情形穩定。

(2)營建工程

本公司工程均經過審慎嚴謹之評估，每一個案營建工程均依據工程預算公開招標，選擇經營穩健之優良營造廠商合作。

(四)最近二年度任一年度曾占進(銷)貨總額百分之十以上客戶之名稱及其進(銷)貨金額與比例：

最近二年度主要供應商資料

單位：新台幣仟元

項目	101 年度					102 年度					年度截至前一季止					
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人之關係	進貨項目	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人之關係	進貨項目	名稱	金額	占當年度截至前一季進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	進貨項目	
1	聖暉工程	80,340	11.45%	無	營建工程	亞東水泥	63,047	9.71%	無	營建工程	不適用					
2	元國水電	51,495	7.34%	無	營建工程	三義鋼鐵	51,020	7.86%	無	營建工程						
3	羅東鋼鐵	29,947	4.26%	無	營建工程	承琮工程	45,805	7.05%	無	營建工程						
4	亞東水泥	14,608	2.10%	無	營建工程	朝翔工程	43,604	6.71%	無	營建工程						
5	其他	525,131	74.85%	-	其他	其他	445,974	68.67%	-	-						
	進貨淨額	701,521	100.00%				649,450	100.00%								

註1：進貨淨額合計數為各年度在建房地中土地成本與工程成本之增加數。

增減變動原因說明：

本公司係屬建築業，其主要進貨原料包括土地及發包工程，其消長變化主係隨本公司推案、工程

進度及公司整體經營策略而變動。本公司之土地來源除由開發處積極主動尋找適合之土地外，亦透過土地仲介取得，最近二年度所主要以個人為主，此外因推案之區域不同，土地取得之對象也不同，因此排名變化不一，應屬合理。

在工程發包方面，本公司係採包工包料及統包方式委由營造廠商承作，過去二年度本公司主要合作之包商變化不大，但隨推案不同以及各推案工程之規模與完工進度差異，致相關供應商排名有所變化，應屬合理。

最近二年度主要銷貨客戶資料

由於本公司建築事業部門無法歸類及排序前十大客戶，且銷售對象均為一般個人，故未列示相關資料。

增減變動原因說明：

本公司之營業收入主要來源為營建收入、租金之其他收入等二項，其中營建收入均逾九成以上，且銷售對象多為不特定之個人，加上係採取完工比例法認列銷貨收入，因此無法統計各年度營建收入部分之前十大客戶，唯就本公司最近二年度主要銷售建案之簽約金額前十高客戶觀之，均無超過10%之單一客戶。

整體而言，本公司最近二年度營建收入部分各建案之主要簽約客戶並無重複情事。

(五) 最近二年度生產量值表

單位：新台幣仟元

年度 產品別	1 0 1 年 度		1 0 2 年 度	
	產 量	產 值	產 量	產 值
房地(仟元)	-	701,521	-	649,450
合 計	-	701,521	-	649,450

(六) 最近二年度銷售量值表

單位：新台幣仟元

年度 主要商品 (或部門別)	101 年度				102 年度			
	內 銷		外 銷		內 銷		外 銷	
	量	值	量	值	量	值	量	值
房地	-	3,633,030	0	0	-	310,338	0	0
其他	-	57,079	0	0	-	47,866	0	0
總計	-	3,690,109	0	0	-	358,204	0	0

三、最近二年度從業員工人數

單位：人；年；%

年度		101 年度	102 年度	103 年 4 月 22 日
員工 人數 (人)	職 員	57	54	54
	作 業 員	-	-	-
	合 計	57	54	54
平均年歲(歲)		40.9	41.4	41.60
平均服務年資(年)		10.24	10.95	11.13
學歷 分布 情形 (%)	碩 士	15.5%	14.81%	14.81%
	大 專	71.3%	70.30%	70.30%
	高 中	13.2%	14.89%	14.89%
	高 中 以 下	0%	0%	0%

四、環保支出資訊

本公司經營不動產投資房屋興建業務，係委託營造廠商承包，有關工地環境之維護及廢棄物之處理均由承包商承辦，本公司負監督之責。目前本公司已針對各營建工程案於興建中四周搭設防護網，以防止砂石散落，塵土飛揚；施工中極力減低噪音級震動等，派遣監工督促廠商實施。因此預計未來亦無重大環保支出。

五、勞資關係資訊

1. 公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度及其實施狀況以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形。

(1) 員工福利措施及實施情形

本公司非常關心員工生活、福利，訂定合理薪資待遇，每年除兩節發給慰問金外，並訂定年終績效獎勵金及員工紅利分配辦法，按全年經營績效發給獎金以及紅利，在員工福利方面，並不定期舉辦全體員工聚餐，以聯絡情感。每年並按期提供冬夏季制服。本公司員工福利委員會，除每年不定期舉辦國內外旅遊外，並定期舉辦慶生會和年節發放禮品，以辦理婚喪喜慶慰問補助等，福利制度完善，員工生活安定。

(2) 進修、訓練與其實施情形

為貫徹本公司之經營方針與理念及提昇員工工作績效與品質，以期本公司與員工之共同成長與發展，本公司得依員工工作業務需求與發展舉辦如下教育訓練：

- A. 新進員工職前訓練。
- B. 在職員工專業知識與技能訓練。
- C. 在職員工管理知識與技能訓練。

(3) 退休制度與其實施情形

本公司之員工退休規章按勞基法規定訂定，除具下述主要內容外，並另設有勞工退休準備金監督委員會，負責勞方退休準備金管理事宜。

- A. 本公司對於正式聘用員工訂有退休金辦法。依辦法規定，員工退休金之給與，以核准退休時前六個月之月平均薪資為基數；於核准退休時，按其工作年資每滿一年給與二個基數，但超過十五年之工作年資（三十個基數），每滿一年給與一個基數，其最高以四十五個基數為限。不滿半年部份按半年計，滿半年者以一年計。在該退休辦法下，退休金給付全數由本公司負擔，本公司並依該辦法規定，每月按薪資總額之2%提撥，並提繳臺灣銀行。
- B. 本公司自民國九十四年七月一日起配合勞工退休金條例(以下簡稱新制)之實施，原適用該辦法之員工如經選擇適用新制後之服務年資或新制實施後到職之員工其服務年資改採確定提撥制，其退休金之給付由本公司按月以不低於每月工資百分之六提繳退休金，儲存於勞工退休金個人帳戶。

(4) 勞資間之協議

本公司各項人事管理規章，工作手冊之訂定，均依勞動基準法為藍本，多項條文且優於該法有關範圍，並經有關主管機關核准，以供全體員工一體遵行，資方代表每月定期宣導公司有關政策並與員工代表進行意見溝通，以及績效品質改進與行政業務之檢討，每季並舉行員工會議，由公司最高主管親臨主持，直接聽取全體員工所提對公司有關興革意見及生活、福利、建議事項，溝通管道順暢，多年來勞資雙方相處，非常和諧融洽。

(5) 各項員工權益維護措施

本公司各項人事管理規章，工作手冊之訂定，均依勞動基準法為藍本，多項條文且優於該法有關範圍，並經有關主管機關核准，以供全體員工一體遵行。

2. 列明最近年度及截至年報刊印日止，公司因發生勞資糾紛所遭受之損失，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明無法合理估計之事實：

本公司勞資關係和諧，勞資一體共存共榮，並未曾發生重大勞資糾紛，預估未來因勞資糾紛而導致損失之可能性極低。

六、重要契約

目前仍有效存續及最近一年度到期之供銷、技術合作、工程、長期借款契約及其他足以影響投資人權益之重要契約：

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
借款契約	台灣中小企業銀行	102.04.11-103.04.11	寶山土地	無
借款契約	兆豐銀行(敦化分行)	102.07.29-103.07.28	三芝土地、金泰段	
借款契約	兆豐票券金融(股)公司	101.12.26-102.12.25	晶華 1F	
借款契約	國泰世華商業銀行	102.01.10-103.01.10	新湖辦公室	
借款契約	華南銀行(西門分行)	102.08.28-103.08.28	信用	
借款契約	合作金庫銀行	102.06.09-103.06.09	信用	
借款契約	遠東商業銀行	102.08.08-103.08.08	信用	
借款契約	上海商業銀行	102.05.05-103.05.05	信用	
借款契約	台中商業銀行	102.09.06-103.09.06	信用	
借款契約	兆豐銀行(敦化分行)	97.12.16-103.06.15	萬華直興段土融	

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表，並應註明會計師姓名及查核意見：

(1) 合併簡明資產負債表及綜合損益表資料

簡明資產負債表

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 年月日財務 資料(註3)
	98年	99年	100年	101年	102年	
流動資產				4,264,962	4,933,128	不適用
不動產、廠房及設備(註2)				211,838	207,983	
無形資產				2,041	1,705	
其他資產(註2)				889,903	389,008	
資產總額				5,368,744	5,531,824	
流動負債				1,714,378	1,626,180	
分配前				1,714,378	註6	
分配後						
非流動負債				87,575	32,348	
負債總額				1,801,953	1,658,528	
分配前				1,801,953	註6	
分配後						
歸屬於母公司業主之權益		不適用		3,333,294	3,586,810	
股本				1,517,520	1,517,520	
資本公積				919,902	919,902	
保留盈餘				980,915	1,224,969	
分配前				980,915	註6	
分配後						
其他權益				(85,043)	(75,581)	
庫藏股票				-	-	
非控制權益				233,497	286,486	
權益				3,566,791	3,873,296	
分配前						
分配後				3,566,791	註6	

註1：98年至100年財務報表未採用國際會計編製準則。

註2：未辦理資產重估。

註3：上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司並應列示截至年報刊印日之前一季止，另財務資料是否經會計師簽核閱或兩者皆否，應予註明。

註4：上稱分配後數字，請依據次年度股東會決議之情形填列。

註5：財務資料經主管機關通知應自行更正或重編者，應以更正或重編後之數字列編，並註明其情形及理由。

註6：民國一〇二年度盈餘分配議案尚未經股東會決議。

簡明綜合損益表

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至年 月日財務資料 (註3)
	98年	99年	100年	101年	102年	
營業收入				3,690,109	358,204	不適用
營業毛利				1,683,742	151,595	
營業損益				1,372,125	483,879	
營業外收入及支出				(23,086)	(29,506)	
稅前淨利(損)				1,349,039	454,373	
繼續營業單位本期淨利(損)				1,349,039	454,373	
停業單位損失				-	-	
本期淨利(損)		不適用		1,190,165	414,858	
本期其他綜合損益(稅後淨額)				(7,857)	9,228	
本期綜合損益總額				1,182,308	424,086	
淨利歸屬於母公司業主				1,189,303	396,041	
淨利歸屬於非控制權益				862	18,817	
綜合損益總額歸屬於母公司業主				1,181,446	405,269	
綜合損益總額歸屬於非控制權益				862	18,817	
每股盈餘				7.84	2.61	

註1：98年至100年財務報表未採用國際會計編製準則。

(2) 個體簡明資產負債表及綜合損益表資料

簡明資產負債表

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 年月日財務 資料(註3)
	98年	99年	100年	101年	102年	
流動資產				3,399,271	3,279,933	不適用
不動產、廠房及設備(註2)				206,590	202,935	
無形資產				2,041	1,705	
其他資產(註2)				1,333,498	1,071,350	
資產總額				4,941,400	4,555,923	
流動負債				1,571,184	937,500	
	分配前			1,571,184	註6	
	分配後					
非流動負債				36,922	31,613	
負債總額		不適用		1,608,106	969,113	
	分配前			1,608,106	註6	
	分配後					
股本				1,517,520	1,571,520	
資本公積				919,902	919,902	
保留盈餘				980,915	1,224,969	
	分配前			980,915	註6	
	分配後					
其他權益				(85,043)	(75,581)	
庫藏股票				-	-	
權益總額				3,333,294	3,586,810	
	分配前			3,333,294	註6	
	分配後					

註1：98年至100年財務報表未採用國際會計編製準則。

註2：未辦理資產重估。

註3：上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司並應列示截至年報刊印日之前一季止，另財務資料是否經會計師簽證、核閱或兩者皆否，應予註明。

註4：上稱分配後數字，請依據次年度股東會決議之情形填列。

註5：財務資料經主管機關通知應自行更正或重編者，應以更正或重編後之數字列編，並註明其情形及理由。

註6：民國一〇二年度盈餘分配議案尚未經股東會決議。

簡明綜合損益表

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 年月日財務 資料(註3)
	98年	99年	100年	101年	102年	
營業收入				3,660,044	332,575	不適用
營業毛利				1,645,130	143,856	
營業損益				1,352,879	479,122	
營業外收入及支出				(5,686)	(53,549)	
稅前淨利(損)				1,347,193	425,573	
繼續營業單位本期淨利(損)		不適用		1,347,193	424,573	
停業單位損失				-	-	
本期淨利(損)				1,189,303	396,041	
本期其他綜合損益(稅後淨額)				(7,857)	9,228	
本期綜合損益總額				1,181,446	405,269	
每股盈餘				7.84	2.61	

註1：98年至100年財務報表未採用國際會計編製準則。

(3)簡明資產負債表及損益表資料-我國財務會計準則

簡明資產負債表

單位：新台幣仟元

年 度	最 近 五 年 度 財 務 資 料 (註 1)					
	98 年	99 年	100 年	101 年	102 年	
流 動 資 產	4,689,855	5,231,652	5,024,760	3,399,271	不適用	
長 期 投 資	572,620	936,592	869,147	832,539		
固 定 資 產	735,761	737,393	727,903	719,031		
無 形 資 產	0	0	0	0		
其 他 資 產	4,632	13,966	10,543	10,129		
資 產 總 額	6,002,868	6,919,603	6,632,353	4,960,970		
流 動 負 債	分配前	2,510,275	2,231,738	3,156,398		1,568,892
	分配後	2,510,275	2,231,738	3,156,398		1,568,892
長 期 負 債	360,500	1,280,671	0	0		
其 他 負 債	35,384	36,791	39,804	40,073		
負 債 總 額	分配前	2,906,159	3,549,200	3,195,482		1,608,965
	分配後	2,906,159	3,549,200	3,195,482		1,608,965
股 本	1,500,385	1,512,975	1,517,520	1,517,520		
資 本 公 積	827,530	957,777	960,559	960,559		
保 留 盈 餘	分配前	813,185	905,120	995,372		922,125
	分配後	813,185	905,120	995,372		922,125
金 融 商 品 未 實 現 損 益	-	(9,420)	(38,610)	(34,497)		
累 積 換 算 調 整 數	3,284	(13,323)	(15,244)	(30,976)		
未 認 列 為 退 休 金 成 本 之 淨 損 失	-	-	-	-		
庫 藏 股 票	(64,949)	-	-	-		
股 東 權 益 總 額	分配前	3,096,709	3,370,403	3,436,871	3,352,005	
	分配後	3,096,709	3,370,403	3,436,871	3,352,005	

註 1：98 年至 101 年度資料皆經會計師查核簽證，102 年採用國際會計編製準則。

註 2：當年度曾辦理資產重估價者，應予列辦理日期及重估增值金額。

註 3：上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司並應列示截至年報刊印日之前一季止，另財務資料是否經會計師簽證、核閱或兩者皆否，應予註明。

註 4：上稱分配後數字，請依據次年度股東會決議之情形填列。

註 5：財務資料經主管機關通知應自行更正或重編者，應以更正或重編後之數字列編，並註明其情形及理由。

簡明損益表資料

單位：新台幣仟元

年 度	最 近 五 年 度 財 務 資 料 (註 1)				
	98 年	99 年	100 年	101 年	102 年
營 業 收 入	1,313,994	1,932,440	2,097,850	1,391,317	不適用
營 業 毛 利	338,884	702,870	832,938	614,262	
營 業 (損) 益	128,713	407,986	538,890	239,676	
營業外收入及利益	283,616	12,119	7,776	27,423	
營業外費用及損失	34,157	25,614	148,590	33,109	
稅 前 (損) 益	378,172	394,491	398,076	233,990	
稅 後 (損) 益	367,956	391,308	393,756	230,257	
每 股 盈 餘 (元)	2.56	2.62	2.60	1.52	

註：98 年至 101 年度資料皆經會計師查核簽證，102 年採用國際會計編製準則。

簡明資產負債表（合併）

單位：新台幣仟元

年 度	最 近 五 年 度 財 務 資 料 (註 1)				
	98 年	99 年	100 年	101 年	102 年
項 目					
流 動 資 產	4,898,852	5,840,102	5,854,033	4,264,962	不適用
長 期 投 資	404,411	480,830	218,024	185,182	
固 定 資 產	934,456	946,951	932,976	920,668	
無 形 資 產	0	0	0	0	
其 他 資 產	12,135	21,339	17,914	17,502	
資 產 總 額	6,249,854	7,289,222	7,022,947	5,388,314	
流 動					
負 債					
分配前	2,586,679	2,327,295	3,259,411	1,712,086	
分配後	2,586,679	2,327,295	3,259,411	1,712,086	
長 期 負 債	429,440	1,315,419	0	0	
其 他 負 債	35,384	37,526	39,819	40,808	
負 債					
分配前	3,075,284	3,704,021	3,352,815	1,802,812	
總 額 分配後	3,075,284	3,704,021	3,352,815	1,802,812	
股 本	1,500,385	1,512,975	1,517,520	1,517,520	
資 本 公 積	827,530	957,777	960,559	960,559	
保 留					
盈 餘					
分配前	813,185	905,120	995,372	922,125	
分配後	813,185	905,120	995,372	922,125	
金融商品未實現損益	-	(9,420)	(38,610)	(34,497)	
累積換算調整數	3,284	(13,323)	(15,244)	(30,976)	
未認列為退休金成本之淨損失	-	-	-	-	
庫 藏 股 票	(64,949)	-	-	-	
股東權益					
分配前	3,174,570	3,585,201	3,436,871	3,352,005	
總 額 分配後	3,174,570	3,585,201	3,670,132	3,585,502	

註 1：98 年至 101 年度資料皆經會計師查核簽證，102 年採用國際會計編製準則。

簡明損益表資料(合併)

單位：新台幣仟元

年 度	最 近 五 年 度 財 務 資 料 (註 1)				
	98 年	99 年	100 年	101 年	102 年
項 目					
營 業 收 入	1,371,937	1,953,520	2,123,619	1,421,382	不適用
營 業 毛 利	350,645	712,457	846,064	652,874	
營 業 (損) 益	128,100	407,163	535,753	258,922	
營業外收入及利益	291,022	13,707	14,229	10,940	
營業外費用及損失	40,418	24,423	150,824	34,026	
稅 前 (損) 益	378,704	396,447	399,158	235,836	
稅 後 (損) 益	368,488	393,264	394,614	231,119	
每 股 盈 餘 (元)	2.56	2.62	2.60	1.52	

註 1：98 年至 101 年度資料皆經會計師查核簽證，102 年採用國際會計編製準則。

最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

年度	事 務 所 名 稱	會 計 師 姓 名	查 核 意 見	說 明
98 年	安侯建業會計師事務所	賴麗真、曾國禔	修正式無保留意見	
99 年	安侯建業會計師事務所	賴麗真、曾國禔	無保留意見	
100 年	安侯建業會計師事務所	賴麗真、曾國禔	無保留意見	
101 年	安侯建業會計師事務所	賴麗真、曾國禔	無保留意見	
102 年	安侯建業會計師事務所	賴麗真、曾國禔	無保留意見	

二、最近五年度財務分析

(1) 合併財務分析

分析項目		最近五年度財務分析					當年度截至 年月日財務 資料(註2)
		98年	99年	100年	101年	102年	
財務結構(%)	負債占資產比率				33.56	29.98	不適用
	長期資金占不動產、廠房及設備比率				1696.07	1862.31	
償債能力%	流動比率				248.78	303.36	
	速動比率				52.75	83.67	
	利息保障倍數				69.76	36.21	
經營能力	應收款項週轉率(次)				785.80	82.56	
	平均收現日數				0.46	4.42	
	存貨週轉率(次)				0.73	0.09	
	應付款項週轉率(次)				3.03	2.65	
	平均銷貨日數				502.83	4259.77	
	不動產、廠房及設備週轉率(次)			不適用	17.26	1.71	
	總資產週轉率(次)				0.65	0.06	
獲利能力	資產報酬率(%)				21.15	7.81	
	權益報酬率(%)				38.05	11.15	
	稅前純益占實收資本額比率(%) (註7)				88.90	29.94	
	純益率(%)				32.25	115.82	
	每股盈餘(元)				7.84	2.61	
現金流量	現金流量比率(%)				102.57	-	
	現金流量允當比率(%)				-	-	
	現金再投資比率(%)				51.54	-	
槓桿度	營運槓桿度				1.01	(0.17)	
	財務槓桿度				1.01	1.03	
1. 流動比率及速動比率增加主要係出售投資性不動產本期現金及約當現金增加所致。 2. 利息保障倍數減少主要係本期利息費用增加所致。 3. 應收款項週轉率減少主要係銷貨淨額減少所致。 4. 平均收現日數增加主要係應收帳款週轉率減少所致。 5. 存貨週轉率減少主要係銷貨成本減少所致。 6. 平均收現日數增加主要係存貨週轉率減少所致。 7. 不動產、廠房及設備週轉率減少主要係銷貨淨額減少所致。 8. 總資產週轉率減少主要係銷貨淨額減少所致。 9. 資產報酬率減少主要係稅後損益減少所致。 10. 權益報酬率減少主要係稅後損益減少所致。 11. 稅前純益占實收資本額比率減少主要係稅前純益減少所致。 12. 純益率增加主要係出售投資性不動產獲利增加減少所致。 13. 每股盈餘減少主要係102年度無完工個案所致。 14. 營運槓桿度減少主要係營業收入減少所致。							

(2) 個體財務分析

分析項目		最近五年度財務分析					當年度截至 年月日財務 資料(註2)
		98年	99年	100年	101年	102年	
財務結構(%)	負債占資產比率				32.54	21.27	不適用
	長期資金占不動產、廠房及設備比率				1613.48	1767.47	
償債能力%	流動比率				216.35	349.86	
	速動比率				21.09	71.94	
	利息保障倍數				76.66	12.74	
經營能力	應收款項週轉率(次)				1621.28	193.25	
	平均收現日數				0.23	1.89	
	存貨週轉率(次)				0.75	0.09	
	應付款項週轉率(次)				1.66	2.24	
	平均銷貨日數				487.05	4042.18	
	不動產、廠房及設備週轉率(次)		不適用		17.56	1.62	
	總資產週轉率(次)				0.69	0.07	
獲利能力	資產報酬率(%)				22.73	8.97	
	權益報酬率(%)				41.09	11.45	
	稅前純益占實收資本額比率(%) (註7)				88.78	28.04	
	純益率(%)				32.49	119.08	
	每股盈餘(元)				7.84	2.61	
現金流量	現金流量比率(%)				118.16	-	
	現金流量允當比率(%)				-	-	
	現金再投資比率(%)				75.98	-	
槓桿度	營運槓桿度				1.01	(0.01)	
	財務槓桿度				1.01	1.08	

- 負債占資產比率減少主要係可轉債到期減少所致。
- 流動比率及速動比率增加主要係出售投資性不動產本期現金及約當現金增加所致。
- 利息保障倍數減少主要係本期利息費用增加所致。
- 應收款項週轉率減少主要係銷貨淨額減少所致。
- 平均收現日數增加主要係應收帳款週轉率減少所致。
- 存貨週轉率減少主要係銷貨成本減少所致。
- 平均收現日數增加主要係存貨週轉率減少所致。
- 不動產、廠房及設備週轉率減少主要係銷貨淨額減少所致。
- 總資產週轉率減少主要係銷貨淨額減少所致。
- 資產報酬率減少主要係稅後損益減少所致。
- 權益報酬率減少主要係稅後損益減少所致。
- 稅前純益占實收資本額比率減少主要係稅前純益減少所致。
- 純益率增加主要係出售投資性不動產銷貨淨額減少所致。
- 每股盈餘減少主要係102年度無完工個案所致。
- 營運槓桿度減少主要係營業收入減少所致。

註1：未經會計師查核簽證之年度，應予註明。

註2：上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司並應將截至年報刊印日之前一季止之當年度財務資料併入分析。

註3：年報本表末端，應列示如下之計算公式：

1. 財務結構

(1) 負債占資產比率 = 負債總額 / 資產總額。

(2) 長期資金占不動產、廠房及設備比率 = (權益總額 - 非流動負債) / 不動產、廠房及設備淨額。

2. 償債能力

(1) 流動比率 = 流動資產 / 流動負債。

(2) 速動比率 = (流動資產 - 存貨 - 預付費用) / 流動負債。

(3) 利息保障倍數 = 所得稅及利息費用前純益 / 本期利息支出。

3. 經營能力

(1) 應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率 = 銷貨淨額 / 各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。

- (2) 平均收現日數 = 365 / 應收款項週轉率。
 (3) 存貨週轉率 = 銷貨成本 / 平均存貨額。
 (4) 應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率 = 銷貨成本 / 各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。
 (5) 平均銷貨日數 = 365 / 存貨週轉率。
 (6) 不動產、廠房及設備週轉率 = 銷貨淨額 / 平均不動產、廠房及設備淨額。
 (7) 總資產週轉率 = 銷貨淨額 / 平均資產總額。
4. 獲利能力
 (1) 資產報酬率 = [稅後損益 + 利息費用 × (1 - 稅率)] / 平均資產總額。
 (2) 權益報酬率 = 稅後損益 / 平均權益總額。
 (3) 純益率 = 稅後損益 / 銷貨淨額。
 (4) 每股盈餘 = (歸屬於母公司業主之損益 - 特別股股利) / 加權平均已發行股數。(註4)
5. 現金流量
 (1) 現金流量比率 = 營業活動淨現金流量 / 流動負債。
 (2) 淨現金流量允當比率 = 最近五年度營業活動淨現金流量 / 最近五年度(資本支出 + 存貨增加額 + 現金股利)。
 (3) 現金再投資比率 = (營業活動淨現金流量 - 現金股利) / (不動產、廠房及設備毛額 + 長期投資 + 其他非流動資產 + 營運資金)。
6. 槓桿度：
 (1) 營運槓桿度 = (營業收入淨額 - 變動營業成本及費用) / 營業利益(註6)。
 (2) 財務槓桿度 = 營業利益 / (營業利益 - 利息費用)。
- 註4：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：
 1. 以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。
 2. 凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。
 3. 凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。
 4. 若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利(不論是否發放)應自稅後淨利減除，或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。
- 註5：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：
 1. 營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。
 2. 資本支出係指每年資本投資之現金流出數。
 3. 存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。
 4. 現金股利包括普通股及特別股之現金股利。
 5. 不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。
- 註6：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。
 註7：公司股票為無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，前開有關公積收資本比率計算，則改以資產負債表歸屬於母公司業主之權益比率計算之。

(3) 財務分析-我國財務會計準則

分析項目	年度	最近五年度財務資料(註1)					
		98年	99年	100年	101年	102年	
財務結構%	負債占資產比率	48.41	51.29	48.18	32.43	不適用	
	長期資金占固定資產比率	469.88	630.75	472.16	466.18		
償債能力	流動比率	186.83	226.76	159.19	216.67		
	速動比率	5.81	7.61	9.95	24.27		
	利息保障倍數	18.98	77.78	18.44	14.14		
經營能力	應收款項週轉率(次)	92.31	175.88	423.47	616.31		
	應收款項週轉日數	3.95	2.07	0.86	0.59		
	存貨週轉率(次)	0.25	0.29	0.30	0.25		
	應付款項週轉率(次)	4.68	3.58	3.31	3.41		
	平均售貨日數	1460.00	1258.62	1212.66	1460.00		
	固定資產週轉率(次)	1.80	2.62	2.86	1.92		
	總資產週轉率(次)	0.22	0.28	0.32	0.28		
獲利能力	資產報酬率(%)	6.92	6.12	6.09	4.23		
	股東權益報酬率(%)	12.44	12.10	11.57	6.78		
	佔實收資本 比率(%)	營業利益	8.42	26.97	35.51		15.79
		稅前純益	25.20	26.07	26.23		15.42
	純益率(%)	28.00	20.25	18.77	16.55		
現金流量	每股盈餘(虧)(元)	2.56	2.62	2.60	1.52		
	現金流量比率%	-	22.84	13.99	118.34		
	現金流量允當比率%	2.86	1.18	13.67	39.62		
	現金再投資比率%	-	4.42	3.89	44.70		
槓桿度	營運槓桿度	1.07	1.02	1.02	1.05		
	財務槓桿度	1.20	1.01	1.04	1.08		

註：98年至101年度資料皆經會計師查核簽證，102年採用國際會計編製準則。

(4) 財務分析(合併)-我國財務會計準則

年度		最近五年度財務資料(註1)					
分析項目		98年	99年	100年	101年	102年	
財務結構%	負債占資產比率	49.21	50.82	47.74	33.46	不適用	
	長期資金占固定資產比率	385.68	517.52	396.57	392.28		
償債能力	流動比率	189.39	250.94	179.60	249.11		
	速動比率	26.74	37.69	30.95	55.71		
	利息保障倍數	18.05	60.12	17.15	13.02		
經營能力	應收款項週轉率(次)	87.35	159.79	333.12	302.68		
	應收款項週轉日數	4.18	2.28	1.10	1.21		
	存貨週轉率(次)	0.26	0.30	0.30	0.24		
	應付款項週轉率(次)	4.95	3.15	2.96	2.61		
	平均售貨日數	1382	1234.37	1198.23	1521.00		
	固定資產週轉率(次)	1.50	2.08	2.26	1.53		
	總資產週轉率(次)	0.22	0.27	0.30	0.26		
獲利能力	資產報酬率(%)	6.65	5.89	5.80	3.99		
	股東權益報酬率(%)	12.13	11.64	10.88	6.37		
	佔實收資本 比率(%)	營業利益	14.83	26.91	35.30		17.06
		稅前純益	25.24	26.20	26.30		15.54
	純益率(%)	26.86	20.13	18.58	16.26		
現金流量	每股盈餘(虧)(元)	2.57	2.74	2.60	1.52		
	現金流量比率%	-	25.09	12.77	102.73		
	現金流量允當比率%	-	1.64	13.80	165.44		
槓桿度	現金再投資比率%	-	6.20	3.08	3.12		
	營運槓桿度	1.08	1.03	1.03	1.05		
	財務槓桿度	1.21	1.02	1.05	1.08		

三、監察人查核一〇二年度決算報告

全坤建設開發股份有限公司監察人審查報告書

本公司董事會造送經安侯建業聯合會計師事務所查核簽證之一〇二年度財務報表、合併財務報表等，連同一〇二年度營業報告書、盈餘分配議案，復經本監察人審查，認為尚無不符，爰依照公司法第二百一十九條規定報告如上。

此 致

本公司一〇三年股東常會

全坤建設開發股份有限公司

監察人：李 蕙 君



監察人：尚瑩投資有限公司



代表人：李 瑞 珊



中 華 民 國 一 〇 三 年 三 月 十 日

四、最近年度財務報告

聲 明 書

本公司民國一〇二年度(自民國一〇二年一月一日至一〇二年十二月三十一日止)依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依金融監督管理委員會認可之國際會計準則第二十七號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：全坤建設開發股份有限公司



董 事 長：李勇毅



日 期：民國一〇三年 三 月 十 日



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, 11049, Taiwan, R.O.C.

Telephone 電話 + 886 (2) 8101 6666
Fax 傳真 + 886 (2) 8101 6667
Internet 網址 www.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：

全坤建設開發股份有限公司及其子公司民國一〇二年與一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日之合併資產負債表，暨民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開合併財務報告之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開合併財務報告表示意見。

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信合併財務報告有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取合併財務報告所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製合併財務報告所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估合併財務報告整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述合併財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達全坤建設開發股份有限公司及其子公司民國一〇二年與一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日之合併財務狀況，與民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效與合併現金流量。

全坤建設開發股份有限公司已編製民國一〇二年及一〇一年度個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

安侯建業聯合會計師事務所

賴 蔭 真

會計師：

曾 明 博



證券主管機關：(89)台財證(六)第62474號
核准簽證文號：金管證六字第0940129108號
民國一〇三年三月十日

全坤建設開發股份有限公司及其子公司

合併資產負債表

民國一〇二二年及一〇二一年一月一日

單位：新台幣千元

	102.12.31		101.12.31		101.1.1	
	金額	%	金額	%	金額	%
資產						
流動資產：						
現金及約當現金(附註六(一))	\$ 1,235,743	22	875,425	17	732,630	13
透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	122,685	2	22,413	-	24,542	-
(附註六(二))						
應收票據淨額	-	-	2,742	-	1,073	-
應收帳款淨額	2,176	-	3,759	-	1,818	-
其他應收款	42,711	1	49,526	1	46,903	1
存貨(建設業適用)(附註六(三)及八)	2,644,193	48	2,178,308	41	3,349,755	56
預付款項	498,855	9	232,283	4	422,457	7
其他金融資產-流動(附註八)	50,000	1	592,586	11	-	-
工程存出保證金	168,955	3	197,671	4	201,780	3
其他流動資產-其他	167,810	3	110,249	2	114,007	2
	4,933,128	89	4,264,962	80	4,894,965	82
非流動資產：						
備供出售金融資產-非流動(附註六(二)及八)	95,298	2	95,933	2	89,471	1
以成本衡量之金融資產-非流動(附註六(二))	24,747	-	24,613	-	24,825	-
不動產、廠房及設備(附註六(四)及八)	207,983	4	211,838	4	215,840	4
投資性不動產淨額(附註六(五)及八)	183,122	3	708,830	13	717,135	12
無形資產	1,705	-	2,041	-	1,820	-
遞延所得稅資產(附註六(十二))	4,277	-	6,345	-	3,123	-
其他金融資產-非流動(附註八)	74,192	1	45,066	1	81,809	1
其他非流動資產-其他	7,372	1	9,116	-	12,972	-
	598,696	11	1,103,782	20	1,146,995	18
資產總計	\$ 5,531,824	100	5,368,744	100	6,041,960	100
負債及權益						
流動負債：						
短期借款(附註六(七))	2100					
應付短期票券(附註六(六))	2110					
應付票據	2150					
應付帳款	2170					
其他應付款	2200					
當期所得稅負債(附註六(十二))	2230					
預收款項(附註九)	2310					
一年或一營業週期內到期或執行責回權公司債(附註六(九))	2321					
一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(八))	2322					
其他流動負債-其他	2399					
	23,257	-	32,471	1	41,679	1
	1,626,180	29	1,714,378	33	3,261,703	55
非流動負債：						
長期借款(附註六(八))	2540					
遞延所得稅負債	2570					
應計退休金負債(附註六(十一))	2640					
存入保證金	2645					
	29,413	1	28,322	1	28,622	-
	2,935	-	9,335	-	9,437	-
	32,348	1	87,575	2	91,644	-
	1,658,528	30	1,801,953	35	3,353,347	55
負債總計	1,517,520	27	1,517,520	28	1,517,520	25
歸屬母公司業主之權益：						
股本(附註六(十三))	919,902	17	919,902	17	919,902	15
資本公積(附註六(十三))	1,224,969	22	980,915	18	93,703	2
保留盈餘(附註六(十三))	(75,581)	(1)	(85,043)	(2)	(75,773)	(1)
其他權益(附註六(十三))	3,586,810	65	3,333,294	61	2,455,352	41
歸屬母公司業主之權益合計	5,368,744	100	5,368,744	100	6,041,960	100
非控制權益	286,486	5	233,497	4	233,261	4
	3,873,296	70	3,566,791	65	2,688,613	45
負債及權益總計	\$ 5,531,824	100	5,368,744	100	6,041,960	100

董事長：



經理人：



會計主管：



(請詳閱後附合併財務報告附註)

全坤建設開發股份有限公司及其子公司

合併綜合損益表

民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日



單位：新台幣千元

	102年度		101年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十五))	\$ 358,204	100	3,690,109	100
5000 營業成本	206,609	58	2,006,367	54
營業毛利	151,595	42	1,683,742	46
營業費用：				
6100 推銷費用	122,118	34	226,399	6
6200 管理費用	123,397	34	85,218	2
營業費用合計	245,515	68	311,617	8
6500 其他收益及費損淨額(附註六(十六))	577,799	161	-	-
其他收益及費損合計	577,799	161	-	-
營業淨利	483,879	135	1,372,125	38
營業外收入及支出(附註六(十七))：				
7010 其他收入	11,598	3	10,940	-
7020 其他利益及損失	(3,132)	(1)	(14,407)	-
7050 財務成本	(37,972)	(11)	(19,619)	(1)
繼續營業部門稅前淨利	454,373	126	1,349,039	37
7951 減：所得稅費用	39,515	11	158,874	4
本期淨利	414,858	115	1,190,165	33
8300 其他綜合損益：				
8310 國外營運機構財務報告換算之兌換差額	10,097	3	(15,732)	-
8325 備供出售金融資產之未實現評價(損失)利益	(635)	-	6,462	-
8360 確定福利計畫精算(損失)利益	(234)	-	1,413	-
8399 減：與其他綜合損益組成部分相關之所得稅	-	-	-	-
8300 其他綜合損益(稅後淨額)	9,228	3	(7,857)	-
本期綜合損益總額	\$ 424,086	118	1,182,308	33
本期淨利歸屬於：				
8610 母公司業主	\$ 396,041	110	1,189,303	33
8620 非控制權益	18,817	5	862	-
	\$ 414,858	115	1,190,165	33
綜合損益總額歸屬於：				
8710 母公司業主	\$ 405,269	113	1,181,446	33
8720 非控制權益	18,817	5	862	-
	\$ 424,086	118	1,182,308	33
每股盈餘(附註六(十四))				
基本每股盈餘(單位：元)	\$ 2.61		7.84	
稀釋每股盈餘(單位：元)	\$ 2.60		6.16	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：



經理人：



會計主管：



全坤建設開發股份有限公司及其子公司

合併權益變動表

民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

歸屬於母公司業主之權益	其他權益項目											
	股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	保留盈餘	國外營運機構財務報表換算之兌換差	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	歸屬於母公司業主權益總計	非控制權益	權益總計
民國一〇一年一月一日餘額	\$ 1,517,520	919,902	202,668	5,469	(114,434)	93,703	(15,244)	(60,529)	(75,773)	2,455,352	233,261	2,688,613
本期淨利	-	-	-	-	1,189,303	-	-	-	-	1,189,303	862	1,190,165
本期其他綜合損益	-	-	-	-	1,413	(15,732)	6,462	6,462	(9,270)	(7,857)	-	(7,857)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	1,190,716	(15,732)	6,462	6,462	(9,270)	1,181,446	862	1,182,308
盈餘指撥及分配：												
提列法定盈餘公積	-	-	39,376	-	(39,376)	-	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	31,111	(31,111)	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(303,504)	(303,504)	-	-	-	(303,504)	-	(303,504)
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(626)	(626)
民國一〇一年十二月三十一日餘額	1,517,520	919,902	242,044	36,580	702,291	980,915	(30,976)	(54,067)	(85,043)	3,333,294	233,497	3,566,791
本期淨利	-	-	-	-	396,041	396,041	-	-	-	396,041	18,817	414,858
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(234)	(234)	10,097	(635)	9,462	9,228	-	9,228
本期綜合損益總額	-	-	-	-	395,807	395,807	10,097	(635)	9,462	405,269	18,817	424,086
盈餘指撥及分配：												
提列法定盈餘公積	-	-	23,026	-	(23,026)	-	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	11,620	(11,620)	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(151,753)	(151,753)	-	-	-	(151,753)	-	(151,753)
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34,172	34,172
民國一〇二年十二月三十一日餘額	\$ 1,517,520	919,902	265,070	48,200	911,699	1,224,969	(20,879)	(54,702)	(75,581)	3,586,810	286,486	3,873,296

民國一〇一年一月一日餘額

本期淨利
 本期其他綜合損益
 本期綜合損益總額
 盈餘指撥及分配：
 提列法定盈餘公積
 提列特別盈餘公積
 普通股現金股利
 非控制權益增減

民國一〇一年十二月三十一日餘額

本期淨利
 本期其他綜合損益
 本期綜合損益總額
 盈餘指撥及分配：
 提列法定盈餘公積
 提列特別盈餘公積
 普通股現金股利
 非控制權益增減

民國一〇二年十二月三十一日餘額

(請詳閱後附合併財務報告附註)



董事長：



經理人：



會計主管：

全坤建設開發股份有限公司及其子公司

合併現金流量表

民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日



單位:新台幣千元

	102年度	101年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 454,373	1,349,039
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	9,933	13,550
攤銷費用	686	680
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(利益)損失	(1,781)	1,974
利息費用	37,972	19,619
利息收入	(5,422)	(5,971)
股利收入	(5,250)	(4,343)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	26	-
處分投資性不動產利益	(577,799)	-
什項支出	3,720	9,429
不影響現金流量之收益費損項目合計	<u>(537,915)</u>	<u>34,938</u>
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：		
應收票據	2,742	(1,669)
應收帳款	1,583	(1,941)
其他應收款	6,599	(2,623)
存貨	(465,885)	1,171,447
預付款項	(266,572)	190,174
其他流動資產	(55,048)	(126)
工程保證金	28,716	4,109
與營業活動相關之資產之淨變動合計	<u>(747,865)</u>	<u>1,359,371</u>
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據	866	(52,271)
應付帳款	65,000	13,335
其他應付款	87,257	(8,997)
預收款項	483,764	(760,704)
其他流動負債	(9,214)	(9,208)
應計退休金負債	857	1,113
與營業活動相關之負債之淨變動合計	<u>628,530</u>	<u>(816,732)</u>
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	<u>(119,335)</u>	<u>542,639</u>
調整項目合計	<u>(657,250)</u>	<u>577,577</u>
營運產生之現金(流出)流入	(202,877)	1,926,616
收取之利息	5,649	5,971
收取之股利	5,250	4,343
支付之利息	(40,944)	(17,942)
支付所得稅	(61,931)	(160,572)
營業活動之淨現金(流出)流入	<u>(294,853)</u>	<u>1,758,416</u>

全坤建設開發股份有限公司及其子公司
 合併現金流量表(續)
 民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日



單位:新台幣千元

	102年度	101年度
投資活動之現金流量：		
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(161,788)	155
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產價款	63,297	-
取得不動產、廠房及設備	(463)	(1,265)
處分不動產、廠房及設備價款	-	22
取得無形資產	(350)	(901)
處分投資性不動產價款	1,097,866	-
其他金融資產-流動	542,586	(592,586)
其他金融資產-非流動	(29,126)	36,743
其他非流動資產	(748)	(7,151)
投資活動之淨現金流入(流出)	<u>1,511,274</u>	<u>(564,983)</u>
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	580,000	410,000
短期借款減少	(363,000)	(728,000)
應付短期票券增加	35,000	-
應付短期票券減少	(20,346)	(49,937)
償還公司債	(943,900)	(1,020)
償還長期借款	(28,234)	(364,167)
存入保證金增加	-	4,700
存入保證金減少	(6,400)	(4,802)
發放現金股利	(151,753)	(303,504)
非控制權益變動	30,000	5,870
籌資活動之淨現金流出	<u>(868,633)</u>	<u>(1,030,860)</u>
匯率變動對現金及約當現金之影響	12,530	(19,778)
本期現金及約當現金增加數	360,318	142,795
期初現金及約當現金餘額	875,425	732,630
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 1,235,743</u>	<u>875,425</u>

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：



經理人：



會計主管：



全坤建設開發股份有限公司及其子公司
合併財務報告附註
民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日
(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

全坤建設開發股份有限公司(以下稱「本公司」)於民國六十二年一月二十七日奉經濟部核准設立，註冊地址為新北市三重區集賢路201之1號。合併公司主要營業項目為各種住宅及大樓開發租售業等，請詳附註十四。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一〇三年三月十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之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會(以下稱理事會)於民國九十八年十一月發布國際財務報導準則第九號「金融工具」，生效日為民國一〇二年一月一日(理事會於民國一〇〇年十二月將準則生效日延後至民國一〇四年一月一日，復於民國一〇二年十一月宣布刪除民國一〇四年一月一日為強制生效日之規定，以使財務報表編製者能有更充足之時間轉換至新規定，且尚未決定新生效日)。該準則業經金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可，惟企業不得提前採用，應採用國際會計準則第三十九號「金融工具」二〇〇九年版本之規定，且截至報導日止尚未公布生效日。若合併公司開始適用該準則，預期將會改變對合併財務報告金融資產之分類及衡量。

(二)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列經理事會新發布及修訂且對合併公司可能攸關，惟截至報導日止尚未經金管會認可及公布生效日之準則及解釋：

<u>發布日</u>	<u>新發布或修訂準則</u>	<u>主要修訂內容及可能影響</u>	<u>理事會發布 之生效日</u>
2011.5.12 2012.6.28	<ul style="list-style-type: none"> • 國際財務報導準則第10號「合併財務報表」 • 國際財務報導準則第11號「聯合協議」 • 國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」 • 國際會計準則第27號「單獨財務報表」之修正 • 國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之修正 	<ul style="list-style-type: none"> • 2011.5.12發布一系列與合併、關聯企業及合資投資相關之新準則及修正條文，新準則提供單一控制模式以判斷及分析是否對被投資者(包括特殊目的個體)具控制能力。惟合併程序仍維持原規定及作法。另將聯合協議分為聯合營運(整合原聯合控制資產及聯合控制營運之概念)及合資(類似原聯合控制個體)，並刪除比例併法。 • 2012.6.28發布修訂條文闡明該等準則之過渡規定。若採用上述規定，可能會改變對部分被投資公司是否具控制之判斷，且預期將增加對子公司及關聯企業權益之揭露資訊。 	2013.1.1

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

<u>發布日</u>	<u>新發布或修訂準則</u>	<u>主要修訂內容及可能影響</u>	<u>理事會發布之生效日</u>
2011.5.12	國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」	該準則將取代其他準則對金融及非金融項目公允價值衡量之規範，以整合為單一準則。合併公司可能須進一步分析，若採用前述規定，對哪些資產或負債之衡量將造成影響。另此修正亦可能增加公允價值之揭露資訊。	2013.1.1
2011.6.16	國際會計準則第1號「財務報表之表達」之修正	應分別表達可重分類至損益及不可重分類至損益之其他綜合損益項目。若採用前述規定，將改變綜合損益表其他綜合損益項目之表達。	2012.7.1
2011.6.16	國際會計準則第19號「員工福利」之修正	主要係刪除緩衝區法，取消現行準則允許企業將所有確定福利義務及計畫資產變動立即認列於損益之選擇，另規定前期服務成本不再攤銷而應立即認列於損益。若採用前述規定，將改變應計退休金負債及精算損益之衡量及表達。	2013.1.1
2013.11.19	國際財務報導準則第9號「金融工具」之修正	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。若採用上述規定，本公司採用避險會計之交易可能增加，且將改變相關避險工具及被避險項目之衡量及表達。	尚未確定，得提前適用

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

四、重大會計政策之彙總說明

本合併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合併財務報告之所有表達期間，及為轉換至金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)目的所編製之民國一〇一年一月一日初始國際財務報導準則合併資產負債表。

(一)遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則(以下簡稱「編製準則」)及金管會認可之國際財務報導準則編製。

本合併財務報告係首份依據編製準則及金管會認可之國際財務報導準則所編製之年度合併財務報告，且已適用金管會認可之國際財務報導準則第一號「首次採用國際財務報導準則」。轉換至金管會認可之國際財務報導準則對合併公司之財務狀況、財務績效及現金流量之影響說明，請詳附註十五。

(二)編製基礎

1. 衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本合併財務報告係依歷史成本為基礎編製：

- (1) 透過損益按公允價值衡量之金融工具(包括衍生金融工具)；
- (2) 依公允價值衡量之備供出售金融資產；
- (3) 確定福利資產，係依退休基金資產加計未認列前期服務成本與未認列精算損失，減除未認列精算利益與確定福利義務現值之淨額認列。

2. 功能性貨幣及表達貨幣

合併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。本合併財務報告係以合併公司之功能性貨幣，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)合併基礎

1. 合併財務報告編製原則

合併財務報告之編製主體包含本公司及本公司之子公司。

自取得子公司控制力之日起，開始將其財務報告納入合併財務報告，直至不再具有控制力之日為止。歸屬於子公司非控制權益之損益應歸屬於非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額亦然。

合併公司間之交易、餘額及任何未實現收益與費用，於編製合併財務報告時均已消除。

所有權權益之變動

合併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及其子公司合併財務報告附註(續)

2. 列入合併財務報告之子公司

列入本合併財務報告之子公司包含：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比			說明
			102.12.31	101.12.31	101.1.1	
本公司	東臺建設(股)公司	水泥製品之製造、運銷及委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅開發租售業務等	54.93 %	54.93 %	54.93 %	註1
本公司	保鑫投資(股)公司	一般投資業	99.99 %	99.99 %	99.99 %	
本公司	全鴻公寓大廈管理維護有限公司	公寓大廈管理服務業	99.99 %	99.99 %	99.99 %	
本公司	全市好超市有限公司	超級市場業	75.00 %	75.00 %	75.00 %	
本公司	CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)	控股公司	100.00 %	100.00 %	100.00 %	
本公司	CHAINQUI HOLDING LTD	控股公司	100.00 %	100.00 %	100.00 %	
本公司	CHANINQUI CONSTRUCTION LTD	控股公司	100.00 %	100.00 %	100.00 %	
本公司	全瀚開發(股)公司	土地、住宅開發租售業務	100.00 %	60.00 %	60.00 %	註2
本公司	全達建設開發(股)公司	土地、住宅開發租售業務	82.00 %	82.00 %	82.00 %	
保鑫投資(股)公司	家園營造(股)公司	綜合營造業	99.99 %	99.99 %	99.99 %	
保鑫投資(股)公司	RICH KEY ASIA LTD	控股公司	99.99 %	99.99 %	99.99 %	
保鑫投資(股)公司	PROFIT ASIA LTD	控股公司	99.99 %	99.99 %	99.99 %	
保鑫投資(股)公司	NEW MOMENTUM LTD	控股公司	99.99 %	99.99 %	99.99 %	
保鑫投資(股)公司	EVER EASY MANAGEMENT LTD	控股公司	99.99 %	99.99 %	99.99 %	
CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)	NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	控股公司	91.03 %	91.03 %	91.03 %	
NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	控股公司	80.89 %	80.89 %	80.89 %	
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	LEXY STAR INTERNATIONAL CO., LTD	控股公司	100.00 %	100.00 %	100.00 %	

註1：本公司於民國一〇二年十二月五日經新北市政府北府經司字第1025077562號函核准解散。

註2：本公司於民國一〇三年一月八日經新北市政府北府經司字第1035121387號函核准解散。

3. 未列入合併財務報告之子公司：無。

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(四)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。

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。

(五)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.預期於合併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。

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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. 預期將於合併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. 合併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。

(六)現金及約當現金

現金及約當現金包括庫存現金、活期存款及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。

原始到期日在三個月以內之銀行定期存款，係為滿足短期現金承諾而非投資或其他目的，可隨時轉換成定額現金且價值變動之風險甚小，故列報於現金及約當現金。

(七)金融工具

金融資產與金融負債係於合併公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

1. 金融資產

合併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。

(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。

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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合併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合併公司過去收款經驗、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。

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。

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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

合併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，合併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

合併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。

權益工具係指表彰合併公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。合併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。

(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；後續評價採用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為損益。

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(3)金融負債之除列

合併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合併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。

3.衍生金融工具

合併公司為規避外幣及利率風險之暴險而持有衍生金融工具。原始認列時係按公允價值衡量，交易成本則認列為損益；後續評價依公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失直接列入損益，然指定且為有效避險工具之衍生工具，其認列於損益之時點則將視避險關係之性質而定。當衍生工具之公允價值為正值時，列為金融資產；公允價值為負值時，列為金融負債。

嵌入式衍生工具之風險及特性者與主契約之風險及特性並非緊密關聯，且主契約非透過損益按公允價值衡量時，該衍生工具係視為單獨衍生工具。

(八)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。

(九)建造合約

建造合約指截至報導日止按已執行之合約工作，預期可向客戶收取惟尚未開立帳單之總金額。依成本加計截至報導日止已認列之利潤，減除已按進度開立之帳單及已認列之損失後之金額衡量。成本包含所有與特定專案直接相關之支出，及依正常產能為基礎分攤因合約活動產生之固定與變動製造費用。

若已投入成本加計應認列利潤超過工程進度請款，建造合約於資產負債表係表達為應收建造合約款。若工程進度請款大於已發生成本加計應認列利潤，則該差異於資產負債表表達為應付建造合約款。

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十)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，以變更新用途時之帳面金額予以重分類。

(十一)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。此外，成本亦包含因外幣計價之不動產、廠房及設備採購，屬現金流量避險有效而自權益轉入之部分，為整合相關設備功能而購入之軟體亦資本化為該設備之一部分。

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合併公司，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。

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

- (1)房 屋 3~50年
- (2)運輸設備 4~6年
- (3)其他設備 3~15年

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。

(十二)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。

(十三)無形資產

合併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。

(十四)非金融資產減損

針對存貨、建造合約產生之資產、遞延所得稅資產、員工福利產生之資產、分類為待出售之非流動資產及生物資產以外之非金融資產，合併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，則合併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。

合併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。

商譽、非確定耐用年限無形資產及尚未可供使用之無形資產，每年定期進行減損測試，並就可回收金額低於帳面金額之部分，認列減損損失。

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

為減損測試之目的，企業合併取得之商譽應分攤至合併公司預期可自合併綜效而受益之各現金產生單位(或現金產生單位群組)。若現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先就已分攤至該現金產生單位之商譽，減少其帳面金額，次就該單位內各資產之帳面金額等比例分攤至各資產。已認列之商譽減損損失，不得於後續期間迴轉。

(十五)負債準備

負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使合併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。

(十六)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. 建造合約

合約收入係於很有可能產生收入且能可靠衡量之範圍內加以認列，包括合約簽訂之原始金額，加計與合約相關之任何變更、請求補償及獎勵給付等。當工程合約之結果能可靠估計時，與該工程合約有關之合約收入及合約成本應於資產負債表日參照合約活動之完成程度分別認列為收入及費用。若發生與合約之未來活動相關之合約成本，該類合約成本在可回收範圍內認列為資產。

依合約之性質，完成程度乃依據迄今完工已發生合約成本占估計總合約成本之比例計算之。若工程合約之結果無法可靠估計，合約收入僅於預期可回收成本的範圍內認列，預期合約損失則立即認列於損益。

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

3. 勞 務

合併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。

4. 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」。

(十七)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。合併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。任何未認列之前期服務成本及各項計畫資產的公允價值均予以減除。折現率係以到期日與合併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。

企業淨義務每年由合格精算師以預計單位福利法精算。當計算結果對合併公司有利時，認列資產係以任何未認列之前期服務成本，及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合併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，對合併公司而言，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以直線法於福利之平均既得期間認列為損益。如福利立即既得，相關費用立即認列為損益。

民國一〇一年一月一日，金管會認可之國際財務報導準則轉換日，所有精算損益皆認列於保留盈餘。合併公司所有確定福利計畫續後產生之精算損益立即認列於其他綜合損益。

合併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、確定福利義務現值之變動、任何先前未認列之相關精算損益及前期服務成本。

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合併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。

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十八)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。
- 3.商譽之原始認列。

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。

合併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。

(十九)每股盈餘

合併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。合併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。合併公司之潛在稀釋普通股包括可轉換公司債。

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(二十)部門資訊

營運部門係合併公司之組成部分，從事可能賺得收入並發生費用(包括與合併公司內其他組成部分間交易相關之收入及費用)之經營活動。所有營運部門之營運結果均定期由合併公司主要營運決策者複核，以制定分配資源予該部門之決策並評量其績效。各營運部門均具單獨之財務資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依金管會認可之國際會計準則編製本合併財務報告時，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。

管理當局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。

會計政策涉及重大判斷，且對本合併財務報告已認列金額有重大影響之資訊，請詳下列附註：

(一)附註六(五)，投資性不動產之分類

(二)附註六(十)，租賃之分類

對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於未來一年度造成重大調整之相關資訊，請詳下列附註：

(一)附註六(十一)，確定福利義務之衡量

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
庫存現金	\$ 1,278	1,236	4,500
支票存款	26,905	36,630	53,598
活期存款	602,837	350,094	138,895
外匯存款	474,823	487,465	515,637
定期存款	<u>129,900</u>	<u>-</u>	<u>20,000</u>
現金及約當現金	<u>\$ 1,235,743</u>	<u>875,425</u>	<u>732,630</u>

合併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(十八)。

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(二)金融資產

1.明細如下：

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
透過損益按公允價值衡量之金融資產			
上市(櫃)股票	\$ 122,685	22,413	21,424
可轉換公司債－贖賣回權	-	-	3,118
小計	<u>122,685</u>	<u>22,413</u>	<u>24,542</u>
備供出售金融資產			
國內上市(櫃)公司股票	64,915	65,503	61,390
國內興櫃公司股票	<u>30,383</u>	<u>30,430</u>	<u>28,081</u>
小計	<u>95,298</u>	<u>95,933</u>	<u>89,471</u>
以成本衡量之金融資產			
國內非上市(櫃)公司股票	19,384	19,384	19,384
國外非上市(櫃)公司股票	<u>5,363</u>	<u>5,229</u>	<u>5,441</u>
小計	<u>24,747</u>	<u>24,613</u>	<u>24,825</u>
合 計	<u>\$ 242,730</u>	<u>142,959</u>	<u>138,838</u>
流 動	\$ 122,685	22,413	24,542
非 流 動	<u>120,045</u>	<u>120,546</u>	<u>114,296</u>
合 計	<u>\$ 242,730</u>	<u>142,959</u>	<u>138,838</u>

2.合併公司已於附註六(十八)揭露與金融工具相關之信用、貨幣及利率暴險。

3.截至民國一〇二年與一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，合併公司之金融資產有提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

4.合併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，致合併公司管理階層認為其公允價值無法可靠衡量。

5.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	102年度		101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7%	\$ <u>5,537</u>	<u>7,128</u>	<u>3,806</u>	<u>1,302</u>
下跌7%	\$ <u>(5,537)</u>	<u>(7,128)</u>	<u>(3,806)</u>	<u>(1,302)</u>

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(三)存 貨

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
待售房地	\$ 104,791	288,356	139,288
營建用地	725,212	725,212	725,372
在建房地	1,689,651	1,087,218	2,441,972
預付土地款	<u>124,539</u>	<u>77,522</u>	<u>43,123</u>
	<u>\$ 2,644,193</u>	<u>2,178,308</u>	<u>3,349,755</u>

1.民國一〇二年度及一〇一年度因存貨沖減至淨變現價值變動認列存貨跌價損失皆為0元。

2.於民國一〇二年度及一〇一年度，合併公司之利息資本化情形如下：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
利息支出總額	\$ 46,458	32,479
在建房地之資本化金額	8,486	12,860
資本化利率	1.55%	1.68%~1.80%

3.截至民國一〇二年與一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，合併公司之存貨均有提供構作為融資擔保之情形，請詳附註八。

4.於民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，預期超過十二個月以後回收之存貨金額分別如下：

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
存貨	<u>\$ 1,372,700</u>	<u>1,889,952</u>	<u>1,511,412</u>

(四)不動產、廠房及設備

合併公司民國一〇二年度及一〇一年度不動產、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102年1月1日餘額	\$ 165,722	65,440	6,218	237,380
其他增添	-	20	443	463
處分及報廢	-	-	(117)	(117)
民國102年12月31日餘額	<u>\$ 165,722</u>	<u>65,460</u>	<u>6,544</u>	<u>237,726</u>
民國101年1月1日餘額	\$ 165,722	64,479	5,954	236,155
增 添	-	961	304	1,265
處分及報廢	-	-	(40)	(40)
民國101年12月31日餘額	<u>\$ 165,722</u>	<u>65,440</u>	<u>6,218</u>	<u>237,380</u>
折舊及減損損失：				
民國102年1月1日餘額	\$ -	21,014	4,528	25,542
本年度折舊	-	3,451	841	4,292
處分及報廢	-	-	(91)	(91)
民國102年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>24,465</u>	<u>5,278</u>	<u>29,743</u>

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

	土 地	房屋及建築	其他設備	總 計
民國101年1月1日餘額	\$ -	17,036	3,279	20,315
本年度折舊	-	3,978	1,267	5,245
處分及報廢	-	-	(18)	(18)
民國101年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>21,014</u>	<u>4,528</u>	<u>25,542</u>
帳面價值：				
民國102年12月31日	<u>\$ 165,722</u>	<u>40,995</u>	<u>1,266</u>	<u>207,983</u>
民國101年1月1日	<u>\$ 165,722</u>	<u>47,443</u>	<u>2,675</u>	<u>215,840</u>
民國101年12月31日	<u>\$ 165,722</u>	<u>44,426</u>	<u>1,690</u>	<u>211,838</u>

擔 保

截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日已作為長期借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(五)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102年1月1日餘額	\$ 541,564	265,137	806,701
出售	(429,652)	(175,244)	(604,896)
民國102年12月31日餘額	<u>\$ 111,912</u>	<u>89,893</u>	<u>201,805</u>
民國101年1月1日餘額	<u>\$ 541,564</u>	<u>265,137</u>	<u>806,701</u>
民國101年12月31日餘額	<u>\$ 541,564</u>	<u>265,137</u>	<u>806,701</u>
折舊及減損損失：			
民國102年1月1日餘額	\$ -	97,871	97,871
本年度折舊	-	5,641	5,641
出售	-	(84,829)	(84,829)
民國102年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>18,683</u>	<u>18,683</u>
民國101年1月1日餘額	\$ -	89,566	89,566
本年度折舊	-	8,305	8,305
民國101年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>97,871</u>	<u>97,871</u>
帳面金額：			
民國102年12月31日	<u>\$ 111,912</u>	<u>71,210</u>	<u>183,122</u>
民國101年1月1日	<u>\$ 541,564</u>	<u>175,571</u>	<u>717,135</u>
民國101年12月31日	<u>\$ 541,564</u>	<u>167,266</u>	<u>708,830</u>
公允價值：			
民國102年12月31日			<u>\$ 333,453</u>
民國101年1月1日			<u>\$ 1,364,334</u>
民國101年12月31日			<u>\$ 1,364,334</u>

1. 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(十)。

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

2. 投資性不動產之公允價值係以獨立評價人員(具備經認可之相關專業資格)之評價及由本公司以比較法(參酌房屋仲介成交行情)為評價基礎，或使用價值(未來五年度租金收入折現值)為評價基礎。
3. 本公司於民國一〇二年五月十三日經董事會決議以總價919,200千元(含稅)出售台北市部分投資性不動產，處分利益為492,370千元。另本公司之子公司東台建設股份有限公司亦於民國一〇二年六月十三日經股東臨時動議決議，出售花蓮市之投資性不動產，並於民國一〇二年六月二十五日完成簽訂出售合約，合約總價199,900千元(含稅)，處分利益85,429千元。
4. 截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，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。

(六) 應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

102.12.31			
	保證或承兌機構	利率區間	金額
應付商業本票	上海商銀	2.1%	\$ 34,889
101.12.31			
	保證或承兌機構	利率區間	金額
應付商業本票	遠東重慶	2.148%	\$ 19,973
101.1.1			
	保證或承兌機構	利率區間	金額
應付商業本票	大眾敦化	1.98%~2.05%	\$ 69,910

(七) 短期借款

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
無擔保銀行借款	\$ 170,000	52,000	341,000
擔保銀行借款	524,000	425,000	454,000
合計	\$ 694,000	477,000	795,000
尚未使用額度	\$ 3,210,205	1,643,094	1,542,372
利率區間	1.55%~2.60%	1.50%~3.00%	1.50%~2.37%

1. 借款之發行及償還

民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日新增金額分別為580,000千元及410,000千元，償還之金額分別為363,000千元及728,000千元。

2. 銀行借款之擔保品

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(八)長期借款

合併公司長期借款之明細、條件與條款如下：

101.12.31				
幣 別	利率區間	到期年度	金 額	
擔保銀行借款	台幣	2.325%~2.995%	113	\$ 28,234
減：一年內到期部分				(2,097)
合 計				<u>\$ 26,137</u>
尚未使用額度				<u>\$ -</u>

101.1.1				
幣 別	利率區間	到期年度	金 額	
擔保銀行借款	台幣	2.325%~2.995%	113	\$ 31,901
其他長期借款	台幣	4%	101	360,500
				392,401
減：一年內到期部分				(362,597)
合 計				<u>\$ 29,804</u>
尚未使用額度				<u>\$ -</u>

1.借款之發行及償還

合併公司長期借款於民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日間均無重大發行、再買回或償還之情形，民國一〇一年一月一日至十二月三十一日依約定清償私募不動產信託受益憑證360,500千元，並收回相關信託結餘款項，利息費用請詳附註六(十七)。

2.銀行借款之擔保品

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(九)擔保可轉換公司債

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
發行轉換公司債總金額	\$ -	1,000,000	1,000,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	-	(4,953)	(19,831)
累積已轉換金額	-	(56,100)	(55,100)
減：一年內到期部份	-	(938,947)	(925,069)
期末應付公司債餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
嵌入式衍生工具—贖回權及賣回權(列報於透過損益按公允價值衡量之金融資產)	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>3,118</u>
權益組成部分—轉換權(列報於資本公積—其他或認股權)	<u>\$ 126,011</u>	<u>126,011</u>	<u>126,144</u>

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
嵌入式衍生工具－贖回權及賣回權按公允價值再衡量之損失(列報於其他利益及損失)	\$ <u>-</u>	<u>3,118</u>
利息費用	\$ <u>33,553</u>	<u>14,898</u>

本公司於民國九十九年五月三日在台灣發行10,000張票面利率0%之三年期擔保轉換公司債，其有效利率為0.1338%。流通期間自民國九十九年五月三日至民國一〇一年五月三日。

轉換價格於發行時訂為每股28.8元，遇有本公司普通股股份發生符合發行條款規定之調整轉換價格事項時，轉換價格依發行條款規定公式調整之，經歷次配股配息後，轉換價格調整為22.0元。

本債券發行滿一個月之翌日起至發行期間屆滿前四十日止，若本公司普通股於台灣證券交易所連續三十個營業日收盤價格超過轉換價格之30%(含)以上時，按所約定之債券贖回收益率將本債券贖回。到期時持有人若未轉換，則合併公司必須按債券面額加計利息補償金予以償還。另債權人得於發行滿二年後，要求本公司贖回，其約定買回價格為面額102.01%。

上述可轉換公司債已於國一〇二年五月三日期滿，尚未執行轉換公司債總額943,900千元，本公司依發行辦法贖回公司債價格計972,500千元，並將可轉換公司債持有人尚未行使轉換權利，帳列資本公積－認股權126,011千元轉列資本公積－其他項下。

(十)營業租賃

1.出租人租賃

合併公司以營業租賃出租其投資性不動產，請詳附註六(五)。不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款情形如下：

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
一年內	\$ 8,161	27,950	27,496
一年至五年	<u>6,772</u>	<u>24,481</u>	<u>27,607</u>
	<u>\$ 14,933</u>	<u>52,431</u>	<u>55,103</u>

(1)民國一〇二年度及一〇一年度由投資性不動產產生之租金收入分別為23,739千元及34,488千元。

(2)民國一〇二年度及一〇一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及其子公司合併財務報告附註(續)

(十一)員工福利

1.確定福利計畫

合併公司確定福利義務現值與計畫資產公允價值之調節如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
義務現值總計	\$ 45,324	47,163	49,024
計畫資產之公允價值	15,911	18,841	20,402
已認列之確定福利義務負債	\$ 29,413	28,322	28,622

合併公司員工福利負債明細如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
短期帶薪假負債	\$ 2,292	2,292	2,292

合併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

合併公司依勞動基準法提撥之退休基金係由行政院勞工委員會勞工退休基金監理會(以下簡稱勞工退休基金監理會)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。

截至報導日，合併公司之台灣銀行勞工退休準備金專戶餘額計15,911千元。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，請詳行政院勞工委員會勞工退休基金監理會網站公布之資訊。

(2)確定福利義務現值之變動

合併公司民國一〇二年度及一〇一年度確定福利義務現值變動如下：

	102年度	101年度
1月1日確定福利義務	\$ 47,163	49,024
計畫支付之福利	(3,812)	(2,453)
當期服務成本及利息	1,735	2,064
精算損(益)	238	(1,472)
12月31日計畫資產之公允價值	\$ 45,324	47,163

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(3)計畫資產現值之變動

合併公司民國一〇二年度及一〇一年度確定福利計畫資產現值之變動如下：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 18,841	20,402
已提撥至計畫之金額	647	703
計畫已支付之福利	(3,811)	(2,454)
計畫資產預計報酬	230	249
精算(損)益	4	(59)
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ 15,911</u>	<u>18,841</u>

(4)認列為損益之費用

合併公司民國一〇二年度及一〇一年度列報為費用分別為1,505千元及1,794千元，列報於合併綜合損益表之營業費用及營業成本項目。

(5)認列為其他綜合損益之精算損益

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
確定福利義務損失(利益)	\$ 238	(1,472)
計畫資產(利益)損失	(4)	59
12月31累積精算損失(利益)	<u>\$ 234</u>	<u>(1,413)</u>

(6)精算假設

合併公司民國一〇一年度之主要精算假設(以加權平均表達)如下：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
12月31日折現率	1.40 %	1.50 %
1月1日計畫資產預期報酬	1.20 %	1.20 %
未來薪資增加	2.00 %	2.00 %

(7)經驗調整之歷史資訊

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
確定福利義務之現值	\$ 45,324	47,163	49,024
計畫資產之公允價值	(15,911)	(18,841)	(20,402)
確定福利義務淨負債(資產)	<u>\$ 29,413</u>	<u>28,322</u>	<u>28,622</u>
確定福利計畫現值金額之經驗調整	<u>\$ 238</u>	<u>(1,472)</u>	<u>-</u>
計畫資產公允價值金額之經驗調整	<u>\$ (4)</u>	<u>59</u>	<u>-</u>

合併公司預計於民國一〇二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1,406千元。

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

2. 確定提撥計畫

合併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。

合併公司民國一〇二年度及一〇一年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為3,007千元及2,683千元。

(十二) 所得稅

1. 所得稅費用

合併公司民國一〇二年度及一〇一年度費用明細如下：

	102年度	101年度
當期所得稅費用		
營利事業所得稅	\$ 6	2,740
未分配盈餘加徵百分之十所得稅費用	4,386	1,977
土地增值稅	35,123	154,157
所得稅費用	\$ 39,515	158,874

合併公司民國一〇二年度及一〇一年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	102年度	101年度
稅前淨利	\$ 454,373	1,349,039
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 77,243	40,092
出售土地免稅所得	(89,235)	(9,726)
利息資本化財稅差異	(10,752)	(328)
廣告費用財稅差	11,849	-
金融資產評價(利益)損失	(2,429)	355
公司債折價攤銷	842	2,533
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	11,187	(33,362)
未認列暫時性差異之變動	(207)	181
未分配盈加徵10%	4,386	1,977
土地增值稅	35,123	154,157
其他	1,508	2,995
合計	\$ 39,515	158,874

2. 遞延所得稅資產及負債

(1) 未認列遞延所得稅資產

合併公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
可減除暫時性差異	\$ 12,138	12,345	12,164
課稅損失	16,175	4,988	38,350
	\$ 28,313	17,333	50,514

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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，係因合併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。

截至民國一〇二年十二月三十一日止，合併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：

虧損年度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
民國九十三年度	\$ 8,559	民國一〇三年度
民國九十四年度	11,663	民國一〇四年度
民國九十七年度	2,762	民國一〇七年度
民國九十八年度	218	民國一〇八年度
民國九十九年度	5,301	民國一〇九年度
民國一〇〇年度	3,161	民國一一〇年度
民國一〇一年度	1,425	民國一一一年度
民國一〇二年度(申報數)	62,063	民國一一二年度
	<u>\$ 95,152</u>	

(2) 已認列之遞延所得稅資產

民國一〇二年度及一〇一年度遞延所得稅資產之變動如下：

	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額
遞延所得稅資產	
民國102年1月1日餘額	\$ 6,345
借記其他綜合損益	(2,068)
民國102年12月31日餘額	<u>\$ 4,277</u>
民國101年1月1日餘額	\$ 3,123
貸記其他綜合損益	3,222
民國101年12月31日餘額	<u>\$ 6,345</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一〇〇年度。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。

本公司兩稅合一相關資訊如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
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	911,699	702,291	(114,434)
	<u>\$ 911,699</u>	<u>702,291</u>	<u>(114,434)</u>
可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 7,314</u>	<u>7,483</u>	<u>8,676</u>

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

	<u>102年度(預計)</u>	<u>101年度(實際)</u>
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	<u>1.24 %</u>	<u>1.51 %</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。

(十三)資本及其他權益

民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，本公司額定股本總額皆為2,980,000千元，每股面額10元，股數皆為298,000千股，已發行股份皆為普通股151,752千股。

1.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
發行股票溢價	\$ 733,576	733,576	733,443
庫藏股票交易	60,315	60,315	60,315
認股權	-	126,011	126,144
其他	<u>126,011</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 919,902</u>	<u>919,902</u>	<u>919,902</u>

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

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，除派付股息外，按下列比率擬訂分配議案提請股東會分派：

- 一、員工紅利不低於百分之一，對象包含符合一定條件之從屬公司員工。
- 二、董事、監察人酬勞應以扣除前項金額後之餘額提撥，比例不得高於百分之五。
- 三、其餘由董事會依本公司股利政策擬具分配案，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。

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(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

本公司民國一〇二年度及一〇一年度員工紅利估列金額分別為13,460千元及9,781千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為35,354千元及9,291千元，係以本公司民國一〇二年度及一〇一年度稅後淨利乘上本公司章程所訂員工紅利及董監酬勞分配成數為估計基礎，並列報為民國一〇二年度及一〇一年度之營業費用。員工紅利、董事及監察人酬勞實際配發情形與本公司民國一〇一年度合併財務報告估列金額並無差異。

民國一〇二年度之員工紅利及董事及監察人酬勞分派數，尚待股東會決議，相關資訊可俟相關會議召開後，至公開資訊觀測站查詢，若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為民國一〇三年度之損益。

本公司分別於民國一〇二年六月二十日經董事會擬議民國一〇一年度盈餘分配案及民國一〇一年六月二十二日經股東常會決議民國一〇〇年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	101年度		100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	\$ 1.00	<u>151,753</u>	2.00	<u>303,504</u>

5.其他權益

	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102年1月1日	\$ (30,976)	(54,067)	(85,043)
外幣換算差異(稅後淨額)：			
合併公司	10,097	-	10,097
備供出售金融資產未實現損益：			
合併公司	-	(635)	(635)
民國102年12月31日餘額	\$ <u>(20,879)</u>	<u>(54,702)</u>	<u>(75,581)</u>

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

	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101年1月1日	\$ (15,244)	(60,529)	(75,773)
外幣換算差異(稅後淨額)：			
合併公司	(15,732)	-	(15,732)
備供出售金融資產未實現損益：			
合併公司	-	6,462	6,462
民國101年12月31日餘額	\$ <u>(30,976)</u>	<u>(54,067)</u>	<u>(85,043)</u>

(十四)每股盈餘(損失)

1.基本每股盈餘

民國一〇二年度及一〇一年度合併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淨利分別為396,041千元及1,189,303千元，及普通股加權平均流通在外股數分別皆為151,752千股為基礎計算之，相關計算如下：

	102年度	101年度
基本每股盈餘		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ <u>396,041</u>	<u>1,189,303</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>151,752</u>	<u>151,752</u>
	\$ <u>2.61</u>	<u>7.84</u>
稀釋每股盈餘		
歸屬於本公司之本期淨利	\$ 396,041	1,189,303
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
可轉換公司債	-	12,349
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>396,041</u>	<u>1,201,652</u>
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		
可轉換公司債	-	42,905
員工股票紅利之影響	721	517
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>152,473</u>	<u>195,174</u>
	\$ <u>2.60</u>	<u>6.16</u>

(十五)收入

合併公司民國一〇二年度及一〇一年度之收入明細如下：

	102年度	101年度
商品銷售	\$ 310,338	3,633,030
投資性不動產租金收入	23,248	34,488
勞務收入	24,618	22,591
	\$ <u>358,204</u>	<u>3,690,109</u>

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十六)其他收益及費損淨額

合併公司民國一〇二年度及一〇一年度之其他收益及費損淨額明細如下：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
處分投資性不動產利益	\$ <u>577,799</u>	<u>-</u>

(十七)營業外收入及支出

1.其他收入

合併公司民國一〇二年度及一〇一年度之其他收入明細如下：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
利息收入	\$ 5,422	5,971
股利收入	5,250	4,343
其他	<u>926</u>	<u>626</u>
	<u>\$ 11,598</u>	<u>10,940</u>

2.其他利益及損失

合併公司民國一〇二年度及一〇一年度之其他利益及損失明細如下：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
外幣兌換損益	\$ (2)	-
透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債)淨 利益(損失)	1,781	(1,974)
處分不動產、廠房及設備損失	(26)	-
其他	<u>(4,885)</u>	<u>(12,433)</u>
	<u>\$ (3,132)</u>	<u>(14,407)</u>

3.財務成本

合併公司民國一〇二年度及一〇一年度之財務成本明細如下：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
利息費用		
銀行借款	\$ (12,905)	(17,581)
公司債折價攤銷數	(4,953)	(14,898)
利息補償金	(28,600)	-
利息資本化	<u>8,486</u>	<u>12,860</u>
	<u>\$ (37,972)</u>	<u>(19,619)</u>

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十八)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。民國一〇二年與一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日之最大信用暴險金額分別為1,816,507千元、1,909,734千元及1,204,851千元。

(2)減損損失

本公司於民國一〇二年與一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日放款及應收款皆無提列減損。

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
102年12月31日							
非衍生金融負債							
應付票據	\$ 81,563	81,563	81,563	-	-	-	-
應付帳款	196,283	196,283	196,283	-	-	-	-
有擔保銀行借款	464,000	480,506	5,046	370,882	3,526	101,052	56,132
無擔保銀行借款	230,000	281,457	2,595	41,171	155,010	82,618	-
應付短期票券	34,889	35,000	35,000	-	-	-	-
	<u>\$ 1,006,735</u>	<u>1,074,809</u>	<u>320,487</u>	<u>412,053</u>	<u>158,536</u>	<u>183,670</u>	<u>56,132</u>
101年12月31日							
非衍生金融負債							
應付票據	\$ 80,697	80,697	80,697	-	-	-	-
應付帳款	131,283	131,283	131,283	-	-	-	-
有擔保銀行借款	453,234	474,391	10,854	10,787	343,045	13,362	96,343
可轉換公司債	938,947	972,500	-	972,500	-	-	-
無擔保銀行借款	52,000	77,180	728	728	32,994	2,520	40,210
應付短期票券	19,973	20,000	20,000	-	-	-	-
	<u>\$ 1,676,134</u>	<u>1,756,051</u>	<u>243,562</u>	<u>984,015</u>	<u>376,039</u>	<u>15,882</u>	<u>136,553</u>
101年1月1日							
非衍生金融負債							
應付票據	\$ 132,968	132,968	132,968	-	-	-	-
應付帳款	117,948	117,948	117,948	-	-	-	-
有擔保銀行借款	485,901	505,282	4,664	182,508	6,554	230,587	80,969
可轉換公司債	925,069	972,500	-	-	972,500	-	-
無擔保銀行借款	341,000	347,356	3,408	321,743	420	1,260	20,525
應付短期票券	69,910	70,000	70,000	-	-	-	-
私募不動產信託受益憑證	360,500	374,920	374,920	-	-	-	-
	<u>\$ 2,433,296</u>	<u>2,520,974</u>	<u>703,908</u>	<u>504,251</u>	<u>979,474</u>	<u>231,847</u>	<u>101,494</u>

合併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。

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

4.利率分析

合併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。合併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，合併公司民國一〇二年度及一〇一年度之淨損將減少或增加3,625千元及5,939千元，主因係合併公司之變動利率借款。

5.公允價值

(1)公允價值與帳面金額

合併公司之管理階層認為合併公司以攤銷後成本衡量之金融資產及金融負債於合併財務報表中之帳面金額趨近於其公允價值。

(2)公允價值層級

下表按評價方式，分析以公允價值衡量之金融工具。各公允價值層級定義如下：

- 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)。

	<u>第一級</u>	<u>第二級</u>	<u>第三級</u>	<u>合 計</u>
102年12月31日				
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 122,685	-	-	122,685
備供出售金融資產	<u>95,298</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>95,298</u>
	<u>\$ 217,983</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>217,983</u>
101年12月31日				
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 22,413	-	-	22,413
備供出售金融資產	<u>95,933</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>95,933</u>
	<u>\$ 118,346</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>118,346</u>
101年1月1日				
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 21,424	3,118	-	24,542
備供出售金融資產	<u>89,471</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>89,471</u>
	<u>\$ 110,895</u>	<u>3,118</u>	<u>-</u>	<u>114,013</u>

民國一〇二年度及一〇一年度並無任何移轉之情事。

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十九)財務風險管理

1.概要

合併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

本附註表達合併公司上述各項風險之暴險資訊、合併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合併財務報告各該附註。

2.風險管理架構

合併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合併公司營運有關之財務風險。合併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

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

(1)應收帳款及其他應收款

合併公司之信用風險暴險主要受每一客戶個別狀況影響。合併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。

合併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，係由合併公司財務部門衡量並監控。由於合併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。

(3)保證

截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日，合併公司提供予子公司之背書保證金額均為1,220,000千元。

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

4.流動性風險

合併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合併公司營運並減輕現金流量波動之影響。合併公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合約條款之遵循。銀行借款對合併公司而言係一項重要流動性來源。民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日，合併公司未動用之短期銀行融資額度分別為3,210,205千元及1,643,094千元。

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，而影響合併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)匯率風險

合併公司暴露於非以各該公司之功能性貨幣計價之銷售、採購及借款交易所產生之匯率風險。合併公司之功能性貨幣以新台幣為主、亦有美金。該等交易主要之計價貨幣有新台幣及美元。

(2)利率風險

合併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(十八)。

(3)其他市價風險：請詳附註六(二)。

(二十)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。資本包含合併公司之股本、資本公積、保留盈餘及非控制權益。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：

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
負債總額	\$ 1,658,528	1,801,953	3,353,347
減：現金及約當現金	<u>(1,235,743)</u>	<u>(875,425)</u>	<u>(732,630)</u>
淨負債	<u>\$ 422,785</u>	<u>926,528</u>	<u>2,620,717</u>
權益總額	\$ 3,873,296	3,566,791	2,688,613
資本總額	<u>\$ 4,296,081</u>	<u>4,493,319</u>	<u>5,309,330</u>
負債資本比率	<u>9.84 %</u>	<u>20.62 %</u>	<u>49.36 %</u>

截至民國一〇二年十二月三十一日合併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及其子公司合併財務報告附註(續)

七、關係人交易

(一) 母公司與最終控制者：本公司為合併公司之最終控制者。

(二) 主要管理階層人員交易

主要管理階層人員報酬

主要管理階層人員報酬包括：

	102年度	101年度
短期員工福利	\$ 39,442	39,958

八、質押之資產

合併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	102.12.31	101.12.31	101.1.1
受限制資產(帳列其他金融資產—流動)	公司債及短期借款	\$ 50,000	592,586	-
其他金融資產—非流動	保證金、押標金、不動產信託準備金及公司債	1,770	1,486	44,870
備供出售金融資產—非流動	應付短期票券	19,503	21,002	17,918
待售房地	短期借款	104,090	244,392	127,433
營建用地	短期借款及長期借款	722,918	722,918	722,918
在建房地	短期借款	1,185,652	948,014	3,315,493
不動產、廠房及設備	短期借款及長期借款	207,883	210,148	213,165
投資性不動產(未折減餘額)	短期借款及長期借款	183,122	708,830	717,135
		\$ 2,474,938	3,449,376	5,158,932

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. 於民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日止，合併公司因銷售房地而與客戶簽訂之合約價款各期明細如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
簽訂合約總價(未稅)	\$ 3,915,912	-	3,504,671
已收取價款	\$ 483,754	-	760,681

2. 於民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日止，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：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
存出保證金票據	\$ 55,000	40,000	90,000

3. 於民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日止，本公司因發行公司債而委託金融機構提供擔保額度分別如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
擔保額度	\$ -	972,501	973,532

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

4.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%，截至民國一〇二年十二月三十一日止，本公司業已預付80,000千元(帳列預付款項)，該案已取得衛生署核准並辦理信託登記完成。

5.本公司之子公司截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日止，已簽約尚未計價之工程款項分別為826,500千元、255,400千元及359,000千元。

(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

性質別	102年度			101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	19,422	123,837	143,259	12,475	82,390	94,865
勞健保費用	1,642	5,005	6,647	1,136	4,067	5,203
退休金費用	860	3,556	4,416	623	3,536	4,159
其他員工福利費用	464	1,265	1,729	388	1,946	2,334
折舊費用	5,641	4,292	9,933	8,305	5,245	13,550
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	686	686	-	680	680

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇二年度合併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 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
1	本公司	全達建設開發(股)公司	2	1,793,405	1,220,000	1,220,000	60,000	-	34.01%	2,869,448	Y	-	-

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。

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(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				期中最高持股 或出賣情形	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	64,915	- %	64,915	- %	-
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	2,000,000	10,880	- %	10,880	- %	-
全坤建設開發(股)公司	股票-國泰金融(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	400,000	19,300	- %	19,300	- %	-
全坤建設開發(股)公司	股票-鴻海	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	600,000	48,060	- %	48,060	- %	-
全坤建設開發(股)公司	股票-富邦金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	650,000	28,340	- %	28,340	- %	-
全坤建設開發(股)公司	股票-台新新興市場債券基金(A類)	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	200,050	1,961	- %	1,961	- %	-
全坤建設開發(股)公司	股票-萊智科技(有)公司	-	以成本衡量之金融資產-非流動	764,000	-	5.12 %	203	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	516	0.01 %	239	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	4,144	11.97 %	2,202	11.97 %	-
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	351,000	-	- %	-	- %	-
保鑫投資(股)公司	臺灣工業銀行	-	備供出售金融資產-非流動	3,115,430	19,503	- %	19,503	- %	-
保鑫投資(股)公司	股票-佳能企業(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	437,000	8,216	- %	8,216	- %	-
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	5,113	- %	1,171	- %	-
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	1,461	- %	677	- %	-
保鑫投資(股)公司	股票-普騰電子(股)公司	-	以成本衡量之金融資產-非流動	355,932	4,449	- %	3,356	- %	-
保鑫投資(股)公司	股票-榮創能源科技(股)公司	-	以成本衡量之金融資產-非流動	75,000	3,701	- %	545	- %	-
保鑫投資(股)公司	男人國際(股)公司	採權益法評價之被投資公司	採權益法之長期投資	1,000,000	-	43.48 %	-	43.48 %	-
保鑫投資(股)公司	Rich Key Asia LTD.	採權益法評價之被投資公司	採權益法之長期投資	-	-	99.99 %	-	99.99 %	-
保鑫投資(股)公司	Ever Easy Management	採權益法評價之被投資公司	採權益法之長期投資	-	-	99.99 %	-	99.99 %	-
保鑫投資(股)公司	New Momentum LTD.	採權益法評價之被投資公司	採權益法之長期投資	-	-	99.99 %	-	99.99 %	-
保鑫投資(股)公司	Profit Asia LTD.	採權益法評價之被投資公司	採權益法之長期投資	-	-	99.99 %	-	99.99 %	-
保鑫投資(股)公司	伍豐科技(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	135,000	16,808	- %	16,808	- %	-
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	5,363	18.00 %	-	18.00 %	-

註1：上述以成本衡量之金融資產-非流動及採權益法之長期投資之市價係指淨值，除採權益法評價之公司係取得同期間財務報表揭露外，餘係依各被投資公司最近期報表揭露之。

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(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：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：

單位：新台幣千元

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面價值	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
全坤建設開發(股)公司	投資性不動產	102/7/8	90/9/30	406,447	919,200	已收款	492,370	台灣蘇富比國際物業顧問(股)公司	非關係人	處分所得資金投入營運使用	參考附近行情	無
東臺建設(股)公司	投資性不動產	102/7/11	71/7/30	113,620	199,900	已收款	85,429	亞東預拌混凝土(股)公司	非關係人	處分所得資金投入營運使用	參照附近行情	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。
10. 母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形			佔合併總營業收入或總資產之比率
				科目	金額	交易條件	
0	全坤建設開發(股)公司	家園營造(股)公司	1	在建工程	373,268	與一般交易相當	6.75 %
0	全坤建設開發(股)公司	家園營造(股)公司	1	應付帳款	60,428	與一般交易相當	1.09 %
0	全坤建設開發(股)公司	家園營造(股)公司	1	營建成本	376,202	與一般交易相當	105.02 %
0	全坤建設開發(股)公司	全達建設(股)公司	1	預收款項	30,000	與一般交易相當	0.54 %
1	家園營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	預收工程款	373,268	與一般交易相當	6.75 %
1	家園營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	應收帳款	60,428	與一般交易相當	1.09 %
1	家園營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	營建收入	376,202	與一般交易相當	105.02 %
1	家園營造(股)公司	全達建設(股)公司	3	預收工程款	187,494	與一般交易相當	3.39 %
1	家園營造(股)公司	全達建設(股)公司	3	應收帳款	19,368	與一般交易相當	0.35 %
1	家園營造(股)公司	全達建設(股)公司	3	營建收入	5,865	與一般交易相當	1.64 %
2	全達建設(股)公司	家園營造(股)公司	3	在建工程	187,494	與一般交易相當	3.39 %
2	全達建設(股)公司	家園營造(股)公司	3	應付票據	19,368	與一般交易相當	0.35 %
2	全達建設(股)公司	家園營造(股)公司	3	營建成本	5,865	與一般交易相當	1.64 %
2	全達建設(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	在建房地	30,000	與一般交易相當	0.54 %

註一、編號之填寫方式如下：

- 1.0代表母公司。
- 2.1代表孫公司家園營造(股)公司。
- 3.2代表子公司全達建設開發(股)公司。

註二、與交易人之關係種類標示如下：

1. 母公司對子公司。
2. 子公司對母公司。
3. 子公司對子公司。

註三、上述交易於編製合併財務報表時業已沖銷。

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇二年度合併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			期中最高持股或出賣情形	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	東臺建設(股)公司		水泥製品之製造	24,172	24,172	2,827,877	54.93%	72,732	54.93%	69,679	38,275	註1
全坤建設開發(股)公司	保鑫投資(股)公司		一般投資業	184,640	184,640	19,999,991	99.99%	97,523	99.99%	(11,998)	(11,305)	
全坤建設開發(股)公司	全鴻公寓大廈管理維護(有)公司		公寓大廈管理服務業	10,000	10,000	999,996	99.99%	8,643	99.99%	231	231	
全坤建設開發(股)公司	全市好超市(有)公司		超級市場業	25,710	25,710	2,571,000	75.00%	25,723	75.00%	(1,296)	(972)	
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%	484,754	100.00%	816	816	
全坤建設開發(股)公司	全瀚開發(股)公司		土地、住宅開發租賃	600	600	100,000	100.00%	1,079	100.00%	976	976	註2
全坤建設開發(股)公司	全達建設開發(股)公司		住宅開發租賃	246,000	82,000	24,600,000	82.00%	191,594	82.00%	(64,402)	(52,810)	
全坤建設開發(股)公司	CHAINQUI HOLDING	薩摩亞	海外投資控股公司	168	144	-	100.00%	-	100.00%	(24)	(24)	
全坤建設開發(股)公司	CHAINQUI CONSTRUCTION	薩摩亞	海外投資控股公司	168	144	-	100.00%	-	100.00%	(24)	(24)	
保鑫投資(股)公司	男人國際(股)公司		雜誌發行業	10,000	10,000	1,000,000	43.48%	-	43.48%	-	-	
保鑫投資(股)公司	家園營造(股)公司		營造業	33,879	33,879	50,000,000	99.99%	46,563	99.99%	(6,934)	(6,934)	
保鑫投資(股)公司	Rich Key Asia LTD.	香港	營造業	453	453	-	99.99%	-	99.99%	-	-	
保鑫投資(股)公司	Ever Easy Management	香港	營造業	376	376	-	99.99%	-	99.99%	-	-	
保鑫投資(股)公司	New Momentum LTD.	薩摩亞	營造業	150	150	-	99.99%	-	99.99%	-	-	
保鑫投資(股)公司	Profit Asia LTD.	薩摩亞	海外投資控股公司	156	156	-	99.99%	-	99.99%	-	-	
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%	468,899	91.03%	1,155	1,051	
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	16,320,000	80.89%	508,411	80.89%	1,485	1,201	
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%	414,274	100.00%	1,525	1,525	

註1：本公司於民國一〇二年十二月五日經新北市政府北府經司字第1025077562號函核准解散。

註2：本公司於民國一〇三年一月八日經新北市政府北府經司字第1035121387號函核准解散。

(三)大陸投資資訊：無。

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

十四、部門資訊

(一)一般資訊

合併公司應報導部門分為建設部門及營造部門。由於每一事業群具有不同的市場屬性及行銷策略，其說明如下：

- 1.建設部門：委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅出租、出售業務。
- 2.營造部門：經營建築及土木工程業務。

(二)應報導部門損益、資產、負債及其衡量基礎與調節之資訊

合併公司係以主要營運決策者複核之內部管理報告之部門稅前損益（不包括非經常發生之損益及兌換損益）作為管理階層資源分配與評估績效之基礎。由於所得稅、非經常發生之損益及兌換損益係以集團為基礎進行管理，故合併公司未分攤所得稅費用(利益)、非經常發生之損益及兌換損益至應報導部門。此外，並非所有應報導部門之損益均包含折舊與攤銷外之重大非現金項目。報導之金額與營運決策者使用之報告一致。

除每一營運部門之退休金費用係以現金支付予退休金計畫之基礎認列及衡量外，營運部門之會計政策皆與附註四所述之「重要會計政策之彙總說明」相同。

合併公司將部門間之銷售及移轉，視為與第三人間之交易。以現時市價衡量。

合併公司營運部門資訊及調節如下：

	102年度				合 計
	建設部門	營建部門	所有其 他部門	調 整 及銷除	
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 333,779	-	24,425	-	358,204
部門間收入	3,703	382,067	1,288	(387,058)	-
利息收入	3,803	17	1,602	-	5,422
收入總計	<u>\$ 341,285</u>	<u>382,084</u>	<u>27,315</u>	<u>(387,058)</u>	<u>363,626</u>
利息費用	37,972	-	-	-	37,972
折舊與攤銷	10,571	48	-	-	10,619
採用權益法之關聯企業及合資損 益之份額	(24,837)	-	(7,152)	31,989	-
應報導部門損益	<u>\$ 400,021</u>	<u>(6,934)</u>	<u>(10,114)</u>	<u>31,885</u>	<u>414,858</u>
資 產：					
採權益法之投資	\$ 882,048	-	46,563	(928,611)	-
應報導部門資產	<u>\$ 5,611,696</u>	<u>739,931</u>	<u>780,118</u>	<u>(1,599,033)</u>	<u>5,532,712</u>
應報導部門負債	<u>\$ 1,624,529</u>	<u>700,740</u>	<u>3,830</u>	<u>(670,571)</u>	<u>1,658,528</u>

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

	101年度				合 計
	建設部門	營建部門	所有其 他部門	調 整 及銷除	
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 3,667,518	-	22,591	-	3,690,109
部門間收入	252	462,111	264	(462,627)	-
利息收入	3,416	72	2,483	-	5,971
收入總計	<u>\$ 3,671,186</u>	<u>462,183</u>	<u>25,338</u>	<u>(462,627)</u>	<u>3,696,080</u>
利息費用	19,169	-	-	-	19,169
折舊與攤銷	14,153	77	-	-	14,230
採用權益法之關聯企業及合資損 益之份額	21,850	-	26,614	(48,464)	-
應報導部門損益	<u>\$ 1,188,145</u>	<u>26,870</u>	<u>29,150</u>	<u>(54,000)</u>	<u>1,190,165</u>
資 產：					
採權益法之投資	731,600	-	53,497	(785,097)	-
應報導部門資產	<u>\$ 5,282,479</u>	<u>305,947</u>	<u>785,603</u>	<u>(1,005,285)</u>	<u>5,368,744</u>
應報導部門負債	<u>\$ 1,752,809</u>	<u>259,822</u>	<u>5,567</u>	<u>(216,245)</u>	<u>1,801,953</u>

(三)產品別及勞務別資訊

合併公司來自外部客戶收入資訊如下：

產品及勞務名稱	102年度	101年度
營建收入	\$ 310,338	3,633,030
租金收入	23,248	344,878
勞務收入	24,618	22,591
合 計	<u>\$ 358,204</u>	<u>4,000,499</u>

十五、首次採用國際財務報導準則

合併公司民國一〇一年十二月三十一日之合併財務報告原係依據先前一般公認會計原則所編製，如附註四(一)所述，本合併財務報告係首份依據證券發行人財務報告編製準則及金管會認可之國際財務報導準則編製之年度合併財務報告，且已適用金管會認可之國際財務報導準則第一號「首次採用國際財務報導準則」。

附註四所列示之會計政策已適用於編製民國一〇一年度之比較合併財務報告、民國一〇一年十二月三十一日合併資產負債表及民國一〇一年一月一日(合併公司之轉換日)初始國際財務報導準則合併資產負債表。

於編製民國一〇一年相關報告時，合併公司係以依先前一般公認會計原則編製之財務報告報導金額為調整之起始點，將由先前一般公認會計原則轉換至金管會認可之國際財務報導準則(亦稱IFRSs)對合併公司各該時點或期間之財務狀況、財務績效及現金流量的影響及說明列示於下表及其附註。

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(一)資產負債表項目之調節

	101.12.31			101.1.1		
	先前之一般公認會計原則	轉換至IFRSs影響數	IFRSs	先前之一般公認會計原則	轉換至IFRSs影響數	IFRSs
資 產						
現金及約當現金	\$ 875,425	-	875,425	732,630	-	732,630
透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	22,413	-	22,413	24,542	-	24,542
應收票據及應收帳款	6,501	-	6,501	2,891	-	2,891
其他應收款	49,526	-	49,526	46,903	-	46,903
存貨	2,178,308	-	2,178,308	4,227,324	(877,569)	3,349,755
預付款項	232,283	-	232,283	503,956	(81,499)	422,457
其他流動資產	900,506	-	900,506	315,787	-	315,787
流動資產合計	4,264,962	-	4,264,962	5,854,033	(959,068)	4,894,965
備供出售金融資產-非流動	65,503	30,430	95,933	61,390	28,081	89,471
以成本衡量之金融資產-非流動	74,613	(50,000)	24,613	74,825	(50,000)	24,825
不動產、廠房及設備	920,668	(708,830)	211,838	932,975	(717,135)	215,840
投資性不動產	-	708,830	708,830	-	717,135	717,135
無形資產	-	2,041	2,041	-	1,820	1,820
遞延所得稅資產	6,345	-	6,345	3,123	-	3,123
其他非流動資產	11,157	(2,041)	9,116	14,792	(1,820)	12,972
其他金融資產-非流動	45,066	-	45,066	81,809	-	81,809
非流動資產合計	1,123,352	(19,570)	1,103,782	1,168,914	(21,919)	1,146,995
資產總計	\$ 5,388,314	(19,570)	5,368,744	7,022,947	(980,987)	6,041,960
負 債						
短期借款	\$ 477,000	-	477,000	795,000	-	795,000
應付短期票券	19,973	-	19,973	69,910	-	69,910
應付票據及應付帳款	211,980	-	211,980	250,916	-	250,916
其他應付款	26,996	2,292	29,288	49,216	2,292	51,508
當期所得稅負債	2,607	-	2,607	4,305	-	4,305
其他流動負債	973,530	-	973,530	2,090,064	-	2,090,064
流動負債合計	1,712,086	2,292	1,714,378	3,259,411	2,292	3,261,703
長期借款	26,137	-	26,137	29,804	-	29,804
土地增值稅準備	23,781	(23,781)	-	23,781	(23,781)	-
遞延所得稅負債	-	23,781	23,781	-	23,781	23,781
應計退休金負債	31,473	(3,151)	28,322	30,382	(1,760)	28,622
其他非流動負債	9,335	-	9,335	9,437	-	9,437
非流動負債合計	90,726	(3,151)	87,575	93,404	(1,760)	91,644
負債總計	1,802,812	(859)	1,801,953	3,352,815	532	3,353,347
歸屬於母公司之業主權益						
普通股股本	1,517,520	-	1,517,520	1,517,520	-	1,517,520
資本公積	960,559	(40,657)	919,902	960,559	(40,657)	919,902
保留盈餘	922,125	58,790	980,915	995,372	(901,669)	93,703
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(30,976)	-	(30,976)	(15,244)	-	(15,244)
備供出售金融資產未實現損益	(34,497)	(19,570)	(54,067)	(38,610)	(21,919)	(60,529)
未實現重估增值	17,274	(17,274)	-	17,274	(17,274)	-
歸屬於母公司業主之權益合計	3,352,005	(18,711)	3,333,294	3,436,871	(981,519)	2,455,352
非控制權益	233,497	-	233,497	233,261	-	233,261
權益總計	3,585,502	(18,711)	3,566,791	3,670,132	(981,519)	2,688,613
負債及權益總計	\$ 5,388,314	(19,570)	5,368,744	7,022,947	(980,987)	6,041,960

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(二)綜合損益表項目之調節

	101年度		
	先前之一般公認會計原則	轉換至IFRSs影響數	IFRSs
營業收入	\$ 1,421,382	2,268,727	3,690,109
營業成本	(768,508)	(1,237,859)	(2,006,367)
營業毛利	652,874	1,030,868	1,683,742
營業費用			
推銷費用	(308,734)	82,335	(226,399)
管理及總務費用	(85,218)	-	(85,218)
營業費用合計	(393,952)	82,335	(311,617)
營業利益	258,922	1,113,203	1,372,125
營業外收入及支出：			
其他收入	10,940	-	10,940
其他利益及損失	(14,407)	-	(14,407)
財務成本	(19,619)	-	(19,619)
稅前淨利	235,836	1,113,203	1,349,039
減：所得稅費用	(4,717)	(154,157)	(158,874)
本期淨利	231,119	959,046	1,190,165
其他綜合損益：			
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	-	(15,732)	(15,732)
備供出售金融資產未實現評價利益	-	6,462	6,462
確定福利計畫之精算利益	-	1,413	1,413
本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	(7,857)	(7,857)
本期綜合損益總額	\$ <u>231,119</u>	<u>951,189</u>	<u>1,182,308</u>
淨利歸屬於：			
母公司業主	230,257	959,046	1,189,303
非控制權益	862	-	862
本期淨利	\$ <u>231,119</u>	<u>959,046</u>	<u>1,190,165</u>
綜合損益總額歸屬於：			
母公司業主	230,257	951,189	1,181,446
非控制權益	862	-	862
本期綜合損益總額	\$ <u>231,119</u>	<u>951,189</u>	<u>1,182,308</u>
每股盈餘			
基本每股盈餘(元)	\$ <u>1.52</u>	<u>6.32</u>	<u>7.84</u>
稀釋每股盈餘(元)	\$ <u>1.28</u>	<u>4.88</u>	<u>6.16</u>

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(三)現金流量表之重大調整

依金管會認可之國際財務報導準則編製之合併現金流量表與依先前一般公認會計原則所編製者，並無其他重大差異。

(四)調節說明

- 1.合併公司因採用金管會認可之國際財務報導準則，選擇豁免，於轉換日原調整減少先前認列之資本公積－長期股權投資並增列保留盈餘。

茲彙總此項變動之影響如下：

	101.12.31	101.1.1
合併資產負債表		
資本公積－長期投資	\$ <u>40,657</u>	<u>40,657</u>
保留盈餘調整數	\$ <u>40,657</u>	<u>40,657</u>

- 2.合併公司於民國一〇一年一月一日轉換日採用金管會認可之國際財務報導準則時，選擇豁免，以合併公司於民國九十九年十二月三十一日前依「營利事業資產重估價辦法」計算之資產重估價值做為該等資產之認定成本。

茲彙總此項變動之影響如下：

	101.12.31	101.1.1
合併資產負債表		
重估增值	\$ <u>17,274</u>	<u>17,274</u>
保留盈餘調整數	\$ <u>17,274</u>	<u>17,274</u>

- 3.合併公司於房地預售時所發生之推銷費用，依金管會認可之國際財務報導準則規範僅限於因銷售房地而支付之佣金支出，如其可直接歸屬某一項合約且預期未來經濟效益將流入公司，則該增額支出予以遞延。

茲彙總此項變動之影響如下：

	101年度	
合併綜合損益表		
推銷費用	\$ <u>81,499</u>	
所得稅前調整數	\$ <u>81,499</u>	
	101.12.31	101.1.1
合併資產負債表		
遞延推銷費用(帳列預付款項)	\$ <u>-</u>	<u>(81,499)</u>
保留盈餘調整數	\$ <u>-</u>	<u>(81,499)</u>

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

4. 合併公司依金管會認可之國際財務報導準則規定於房地預售前已對建案開發完成規劃及建築設計，且購屋者不論於開始建築前或建築中對建物主要結構均無權參與設計或修改；且建造期間在建工程之風險並未移轉與購屋者，此類型合約非屬工程合約，而係為產品銷售合約，應於房屋出售時始認列收入。

茲彙總此項變動之影響如下：

	<u>101年度</u>	
合併綜合損益表		
營業收入	\$	2,268,727
營業成本		(1,237,859)
推銷費用		<u>(153,299)</u>
所得稅前調整數	\$	<u><u>877,569</u></u>
	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
合併資產負債表		
存貨	\$	<u>(877,569)</u>
保留盈餘調整數	\$	<u><u>(877,569)</u></u>

5. 合併公司對因員工過去提供服務而給與之累積帶薪假負有現時法定或推定支付義務，依此，合併公司將支付累積帶薪假之預期成本認列為應計負債。

茲彙總此項變動之影響如下：

	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
合併資產負債表		
應付費用	\$ <u>(2,292)</u>	<u>(2,292)</u>
保留盈餘調整數	\$ <u><u>(2,292)</u></u>	<u><u>(2,292)</u></u>

6. 合併公司依據先前會計準則規定，對確定福利義務進行精算評價並認列相關退休金成本及應計退休金負債，採緩衝區法認列為當期淨退休金成本；惟轉換至金管會認可之國際財務報導準則後，合併公司選擇將精算損益列入其他綜合損益中，並於轉換日將首次適用產生之精算損益調整列入保留盈餘，未來退休金精算損益立即認列於其他綜合損益中。

茲彙總此項變動之影響如下：

	<u>101年度</u>	
合併綜合損益表		
推銷費用	\$	<u>(22)</u>
所得稅前調整數	\$	<u><u>(22)</u></u>
其他綜合損益表		
確定福利計劃之精算利益	\$	<u><u>1,413</u></u>

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
合併資產負債表		
應計退休金負債	\$ 3,151	1,760
保留盈餘調整數	<u>\$ 3,151</u>	<u>1,760</u>

7. 合併公司依金管會認可之國際財務報導準則之會計政策，電腦軟體成本之性質屬無形資產，應揭露於無形流動資產項下，依先前一般公認會計原則此項目係揭露於其他資產—遞延費用項下，此項重分類於民國一〇一年十二月三十一日及一月一日之金額分別為1,820千元及2,041千元。
8. 合併公司依金管會認可之國際財務報導準則之會計政策，土地增值稅費用之性質屬所得稅費用，應揭露於所得稅費用項下，依先前一般公認會計原則此項目係揭露於推銷費用項下，此項重分類民國一〇一年度綜合損益項下各分別減列推銷費用及增列所得稅費用計154,157千元。
9. 合併公司依金管會認可之國際財務報導準則，將原以成本法衡量之金融資產轉列備供出售金融資產，本公司按持股比例認列備供出售金融商品未實現損益。茲彙總此項變動之影響如下：

	<u>101年度</u>
綜合損益表	
備供出售金融資產未實現評價利益	\$ <u>2,349</u>

	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
資產負債表		
備供出售金融資產—非流動	\$ 30,430	28,081
以成本衡量之金融資產—非流動	(50,000)	(50,000)
備供出售金融資產未實現損益	(19,570)	(21,919)

10. 合併公司於轉換日將出租資產依其持有意圖重分類為投資性不動產。
茲彙總此項變動之影響如下：

	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
不動產、廠房及設備	\$ (708,830)	(717,135)
投資性不動產淨額	708,830	717,135

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

11. 合併公司採用金管會認可之國際財務報導準則時，土地增值稅準備之性質屬於遞延所得稅負債。

茲彙總此項變動之影響如下：

	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
土地增值稅準備	(23,781)	(23,781)
遞延所得稅負債	23,781	23,781

12. 上述變動(減少)增加保留盈餘彙總如下：

	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
資本公積-長期投資	\$ 40,657	40,657
資產重估增值	17,274	17,274
預售之推銷費用	-	(81,499)
房地銷售利益	-	(877,569)
累計帶薪假	(2,292)	(2,292)
確定福利義務	<u>3,151</u>	<u>1,760</u>
保留盈餘增加(減少)	<u>\$ 58,790</u>	<u>(901,669)</u>

五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告



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, 11049, Taiwan, R.O.C.

Telephone 電話 + 886 (2) 8101 6666
Fax 傳真 + 886 (2) 8101 6667
Internet 網址 www.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：

全坤建設開發股份有限公司民國一〇二年與一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日之資產負債表，暨民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開個體財務報告之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開個體財務報告表示意見。

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信個體財務報告有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取個體財務報告所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製個體財務報告所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估個體財務報告整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述個體財務報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一〇二年與一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日之財務狀況，與民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日之財務績效與現金流量。

安侯建業聯合會計師事務所

賴 蕙 真

會計師：

曾 明 博



證券主管機關：(89)台財證(六)第62474號
核准簽證文號：金管證六字第0940129108號
民國一〇三年三月十日

單位：新台幣千元

民國一〇二年及一〇一一年一月一日



全坤建設開發股份有限公司

資產負債表

	102.12.31		101.12.31		101.1.1	
	金額	%	金額	%	金額	%
資產						
流動資產：						
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 576,759	13	327,856	7	61,045	1
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註六(二))	97,661	2	-	-	3,118	-
1150 應收票據淨額	-	-	2,742	-	1,073	-
1170 應收帳款淨額	-	-	700	-	-	-
1200 其他應收款	42,541	1	49,479	1	46,893	1
1320 存貨(建設業適用)(附註六(三)及八)	2,140,193	47	2,039,730	41	3,337,577	59
1410 預付款項	246,281	5	184,460	4	347,401	6
1476 其他金融資產-流動(附註八)	-	-	592,586	12	-	-
1478 工程存出保證金	144,063	3	180,833	4	201,780	4
1479 其他流動資產-其他	32,435	1	20,885	-	66,805	1
	<u>3,279,933</u>	<u>72</u>	<u>3,399,271</u>	<u>69</u>	<u>4,065,692</u>	<u>72</u>
非流動資產：						
1550 採用權益法之投資(附註六(四))	882,048	19	731,600	15	726,328	13
1523 備供出售金融資產-非流動(附註六(二)及八)	75,795	2	75,503	2	71,370	1
1543 以成本衡量之金融資產-非流動(附註六(二))	4,660	-	4,660	-	4,660	-
1600 不動產、廠房及設備(附註六(五)及八)	202,935	5	206,590	4	210,364	4
1760 投資性不動產淨額(附註六(六)及八)	103,080	2	512,441	10	517,539	9
1780 無形資產	1,705	-	2,041	-	1,820	-
1840 遞延所得稅資產	4,277	-	6,345	-	3,123	-
1980 其他金融資產-非流動(附註八)	1,490	-	1,206	-	44,870	1
1995 其他非流動資產-其他	-	-	1,743	-	5,600	-
	<u>1,275,990</u>	<u>28</u>	<u>1,542,129</u>	<u>31</u>	<u>1,585,674</u>	<u>28</u>
資產總計	<u>\$ 4,555,923</u>	<u>100</u>	<u>\$ 4,941,400</u>	<u>100</u>	<u>\$ 5,651,366</u>	<u>100</u>
負債及權益						
流動負債：						
短期借款(附註六(八))	2100					
應付短期票券(附註六(七))	2110					
應付票據	2150					
應付票據-關係人	2160					
應付帳款	2170					
應付帳款-關係人(附註七)	2180					
其他應付款	2200					
當期所得稅負債(附註六(十三))	2230					
預收款項(附註九)	2310					
一年或一營業週期內到期或執行責任回權公司債(附註六(十))	2321					
一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(九))	2322					
其他流動負債-其他	2399					
	<u>22,264</u>	<u>-</u>	<u>25,093</u>	<u>-</u>	<u>29,789</u>	<u>-</u>
	<u>937,500</u>	<u>21</u>	<u>1,571,184</u>	<u>32</u>	<u>3,158,690</u>	<u>55</u>
非流動負債：						
應計退休金負債(附註六(十二))	29,413	1	28,322	-	28,622	1
存入保證金	2,200	-	8,600	-	8,702	-
	<u>31,613</u>	<u>1</u>	<u>36,922</u>	<u>-</u>	<u>37,324</u>	<u>-</u>
	<u>969,113</u>	<u>22</u>	<u>1,608,106</u>	<u>32</u>	<u>3,196,014</u>	<u>56</u>
權益：						
股本(附註六(十四))	1,517,520	33	1,517,520	31	1,517,520	27
資本公積(附註六(十四))	919,902	20	919,902	19	919,902	16
保留盈餘(附註六(十四))	1,224,969	27	980,915	20	93,703	2
其他權益(附註六(十四))	(75,581)	(2)	(85,043)	(2)	(75,773)	(1)
	<u>3,586,810</u>	<u>78</u>	<u>3,333,294</u>	<u>68</u>	<u>2,455,352</u>	<u>44</u>
負債及權益總計	<u>\$ 4,555,923</u>	<u>100</u>	<u>\$ 4,941,400</u>	<u>100</u>	<u>\$ 5,651,366</u>	<u>100</u>

(請詳閱後附個體財務報告附註)



董事長：



經理人：



會計主管：

全坤建設開發股份有限公司

綜合損益表

民國一〇二年及一〇二一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

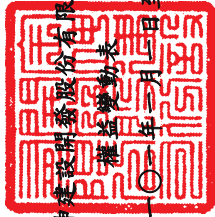
	102年度		101年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十六))	\$ 332,575	100	3,660,044	100
5000 營業成本(附註七及十三)	<u>188,719</u>	<u>57</u>	<u>2,014,914</u>	<u>55</u>
營業毛利	<u>143,856</u>	<u>43</u>	<u>1,645,130</u>	<u>45</u>
營業費用(附註七及十三)：				
6100 推銷費用	52,936	16	220,987	6
6200 管理費用	<u>104,168</u>	<u>31</u>	<u>71,264</u>	<u>2</u>
營業費用合計	<u>157,104</u>	<u>47</u>	<u>292,251</u>	<u>8</u>
6500 其他收益及費損淨額	<u>492,370</u>	<u>148</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
營業淨利	<u>479,122</u>	<u>144</u>	<u>1,352,879</u>	<u>37</u>
營業外收入及支出：				
7010 其他收入(附註六(十八))	6,375	2	5,573	-
7020 其他利益及損失(附註六(十八))	1,160	-	(15,304)	-
7050 財務成本(附註六(十八))	(36,247)	(11)	(17,805)	-
7060 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	<u>(24,837)</u>	<u>(7)</u>	<u>21,850</u>	<u>1</u>
繼續營業部門稅前淨利	425,573	128	1,347,193	38
7951 減：所得稅費用(附註六(十三))	<u>29,532</u>	<u>9</u>	<u>157,890</u>	<u>4</u>
本期淨利	<u>396,041</u>	<u>119</u>	<u>1,189,303</u>	<u>34</u>
8300 其他綜合損益：				
8310 國外營運機構財務報告換算之兌換差額	10,097	3	(15,732)	-
8325 備供出售金融資產之未實現評價(損失)利益	(635)	-	6,462	-
8360 確定福利計畫精算利益(損失)(附註六(十二))	(234)	-	1,413	-
8399 減：與其他綜合損益組成部分相關之所得稅	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
8300 其他綜合損益(稅後淨額)	<u>9,228</u>	<u>3</u>	<u>(7,857)</u>	<u>-</u>
本期綜合損益總額	<u>\$ 405,269</u>	<u>122</u>	<u>1,181,446</u>	<u>34</u>
每股盈餘(附註六(十五))				
基本每股盈餘	\$ <u>2.61</u>		\$ <u>7.84</u>	
稀釋每股盈餘	\$ <u>2.60</u>		\$ <u>6.16</u>	

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：

經理人：

會計主管：



全坤建設開發股份有限公司

權益變動表

民國一〇二年及一〇二一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

本期淨利	本				其他權益項目			
	普通股	資本公積	法定盈餘公積	未分配盈餘	國外營運機構財務報表換算之兌換差	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	權益總計
民國一〇一年一月一日餘額	\$ 1,517,520	919,902	202,668	(114,434)	93,703	(15,244)	(60,529)	2,455,352
本期其他綜合損益	-	-	-	1,189,303	1,189,303	-	-	1,189,303
本期綜合損益總額	-	-	-	1,413	1,413	(15,732)	6,462	(7,857)
盈餘指撥及分配(註1)：	-	-	-	1,190,716	1,190,716	(15,732)	6,462	1,181,446
提列法定盈餘公積	-	-	39,376	(39,376)	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	(31,111)	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(303,504)	(303,504)	-	-	(303,504)
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-
民國一〇一年十二月三十一日餘額	1,517,520	919,902	242,044	702,291	980,915	(30,976)	(54,067)	3,333,294
本期淨利	-	-	-	396,041	396,041	-	-	396,041
本期其他綜合損益	-	-	-	(234)	(234)	10,097	(635)	9,228
本期綜合損益總額	-	-	-	395,807	395,807	10,097	(635)	405,269
盈餘指撥及分配(註2)：	-	-	-	-	-	-	-	-
提列法定盈餘公積	-	-	23,026	(23,026)	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	(11,620)	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(151,753)	(151,753)	-	-	(151,753)
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-
民國一〇二年十二月三十一日餘額	\$ 1,517,520	919,902	265,070	911,699	1,224,969	(20,879)	(54,702)	3,586,810

註1：董監酬勞15,366千元及員工紅利16,174千元已於綜合損益表中扣除。

註2：董監酬勞9,291千元及員工紅利9,781千元已於綜合損益表中扣除。

(請詳閱後附個體財務報告附註)



董事長：



經理人：



會計主管：

全坤建設開發股份有限公司

現金流量表

民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	102年度	101年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 425,573	1,347,193
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	7,011	10,111
攤銷費用	687	680
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(利益)損失	(2,330)	3,083
利息費用	36,247	17,805
利息收入	(3,207)	(3,337)
股利收入	(2,776)	(2,236)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損失(利益)之份額	24,837	(21,850)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	21	-
處分投資性不動產利益	(492,370)	-
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產利益	(3,433)	-
什項支出	-	9,429
不影響現金流量之收益費損項目合計	(435,313)	13,685
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：		
應收票據	2,742	(1,669)
應收帳款	700	(700)
其他應收款	6,949	(1,836)
存貨	(91,977)	1,297,847
預付款項	(61,821)	162,941
其他流動資產	(11,550)	45,920
工程保證金	36,770	20,947
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(118,187)	1,523,450
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據	(11,450)	(33,252)
應付票據-關係人	(10,233)	(54,214)
應付帳款	(7,041)	(16,494)
應付帳款-關係人	30,586	12,142
其他應付款	48,071	(8,083)
預收款項	82,510	(752,704)
其他流動負債	(2,829)	(4,696)
應計退休金負債	857	1,113
與營業活動相關之負債之淨變動合計	130,471	(856,188)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	12,284	667,262
調整項目合計	(423,029)	680,947
營運產生之現金流入	2,544	2,028,140
收取之利息	3,196	2,587
收取之股利	2,776	2,236
支付之利息	(39,241)	(16,101)
支付所得稅	(27,076)	(160,341)
營業活動之淨現金流入	(57,801)	1,856,521

全坤建設開發股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	102年度	101年度
投資活動之現金流量：		
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(136,567)	-
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產價款	44,669	35
取得採用權益法之投資	(164,047)	(48)
取得不動產、廠房及設備	(463)	(1,261)
處分投資性不動產價款	898,817	-
處分不動產、廠房及設備價款	-	22
取得無形資產	(351)	(901)
其他金融資產—流動	592,586	(592,586)
其他金融資產—非流動	(284)	43,664
其他非流動資產	1,743	(5,572)
投資活動之淨現金流入	1,236,103	(556,647)
籌資活動之現金流量：		
舉借短期借款	510,000	410,000
償還短期借款	(352,000)	(728,000)
應付短期票券增加	35,000	-
應付短期票券減少	(20,346)	(49,937)
應付公司債贖回	(943,900)	(1,020)
償還長期借款	-	(360,500)
存入保證金增加	-	4,700
存入保證金減少	(6,400)	(4,802)
發放現金股利	(151,753)	(303,504)
籌資活動之淨現金流出	(929,399)	(1,033,063)
本期現金及約當現金增加數	248,903	266,811
期初現金及約當現金餘額	327,856	61,045
期末現金及約當現金餘額	\$ 576,759	327,856

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：



經理人：



會計主管：



全坤建設開發股份有限公司
個體財務報告附註
民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日
(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一〇三年三月十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之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會(以下稱理事會)於民國九十八年十一月發布國際財務報導準則第九號「金融工具」，生效日為民國一〇二年一月一日(理事會於民國一〇〇年十二月將準則生效日延後至民國一〇四年一月一日，復於民國一〇二年十一月宣布刪除民國一〇四年一月一日為強制生效日之規定，以使財務報表編製者能有更充足之時間轉換至新規定，且尚未決定新生效日)。該準則業經金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可，惟企業不得提前採用，應採用國際會計準則第三十九號「金融工具」二〇〇九年版本之規定，且截至報導日止尚未公布生效日。若本公司開始適用該準則，預期將會改變對個體財務報告金融資產之分類及衡量。

(二)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列經理事會新發布及修訂且對本公司可能攸關，惟截至報導日止尚未經金管會認可及公布生效日之準則及解釋：

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	主要修訂內容及可能影響	理事會發布之生效日
2011.5.12 2012.6.28	<ul style="list-style-type: none"> 國際財務報導準則第10號「合併財務報表」 國際財務報導準則第11號「聯合協議」 國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」 國際會計準則第27號「單獨財務報表」之修正 國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之修正 	<ul style="list-style-type: none"> 2011.5.12發布一系列與合併、關聯企業及合資投資相關之新準則及修正條文，新準則提供單一控制模式以判斷及分析是否對被投資者(包括特殊目的實體)具控制能力。惟合併程序仍維持原規定及作法。另將聯合協議分為聯合營運(整合原聯合控制資產及聯合控制營運概念)及合資(類似原聯合控制體)，並刪除比例合併法。 2012.6.28發布修訂條文闡明該等準則之過渡規定。若採用上述規定，可能對部分被投資公司是否具控制之判斷，且預期將增加對子公司及關聯企業權益之揭露資訊。 	2013.1.1
2011.5.12	國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」	該準則將取代其他準則對金融及非金融項目公允價值之規定，以整合為單一準則。本公司可須進一步分析，若採用前述規定，對哪些資產或負債之公允價值之揭露資訊。	2013.1.1
2011.6.16	國際會計準則第1號「財務報表之表達」之修正	應分別表達可重分類至損益之項目。若採用前述規定，將改變綜合損益表其他綜合損益項目之表達。	2012.7.1
2011.6.16	國際會計準則第19號「員工福利」之修正	主要係刪除緩衝區法，取消現行準則允許企業將所有變動立即認列於損益之選擇，另規定前期服務成本不再攤銷而應立即認列於損益。若採用前述規定，將改變應計退休金負債及精算損益之衡量及表達。	2013.1.1
2013.11.19	國際財務報導準則第9號「金融工具」之修正	採用更多原則基礎法之規定，使修正達成、繼續及使更貼近風險之管理，包括會會計之符合被保險項之規定，並使更多類型之保險會計之交易能增加且將改變相關避險工具及避險項目之衡量及表達。	尚未確定，得提前適用

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及為轉換至金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)目的所編製之民國一〇一年一月一日初始國際財務報導準則資產負債表。

(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」編製之首份年度個體財務報告。

(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) 透過損益按公允價值衡量之金融工具(包括衍生金融工具)；
- (2) 依公允價值衡量之備供出售金融資產；
- (3) 確定福利資產，係依退休基金資產加計未認列前期服務成本與未認列精算損失，減除未認列精算利益與確定福利義務現值之淨額認列。

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。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

現金及約當現金包括庫存現金、活期存款及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。

(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。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

(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。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

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。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

(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。

3.衍生金融工具

本公司為規避外幣及利率風險之暴險而持有衍生金融工具。原始認列時係按公允價值衡量，交易成本則認列為損益；後續評價依公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失直接列入損益，然指定且為有效避險工具之衍生工具，其認列於損益之時間點則將視避險關係之性質而定。當衍生工具之公允價值為正值時，列為金融資產；公允價值為負值時，列為金融負債。

嵌入式衍生工具之風險及特性者與主契約之風險及特性並非緊密關聯，且主契約非透過損益按公允價值衡量時，該衍生工具係視為單獨衍生工具。

(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。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(八)建造合約

建造合約指截至報導日止按已執行之合約工作，預期可向客戶收取惟尚未開立帳單之總金額。依成本加計截至報導日止已認列之利潤，減除已按進度開立之帳單及已認列之損失後之金額衡量。成本包含所有與特定專案直接相關之支出，及依正常產能為基礎分攤因合約活動產生之固定與變動製造費用。

若已投入成本加計應認列利潤超過工程進度請款，建造合約於資產負債表係表達為應收建造合約款。若工程進度請款大於已發生成本加計應認列利潤，則該差異於資產負債表表達為應付建造合約款。

(九)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。

(十)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，以變更新用途時之帳面金額予以重分類。

(十一)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。此外，成本亦包含因外幣計價之不動產、廠房及設備採購，屬現金流量避險有效而自權益轉入之部分，為整合相關設備功能而購入之軟體亦資本化為該設備之一部分。

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。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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)運輸設備 | 4~6年 |
| (3)其他設備 | 3~15年 |

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。

(十二)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。

(十三)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。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十四)非金融資產減損

針對存貨、建造合約產生之資產、遞延所得稅資產、員工福利產生之資產、分類為待出售之非流動資產及生物資產以外之非金融資產，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。

商譽、非確定耐用年限無形資產及尚未可供使用之無形資產，每年定期進行減損測試，並就可回收金額低於帳面金額之部分，認列減損損失。

為減損測試之目的，企業合併取得之商譽應分攤至本公司預期可自合併綜效而受益之各現金產生單位(或現金產生單位群組)。若現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先就已分攤至該現金產生單位之商譽，減少其帳面金額，次就該單位內各資產之帳面金額等比例分攤至各資產。已認列之商譽減損損失，不得於後續期間迴轉。

(十五)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。

(十六)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」。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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. 建造合約

合約收入係於很有可能產生收入且能可靠衡量之範圍內加以認列，包括合約簽訂之原始金額，加計與合約相關之任何變更、請求補償及獎勵給付等。當工程合約之結果能可靠估計時，與該工程合約有關之合約收入及合約成本應於資產負債表日參照合約活動之完成程度分別認列為收入及費用。若發生與合約之未來活動相關之合約成本，該類合約成本在可回收範圍內認列為資產。

依合約之性質，完成程度乃依據迄今完工已發生合約成本占估計總合約成本之比例計算之。若工程合約之結果無法可靠估計，合約收入僅於預期可回收成本的範圍內認列，預期合約損失則立即認列於損益。

3. 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。

4. 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」。

(十七) 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。任何未認列之前期服務成本及各項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，認列資產係以任何未認列之前期服務成本，及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以直線法於福利之平均既得期間認列為損益。如福利立即既得，相關費用立即認列為損益。

民國一〇一年一月一日，金管會認可之國際財務報導準則轉換日，所有精算損益皆認列於保留盈餘。本公司所有確定福利計畫續後產生之精算損益立即認列於其他綜合損益。

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、確定福利義務現值之變動、任何先前未認列之相關精算損益及前期服務成本。

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。

(十八)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。
- 3.商譽之原始認列。

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。

(十九)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。本公司之潛在稀釋普通股包括可轉換公司債。

(二十)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。

管理當局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。

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，請詳下列附註：

(一)附註六(六)，投資性不動產之分類

(二)附註六(十一)，租賃之分類

對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於未來次一年度造成重大調整之相關資訊，請詳下列附註：

(一)附註六(十二)，確定福利義務之衡量

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
庫存現金	\$ 1,068	1,113	4,380
支票存款	14,544	8,022	5,446
活期存款	<u>561,147</u>	<u>318,721</u>	<u>51,219</u>
現金及約當現金	<u>\$ 576,759</u>	<u>327,856</u>	<u>61,045</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(十四)。

(二)金融資產

1.明細如下：

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
透過損益按公允價值衡量之金融資產			
可轉換公司債－贖賣回權	\$ -	-	3,118
國內上市(櫃)公司股票	<u>97,661</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 97,661</u>	<u>-</u>	<u>3,118</u>
備供出售金融資產			
國內上市(櫃)公司股票	64,915	65,503	61,390
國內興櫃公司股票	<u>10,880</u>	<u>10,000</u>	<u>9,980</u>
	<u>\$ 75,795</u>	<u>75,503</u>	<u>71,370</u>
以成本衡量之金融資產			
國內非上市(櫃)公司股票	<u>\$ 4,660</u>	<u>4,660</u>	<u>4,660</u>
合 計	<u>\$ 178,116</u>	<u>80,163</u>	<u>76,030</u>
流 動	\$ 97,661	-	3,118
非 流 動	<u>80,455</u>	<u>80,163</u>	<u>72,912</u>
合 計	<u>\$ 178,116</u>	<u>80,163</u>	<u>76,030</u>

- 2.本公司已於附註六(十九)揭露與金融工具相關之信用、貨幣及利率暴險。
- 3.截至民國一〇二年與一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，本公司之金融資產有提供作質押擔保之情形，請詳附註八。
- 4.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)

5.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	102年度		101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7%	\$ <u>5,305</u>	<u>6,836</u>	<u>4,585</u>	-
下跌7%	\$ <u>(5,305)</u>	<u>(6,836)</u>	<u>(4,585)</u>	-

(三)存 貨

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
待售房地	\$ 104,791	288,982	136,940
營建用地	725,212	725,212	725,372
在建房地	1,185,651	948,014	2,432,142
預付土地款	<u>124,539</u>	<u>77,522</u>	<u>43,123</u>
	<u>\$ 2,140,193</u>	<u>2,039,730</u>	<u>3,337,577</u>

1.民國一〇二年度及一〇一年度因存貨沖減至淨變現價值變動認列存貨跌價損失皆為0元。

2.於民國一〇二年度及一〇一年度，本公司之利息資本化情形如下：

	102年度	101年度
利息支出總額	\$ 44,733	30,665
在建房地之資本化金額	8,486	12,860
資本化利率	1.55%	1.68%~1.80%

3.截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，本公司之存貨均有提供構作為融資擔保之情形，請詳附註八。

4.於民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，預期超過十二個月以後回收之存貨金額分別如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
存貨	\$ <u>868,701</u>	<u>1,750,748</u>	<u>1,511,095</u>

(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：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
子公司	\$ <u>882,048</u>	<u>731,600</u>	<u>726,328</u>

1.子公司

請參閱民國一〇二年度合併財務報告。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 2.本公司之子公司，東臺建設股份有限公司於民國一〇二年十一月七日經董事會決議，營運至民國一〇二年十一月三十日止並解散之，此決議於民國一〇二年十一月二十六日經股東臨時會決議通過，並經新北市政府於民國一〇二年十二月五日北府經司字第1025077562號函核准。
- 3.本公司之子公司，全瀚開發股份有限公司於民國一〇二年十二月二十三日經董事會決議，營運至民國一〇二年十二月三十一日止並解散，並經新北市政府於民國一〇三年一月八日北府經司字第1035121387號核准。

(五)不動產、廠房及設備

本公司民國一〇二年度及一〇一年度不動產、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102年1月1日餘額	\$ 163,919	61,705	5,484	231,108
其他增添	-	20	443	463
處 分	-	-	(93)	(93)
民國102年12月31日餘額	<u>\$ 163,919</u>	<u>61,725</u>	<u>5,834</u>	<u>231,478</u>
民國101年1月1日餘額	\$ 163,919	60,744	5,224	229,887
增 添	-	961	300	1,261
處 分	-	-	(40)	(40)
民國101年12月31日餘額	<u>\$ 163,919</u>	<u>61,705</u>	<u>5,484</u>	<u>231,108</u>
折舊及減損損失：				
民國102年1月1日餘額	\$ -	20,571	3,947	24,518
本年度折舊	-	3,303	794	4,097
處 分	-	-	(72)	(72)
民國102年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>23,874</u>	<u>4,669</u>	<u>28,543</u>
民國101年1月1日餘額	\$ -	16,748	2,775	19,523
本年度折舊	-	3,823	1,190	5,013
處 分	-	-	(18)	(18)
民國101年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>20,571</u>	<u>3,947</u>	<u>24,518</u>
帳面價值：				
民國102年12月31日	<u>\$ 163,919</u>	<u>37,851</u>	<u>1,165</u>	<u>202,935</u>
民國101年1月1日	<u>\$ 163,919</u>	<u>43,996</u>	<u>2,449</u>	<u>210,364</u>
民國101年12月31日	<u>\$ 163,919</u>	<u>41,134</u>	<u>1,537</u>	<u>206,590</u>

擔 保

截至民國一〇二年與一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日已作為長期借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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102年1月1日餘額	\$ 404,268	166,141	570,409
出售	<u>(321,525)</u>	<u>(136,682)</u>	<u>(458,207)</u>
民國102年12月31日餘額	<u>\$ 82,743</u>	<u>29,459</u>	<u>112,202</u>
民國101年1月1日餘額	<u>\$ 404,268</u>	<u>166,141</u>	<u>570,409</u>
民國101年12月31日餘額	<u>\$ 404,268</u>	<u>166,141</u>	<u>570,409</u>
折舊及減損損失：			
民國102年1月1日餘額	\$ -	57,968	57,968
本年度折舊	-	2,914	2,914
出售	<u>-</u>	<u>(51,760)</u>	<u>(51,760)</u>
民國102年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>9,122</u>	<u>9,122</u>
民國101年1月1日餘額	\$ -	52,870	52,870
本年度折舊	<u>-</u>	<u>5,098</u>	<u>5,098</u>
民國101年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>57,968</u>	<u>57,968</u>
帳面金額：			
民國102年12月31日	<u>\$ 82,743</u>	<u>20,337</u>	<u>103,080</u>
民國101年1月1日	<u>\$ 404,268</u>	<u>113,271</u>	<u>517,539</u>
民國101年12月31日	<u>\$ 404,268</u>	<u>108,173</u>	<u>512,441</u>
公允價值：			
民國102年12月31日			<u>\$ 169,885</u>
民國101年1月1日			<u>\$ 871,748</u>
民國101年12月31日			<u>\$ 871,748</u>

- 1.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(十一)。
- 2.投資性不動產之公允價值係以獨立評價人員(具備經認可之相關專業資格)之評價及由本公司以比較法(參酌房屋仲介成交行情)或使用價值(未來五年度租金收入折現值)為評價基礎。
- 3.本公司於民國一〇二年五月十三日經董事會決議以總價919,200千元(含稅)出售台北市部份投資性不動產，處分利益為492,370千元。
- 4.截至民國一〇二年與一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，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。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(七)應付短期票券

本公司應付短期票券之明細如下：

	102.12.31		
	<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	上海商銀營業部	2.468%	\$ 35,000
減：應付短期票券折價			(111)
合計			<u>\$ 34,889</u>

	101.12.31		
	<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	遠東銀行重慶分行	2.148%	\$ 20,000
減：應付短期票券折價			(27)
合計			<u>\$ 19,973</u>

	101.1.1		
	<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	大眾銀行敦化分行	1.98%~2.05%	\$ 70,000
減：應付短期票券折價			(90)
合計			<u>\$ 69,910</u>

本公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形請詳附註八

(八)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
無擔保銀行借款	\$ 170,000	52,000	341,000
擔保銀行借款	<u>410,000</u>	<u>370,000</u>	<u>399,000</u>
	<u>\$ 580,000</u>	<u>422,000</u>	<u>740,000</u>
尚未使用額度	<u>\$ 1,985,005</u>	<u>1,578,894</u>	<u>1,467,362</u>
利率區間	<u>1.55%~2.6%</u>	<u>1.5%~2.1%</u>	<u>1.5%~2.37%</u>

1.借款之發行及償還

民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日新增金額分別為510,000千元及410,000千元，償還之金額分別為352,000千元及728,000千元。

2. 本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(九)長期借款

本公司長期借款之明細、條件與條款如下：

101.1.1				
	<u>幣 別</u>	<u>利率區間</u>	<u>到期年度</u>	<u>金 額</u>
其他長期借款	台幣	4%	101	\$ 360,500
減：一年內到期部分				<u>(360,500)</u>
合 計				<u>\$ -</u>
尚未使用額度				<u>\$ -</u>

1.借款之發行及償還

本公司長期借款於民國一〇二年一月一日至十二月三十一日間均無重大發行、再買回或償還之情形，民國一〇一年一月一日至十二月三十一日依約定清償私募不動產信託受益憑證360,500千元，並收回相關信託結餘款項，利息費用請詳附註六(十八)，其他相關資訊請參閱民國一〇二年第一季合併財務季報告。

2.銀行借款之擔保品

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(十)應付公司債

本公司發行無擔保轉換公司債資訊如下：

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
發行轉換公司債總金額	\$ -	1,000,000	1,000,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	-	(4,953)	(19,831)
累積已轉換金額	-	(56,100)	(55,100)
減：一年內到期部份	<u>-</u>	<u>(938,947)</u>	<u>(925,069)</u>
期末應付公司債餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
嵌入式衍生工具-買回權及賣回權(列報於透過損益按公允價值衡量之金融負債)	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>3,118</u>
權益組成部分-轉換權(列報於資本公積-其他或認股權)	<u>\$ 126,011</u>	<u>126,011</u>	<u>126,144</u>
利息費用	<u>\$ 33,553</u>	<u>14,898</u>	

本公司於民國九十九年五月三日在台灣發行10,000張票面利率0%之三年期擔保轉換公司債，其有效利率為0.1338%，流通期間民國九十九年五月三日至民國一〇一年五月三日。

轉換價格於發行時訂為每股28.8元，遇有本公司普通股股份發生符合發行條款規定之調整轉換價格事項時，轉換價格依發行條款規定公式調整之，經歷次配股配息後，轉換價格調整為22.0元。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本債券發行滿一個月之翌日起至發行期間屆滿前四十日止，若本公司普通股於台灣證券交易所連續三十個營業日收盤價格超過轉換價格之30%(含)以上時，按所約定之債券贖回收益率將本債券贖回。到期時持有人若未轉換，則本公司必須按債券面額加計利息補償金予以償還。另債權人得於發行滿二年後，要求本公司贖回，其約定買回價格為面額102.01%。

上述可轉換公司債已於國一〇二年五月三日期滿，尚未執行轉換公司債總額943,900千元，本公司依發行辦法贖回公司債價格計972,500千元，並將可轉換公司債持有人尚未行使轉換權利，帳列資本公積-認股權126,011千元轉列資本公積-其他項下。

(十一)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：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
一年內	\$ 5,221	19,970	19,768
一年至五年	157	4,846	161
	\$ 5,378	24,816	19,929

(1)民國一〇二年度及一〇一年度由投資性不動產產生之租金收入分別為17,639千元及27,014千元。

(2)民國一〇二年度及一〇一年度投資性不動產並未發生之維護及保養費用。

(十二)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：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
義務現值總計	\$ 45,324	47,163	49,024
計畫資產之公允價值	15,911	18,841	20,402
已認列之確定福利義務負債	\$ 29,413	28,322	28,622

本公司員工福利負債明細如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
短期帶薪假負債	\$ 2,292	2,292	2,292

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。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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行政院勞工委員會勞工退休基金監理會(以下簡稱勞工退休基金監理會)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。

截至報導日，本公司之台灣銀行勞工退休準備金專戶餘額計15,911千元。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，請詳行政院勞工委員會勞工退休基金監理會網站公布之資訊。

(2) 確定福利義務現值之變動

本公司民國一〇二年度及一〇一年度確定福利義務現值變動如下：

	102年度	101年度
1月1日確定福利義務	\$ 47,163	49,024
計畫支付之福利	(3,812)	(2,453)
當期服務成本及利息	1,735	2,064
精算損(益)	238	(1,472)
12月31日確定福利義務	\$ 45,324	47,163

(3) 計畫資產公允現值之變動

本公司民國一〇二年度及一〇一年度確定福利計畫資產現值之變動如下：

	102年度	101年度
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 18,841	20,402
已提撥至計畫之金額	647	703
計畫已支付之福利	(3,811)	(2,454)
計畫資產預計報酬	230	249
精算(損)益	4	(59)
12月31日計畫資產之公允價值	\$ 15,911	18,841

(4) 認列為損益之費用

本公司民國一〇二年度及一〇一年度列報為費用分別為1,505千元及1,794千元，列報於綜合損益表之營業費用項目。

(5) 認列為其他綜合損益之精算損益

本公司民國一〇二年度及一〇一年度認列為其他綜合損益之精算損益如下：

	102年度	101年度
確定福利義務損失(利益)	\$ 238	(1,472)
計畫資產損失(利益)	(4)	59
12月31累積精算損失(利益)	\$ 234	(1,413)

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(6)精算假設

本公司於財務報導結束日所使用之主要精算假設如下：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
折現率	1.40 %	1.50 %
計畫資產預期報酬	1.20 %	1.20 %
未來薪資增加	2.00 %	2.00 %

預期長期資產報酬率係以整體投資組合為基礎，而非加總個別資產類別之報酬。此一報酬率純粹以歷史報酬率為基礎，不作調整。

(7)經驗調整之歷史資訊

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
確定福利義務之現值	\$ 45,324	47,163	49,024
計畫資產之公允價值	(15,911)	(18,841)	(20,402)
確定福利義務淨負債(資產)	<u>\$ 29,413</u>	<u>28,322</u>	<u>28,622</u>
確定福利計畫現值金額之經驗調整	<u>\$ 238</u>	<u>(1,472)</u>	<u>-</u>
計畫資產公允價值金額之經驗調整	<u>\$ (4)</u>	<u>59</u>	<u>-</u>

本公司預計於民國一〇二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1,406千元。

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。在此計畫下本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。

本公司民國一〇二年度及一〇一一年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為1,590千元及1,550千元。

(十三)所得稅

1.本公司民國一〇二年度及一〇一一年度之所得稅費用明細如下：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
當期所得稅費用		
營利事業所得稅	\$ -	3,733
未分配盈餘稅	4,386	-
土地增值稅	<u>25,146</u>	<u>154,156</u>
所得稅費用	<u>\$ 29,532</u>	<u>157,889</u>

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇二年度及一〇一年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
稅前淨利	\$ <u>425,573</u>	<u>1,347,193</u>
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 68,073	39,779
出售土地免稅所得	(71,673)	(9,726)
利息資本化財稅差異	(10,752)	(328)
廣告費用財稅差	1,526	-
金融資產評價(利益)損失	(980)	524
採權益法認列之投資損失(利益)	4,222	(3,715)
公司債折價攤銷	842	2,533
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	9,726	(29,650)
未認列暫時性差異之變動	140	181
未分配盈餘加徵10%	4,386	1,977
土地增值稅	25,146	154,156
其他	<u>(1,124)</u>	<u>2,158</u>
合 計	\$ <u>29,532</u>	<u>157,889</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>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
可減除暫時性差異	\$ 10,946	10,806	10,625
課稅損失	<u>9,838</u>	<u>112</u>	<u>29,762</u>
	\$ <u>20,784</u>	<u>10,918</u>	<u>40,387</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。

截至民國一〇二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>
民國九十九年度	\$ 4,588	民國一〇九年度
民國一〇二年度(申報數)	<u>53,280</u>	民國一一二年度
	\$ <u>57,868</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

民國一〇二年度及一〇一年度遞延所得稅資產之變動如下：

	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額
遞延所得稅資產	
民國102年1月1日餘額	\$ 6,345
借記其他綜合損益	(2,068)
民國102年12月31日餘額	<u>\$ 4,277</u>
民國101年1月1日餘額	\$ 3,123
貸記其他綜合損益	3,222
民國101年12月31日餘額	<u>\$ 6,345</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一〇〇年度。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。

本公司兩稅合一相關資訊如下：

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
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	911,699	702,291	(114,434)
	<u>\$ 911,699</u>	<u>702,291</u>	<u>(114,434)</u>
可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 7,314</u>	<u>7,483</u>	<u>8,676</u>
		<u>102年度(預計)</u>	<u>101年度(實際)</u>
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率		<u>1.24 %</u>	<u>1.51 %</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。

(十四)資本及其他權益

民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，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：

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
發行股票溢價	\$ 733,576	733,576	733,443
庫藏股票交易	60,315	60,315	60,315
認股權	-	126,011	126,144
其他	126,011	-	-
	<u>\$ 919,902</u>	<u>919,902</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

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，除派付股息外，按下列比擬訂分配議案提請股東會分派：

- 一、員工紅利不低於百分之一，對象包含符合一定條件之從屬公司員工。
- 二、董事、監察人酬勞應以扣除前項金額後之餘額提撥，比例不得高於百分之五。
- 三、其餘由董事會依本公司股利政策擬具分配案，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

本公司民國一〇二年度及一〇一年度員工紅利估列金額分別為13,460千元及9,781千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為35,354千元及9,291千元，係以本公司民國一〇二年度及一〇一年度稅後淨利乘上本公司章程所訂員工紅利及董監酬勞分配成數為估計基礎，並列報為民國一〇二年度及一〇一年度之營業費用。員工紅利、董事及監察人酬勞實際配發情形與本公司民國一〇一年度個體財務報告估列金額並無差異。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

民國一〇二年度之員工紅利及董事及監察人酬勞分派數，尚待股東會決議，相關資訊可俟相關會議召開後，至公開資訊觀測站查詢，若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為民國一〇三年度之損益。

本公司分別於民國一〇二年六月二十日經董事會擬議民國一〇一年度盈餘分配案及民國一〇一年六月二十二日經股東常會決議民國一〇〇年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	101年度		100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	\$ 1.00	151,753	2.00	303,504

3.其他權益

	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102年1月1日	\$ (30,976)	(54,067)	(85,043)
外幣換算差異(稅後淨額)：			
子公司	10,097	-	10,097
備供出售金融資產未實現損益：			
本公司	-	292	292
子公司	-	(927)	(927)
民國102年12月31日餘額	\$ (20,879)	(54,702)	(75,581)
民國101年1月1日	\$ (15,244)	(60,529)	(75,773)
外幣換算差異(稅後淨額)：			
子公司	(15,732)	-	(15,732)
備供出售金融資產未實現損益：			
本公司	-	4,132	4,132
子公司	-	2,330	2,330
民國101年12月31日餘額	\$ (30,976)	(54,067)	(85,043)

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十五)每股盈餘(損失)

1.基本每股盈餘

民國一〇二年度及一〇一年度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淨利分別為396,041千元及1,189,303千元，及普通股加權平均流通在外股數皆為151,752千股為基礎計算之，相關計算如下：

	<u>102年度</u>	<u>101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>396,041</u>	<u>1,189,303</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>151,752</u>	<u>151,752</u>
	<u>\$ 2.61</u>	<u>7.84</u>
稀釋每股盈餘		
歸屬於本公司之本期淨利	\$ 396,041	1,189,303
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
可轉換公司債	-	12,349
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>\$ 396,041</u>	<u>1,201,652</u>
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		
可轉換公司債	-	42,905
員工股票紅利之影響	721	517
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>152,473</u>	<u>195,174</u>
	<u>\$ 2.60</u>	<u>6.16</u>

(十六)營業收入

本公司民國一〇二年度及一〇一年度之營業收入明細如下：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
房地銷售收入	\$ 310,242	3,633,030
投資性不動產租金收入	17,639	27,014
其他	4,694	-
	<u>\$ 332,575</u>	<u>3,660,044</u>

(十七)其他收益及費損淨額

本公司民國一〇二年度及一〇一年度之其他收益及費損淨額明細如下：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
處分投資性不動產利益	\$ <u>492,370</u>	<u>-</u>

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十八)營業外收入及支出

1.其他收入

本公司民國一〇二年度及一〇一年度之其他收入明細如下：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
利息收入	\$ 3,207	3,337
股利收入	2,776	2,236
其他	<u>392</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 6,375</u>	<u>5,573</u>

2.其他利益及損失

本公司民國一〇二年度及一〇一年度之其他利益及損失明細如下：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
外幣兌換損益	\$ (2)	-
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨(損)益	2,330	(3,083)
出售金融資產利益	3,433	-
處份不動產、廠房及設備損失	(21)	-
什項支出	<u>(4,580)</u>	<u>(12,221)</u>
	<u>\$ 1,160</u>	<u>(15,304)</u>

3.財務成本

本公司民國一〇二年度及一〇一年度之財務成本明細如下：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
利息費用		
銀行借款	\$ 11,180	15,767
公司債折價攤銷數	4,953	14,898
公司債利息補償金	28,600	-
減：利息資本化	<u>(8,486)</u>	<u>(12,860)</u>
	<u>\$ 36,247</u>	<u>17,805</u>

(十九)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。民國一〇二年與一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日之最大信用暴險金額分別為942,969千元、1,235,565千元及434,809千元。

(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

本公司於民國一〇二年與一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日放款及應收款皆無提列減損。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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
102年12月31日							
非衍生金融負債							
應付票據	\$ 2,559	2,559	2,559	-	-	-	-
應付帳款	64,771	64,771	64,771	-	-	-	-
應付帳款-關係人	60,428	60,428	60,428	-	-	-	-
有擔保銀行借款	410,000	479,426	4,482	370,320	1,280	47,212	56,132
無擔保銀行借款	170,000	215,577	1,860	40,436	152,070	21,211	-
應付短期票券	34,889	35,000	35,000	-	-	-	-
	\$ 742,647	857,761	169,100	410,756	153,350	68,423	56,132
101年12月31日							
非衍生金融負債							
應付票據	\$ 14,009	14,009	14,009	-	-	-	-
應付票據-關係人	10,233	10,233	10,233	-	-	-	-
應付帳款	71,812	71,812	71,812	-	-	-	-
應付帳款-關係人	29,842	29,842	29,842	-	-	-	-
有擔保銀行借款	370,000	396,878	3,259	3,259	339,791	10,260	40,309
可轉換公司債	938,947	972,500	-	972,500	-	-	-
無擔保銀行借款	52,000	57,180	728	728	32,994	2,520	20,210
應付短期票券	19,973	20,000	20,000	-	-	-	-
	\$ 1,506,816	1,572,454	149,883	976,487	372,785	12,780	60,519
101年1月1日							
非衍生金融負債							
應付票據	\$ 47,261	47,261	47,261	-	-	-	-
應付票據-關係人	64,447	64,447	64,447	-	-	-	-
應付帳款	88,306	88,306	88,306	-	-	-	-
應付帳款-關係人	17,700	17,700	17,700	-	-	-	-
有擔保銀行借款	399,000	411,068	2,993	180,650	6,600	220,825	-
可轉換公司債	925,069	972,500	-	-	972,500	-	-
無擔保銀行借款	341,000	347,356	3,408	321,743	420	1,260	20,525
應付短期票券	69,910	70,000	70,000	-	-	-	-
一年內到期之長期借款	360,500	374,920	374,920	-	-	-	-
	\$ 2,313,193	2,393,558	669,035	502,393	979,520	222,085	20,525

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附註六(二十)財務風險管理中說明。

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，本公司民國一〇二年度及一〇一年度之淨利將減少或增加3,370千元及5,711千元，主因係本公司之變動利率借款。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

5.公允價值

(1)公允價值與帳面金額

本公司之管理階層認為本公司以攤銷後成本衡量之金融資產及金融負債於個體財務報表中之帳面金額趨近於其公允價值。

(2)決定公允價值所採用之評價技術及假設

本公司對金融資產及金融負債之公允價值係依下列方式決定：

- ①上市(櫃)公司股票等係具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產及金融負債，其公允價值係分別參照市場報價決定。
- ②除上述外之其他金融資產及金融負債之公允價值，係依照以現金流量折現分析為基礎之一般公認定價模式決定。

(3)公允價值層級

下表按評價方式，分析以公允價值衡量之金融工具。各公允價值層級定義如下：

- 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)。

	第一級	第二級	第三級	合計
102年12月31日				
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 97,661	-	-	97,661
備供出售金融資產	75,795	-	-	75,795
	\$ 173,456	-	-	173,456
101年12月31日				
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ -	-	-	-
備供出售金融資產	75,503	-	-	75,503
	\$ 75,503	-	-	75,503
101年1月1日				
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ -	3,118	-	3,118
備供出售金融資產	71,370	-	-	71,370
	\$ 71,370	3,118	-	74,488

民國一〇二年度及一〇一年度並無任何移轉之情事。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十)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。

(3)保證

截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日，本公司提供予子公司之背書保證金額均為1,220,000千元。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日，本公司未動用之短期銀行融資額度分別為1,985,005千元及1,578,894千元。

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(十九)。

(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)。

(廿一) 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。資本包含本公司之股本、資本公積、保留盈餘及非控制權益。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：

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
負債總額	\$ 969,113	1,608,106	3,196,014
減：現金及約當現金	<u>(576,759)</u>	<u>(327,856)</u>	<u>(61,045)</u>
淨負債	<u>\$ 392,354</u>	<u>1,280,250</u>	<u>3,134,969</u>
權益總額	\$ 3,586,810	3,333,294	2,455,352
資本總額	<u>\$ 3,979,164</u>	<u>4,613,544</u>	<u>5,590,321</u>
負債資本比率	<u>9.01 %</u>	<u>27.75 %</u>	<u>56.08 %</u>

截至民國一〇二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%)		
		102.12.31	101.12.31	101.1.1
東臺建設(股)公司(註)	台灣	54.93	54.93	54.93
保鑫投資(股)公司	台灣	99.99	99.99	99.99
全鴻公寓大廈管理	台灣	99.99	99.99	99.99
全市好超市公司	台灣	75.00	75.00	75.00
CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)	越南	100.00	100.00	100.00
CHAINQUI HOLDING LTD	越南	100.00	100.00	100.00
CHANINQUI CONSTRUCTION LTD	越南	100.00	100.00	100.00
全瀚開發(股)公司(註)	台灣	100.00	100.00	60.00
全達建設開發(股)公司	台灣	82.00	82.00	82.00

註：清算進行中。

(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

本公司於民國一〇二年度及一〇一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
102年度				
家圓營造(股)公司	環南案	\$ 652,255	211,097	373,268
	尊峰公園館	129,713	-	-
		\$ 781,968	211,097	373,268
101年度				
家圓營造(股)公司	國際館(註1)	\$ 417,716	154,266	417,716
	公園館(註2)	237,971	77,379	237,971
	澄峰(註3)	322,302	17,700	322,302
	環南案	589,719	162,171	162,171
		\$ 1,567,708	411,516	1,140,160

註1：已於民國一〇一年第三季完工。

註2：已於民國一〇一年第二季完工。

註3：已於民國一〇〇年第三季完工。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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. 債權情形

本公司與關係人之債權債務情形如下：

	102.12.31		101.12.31	
	金額	%	金額	%
<u>應付票據－關係人</u>				
全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	\$ -	-	360	-
家圓營造(股)公司	-	-	9,873	42
合計	\$ -	-	10,233	42
<u>應付帳款－關係人</u>				
家圓營造(股)公司	\$ 60,428	-	29,842	29

4. 租金收入

本公司於民國一〇二年度及一〇一年度將辦公室出租予關係人情形如下：

	租賃標的物	租賃期間	每月租金	租金收入	存入保證金	收款方式
<u>102年度</u>						
家圓營造(股)公司	新北市三重區集賢路201-1號1樓	100.09.15~102.09.14	\$ 5	60	-	按月收款
		102.09.15~104.12.31				
全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	新北市三重區集賢路201-1號1樓	100.08.01~102.07.31	\$ 2	24	-	按月收款
		102.08.01~104.07.31				
保鑫投資(股)公司	台北市新湖二路329號6樓	102.01.01~103.12.31	\$ 20	240	-	按月收款
東臺建設(股)公司	新北市三重區集賢路201-1號1樓	100.08.01~102.07.31	\$ 2	24	-	按月收款
		102.08.01~103.12.31				
全瀚開發(股)公司	新北市三重區集賢路201-1號1樓	100.08.01~102.07.31	\$ 10	110	-	按月收款
		102.08.01~102.11.30				
全達建設開發(股)公司	新北市三重區集賢路201-1號1樓	100.04.01~102.03.31	\$ 2	24	-	按月收款
		102.04.01~102.12.31				
全達建設開發(股)公司	新北市三重區集賢路201-1號1樓	100.11.01~102.10.31	\$ 2	24	-	按月收款
		102.11.01~107.10.31				

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

關係人	租賃標的物	租賃期間	每月租金	租金收入	存入保證金	收款方式
101年度						
家圓營造(股)公司	新北市三重區集賢路201-1號1樓	100.09.15~102.09.14	\$ <u>5</u>	<u>60</u>	<u>-</u>	按月收款
全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	新北市三重區集賢路201-1號1樓	100.08.01~102.07.31	\$ <u>2</u>	<u>24</u>	<u>-</u>	按月收款
	台北市新湖二路329號6樓	101.01.01~101.12.31	\$ <u>20</u>	<u>240</u>	<u>-</u>	按月收款
保鑫投資(股)公司	新北市三重區集賢路201-1號1樓	100.08.01~102.07.31	\$ <u>2</u>	<u>24</u>	<u>-</u>	按月收款
東臺建設(股)公司	新北市三重區集賢路201-1號1樓	100.08.01~102.07.31	\$ <u>10</u>	<u>120</u>	<u>-</u>	按月收款
全瀚開發(股)公司	新北市三重區集賢路201-1號1樓	100.04.01~102.03.31	\$ <u>2</u>	<u>24</u>	<u>-</u>	按月收款
全達建設開發(股)公司	新北市三重區集賢路201-1號1樓	100.11.01~102.10.31	\$ <u>2</u>	<u>24</u>	<u>-</u>	按月收款

5.背書保證

本公司於民國一〇二年及一〇一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均為1,220,000千元，截至民國一〇二年十二月三十一日止，子公司已動用金額60,000千元額度。

6.本公司於民國一〇一年度與關係人全達建設開發(股)公司簽訂專案管理顧問費合約，截至民國一〇二年度及一〇一年度分別依約計收顧問收入計22,000千元及8,000千元，帳列預收款項項下。

(四)主要管理階層人員交易

主要管理階層人員報酬

主要管理階層人員報酬包括：

短期員工福利	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
	\$ <u>31,891</u>	<u>36,024</u>

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	102.12.31	101.12.31	101.1.1
受限制資產(帳列其他金融資產－流動)	公司債	\$ -	592,586	-
其他金融資產－非流動	保證金、押標金、不動產信託準備金及公司債	1,490	1,206	44,870
待售房地	短期借款	104,090	244,392	127,433
營建用地	短期借款及長期借款	722,918	722,918	722,918
在建房地	短期借款	1,185,652	948,014	3,303,632
不動產、廠房及設備(未折減餘額)	短期借款及長期借款	201,770	205,053	207,915
投資性不動產(未折減餘額)	短期借款及長期借款	<u>103,080</u>	<u>512,441</u>	<u>517,539</u>
		<u>\$ 2,319,000</u>	<u>3,226,610</u>	<u>4,924,307</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. 於民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，本公司因銷售房地而與客戶簽訂之合約價款各期明細如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
簽訂合約總價(未稅)	<u>\$ 493,646</u>	<u>-</u>	<u>3,504,671</u>
已收取價款	<u>\$ 60,500</u>	<u>-</u>	<u>760,681</u>

2. 於民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，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：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
存出保證金票據	<u>\$ 55,000</u>	<u>40,000</u>	<u>90,000</u>

3. 於民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，本公司因發行公司債而委託金融機構提供擔保額度分別如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
擔保額度	<u>\$ -</u>	<u>972,501</u>	<u>973,532</u>

4. 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%，截至民國一〇二及一〇一年十二月三十一日止，本公司業已預付80,000千元(帳列預付款項)，該案已取得衛生署核准並辦理信託登記完成。

(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。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

十二、其他

功能別 性質別	102年度			101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	-	102,681	102,681	-	69,456	69,456
勞健保費用	-	3,987	3,987	-	3,202	3,202
退休金費用	-	2,999	2,999	-	3,026	3,026
其他員工福利費用	-	1,113	1,113	-	1,820	1,820
折舊費用	2,914	4,097	7,011	5,098	5,013	10,111
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	687	687	-	680	680

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇二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										
1	本公司	全達建設開 發(股)公司	2	1,793,405	1,220,000	1,220,000	60,000	-	34.01 %	2,869,448	Y	-	-

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。

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	持股比例	公允價值	
全坤建設開發(股)公司	股票－群益證券(股)公司	-	備供出售金融資產－非流動	5,874,665	64,915	- %	64,915	-
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	2,000,000	10,880	- %	10,880	-
全坤建設開發(股)公司	股票－國泰金融(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	400,000	19,300	- %	19,300	-
全坤建設開發(股)公司	股票－鴻海	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	600,000	48,060	- %	48,060	-
全坤建設開發(股)公司	股票－富邦金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	650,000	28,340	- %	28,340	-
全坤建設開發(股)公司	股票－台新新興市場債券基金(A類)	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	200,050	1,961	- %	1,961	-
全坤建設開發(股)公司	股票－萊智科技(有)公司	-	以成本衡量之金融資產－非流動	764,000	-	5.12 %	203	-
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	516	0.01 %	239	-
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	4,144	11.97 %	2,202	-
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	351,000	-	- %	-	-
保鑫投資(股)公司	臺灣工業銀行	-	備供出售金融資產－非流動	3,115,430	19,503	- %	19,503	-
保鑫投資(股)公司	股票－佳能企業(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	437,000	8,216	- %	8,216	-
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	5,113	- %	1,171	-
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	1,461	- %	677	-
保鑫投資(股)公司	股票－普騰電子(股)公司	-	以成本衡量之金融資產－非流動	355,932	4,449	- %	3,356	-
保鑫投資(股)公司	股票－榮創能源科技(股)公司	-	以成本衡量之金融資產－非流動	75,000	3,701	- %	545	-
保鑫投資(股)公司	男人國際(股)公司	採權益法評價之被投資公司	採權益法之長期投資	1,000,000	-	43.48 %	-	-
保鑫投資(股)公司	Rich Key Asia LTD.	採權益法評價之被投資公司	採權益法之長期投資	-	-	99.99 %	-	-
保鑫投資(股)公司	Ever Easy Management	採權益法評價之被投資公司	採權益法之長期投資	-	-	99.99 %	-	-
保鑫投資(股)公司	New Momentum LTD.	採權益法評價之被投資公司	採權益法之長期投資	-	-	99.99 %	-	-
保鑫投資(股)公司	Profit Asia LTD.	採權益法評價之被投資公司	採權益法之長期投資	-	-	99.99 %	-	-
保鑫投資(股)公司	伍豐科技(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	135,000	16,808	- %	16,808	-
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	5,363	18.00 %	-	-

註：上述以成本衡量之金融資產－非流動之市價係指淨值，餘係依各被投資公司期末公開市場交易價格計算揭露。

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。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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：

單位：新台幣千元

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面價值	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
全坤建設開發(股)公司	投資性不動產	102/7/8	90/9/30	406,447	919,200	已收款	492,370	台灣蘇富比國際物業顧問(股)公司	非關係人	處分所得資金投入營運使用	參考附行情	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	
全坤	家園	本公司之子公司	進貨	211,097	96 %	月結30天	-	-	(60,428)	(47) %	

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：

民國一〇二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			
全坤建設開發(股)公司	東臺建設(股)公司		水泥製品之製造	24,172	24,172	2,827,877	54.93 %	72,732	69,679	38,275 註1
全坤建設開發(股)公司	保鑫投資(股)公司		一般投資業	184,640	184,640	19,999,991	99.99 %	97,523	(11,998)	(11,305)
全坤建設開發(股)公司	全鴻公寓大廈管理維護(有)公司		公寓大廈管理服務業	10,000	10,000	999,996	99.99 %	8,643	231	231
全坤建設開發(股)公司	全市好超市(有)公司		超級市場業	25,710	25,710	2,571,000	75.00 %	25,723	(1,296)	(972)
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 %	484,754	816	816
全坤建設開發(股)公司	全瀚開發(股)公司		土地、住宅開發租售	600	600	100,000	100.00 %	1,079	976	976 註2
全坤建設開發(股)公司	全達建設開發(股)公司		住宅開發租售	246,000	82,000	24,600,000	82.00 %	191,594	(64,402)	(52,810)
全坤建設開發(股)公司	CHAINQUI HOLDING	薩摩亞	海外投資控股公司	168	144	-	100.00 %	-	(24)	(24)
全坤建設開發(股)公司	CHAINQUI CONSTRUCTION	薩摩亞	海外投資控股公司	168	144	-	100.00 %	-	(24)	(24)
保鑫投資(股)公司	男人國際(股)公司		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		營造業	33,879	33,879	50,000,000	99.99 %	46,563	(6,934)	(6,934)
保鑫投資(股)公司	Rich Key Asia LTD.	香港	營造業	453	453	-	99.99 %	-	-	-
保鑫投資(股)公司	Ever Easy Management	香港	營造業	376	376	-	99.99 %	-	-	-
保鑫投資(股)公司	New Momentum LTD.	薩摩亞	營造業	150	150	-	99.99 %	-	-	-
保鑫投資(股)公司	Profit Asia LTD.	薩摩亞	海外投資控股公司	156	156	-	99.99 %	-	-	-

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			
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 %	468,899	1,155	1,051	
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	80.89 %	508,411	1,485	1,201	
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	LEXY STAR INTERNATIONA L CO., LTD.	汶萊	海外投資控 股公司	416,042	416,042	13,700,000	100.00 %	414,274	1,525	1,525	

註1：本公司於民國一〇二年十二月五日經新北市政府北府經司字第1025077562號函核准解散。

註2：本公司於民國一〇三年一月八日經新北市政府北府經司字第1035121387號函核准解散。

(三)大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊

請詳民國一〇二年度合併財務報告。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

十五、首次採用國際財務報導準則

本公司民國一〇一年十二月三十一日之財務報告原係依據先前一般公認會計原則所編製，如附註四(一)所述，本個體財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則所編製。

附註五所列示之會計政策已適用於編製民國一〇一年度之比較個體財務報告、民國一〇一年十二月三十一日資產負債表及民國一〇一年一月一日(本公司之轉換日)初始國際財務報導準則資產負債表。

於編製民國一〇一年相關報告時，本公司係以依先前一般公認會計原則編製之財務報告報導金額為調整之起始點，將由先前一般公認會計原則轉換至金管會認可之國際財務報導準則(亦稱IFRSs)對本公司各該時點或期間之財務狀況、財務績效及現金流量的影響及說明列示於下表及其附註。

(一)資產負債表項目之調節

	101.12.31			101.1.1		
	先前之一般公認會計原則	轉換至IFRSs影響數	IFRSs	先前之一般公認會計原則	轉換至IFRSs影響數	IFRSs
資 產						
現金及約當現金	\$ 327,856	-	327,856	61,045	-	61,045
透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	3,118	-	3,118
應收票據及應收帳款	3,442	-	3,442	1,073	-	1,073
其他應收款	49,479	-	49,479	46,893	-	46,893
存貨	2,039,730	-	2,039,730	4,215,146	(877,569)	3,337,577
預付款項	184,460	-	184,460	428,900	(81,499)	347,401
其他流動資產	794,304	-	794,304	268,585	-	268,585
流動資產合計	<u>3,399,271</u>	<u>-</u>	<u>3,399,271</u>	<u>5,024,760</u>	<u>(959,068)</u>	<u>4,065,692</u>
採用權益法之投資	741,170	(9,570)	731,600	738,227	(11,899)	726,328
備供出售金融資產-非流動	65,503	10,000	75,503	61,390	9,980	71,370
以成本衡量之金融資產-非流動	24,660	(20,000)	4,660	24,660	(20,000)	4,660
不動產、廠房及設備	719,031	(512,441)	206,590	727,903	(517,539)	210,364
投資性不動產	-	512,441	512,441	-	517,539	517,539
無形資產	-	2,041	2,041	-	1,820	1,820
遞延所得稅資產	6,345	-	6,345	3,123	-	3,123
其他非流動資產	3,784	(2,041)	1,743	7,420	(1,820)	5,600
其他金融資產-非流動	1,206	-	1,206	44,870	-	44,870
非流動資產合計	<u>1,561,699</u>	<u>(19,570)</u>	<u>1,542,129</u>	<u>1,607,593</u>	<u>(21,919)</u>	<u>1,585,674</u>
資產總計	<u>\$ 4,960,970</u>	<u>(19,570)</u>	<u>4,941,400</u>	<u>6,632,353</u>	<u>(980,987)</u>	<u>5,651,366</u>

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

	101.12.31			101.1.1		
	先前之一般公認會計原則	轉換至IFRSs影響數	IFRSs	先前之一般公認會計原則	轉換至IFRSs影響數	IFRSs
負債						
短期借款	\$ 422,000	-	422,000	740,000	-	740,000
應付短期票券	19,973	-	19,973	69,910	-	69,910
應付票據及應付帳款	125,896	-	125,896	217,714	-	217,714
其他應付款	27,337	2,292	29,629	48,616	2,292	50,908
當期所得稅負債	1,631	-	1,631	4,081	-	4,081
其他流動負債	972,055	-	972,055	2,076,077	-	2,076,077
流動負債合計	<u>1,568,892</u>	<u>2,292</u>	<u>1,571,184</u>	<u>3,156,398</u>	<u>2,292</u>	<u>3,158,690</u>
應計退休金負債	31,473	(3,151)	28,322	30,382	(1,760)	28,622
其他非流動負債	8,600	-	8,600	8,702	-	8,702
非流動負債合計	<u>40,073</u>	<u>(3,151)</u>	<u>36,922</u>	<u>39,084</u>	<u>(1,760)</u>	<u>37,324</u>
負債總計	<u>1,608,965</u>	<u>(859)</u>	<u>1,608,106</u>	<u>3,195,482</u>	<u>532</u>	<u>3,196,014</u>
業主權益						
普通股股本	1,517,520	-	1,517,520	1,517,520	-	1,517,520
資本公積	960,559	(40,657)	919,902	960,559	(40,657)	919,902
保留盈餘	922,125	58,790	980,915	995,372	(901,669)	93,703
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(30,976)	-	(30,976)	(15,244)	-	(15,244)
備供出售金融資產未實現損益	(34,497)	(19,570)	(54,067)	(38,610)	(21,919)	(60,529)
未實現重估增值	17,274	(17,274)	-	17,274	(17,274)	-
權益總計	<u>3,352,005</u>	<u>(18,711)</u>	<u>3,333,294</u>	<u>3,436,871</u>	<u>(981,519)</u>	<u>2,455,352</u>
負債及權益總計	<u>\$ 4,960,970</u>	<u>(19,570)</u>	<u>4,941,400</u>	<u>6,632,353</u>	<u>(980,987)</u>	<u>5,651,366</u>

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)綜合損益表項目之調節

	101年度		
	先前之一般公認會計原則	轉換至IFRSs影響數	IFRSs
營業收入	\$ 1,391,317	2,268,727	3,660,044
營業成本	<u>(777,055)</u>	<u>(1,237,859)</u>	<u>(2,014,914)</u>
營業毛利	<u>614,262</u>	<u>1,030,868</u>	<u>1,645,130</u>
營業費用			
推銷費用	(303,322)	82,335	(220,987)
管理及總務費用	<u>(71,264)</u>	<u>-</u>	<u>(71,264)</u>
營業費用合計	<u>(374,586)</u>	<u>82,335</u>	<u>(292,251)</u>
營業利益	239,676	1,113,203	1,352,879
營業外收入及支出：			
其他收入	5,573	-	5,573
其他利益及損失	(15,304)	-	(15,304)
財務成本	(17,805)	-	(17,805)
採用權益法之子公司、關聯企業及合資損益之份額	<u>21,850</u>	<u>-</u>	<u>21,850</u>
稅前淨利	233,990	1,113,203	1,347,193
減：所得稅費用	<u>(3,733)</u>	<u>(154,157)</u>	<u>(157,890)</u>
本期淨利	230,257	959,046	1,189,303
其他綜合損益：			
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	-	(15,732)	(15,732)
備供出售金融資產未實現評價利益	-	6,462	6,462
確定福利計畫之精算利益	<u>-</u>	<u>1,413</u>	<u>1,413</u>
本期其他綜合損益(稅後淨額)	<u>-</u>	<u>(7,857)</u>	<u>(7,857)</u>
本期綜合損益總額	<u>\$ 230,257</u>	<u>951,189</u>	<u>1,181,446</u>
每股盈餘			
基本每股盈餘(元)	<u>\$ 1.52</u>	<u>6.32</u>	<u>7.84</u>
稀釋每股盈餘(元)	<u>\$ 1.28</u>	<u>4.88</u>	<u>6.16</u>

(三)現金流量表之重大調整

依金管會認可之國際財務報導準則編製之現金流量表與依先前一般公認會計原則所編製者，並無重大差異。

(四)調節說明

1. 本公司因選擇IFRS1豁免項目，於轉換日原調整減少先前認列之資本公積一長期股權投資並增列保留盈餘。

茲彙總此項變動之影響如下：

	101.12.31	101.1.1
資產負債表		
資本公積一長期投資	\$ <u>40,657</u>	<u>40,657</u>
保留盈餘調整數	<u>\$ 40,657</u>	<u>40,657</u>

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 2.本公司於民國一〇一年一月一日轉換日採用IFRS第一號公報「首次採用國際財務報導準則」(以下稱IFRS 1)規定之認定成本豁免，選擇以本公司於民國九十九年十二月三十一日前依「營利事業資產重估價辦法」計算之資產重估價值做為該等資產之認定成本。

茲彙總此項變動之影響如下：

	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
資產負債表		
重估增值	\$ 17,274	17,274
保留盈餘調整數	<u>\$ 17,274</u>	<u>17,274</u>

- 3.本公司於房地預售時所發生之推銷費用，依IFRSs規範僅限於因銷售房地而支付之佣金支出，如其可直接歸屬某一項合約且預期未來經濟效益將流入公司，則該增額支出予以遞延。

茲彙總此項變動之影響如下：

	<u>101年度</u>	
綜合損益表		
推銷費用	\$	<u>81,499</u>
所得稅前調整數	\$	<u>81,499</u>
資產負債表	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
遞延推銷費用(帳列預付款項)	\$ -	(81,499)
保留盈餘調整數	<u>\$ -</u>	<u>(81,499)</u>

- 4.本公司依IFRSs規定於房地預售前已對建案開發完成規劃及建築設計，且購屋者不論於開始建築前或建築中對建物主要結構均無權參與設計或修改；且建造期間在建工程之風險並未移轉與購屋者，此類型合約非屬工程合約，而係為產品銷售合約，應於房屋出售時始認列收入。

茲彙總此項變動之影響如下：

	<u>101年度</u>	
綜合損益表		
營業收入	\$	2,268,727
營業成本		(1,237,859)
推銷費用		<u>(153,299)</u>
所得稅前調整數	\$	<u>877,569</u>

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
資產負債表		
存貨	\$ _____	(877,569)
保留盈餘調整數	<u>\$ _____</u>	<u>(877,569)</u>

5. 本公司對因員工過去提供服務而給與之累積帶薪假負有現時法定或推定支付義務，依此，本公司將支付累積帶薪假之預期成本認列為應計負債。

茲彙總此項變動之影響如下：

	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
資產負債表		
應付費用	\$ _____ (2,292)	(2,292)
保留盈餘調整數	<u>\$ _____ (2,292)</u>	<u>(2,292)</u>

6. 本公司依據先前會計準則規定，對確定福利義務進行精算評價並認列相關退休金成本及應計退休金負債，採緩衝區法認列為當期淨退休金成本；惟轉換至IFRSs後，本公司選擇將精算損益列入其他綜合損益中，並於轉換日將首次適用產生之精算損益調整列入保留盈餘，未來退休金精算損益立即認列於其他綜合損益中。

茲彙總此項變動之影響如下：

	<u>101年度</u>
綜合損益表	
推銷費用	\$ _____ (22)
所得稅前調整數	<u>\$ _____ (22)</u>
其他綜合損益表	
確定福利計劃之精算利益	<u>\$ _____ 1,413</u>

	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
資產負債表		
應計退休金負債	\$ _____ 3,151	1,760
保留盈餘調整數	<u>\$ _____ 3,151</u>	<u>1,760</u>

7. 本公司依金管會認可之國際財務報導準則之會計政策，電腦軟體成本之性質屬無形資產，應揭露於無形流動資產項下，依先前一般公認會計原則此項目係揭露於其他資產—遞延費用項下，此項重分類於民國一〇一年十二月三十一日及一月一日之金額分別為2,041千元及1,820千元。

8. 本公司依金管會認可之國際財務報導準則之會計政策，土地增值稅費用之性質屬所得稅費用，應揭露於所得稅費用項下，依先前一般公認會計原則此項目係揭露於推銷費用項下，此項重分類民國一〇一年度綜合損益項下各分別減列推銷費用及增列所得稅費用計154,157千元，另對民國一〇一年度綜合損益表則無影響。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

9.本公司及本公司之子公司依金管會認可之國際財務報導準則，將原以成本法衡量之金融資產轉列備供出售金融資產，本公司按持股比例認列備供出售金融商品未實現損益。茲彙總此項變動之影響如下：

	<u>101年度</u>	
綜合損益表		
備供出售金融資產未實現評價利益	\$	<u>2,349</u>
	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
資產負債表		
採用權益法之投資	\$ (9,570)	(11,899)
備供出售金融資產—非流動	10,000	9,980
以成本衡量之金融資產—非流動	(20,000)	(20,000)
備供出售金融資產未實現損益	(19,570)	(21,919)

10.本公司於轉換日將出租資產依其持有意圖重分類為投資性不動產。

茲彙總此項變動之影響如下：

	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
不動產、廠房及設備	\$ (512,441)	(517,539)
投資性不動產淨額	512,441	517,539

11.上述變動(減少)增加保留盈餘彙總如下：

	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
資本公積-長期投資	\$ 40,657	40,657
資產重估增值	17,274	17,274
預售之推銷費用	-	(81,499)
房地銷售利益	-	(877,569)
累計帶薪假	(2,292)	(2,292)
確定福利義務	<u>3,151</u>	<u>1,760</u>
保留盈餘增加(減少)	<u>\$ 58,790</u>	<u>(901,669)</u>

全坤建設開發股份有限公司

現金及約當現金明細表

民國一〇二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
現 金	庫存現金	\$ 808	
	週轉金	<u>260</u>	
	小 計	<u>1,068</u>	
銀行存款	支票存款	14,544	
	活期存款	<u>561,147</u>	
	小 計	<u>575,691</u>	
合 計		<u>\$ 576,759</u>	

全坤建設開發股份有限公司

存貨明細表

民國一〇二年十二月三十一日

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：		
同仁院案(貴陽街一期案)	\$ 124,145	無
貴陽街二期	394	"
	<u>124,539</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
登峰晶華	208	無
大同南路段	213	"
正民段	1,874	"
	1,102,770	
減：備抵跌價損失	<u>(377,558)</u>	
	<u>725,212</u>	
在建房地：		
三芝後厝段	6,079	抵押兆豐銀行
尊峰公園館	12,870	抵押富邦銀行
峰雲環南案	1,166,702	抵押兆豐銀行
	<u>1,185,651</u>	
待售房地：		
古亭區河堤段	701	無
三重峰景	104,090	抵押台新銀行
	<u>104,791</u>	
存貨合計	<u>\$ 2,140,193</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

民國一〇二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

名稱 全瑞公寓大廈管理維護(有)公司	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 權益法	提供擔 保或抵 押金額
	股數	金額	股數	金額	股數	金額	股數	持股比例	單價	總價		
	999,996	\$ 8,412	-	231	-	-	999,996	99.99 %	8.64	8,643		-
東臺建設(股)公司	2,827,877	34,457	-	38,275	-	-	2,827,877	54.93 %	25.72	72,732	"	-
保鑫投資(股)公司	19,999,991	109,756	-	-	-	12,233	19,999,991	99.99 %	5.77	115,484	"	-
全市好超市(有)公司	2,571,000	26,695	-	-	-	972	2,571,000	75.00 %	10.01	25,723	"	-
全輪開發(股)公司	60,000	103	-	976	-	-	60,000	100.00 %	17.98	1,079	"	-
全達建設開發(股)公司	8,200,000	80,404	16,400,000	164,000	-	52,810	24,600,000	82.00 %	7.79	191,594	"	-
Castle Rock Investment S.A (Samoa)	16,206,000	471,773	-	12,981	-	-	16,206,000	100.00 %	29.91	484,754	"	-
CHAINQUI HOLDING	-	-	-	24	-	24	-	100.00 %	-	-	-	-
CHIANQUI CONSTRUCTION	-	-	-	24	-	24	-	100.00 %	-	-	"	-
合計		\$ 731,600		216,511		66,063				900,009		-

註1：本期增加係依權益法認列之投資收益40,299千元、本期新增投資數164,047千元及認列累積換算調整數12,165千元(含認列遞延所得稅資產—非流動之累積調整數2,068千元)。

註2：本期減少係依權益法認列之投資損失65,136千元及認列備供出售金融資產調整數927千元。

註3：帳列採權益法認列之投資損失計24,837千元，係上述投資收益40,299千元及投資損失65,136千元合計數。

全坤建設開發股份有限公司

短期借款明細表

民國一〇二年十二月三十一日

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
華南西門	信用借款	\$ 20,000	102.08.28~103.08.28	2.100%	20,000	無
台中商銀	"	150,000	102.09.06~104.09.06	2.200%	150,000	"
兆豐敦化	擔保借款	370,000	97.12.16~103.06.15	2.250%	510,000	在建房地
台企建國	"	40,000	102.04.11~103.04.11	1.600%	140,000	營建用地
合計		<u>\$ 580,000</u>			<u>\$ 820,000</u>	

營業收入明細表

民國一〇二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—敦峰案	\$ 1,780	
	—國際館	177,339	
	—公園館	59,670	
	小 計	238,789	
	房屋收入—敦峰案	2,162	
	—國際館	53,306	
其他營業收入	—公園館	15,985	
	小 計	71,453	
	租賃收入及其他	22,333	
營業收入淨額		<u>\$ 332,575</u>	

全坤建設開發股份有限公司

營業成本明細表

民國一〇二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－敦峰案	\$ 1,425	
	－國際館	71,124	
	－公園館	<u>25,256</u>	
	小 計	<u>97,805</u>	
	房屋成本－敦峰案	707	
	－國際館	67,046	
	－公園館	<u>18,633</u>	
	小 計	<u>86,386</u>	
其他營業成本	折舊	<u>4,528</u>	
營業成本淨額		<u>\$ 188,719</u>	

全坤建設開發股份有限公司

營業費用明細表

民國一〇二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	\$ 25,914	76,767	102,681
租金	44	1,965	2,009
文具用品	-	52	52
旅費	224	313	537
運費	22	10	32
郵電費	291	510	801
修繕費	-	853	853
廣告費	11,137	37	11,174
水電瓦斯費	171	1,346	1,517
保險費	2,048	2,091	4,139
交際費	949	1,899	2,848
捐贈	10	3,000	3,010
稅捐	4,169	1,055	5,224
折舊	1,963	2,134	4,097
各項攤銷	-	687	687
伙食費	506	366	872
職工福利	85	62	147
訓練費	55	38	93
退休金	1,765	1,234	2,999
勞務費	598	4,260	4,858
保全費用	-	24	24
車輛油料費	398	365	763
團體會費	58	74	132
書報雜誌	24	45	69
印刷費	217	335	552
雜項購置	-	592	592
其他費用	2,288	4,054	6,342
合 計	<u>\$ 52,936</u>	<u>104,168</u>	<u>157,104</u>

六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對本公司財務狀況之影響：無。

柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況

單位：新台幣仟元

項目	年度	101 年度	102 年度	差異	
				金額	%
流動資產		4,264,962	4,933,128	668,166	15.67
不動產、廠房及設備		211,838	207,983	(3,855)	(1.82)
無形資產		2,041	1,705	(336)	(16.46)
其他資產		889,903	389,008	(414)	(3.92)
資產總額		5,368,744	5,531,824	163,080	3.04
流動負債		1,714,378	1,626,180	(88,198)	(5.14)
其他負債		87,575	32,348	(55,227)	(63.06)
負債總額		1,801,953	1,658,528	(143,425)	(7.96)
股本		1,517,520	1,517,520	0	0.00
資本公積		919,902	919,902	0	0.00
保留盈餘		980,915	1,224,969	244,054	24.88
股東權益總額		3,566,791	3,873,296	306,505	8.59

財務狀況分析：

公司最近二年度資產、負債及股東權益發生重大變動項目之主要原因及其影響及未來因應計畫。

- (1) 其他負債減少，主要係因長期借款及遞延所得稅負債減少。
- (2) 保留盈餘增加，主要係因出售投資性不動產增加保留盈餘。

二、財務績效

1. 經營結果比較分析

單位：新台幣仟元

項目	年度	101 年度	102 年度	增減金額	變動比率
營業收入		3,690,109	358,204	(3,331,905)	(90.29)
營業成本		<u>2,006,367</u>	<u>206,609</u>	(1,799,758)	(89.70)
營業毛利		1,683,742	151,595	(1,532,147)	(91.00)
營業費用		<u>311,617</u>	<u>245,515</u>	(66,102)	(21.21)
其他收益及費損		-	577,799	577,799	-
營業淨利		1,372,125	483,879	(888,246)	(64.74)
營業外收入及支出		<u>(23,086)</u>	<u>(29,506)</u>	6,420	27.81
繼續營業部門稅前淨利		1,349,039	454,373	(894,666)	(66.32)
減：所得稅費用		<u>158,874</u>	<u>39,515</u>	(19,359)	(75.12)
本期淨利		1,190,165	414,858	(775,307)	(65.14)
其他綜合損益		<u>(7,857)</u>	<u>9,228</u>	17,085	217.45
本期綜合損益		1,182,308	424,086	(758,222)	(64.13)

經營結果比較分析：

- (1) 營業收入減少，主要因本期僅銷售公園館及國際館餘屋所致。
- (2) 其他收益及費損增加，主要因出售敦峰店面及東臺廠土地。
- (3) 營業外費用增加，主要因財務成本增加所致。

2. 預期未來一年度銷售數量及其依據

本公司主要營業內容未有重大改變，在市場方面由於深耕大台北地區，預計未來營收將與目前維持相當。而雲峰案及貴陽 1 期預計今年銷售，雲峰案將依全部完工法認列收入對營收將有相當大助挹。

三、現金流量

1. 最近年度現金流量變動之分析說明、流動性不足之改善計畫及未來一年現金流動性分析

(1) 最近年度流動性分析：

年 度 項 目	101 年度	102 年度	增(減)比例%
現金流量比率(%)	102.57	(12.48)	(112.16)
現金流量允當比率(%)	-	-	-
現金再投資比率(%)	51.54	(9.85)	(119.11)
增減比例變動分析說明： 現金流量允當比率減少係因 102 年營業活動主要為銷售餘屋故營業活動現金流入較 101 年度減少。			

(2) 未來一年現金流動性分析：

單位：新台幣仟元

期初現金 餘額 (1)	預計全年來自營業 活動淨現金流量 (2)	預計全年 現金流出量 (3)	預計現金剩餘 (不足)數額 (1)+(2)-(3)	預計現金不足額之補救 措施	
				投資計畫	理財計畫
1,235,743	1,062,833	421,442	1,877,134	-	-

A. 本年度現金流量情形分析：

- 營業活動：主要為環南案已屆完工銷售，扣除須支付工程費用及當年度預計投入購買土地之投資，預計業內現金流尚有 1,062,833 仟元。
- 投資活動：投資皆為合併報表內之子公司，故金額不計。
- 融資活動：本年度全坤預計發放現金股利(含董監酬勞及員工紅利)276,442 仟元，另全坤及子公司資金調度融資之現金流入 145,000 仟元。

- B. 預計現金剩餘措施及流動性分析：剩餘資金 1,877,134 仟元，本公司將俟當時金融狀況做適當理財分配。

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響

- 重大資本支出之運用情形及資金來源：無。
- 預計可能產生效益：無。

五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫

單位：仟元

項目/說明	股本(仟元)	最近年度 認列損益	獲利或虧損主因	改善 計畫	未來投 資計畫
東台建設(股)公司	51,480	38,275	係認列出售廠房土地收入所致。	無	無
保鑫投資(股)公司	200,000	(11,305)	係以投資為專業，認列各項投資利益損失所致。	無	無
全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	10,000	231	係因受託管理維護案件契約增加所致。	無	無
全市好超市(有)公司	34,280	(972)	出租固定資產所致。	無	無
CASTLE ROCK INVESTMENT S. A. (SAMOA)	508,229	816	係開辦期間費用發生所致。	無	無
全達建設開發(股)公 司	300,000	(52,810)	係出售房屋所認列銷售費用所致。	無	無

六、風險管理：（最近年度及截至年報刊印日之現況）

- （一）利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：
 - 1. 本公司非從事進出口原料或外銷之行業，故匯率之變動雖對本公司無直接影響。
 - 2. 利率目前持續維持低檔，且建築業行情逐漸上揚，惟銀行業雖對建築業趨於嚴謹，但本公司為上市公司且過往紀錄良好，且本公司投入地點皆為銀行認可地區，且銷售狀況亦佳，故利率波動影響尚能接受。
 - 3. 通貨膨脹情況稍緩，且本公司與供應廠商多往來甚久，應無重大影響。
- （二）從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施：
 - 1. 本公司對高風險、高槓桿投資及衍生性金融商品多無介入，投資項目多為風險較低、前景看好之產業，故相關之虧損不多；未來對此類投資亦會詳加評估，且金額不致過大。
 - 2. 本公司雖訂有資金貸與他人辦法，但截至目前公司並未將資金貸與任何人。
 - 3. 本公司雖訂有背書保證辦法，且目前僅對子公司提出保證，應無重大風險。
- （三）未來研發計畫及預計投入之研發費用：無。
- （四）國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：目前即將實施的不動產特種銷售稅，基本上本公司銷售房地是屬於合理、常態之銷售移轉，都不需繳納特種貨物及勞務稅。本條例公佈至今，對本公司尚無任何影響，各工地也沒有客戶因本條例之實施而要求退屋等狀況。
- （五）科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：本公司屬傳統產業，科技改變對本公司影響僅於增加工作效率層面較大；至於產業變化，本公司業務單位對於相關市場訊息變化皆隨時注意並適時調整產品因應之，對於財務方面不致有重大影響。
- （六）企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：本公司如遇有危及公司企業形象之情事發生，將成立緊急應變小組迅速採取必要行動。
- （七）進行併購之預期效益及可能風險：不適用。
- （八）擴充廠房之預期效益及可能風險：不適用。
- （九）進貨或銷貨集中面臨之風險：建築事業處之進銷貨皆有差異，故無集中之任何風險。
- （十）董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響及風險：近年來本公司董監及持有超過百分之十之大股東對本公司都秉持一貫支持的態度，故從未發生大量股權移轉之情事。
- （十一）經營權之改變對公司之影響、風險：不適用。
- （十二）訴訟或非訟事件（公司及公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十以上之大股東及從屬公司已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處裡情形）：無。
- （十三）其他重要風險及因應措施：無。

七、其他重要事項：無。

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料

聲 明 書

本公司民國一〇二年度（自民國一〇二年一月一日至一〇二年十二月三十一日止）之關係報告書，係依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」編製，且所揭露資訊與上開期間之財務報告附註所揭露之相關資訊無重大不符。

特此聲明

公 司 名 稱 ：全坤建設開發股份有限公司



董 事 長 ：李 勇 毅



民 國 一 〇 三 年 三 月 十 日

關係報告書會計師複核意見

受文者：全坤建設開發股份有限公司

全坤建設開發股份有限公司民國一〇二年度關係報告書，業經本會計師依原財政部證券暨期貨管理委員會民國八十八年十一月三十日台財證(六)第〇四四四八號函之規定予以複核。此項複核工作，係對全坤建設開發股份有限公司民國一〇二年度關係報告書是否依照「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」之規定編製，且所揭露資訊與本會計師於民國一〇三年三月十日查核之同期間財務報表附註所揭露之相關資訊有無重大不符，出具複核意見。

依本會計師複核結果，並未發現上述關係報告書之編製有違反「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」之規定，亦未發現前述關係報告書所揭露資訊與其同期間財務報表附註所揭露之相關資訊有重大不符之情事。

安 侯 建 業 聯 合 會 計 師 事 務 所

會 計 師 :

賴 英 真



曾 明 博



原證期會核准 (89) 台財證(六)第 62474 號

簽證文號 : 金管證六字第 0940129108 號

民 國 一 〇 三 年 三 月 十 日

(一)、從屬公司與控制公司間之關係概況

單位：股；%

控制公司名稱	控制原因	控制公司之持股與設質情形			控制公司派員 擔任董事、監察人或經理人情形	
		持有股數	持股比例	設質股數	職稱	姓名
全達投資股份有限公司	直接控制全坤建設開發股份有限公司之人事、財務或業務經營。	10,986,774	7.24%	無	董事 董事	簡小蘭 陳政儒

(二)、進、銷貨交易情形：無。

(三)、財產交易情形：無。

(四)、資金融通情形：無。

(五)、資產租賃情形：無。

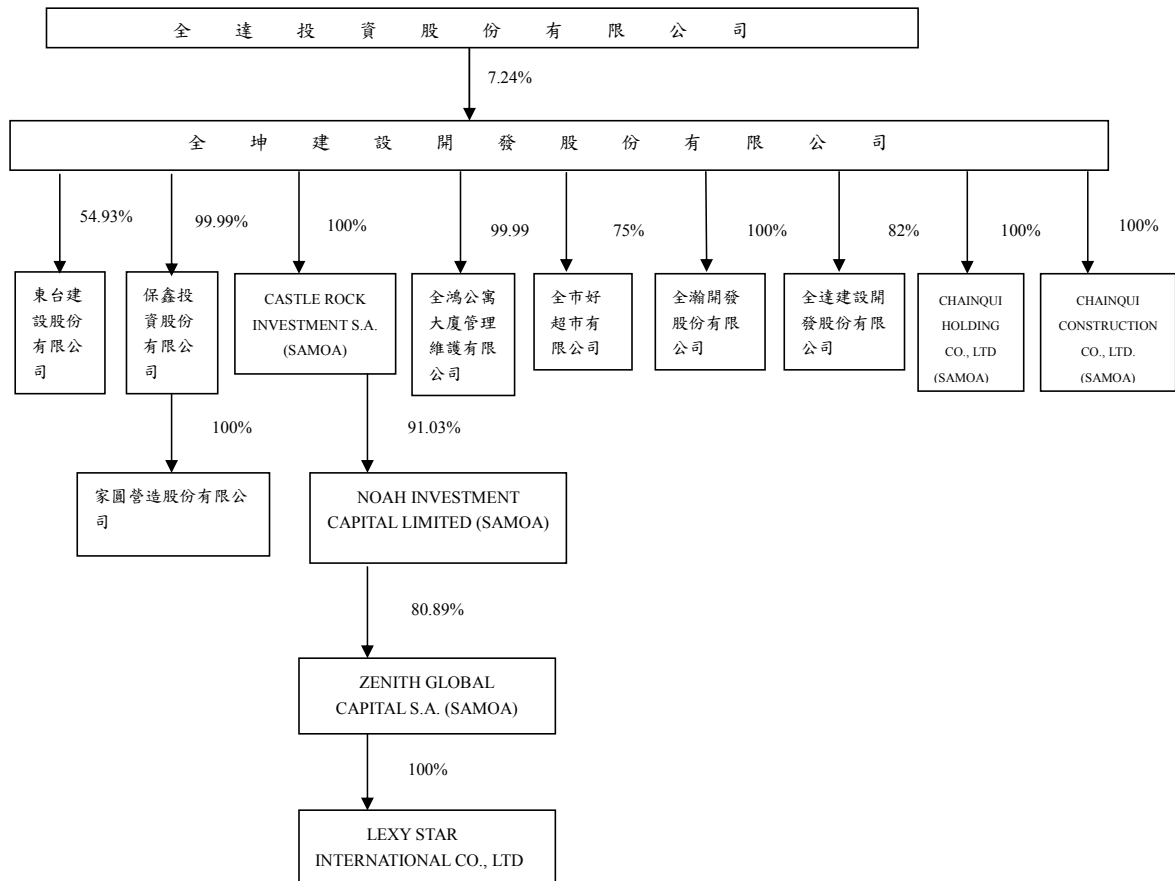
(六)、其他重要交易往來情形：無。

(七)、背書保證情形：本公司對子公司背書保證金額為 1,220,000 仟元。

全坤建設開發股份有限公司

關係企業組織資料

1. 關係企業組織圖



2. 各關係企業基本資料

單位：新台幣千元/美金千元

企業名稱	設立日期	地址	實收資本額	主要營業	或投資	生產	項目
全達投資(股)公司	85.12.19	新北市三重區自強路二段78號1樓	360,000	一般	投資	資產	營業
全坤建設開發(股)公司	62.01.27	新北市三重區碧華里集賢路201-1號2樓	1,517,520	製造水泥製品、住宅大樓開發	及租賃	營業	業務等
保鑫投資(股)公司	83.10.03	新北市三重區碧華里集賢路201-1號2樓	200,000	一般	投資	資產	營業
東臺建設(股)公司	71.07.26	新北市三重區碧華里集賢路201-1號2樓	51,480	水泥	製品	製	造
全鴻公寓大廈維護(有)公司	90.03.20	新北市三重區碧華里集賢路201-1號2樓	10,000	公寓大樓	管理	服	務
全市好超市(有)公司	95.08.09	新北市三重區自強路一段306號1樓	34,280	超級	市場		營業
家園營造(股)公司	64.11.05	新北市三重區碧華里集賢路201-1號2樓	50,000	綜合	營造		營業
全翰開發股份有限公司	100.04.22	新北市三重區碧華里集賢路201-1號1樓	1,000	住宅大樓	開發	及	租賃
全達建設開發股份有限公司	100.11.17	新北市三重區碧華里集賢路201-1號1樓	300,000	住宅大樓	開發	及	租賃
CASTLE ROLK	2008.03.12	薩摩亞	USD16,206 483,020	海外	投資	控股	股
NOAH INVESTMENT	2008.03.12	薩摩亞	USD17,164 511,573(註)	海外	投資	控股	股
ZENITH GLOBAL	2008.03.12	薩摩亞	USD20,932 623,878(註)	海外	投資	控股	股
LEXY STAR	2009.08.10	汶萊	USD13,700 408,329(註)	海外	投資	控股	股
CHAINQUI HOLDING	2008.05.29	薩摩亞	168	海外	投資	控股	股
CHAINQUI CONSTRUCTION	2008.05.29	薩摩亞	168	海外	投資	控股	股

註：係依臺灣銀行 102/12/31 美金匯率 29.805 換算。

3. 推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：無此情形。

4. 整體關係企業經營業務所涵蓋之行業

1、各關係企業整體涵蓋之企業：

- (1)營建業
- (2)一般投資業
- (3)公寓大樓管理服務業
- (4)超級市場業
- (5)住宅大樓開發及租售業務

2、各關係企業往來分工情形：

本公司於民國一〇二年度發包予家園之工程情形如下：

<u>102 年度</u>	<u>工程名稱</u>	<u>合約總價</u>	<u>本期計價金額</u>	<u>累計計價金額</u>
	家園營造(股)公司 尊峰公園館	\$ 129,713	-	-
	家園營造(股)公司 環南案	652,255	211,097	373,268
		<u>\$ 781,968</u>	<u>211,097</u>	<u>373,268</u>

5. 各關係企業董事、監察人及總經理資料

單位：新台幣千元；股：%

企業名稱	職稱	姓名	或	代	表	人	持有		股份
							股數 / 出資額	持股 / 出資比例	
全達投資(股)公司	董事長	李隆	楊	錦	廣	廣	23,700,000	65.83%	
"	董事	李	楊	錦	震	震	800,000	2.22%	
"	董事	李	惠	小	君	君	3,100,000	8.61%	
"	監察人	簡	小	蘭	蘭	蘭	800,000	2.22%	
全坤建設開發(股)公司	董事長	元	創	資	有	公	4,205,699	2.77%	
"	董事	代	表	人	李	勇	3,539,377	2.33%	
"	董事	李	隆	隆	廣	廣	9,790,377	6.45%	
"	董事	全	球	業	股	份	6,619,427	4.36%	
"	代	代	表	人	詹	麗	52,356	0.03%	
"	董事	全	球	業	股	份	6,619,427	4.36%	
"	代	代	表	人	廖	學	60,702	0.04%	
"	董事	全	球	業	股	份	6,619,427	4.36%	
"	代	代	表	人	紀	榮	23,194	0.02%	
"	董事	全	達	投	資	股	10,986,774	7.24%	
"	代	代	表	人	簡	小	47,000	0.03%	
"	董事	全	達	投	資	股	10,986,774	7.24%	
"	代	代	表	人	陳	玫	82,423	0.05%	
"	監察人	李	惠	君	君	君	1,280,352	0.84%	
"	監察人	尚	瑩	投	資	有	47,000	0.03%	
"	代	代	表	人	李	瑞	-	-	
保鑫投資(股)公司	董事長	全	坤	建	設	開	19,999,991	99.99%	
"	董事	代	表	人	李	隆	2	-	
"	董事	全	坤	建	設	開	19,999,991	99.99%	
"	代	代	表	人	詹	麗	1	-	

5. 各關係企業董事、監察人及總經理資料

單位：新台幣千元；股；%

企業名稱	稱職	姓名	稱姓	名或代	表代	人	持有股		份
							股數 / 出資額	持 / 出資比例	
保鑫投資(股)公司	董	全代	坤建	設開	發股	份有	19,999,991	99.99%	
"	監	簡	小	蘭	哲		1	-	
東臺建設(股)公司	董	全代	坤建	設開	發股	份有	2,827,877	54.93%	
"	董	全代	坤建	設開	發股	份有	2,827,877	54.93%	
"	董	林	開	鴻	哲		106,378	2.07%	
"	監	陳	丕	哲			-	-	
全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	董	全代	坤建	設開	發股	份有	9,999,960	99.99%	
全市好超市(有)公司	董	陳	幸	進	儒		8,570,000	25.00%	
家園營造(股)公司	董	保代	鑫投	資股	份有	限公	5,000,000	100.00%	
"	董	保代	鑫投	資股	份有	限公	5,000,000	100.00%	
"	董	保代	鑫投	資股	份有	限公	5,000,000	100.00%	
"	監	保代	鑫投	資股	份有	限公	5,000,000	100.00%	
全瀚開發股份有限公司	董	全代	坤建	設開	發股	份有	100,000	100.00%	

5. 各關係企業董事、監察人及總經理資料

單位：新台幣千元/千美元；股；%

企業名稱	稱職	姓名	或稱	名表	代發	或發	代發	表限	人公	持		股	份
										股	額		
全瀚開發股份有限公司	董	全代	坤建	表	人	開	發	份	廖	公	100,000	-	100.00%
"	董	全代	坤建	表	人	開	發	份	黃	公	100,000	-	100.00%
"	監	全代	坤建	表	人	開	發	份	詹	公	100,000	-	100.00%
全達建設開發股份有限公司	董	全代	坤建	表	人	開	發	份	李	公	8,200,000	-	82%
"	董	全代	坤建	表	人	開	發	份	廖	公	8,200,000	-	82%
"	董	全代	坤建	表	人	開	發	份	詹	公	8,200,000	-	82%
"	監	全代	坤建	表	人	開	發	份	黃	公	8,200,000	-	82%
CASTLE ROCK	董	全代	坤建	表	人	開	發	份	李	公	USD16,206	-	100.00%
NOAH INVESTMENT	董	長	CASTLE ROCK INVESTMENT S.A.	表	人	李	勇	毅	毅	公	USD15,624	-	91.03%
ZENITH GLOBAL	董	長	NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED	表	人	李	勇	毅	毅	公	USD16,932	-	80.89%
LEXY STAR INTERNATIONAL CO., LTD.	董	長	ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A.	表	人	簡	小	蘭	蘭	公	USD13,700	-	100.00%
CHAINQUI HOLDING CO., LTD.	董	長	CHAINQUI DEVELOPMENT CO., LTD.	表	人	李	勇	毅	毅	公	168	-	100.00%
CHAINQUI CONSTRUCTION CO., LTD	董	長	CHAINQUI HOLDING CO., LTD.	表	人	李	勇	毅	毅	公	168	-	100.00%

6. 各關係企業營運概況

企業名稱	資本額(註1)	資產總值(註1)	負債總額(註1)	淨額(註1)	營業收入(註2)	營業利益(註2)	本期損益(稅後)(註2)	每股盈餘(元)(稅後)
全達投資股份有限公司	360,000	333,867	85,977	247,890	13,325	12,990	7,884	0.22
全坤建設開發股份有限公司	1,517,520	4,555,923	969,113	3,586,810	332,575	479,122	396,041	2.61
保鑫投資股份有限公司	200,000	116,053	557	115,496	-	(11,998)	(11,998)	(0.60)
東臺建設股份有限公司(註3)	51,480	136,364	3,955	132,408	3,245	(2,148)	101,126	19.64
全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	10,000	12,149	3,505	8,644	23,425	(30)	93	-
全市好超市(有)公司	34,280	89,636	55,339	34,297	2,950	(91)	(1,296)	-
家園營造(股)公司	50,000	189,222	150,031	39,191	382,067	(7,021)	(6,934)	(1.39)
全瀚開發股份有限公司(註4)	1,000	1,128	50	1,078	1,000	976	976	9.76
全達建設開發(股)公司	300,000	890,498	596,123	294,375	-	(4,043)	(3,679)	(0.12)
CASTLE ROCK	USD16,206 483,020	USD16,264 484,749	-	USD16,264 484,749	-	USD(8) (238)	USD27 816	- -

註1:係依台灣銀行102/12/31美金匯率29.805換算。

註2:係依台灣銀行102年平均美金匯率29.689換算。

註3:本公司於民國一〇二年十二月五日經新北市政府經司字第1025077562號函核准解散。

註4:本公司於民國一〇三年一月八日經新北市政府經司字第1035121387號函核准解散。

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形，應揭露股東會或董事會通過日期與數額、價格訂定之依據及合理性、特定人選擇之方式及辦理私募之必要理由：無。

三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形：無。

四、其他必要補充說明事項：

(一)員工進修與訓練

A. 教育訓練管理辦法

1、目的：

第一條：為貫徹本公司之經營理念與方針及提昇員工工作績效與品質，以期員工與本公司之共同成长與發展，特訂定本辦法。

2、適用對象：

第二條：凡本公司所屬員工教育訓練之有關作業事項與規定，悉依本辦法辦理之。

3、定義：

第三條：本辦法之文字定義規定如左：

- (一)、間接員工：非從事操作生產設備及參與生產獎金分配者。
- (二)、直接員工：從事操作生產設備及參與生產獎金分配者。
- (三)、內部訓練：由本公司所屬單位主辦之教育訓練。
- (四)、外部訓練：非由本公司所屬單位主辦之教育訓練。
- (五)、共通性教育訓練：為全公司或跨部門之特定員工舉辦之教育訓練。
- (六)、非共通性教育訓練：非為全公司或跨部門之特定員工舉辦之教育訓練。

4、教育訓練單位與職責：

第四條：本公司負責教育訓練之單位與職責規定如下：

(一)、台北辦公廳人力發展單位負責本公司所屬間接員工之教育訓練，工廠(地)人力發展單位或經辦人員負責該工廠(地)所屬直接員工之教育訓練，其職責規定如下：

- (1)所屬工作場(廠)所員工教育訓練有關制度之訂定與推動。
- (2)所屬工作場(廠)所員工教育訓練有關資料之登錄與保管。
- (3)所屬工作場(廠)所員工共通性教育訓練計劃之彙編與規劃。
- (4)所屬工作場(廠)所員工共通性教育訓練預算之編列與控制。
- (5)所屬工作場(廠)所員工教育訓練有關作業之審核與處理。
- (6)所屬工作場(廠)所員工教育訓練有關資訊之收集與提供。
- (7)所屬工作場(廠)所員工教育訓練有關成效之評估與追蹤。
- (8)所屬工作場(廠)所各單位實施教育訓練之協助與輔導。

(二)、單位主管負責所屬單位員工之教育訓練，其職責規定如下：

- (1)所屬單位員工部門別非共通性教育訓練計劃之彙編與規劃。
- (2)所屬單位員工部門別非共通性教育訓練預算之編列與控制。
- (3)控管所屬單位員工教育訓練之費用支出。
- (4)所屬單位員工教育訓練有關成效之評核與追蹤。
- (5)所屬單位員工教育訓練有關作業之處理與推動。
- (6)所屬人力發展單位實施教育訓練之協助與輔導。

本公司所屬工廠或工地之管理單位若有配置教育訓練經辦人員時，應依前項第一款之規定負責所屬工作場(廠)所員工之教育訓練，否則統籌由台北辦公廳人力發展單位辦理。

5、教育訓練種類：

第五條：本公司教育訓練之種類規定如下：

- (一)、職前訓練：本公司所屬單位主管與人力發展單位應安排新進員工參加本訓練，以使其瞭解公司企業文化及工作有關之規則與知識。
- (二)、在職訓練：本公司員工在職訓練之種類規定如下：

- (1) 管理知識與技能訓練：為提升本公司或各單位在職員工管理之績效與品質，各單位主管或人力發展單位，得規劃主辦內部訓練或安排所屬員工報名參加企管公司或教育訓練機構所主辦之外部訓練。
- (2) 專業知識與技能訓練：為提升本公司或各單位在職員工工作之知識與技能，各單位主管或人力發展單位，得規劃主辦內部訓練或安排所屬員工報名參加企管公司或教育訓練機構所主辦之外部訓練。
- (三)、建教合作：為因應本公司各單位工作需求及提升本公司工作技術，本公司人力發展單位得與相關學校或機構簽約建教合作，並安排所屬員工參加該學校、機構所主辦之訓練或該學校學生到本公司實習。

6、教育訓練計劃之擬訂：

第六條：本公司各部門主管於每年編列年度預算前，應將「員工訓練需求調查表」分發給所屬員工填寫後，應於限期內依其需求調查意見及該部門之工作目標與需求，擬訂該部門之年度訓練計劃，並於每年十一月五日前提報「年度教育訓練計劃表」，經呈所屬主管複核及會所屬人力發展單位審核後，呈總經理核准編列預算。

第七條：本公司人力發展單位於每年編列年度預算前，應依據本公司之經營政策與管理需求，分別擬訂所屬間接員工或直接員工之年度共通性教育訓練計劃，並於每年十一月五日前提報「年度教育訓練計劃表」，呈總經理核准編列預算。

7、教育訓練實施之方式：

第八條：本公司申請教育訓練之方式規定如下：

- (一)、內部訓練：主辦單位應依已核准之年度訓練計劃，於開課前一個月提出詳細訓練計劃與說明，呈所屬單位主管簽注意見及會所屬人力發展單位審核後轉呈總經理核准實施之。
- (二)、外部訓練：申請外訓員工應依已核准之年度訓練計劃或實際工作需求填寫「員工外訓申請表」，呈所屬單位主管簽注意見，並會所屬人力發展單位審核轉呈總經理核准後，由所屬人力發展單位辦理報名。

第九條：本公司教育訓練主辦單位於實施內部訓練時，應注意事項規定如下：

- (一)、主辦單位應於上課前發上課通知單（函）或公告通知受訓學員上課，並於上課前一天再次口頭通知。
- (二)、主辦單位應提早預訂與安排訓練之場地與講師。
- (三)、訓練課程若備有講義教材時，主辦單位應視講義件數之多寡將其文稿送廠商或自行影印與裝釘，並於上課時發給受訓學員。
- (四)、主辦單位應於上課前再次確認訓練使用之場地、講義、器具、餐點與文件是否安排準備妥當，並向公司申請暫借相關費用。
- (五)、主辦單位應準備上課簽到單，於上課時予受訓學員簽到。
- (六)、訓練結束時主辦單位與受訓員工之主管，須進行訓練後成效評核與意見調查。

第十條：本公司人力發展單位於執行外部訓練時，應注意事項規定如下：

- (一)、人力發展單位於完成報名後，應將核准之「員工外訓申請表」及其附件影印二份，分別發給該受訓員工以通知其上課及其單位主管知照存查，並於上課前一天應再次口頭通知上課。
- (二)、訓練結束後人力發展單位應向主辦單位查詢與記錄員工上課出席情況。

8、教育訓練成效評核之方式：

第十一條：本公司教育訓練成效評核之方式規定如下：

- (一)、提出書面心得報告（限於訓練結束後 20 天內提出）。
- (二)、提出書面工作或改善計劃。
- (三)、舉辦研討與同仁分享心得。
- (四)、舉辦書面考試或測驗。
- (五)、舉辦技能實作或檢測。
- (六)、評核員工應用於平時工作情形。

前項之評核方式應依員工所屬單位主管或簽呈之核示意見辦理。

第十二條：本公司教育訓練成效評核之流程規定如下：

- (一)、內部訓練：主辦單位應於訓練結束前後，依其訓練計劃與說明所簽註之評核方式與意見進行評核檢討，並於訓練結束後提出「內部訓練執行檢討報告」及檢附相關文件資料呈單位主管簽核後，會所屬人力發展單位轉呈 總經理核閱之。
- (二)、外部訓練：人力發展單位應於訓練結束後，將「員工訓練後問卷調查暨成效評核追蹤表」發給受訓員工之單位主管代轉交給受訓員工填寫訓練後意見，並由單位主管依其於「員工外訓申請表」所簽註之評核方式與意見進行訓練後評核與追蹤後，會人力發展單位轉呈 總經理核定之。

第十三條：依本公司核定之年度教育訓練計劃內容，於該年度終了未實施者，應由該計劃提報單位於當年十二月十五日前提報「年度教育訓練執行檢討報告」，呈 總經理核定辦理之。

9、教育訓練費用報銷之規定：

第十四條：本公司教育訓練主辦單位或人力發展單位應於員工內部訓練或外部訓練結束後，填寫付款單並檢附核准後之申請表單正本或簽呈及憑證呈所屬主管核准後報銷之。

第十五條：本公司員工奉准參加教育訓練若主辦單位未提供吃、住、交通工具者，其費用得依本公司出差或公出管理規定報銷之。

第十六條：員工奉准擔任本公司內部訓練講師者，得由主辦單位簽報核准發給每小時新台幣肆佰元之鐘點費。

10、教育訓練記錄與保管：

第十七條：本公司人力發展單位應於訓練結束後，將每位受訓員工之訓練有關資料，登錄於「教育訓練記錄」內，以作為員工調職、晉升、工作分派或職涯規劃之參考。

第十八條：本公司教育訓練有關之記錄與文件不得任意銷毀或遺失，應妥善保管至少至員工離職後一年。

11、其他規定：

第十九條：本公司員工參加教育訓練應遵守如下規定：

- (一)、員工於上班時間內外出上課者，應依本公司有關管理規定辦理工出或出差手續。
- (二)、員工於工作日下班時間上課者，因非從事工作故依規定不得申請加班。
- (三)、員工上課時應依上課通知時間與地點準時上課，並應遵守該訓練單位之上課規定上課。
- (四)、員工上課時請勿聊天、睡覺、吸煙、吃零食或吵鬧喧譁。
- (五)、員工參加外部訓練時不得任意缺席，若其缺課時數達該課程上課總時數三分之一以上者，本課程之全部訓練費用應由該員工負擔（由該員工之薪資扣繳）。
- (六)、員工奉准於星期例假日或國定假日上課者，應依其實際上課時數給與事後補休假。
- (七)、員工於參加外部訓練結束後，應將該上課講義與參考資料影本、頒發之證書影本或其參考書正本，送所屬人力發展單位存查，以備本公司同仁借閱參考。

12、附則：

第二十條：本辦法呈 董事長核定後公佈實施，其修正時亦同。

B. 教育訓練支出：

本公司 102 年度教育訓練支出為新台幣 94 仟元；103 年度公司著重內外部教育訓練課程，預計支出為新台幣 103 仟元。

全坤建設開發股份有限公司 102 年度教育訓練			
訓練課程	時數 (小時)	訓練費用	內訓 外訓
舞弊之預防、偵測及調查	6	3,000	外訓
從環境控制探討工程管理稽核重點	6	3,000	外訓
策略性專案稽核之運用實務_風險管理	6	3,000	外訓
IFRS 財報分析解讀與稽核實務研習班	6	3,500	外訓
Excel 實務精修班-函數應用精華	6	4,500	外訓
依「個資法」修法重點_如何建置個資安全防護措施	6	3,300	外訓
自立更新實務/都市更新信託與權利保障	6	3,500	外訓
海外所得併入最低稅負制因應之道實務	6	3,000	外訓
IFRS 下最新稅務相關議題&財報不實之法律責任	6	4,000	外訓
企業整體租稅規劃與節稅技巧實務解析	8	4,800	外訓
合建型態稅務資訊及租稅風險	4	1,200	外訓
各類所得扣繳與外籍人員綜合所得稅申報實務	4	2,500	外訓
營建業成本計算、表格編制、奢侈稅及都更之會計稅務	6	3,000	外訓
不動產經紀人專業訓練	30	3,500	外訓
自立更新實務/都市更新信託與權利保障	6	3,500	外訓
土地取得利用：容積移轉課程	6	3,300	外訓
釋字 709 號解釋後都市更新、省議研習班	4	1,200	外訓
設定地上權精析/法律/財務	6	6,000	外訓
不動產經紀營業員初訓 (11 人次)	220	25,300	外訓
BIM 顧客服務管理師認證班	24	8,800	外訓
合計	372	939,000	

(二) 員工行為或倫理守則

本公司於民國 84 年 11 月 1 日起即訂有『人事管理工作規則』針對受(聘)僱條件、工作紀律、職等與職位、工資、工作時間、休息與休假、請假、考勤、升遷與移交、獎懲、考績、福利與保險、離職、解雇與復職、資遣等皆有詳細之規範，以期給予全體同仁遵循之依歸。

(三) 工作環境與員工人身安全保護措施

本公司於營造工地訂定工地環境安全管理規則，且辦公室或各工地皆依法投保公共意外責任險及營造工程綜合險，公司另針對個人投保團體保險及定期壽險，以期保障員工安全。

玖、最近年度及截至年報刊印日止，如發生證券交易法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無。

全坤建設開發股份有限公司



董事長 李勇毅



