

股票代號：2509



一〇七年度年報

中華民國一〇八年四月二十六日 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：韋建玲

職 稱：稽核室經理

電 話：(02)8791-8888

電子郵件信箱：jackie@mail.gtg.com.tw

代理發言人：陶培敏

職 稱：管理部襄理

電 話：(02)8791-8888

電子郵件信箱：jessie@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：陳宗哲、賴麗真

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、最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金	8
四、公司治理運作情形	12
五、會計師公費資訊	21
六、更換會計師資訊	22
七、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	22
八、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
九、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
十、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	27
四、海外存託憑證辦理情形	27
五、員工認股權憑證辦理情形	27
六、限制員工權利新股辦理情形	27
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	27
八、資金運用計劃執行情形	27
伍、營運概況	28
一、業務內容	28
二、市場及產銷概況	30
三、從業員工最近二年度及截至年報刊印日止從業員工人數	32
四、環保支出資訊	33
五、勞資關係	33
六、重要契約	34
陸、財務概況	35
一、最近五年度簡明資產負債表及損益表	35
二、最近五年度財務分析	37

三、監察人查核一〇七年決算報告.....	39
四、最近年度財務報告.....	40
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告.....	107
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.....	167
柒、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項.....	168
一、財務狀況.....	168
二、財務績效.....	168
三、現金流量.....	169
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	169
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.....	170
六、風險管理.....	170
七、其他重要事項.....	170
捌、特別記載事項.....	171
一、關係企業相關資料.....	171
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形.....	180
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.....	180
四、其他必要補充說明事項.....	180
(一)員工進修與訓練.....	180
(二)員工行為或倫理守則.....	183
(三)工作環境與員工人身安全保護措施.....	183
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三項第二款所訂對股東權益或證券價格有重大影響之事項.....	183

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、先生蒞臨本公司一〇八年股東常會，並對諸位的熱誠支持與愛護，深致謝忱。

一、一〇七年度營業報告

(一) 營業計劃實施成果

民國一〇七年全台買賣移轉棟數約 27.8 萬棟，雖不如預期，但已是政府實施房地合一稅制以來最佳成績，整體房市已有回溫，只是復甦力道仍疲弱。去年雖然國內房貸利率仍維持低檔，但國內內需經濟仍弱、加上去年底「九合一選舉」讓消費者在第四季市場產生觀望，整體而言房市發展已盤整築底，一如去年預期呈現「價盤整緩跌、量回溫」的格局。

本公司在一〇七年度有先建後售台北市環河南路「全坤雲峰」案持續銷售入帳，另外五股「全坤尊峰三館」餘屋也銷售進入尾聲，而台北市貴陽街「全坤威峰」案，也完成都更釐正程序，在一〇七年 12 月開始交屋。在西雅圖的個案[02]工程也進行順利，完工後開始招租。另外在一〇七年 11 月也獲得台北市都更中心評選以第一優選參與台北市政府信義三興公辦都更案。

展望民國一〇八年期待國內房市持續明顯的回溫，希望是「價微跌轉穩、量再增」的格局，目前房市幾項領先指標指數皆呈成長上揚，同業購地、推案動作也趨活絡；惟一〇八年，全球經濟局勢仍不明朗，經濟成長趨緩，今年中美貿易衝突是否有解，加上 2020 年國內總統大選選戰即將在下半年開跑，預期可能壓縮交易量成長空間，雖然九合一大選後，今年初民眾購屋信心回升，但這幾年大量的餘屋加上這兩年建照、使照放大量所新增造成的大量待售新成屋，使得房市供應量增加，因此，今年的房市在投資型買方未明顯增加、自住型買方短時間仍是市場主力不變的情況下，今年是「不可不慎」的一年。公司會視每個個案特性及市場狀況，適時推案，以確保公司有更佳的獲利空間。

本公司一〇八年度業績主要來源是台北市環河南路「全坤雲峰」案銷售入帳，另五股「全坤尊峰」世紀館餘屋銷售入帳。貴陽街「全坤威峰」案餘屋銷售入帳；推案方面在台北有三個都更案[重慶南路案][貴陽街二案][信義三興案]進行中，新北市八里區有二個合建個案，一個建照申請中，一個建照已核准開工，目前進行到地上層結構體，準備中的個案仍將視大環境狀況於適當時機推出。西雅圖個案[02]也在一〇八年持續對外招租。

(二) 預算執行情形

本公司一〇七年度未編製財務預測，營業收入為 3,950,639 千元，營業淨利為 1,142,853 千元，稅後淨利為 986,870 千元。

(三) 財務收支及獲利分析

本公司一〇七年度經營成果，稅後淨利為 986,870 千元，每股盈餘為 5.7 元，營業收入為認列威峰案及投資性不動產租金收入，財務結構方面，一〇七年總資產為 8,760,007 千元，較一〇六年度增加 770,175 千元主要為「威峰案」完工交屋所致。

(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、一〇八年度營業計劃概要

展望一〇八年，本公司以銷售去化餘屋為主，計畫今年能將台北市環河南路「全坤雲峰」案及五股「全坤尊峰」世紀館餘屋順利去化完畢，貴陽街「全坤威峰」案餘屋進行銷售。公司資金陸續回收，也會伺機進場購地及進行合建與都更危老個案推動。預期 2020 年後，新北市八里 2 個案也將陸續完工落成，台北市有貴陽、重慶南路、信義三興 3 筆都更案會視進度陸續推出，中長期的營收和獲利無虞。西雅圖個案[02]也開始招租貢獻租金收入。

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

(二) 預期銷售

建築事業處：全坤雲峰、全坤尊峰、全坤威峰 三個成屋案。

(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。
- 3. 美國西雅圖持續進行開發，尋找適合的土地發展公寓及出售住宅。

三、未來公司發展策略

公司著重建築本業朝自地自建、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上揚，金融環境對信用管制也解除，但政府抑制房價快速上揚，持有稅加重、社會環境家戶人口數銳減、人口高齡化，恐影響民眾購屋換屋意願，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

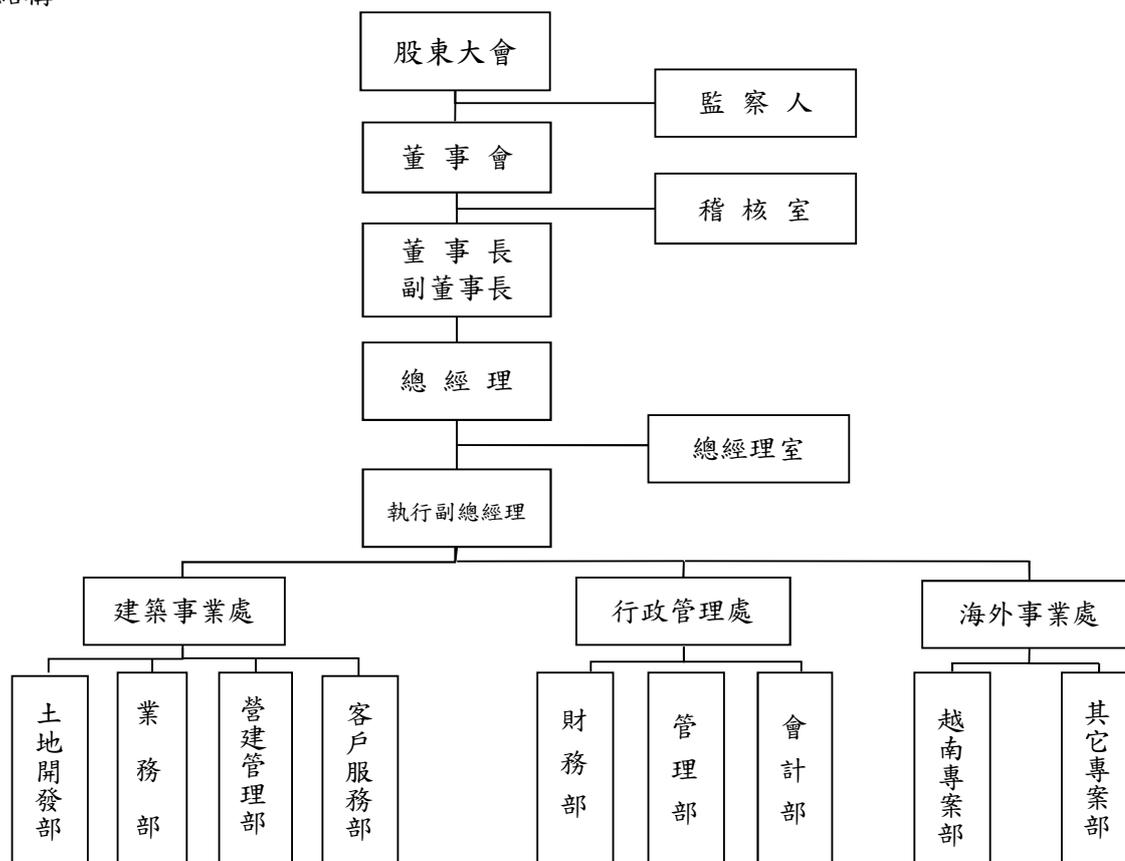
二、公司沿革：

- 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。
- 民國 107 年 六月份通過辦理盈餘轉增資新台幣貳億壹仟貳佰肆拾伍萬貳仟捌佰陸拾元整。

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：

董事及監察人資料

108年4月26日

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別	選(就)任日期	任期(年)	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股數		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	中華民國	元創投資(股)有限公司 代表人：李勇毅	男	107.06.22	3	101.06.22	4,525,699	2.62	5,159,296	2.98	—	—	—	—	美國 Bentley College 財務管理系 元創投資有限公司董事長	本公司董事長	董事	李隆廣	父子
董事	中華民國	代表人：廖學新	男	107.06.22	3	89.04.21	—	—	—	—	—	—	—	—	文化大學實業計劃研究所 三興建設經理	本公司顧問	—	—	—
董事	中華民國	全達投資(股)公司 代表人：李隆廣	男	107.06.22	3	86.05.23	10,986,774	6.35	12,524,922	7.24	—	—	—	—	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	中華民國	全球興業(股)公司 代表人：江清峰	男	107.06.22	3	107.06.22	6,619,427	3.83	7,546,146	4.36	—	—	—	—	東海大學企管系 全坤建設開發(股)副總經理	本公司總經理 全達建設開發(股)董事	—	—	—
董事	中華民國	慈雲國際有限公司 代表人：楊榮宗	男	107.06.22	3	107.06.22	579,000	0.33	1,919,760	1.11	—	—	—	—	國立台灣大學政治學研究所 台灣台北地方法院檢察署 檢察官、最高法院檢察署 特偵組組長	恆昇法律事務所 所所長	—	—	—
獨立董事	中華民國	周哲男	男	107.06.22	3	104.06.18	—	—	—	—	—	—	—	—	美國南加州大學資訊管理系及經濟系雙學士 中時整合行銷(有)總經理	中時整合行銷(有)總經理	—	—	—
獨立董事	中華民國	林麗雲	女	107.06.22	3	104.06.18	30,316	0.02	34,560	0.02	—	—	—	—	開南商職 林麗雲事務所負責人	林麗雲事務所 負責人	—	—	—
監察人	中華民國	李蕙君	女	107.06.22	3	95.05.17	1,368,352	0.79	1,559,921	0.90	—	—	—	—	澳洲墨爾本大學商學系 合家投資有限公司董事長	至邦科技有限 公司會計主管	董事	李隆廣	父女
監察人	中華民國	尚瑩投資有限公司 代表人：李瑞珊	女	107.06.22	3	101.06.22	273,000	0.16	311,220	0.18	—	—	—	—	實踐大學應用外語系 正宇科技(有)國外業務 經理	正宇科技(有) 國外業務經 理	—	—	—

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 13.61%、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 9.78%、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)有限公司	李隆廣 20%、李周金蓮 2.5%、李蕙君 1.25%、李勇毅 7.87%、李昱達 34.19%、李昱熹 34.19%
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合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 江清峰			✓				✓						✓	✓			0
董事 廖學新		✓	✓				✓						✓	✓			0
董事 楊榮宗		✓	✓		✓		✓						✓	✓			0
獨立董事 周哲男			✓		✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓				0
獨立董事 林麗雲			✓		✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓				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、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親屬。
- (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。但依股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第七條履行職權之薪資報酬委員會成員，不在此限。
- (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：

108年04月26日

職稱	國籍	姓名	性別	選(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	持股份率	股數	持股份率	股數	持股份率			職稱	姓名	關係
總經理	中華民國	江清峰	男	107.06.01	0	0.00%	0	0.00%	—	—	東海大學企管系 全坤建設開發(股)副總經理	家園營造(股)董事	—	—	—
副經理	中華民國	紀榮村	男	102.08.01	16,181	0.01%	0	0.00%	—	—	國立臺北科技大學經營管理研究所 全球興業(股)副理	家園營造(股)董事長	—	—	—
協理	中華民國	黃惠盟	男	100.05.16	13,477	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	—	—	—
財務經理	中華民國	洪小慧	女	101.07.02	11,544	0.01%	0	0.00%	—	—	成功大學會計系 全坤建設開發(股)副理	全達建設開發(股)董事	—	—	—
會計經理	中華民國	王騰仙	女	108.01.14	3	0.00%	0	0.00%	—	—	台北商專會計科 全坤建設開發(股)副理		—	—	—

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、副總經理或協理者，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。

三、最近年度支付董事、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

107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損之比例(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)		董事酬勞(C)		業務執行費用(D)		A、B、C及D四項總額占稅後純益之比例		薪資、獎金及特支費等(E)		退職退休金(F)			員工酬勞(G)(註1)	
		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	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
董事長	元創投資(股)公司	-	-	12,117	12,117	-	-	-	-	1.229%	1.229%	-	-	-	-	1.229%	1.229%	-
	代表人 李勇毅	9,988	9,988	-	-	5,506	5,506	-	-	1.571%	1.571%	-	-	-	-	1.571%	1.571%	-
董事	元創投資(股)公司	-	-	4,847	4,847	-	-	823	823	0.492%	0.492%	-	-	-	-	0.492%	0.492%	-
	代表人 廖學新	100	100	-	-	9,694	9,694	-	-	0.094%	0.094%	2,582	2,582	7,158	7,158	1.081%	1.081%	-
董事	全達投資(股)公司	-	-	-	-	-	-	-	-	0.983%	0.983%	-	-	-	-	0.983%	0.983%	-
	代表人：李隆廣	100	100	-	-	-	-	40	40	0.014%	1.059%	-	-	-	-	0.014%	1.059%	-
董事	全球興業(股)公司	-	-	4,847	4,847	-	-	-	-	0.492%	0.492%	-	-	-	-	0.492%	0.492%	-
	代表人：江清峰	-	-	-	-	181	181	-	-	0.018%	0.018%	4,909	4,909	-	-	0.692%	0.692%	-
董事	慈雲國際有限公司	-	-	4,847	4,847	-	-	15	15	0.492%	0.492%	-	-	-	-	0.492%	0.492%	-
	代表人：楊榮宗	-	-	-	-	-	-	35	35	0.002%	0.002%	-	-	-	-	0.002%	0.002%	-
獨立董事	周哲	700	700	-	-	-	-	80	80	0.075%	0.075%	-	-	-	-	0.075%	0.075%	-
獨立董事	林麗雲	700	700	-	-	-	-	80	80	0.079%	0.079%	-	-	-	-	0.079%	0.079%	-

*除上表揭露外，最近年度公司董事為財務報告內所有公提供服務(如擔任非屬員工之顧問等)領取之酬金:0

註1：稅後純益係指最近年度(107)之稅後純益，本公司為986,001仟元。

註2：退職退休金實際支付為7,158千元。

註3：司機2名，薪資1,293仟元。

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	6 李隆廣、廖學新、江清峰、楊榮宗、周哲男、林麗雲	5 廖學新、江清峰、楊榮宗、周哲男、林麗雲	4 李隆廣、楊榮宗、周哲男、林麗雲	3 楊榮宗、周哲男、林麗雲
2,000,000元(含)~5,000,000元	2 全球興業、慈雲國際	2 全球興業、慈雲國際	2 全球興業、慈雲國際	2 全球興業、慈雲國際
5,000,000元(含)~10,000,000元	1 全達投資	1 全達投資	2 全達投資、江清峰	2 全達投資、江清峰
10,000,000元(含)~15,000,000元	0	1 李隆廣	1 廖學新	2 廖學新、李隆廣
15,000,000元(含)~30,000,000元	2 元創投資、李勇毅	2 元創投資、李勇毅	2 元創投資、李勇毅	2 元創投資、李勇毅
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	11	11	11	11

(2) 監察人之酬金

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)		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			
監察人	李蕙君	100	100	4,847	4,847	30	30	0.505%	0.505%	無
監察人	尚瑩投資有限公司	-	-	4,847	4,847	-	-	0.492%	0.492%	無
	代表人：李瑞珊	100	100	-	-	40	40	0.014%	0.014%	無

薪金級距表

給付本公司各個監察人薪金級距	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	1 李瑞珊	1 李瑞珊
2,000,000 元 (含) ~5,000,000 元	2 李蕙君、尚瑩投資	2 李蕙君、尚瑩投資
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	3	3

(3) 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)		員工金額(D)				A、B、C及D等四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
		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	現金金額	股票金額	本公司	財務報告內所有公司	本公司	
總經理	江清峰	3,906	3,906	-	-	3,612	3,612	2,481	-	2,481	-	1.014%	1.014%	無
副總經理	紀榮村													

註：退職退休金實際支付為 0。

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	0	0
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元	1 紀榮村	1 紀榮村
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元	1 江清峰	1 江清峰
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	2	2

分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

108 年 04 月 26 日

經理人	職稱	姓名	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後純益之比例 (%)
	總經理	江清峰	-	4,230	4,230	0.43%
	副總經理	紀榮村				
	協理	黃惠盟				
	財務部經理	洪小慧				
	會計部經理	王騰仙				

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個體財務報告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	
	106 年度		107 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	68.84%	99.45%	7.20%	8.25%	-61.64%	-91.20%
監察人	3.68%	3.68%	1.01%	1.01%	-2.67%	-2.67%
總經理及副總經理	28.38%	28.38%	1.01%	1.01%	-27.37%	-27.37%

(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：

- 本公司董事、監察人支領之酬金係依本公司章程第二十四條所訂之盈餘分派規定分配。並依規定調整至費用項下。
- 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、獎金及盈餘分派之員工酬勞，薪資及獎金係依據本公司人事規章相關規定辦理；盈餘分派之員工酬勞係由薪酬委員會依據分配年度盈餘狀況及章程所訂盈餘分派成數提報董事會決議，並經股東會承認。

四、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

最近年度董事會開會 8 (A) 次，董事監察人出席情形如下：

職稱	姓名(註 1)	實際出(列) 席次數 B	委託出 席次數	實際出(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	8	—	100	連任 107/6/22 改選
董事	元創投資(股)公司 代表人：廖學新	8	—	100	連任 107/6/22 改選
董事	全達投資(股)公司 代表人：李隆慶	8	—	100	連任 107/6/22 改選
董事	全球興業(股)公司 代表人：江清峰	3	—	100	新任 107/6/22 改選
董事	慈雲國際有限公司 代表人：楊榮宗	3	—	100	新任 107/6/22 改選
獨立董事	周哲男	7	1	80	連任 107/6/22 改選
獨立董事	林麗雲	8	—	100	連任 107/6/22 改選
監察人	李蕙君	6	—	75	連任 107/6/22 改選
監察人	尚瑩投資有限公司 代表人：李瑞珊	8	—	100	連任 107/6/22 改選
董事	全達投資(股)公司 代表人：陳政儒	5	—	100	解任 107/6/22 改選
董事	全球興業(股)公司 代表人：紀榮村	5	—	100	解任 107/6/22 改選

其他應記載事項：

一、董事會之運作如有下列情形之一者，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：

(一) 證券交易法第14條之3所列事項：

董事會日期	期別	議案內容及決議結果
107.5.9	第18屆第21次	修訂本公司【取得或處分資產處理辦法】案：照案通過
107.11.9	第19屆第3次	修訂本公司【內部控制制度】之『銷售及收款循環』案：照案通過。

(二) 除前開事項外，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：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與執行情形評估：

- 本公司依「公開發行公司董事會議事辦法」訂定本公司「董事會議事規範」以資遵循，每次董事會後於公開資訊觀測站輸入董監事出(列)席董事會情形，並於本公司網站揭露董事會重要決議事項。
- 本公司加強新任董事相關法令之宣導，且每季必召開一次董事會，並依「董事會議事規範」及「關係人交易之管理辦法」中規定董事利益迴避等辦理。
- 本公司董事會成員注重多元化要素，並具備職務所需之知識、技能及素養，定期於董事會給予指導與建議，與經營團隊保持良好的溝通，共同為股東創造最大利益。

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

最近年度董事會開會 8 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	6	75	
監察人	尚瑩投資有限公司 代表人：李瑞珊	8	100	
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。				

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：

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因	
	是	否		
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	✓		本公司已於 103.12.22 依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則。	與上市上櫃公司治理實務守則並無重大差異。
二、公司股權結構及股東權益 (一)公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？ (二)公司是否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？ (三)公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？ (四)公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	✓ ✓ ✓ ✓		(一)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。 (二)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。 (三)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。 (四)制定防範內線交易管理之內控制度、誠信經營作業程序及行為指南。	與上市上櫃公司治理實務守則並無重大差異。
三、董事會之組成及職責 (一)董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？ (二)公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？ (三)公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估？ (四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	✓ ✓ ✓ ✓		(一)本公司「公司治理實務守則」及「董事監察人選任程序」規定董事會成員組成應考量多元化政策。本公司董事 7 位，其中獨立董事 2 位，1 位獨立董事為女性，成員計有建築師、財務、業務主管等具備經營管理、領導決策、產業知識與財會等背景。 (二)本公司尚無計畫設置。 (三)本公司目前已在規劃中，預計明年實施。 (四)本公司會計部一年一次自行評估會計師之獨立性，並將結果提報 107.11.9 董事會決議通過。經評估本公司與簽證會計師未有財務利益、融資或保證等關係，皆符合本公司獨立性評估標準，足堪擔任本公司簽證會計師。	與上市上櫃公司治理實務守則並無重大差異。 未來將配合法令規定予以執行。 與上市上櫃公司治理實務守則並無重大差異。

<p>四、上市櫃公司是否設置公司治理專(兼)職單位或人員負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等)?</p>		<p>本公司尚無設置公司治理專職單位,但董事會及股東會之相關事務均由財務部專責人員負責。</p>	<p>未來將配合法令規定予以執行。</p>
<p>五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工客戶及供應商等)溝通管道,及於公司網站設置利害關係人專區,並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題?</p>	<p>✓</p>	<p>本公司已於公司網站設置利害關係人專區。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>六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務?</p>	<p>✓</p>	<p>本公司股務代辦機構為「群益金鼎證券股份有限公司股務代理部」</p>	<p>與上市上櫃公司治理實務守則並無重大差異。</p>
<p>七、資訊公開 (一)公司是否架設網站,揭露財務業務及公司治理資訊? (二)公司是否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>✓ ✓</p>	<p>(一)本公司網址為: http://www.gtg.com.tw/,設有投資人專區揭露財務報告、業務及公司治理等相關資訊。 (二)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。</p>	<p>與上市上櫃公司治理實務守則並無重大差異。</p>
<p>八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、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>✓</p>	<p>(1)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,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,除了有團體保險、提供冬夏季制服外,並不定期舉辦員工聚餐,以聯絡情感。本公司員工福利委員會,除每年不定期舉辦國內外旅遊及年節發放禮金,及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。 (2)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,並於公司網站設置投資人專區,投資人亦可以電話、e-mail、傳真或親自前來公司方式溝通之。 (3)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。 (4)利害關係人之權利:本公司網站設有利害關係人專區,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。 (5)董事及監察人進修之情形:無。 (6)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</p>	<p>與上市上櫃公司治理實務守則並無重大差異。</p>

			員，定期及不定期針對公司內控制度進行查核，並提出報告。 (7) 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。 (8) 公司為董事及監察人購置責任保險之情形：本公司於108.4月為董事、監察人暨重要經理人購買責任保險。	
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出就尚未改善者提出優先加強事項與措施：				
(一) 已改善情形：				
1. 107年度股息發放，於除息基準日後30日內發放。 2. 107年經營績效反映在員工薪酬，並揭露於年報。 3. 公司為董事監察人暨重要經理人購買責任保險。 4. 公司薪酬委員會成員過半數成員由獨立董事擔任。				
(二) 優先加強事項與措施：				
1. 公司將加強揭露網站之股權比例占前十名之股東名冊。 2. 公司之獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形揭露於公司網站。 3. 公司年報揭露具體明確的股利政策。 4. 公司定期就董事會及個別董事進行自我或同儕評鑑。				

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 司 私 立 大 專 院 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			
獨立董事	林麗雲			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
其他	王文賢			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
其他	蘇羅緞			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		

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、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，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：107年6月22日至110年6月21日，最近年度薪資報酬委員會開會4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	林麗雲	4	—	100	
委員	王文賢	4	—	100	
委員	蘇羅緞	4	—	100	
其他應記載事項：無					

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，並成立全坤建設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

評估項目	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
	是	否	摘要說明	
<p>一、落實公司治理</p> <p>(一)公司是否訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效？</p> <p>(二)公司是否定期舉辦社會責任教育訓練？</p> <p>(三)公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？</p> <p>(四)公司是否訂定合理薪資報酬政策，並將員工績效考核制度與企業社會責任政策結合，及設立明確有效之獎勵與懲戒制度？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>否</p> <p>否</p> <p>否</p> <p>否</p>	<p>(一)本公司已於103.12.22訂定企業社會責任實務守則。</p> <p>(二)本公司目前尚未制訂相關制度。</p> <p>(三)本公司尚未設置推動企業社會責任專(兼)職單位。</p> <p>(四)本公司訂定合理之薪資報酬政策與員工績效考核制度，確保薪酬規劃能符合組織策略目標及利害關係人利益。並有制定明確有效之獎勵及懲戒制度。</p>	<p>與上市上櫃企業社會責任實務守則並無重大差異。</p> <p>未來將配合法令規定予以執行。</p> <p>與上市上櫃企業社會責任實務守則並無重大差異。</p>
<p>二、發展永續環境</p> <p>(一)公司是否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？</p> <p>(二)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？</p> <p>(三)公司是否注意氣候變遷對營運活動之影響，並執行溫室氣體盤查、制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>否</p> <p>否</p> <p>否</p>	<p>(一)公司各建築均致力於「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。各建築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>(二)本公司非屬製造業公司，故不適用ISO14001相關規定。</p> <p>(三)本公司目前尚未制訂相關制度。</p>	<p>未來將配合法令規定予以執行。</p>
<p>三、維護社會公益</p> <p>(一)公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？</p> <p>(二)公司是否建置員工申訴機制及管道，並妥適處理？</p> <p>(三)公司是否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？</p> <p>(四)公司是否建立員工定期溝通之機制，並以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動？</p> <p>(五)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？</p> <p>(六)公司是否就研發、採購、生產、作業及服務流程等制定相關保護消費者權益政策</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>否</p> <p>否</p> <p>否</p> <p>否</p> <p>否</p> <p>否</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)本公司有訂定『性騷擾防治措施、申訴及懲戒辦法』相關規定並提供申訴機制及管道。</p> <p>(三)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>(四)企業訂定整體目標以充分顯示企業想</p>	<p>與上市上櫃企業社會責任實務守則並無重大差異。</p>

及申訴程序？ (七) 對產品與服務之行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則？ (八) 公司與供應商來往，是否評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄？ (九) 公司與其主要供應商之契約是否包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款？	✓ ✓ ✓		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。 (五) 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長與發展，訂定教育訓練管理辦法。 (六) 本公司設有專線、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。 (七) 本公司產品均遵循相關法規。 (八) 本公司將以透明的採購程序遴選廠商，規範供應商提供原物料合格產品，以善盡企業之社會責任。 (九) 本公司主要供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約。	
四、加強資訊揭露 (一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站等處揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊？	✓		本公司網站設有企業社會責任專區。	與上市上櫃企業社會責任實務守則並無重大差異。
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：本公司符合上市上櫃公司企業社會責任實務守則規定，無差異情形。				
六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊： 1. 捐款台北市政府消防局郭故大隊長恩書幼子郭睿澤助學獎助金，每月一萬，期間十年。 2. 捐款台新銀行公益慈善基金會辦理第八屆「您的一票，決定愛的力量」活動，協助台灣各類中小型社團舉辦相關社福活動。 3. 捐款清寒急難救助家庭之子女獎助學金。				
七、公司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。				

6. 公司履行誠信經營情形及採行措施：

落實誠信經營情形

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
一、訂定誠信經營政策及方案 (一) 公司是否於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與管理階層積極落實經營政策之承諾？ (二) 公司是否訂定防範不誠信行為方案，並於各方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行？ (三) 公司是否對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範措施？	✓ ✓ ✓		與上市上櫃公司誠信經營守則並無重大差異。
二、落實誠信經營 (一) 公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？ (二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專(兼)職單位，並定期向董事會報告其執行情形？ (三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提		✓ ✓ ✓	與上市上櫃公司誠信經營守則並無重大差異。

供適當陳述管道，並落實執行？ (四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位定期查核，或委託會計師執行查核？ (五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	✓ ✓	經營守則」之規範。 (四) 本公司已建立有效之會計制度及內部控制制度，以確保誠信經營之落實，並由稽核室依年度稽核計畫查核前項制度之遵循情形。 (五) 公司不定期宣導誠信經營政策。	
三、公司檢舉制度之運作情形 (一) 公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？ (二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制？ (三) 公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	✓ ✓ ✓	(一) 本公司於103.12月制定誠信經營守則，並設置舉報申訴管道，提供員工及相關人員舉報任何不正當的從業行為。 (二) 本公司於107.9月制定「性騷擾防治措施、申訴及懲戒辦法」，提供舉報申訴管道，及制定受理、調查、審議及保密等相關機制。 (三) 本公司不得因任何檢舉或申訴，而予以解僱、調職或其他不利處分。	與上市上櫃公司誠信經營守則並無重大差異。
四、加強資訊揭露 (一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？	✓	本公司網站設有投資人專區，揭露其所制定誠信經營守則內容及行為指南相關資訊。	與上市上櫃公司誠信經營守則並無重大差異。
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：本公司符合上市上櫃公司誠信經營守則規定，已訂定「誠信經營守則」，並訂定與誠信經營相關之「行為準則」規範。			
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形)：定期舉辦教育訓練與宣導，並邀請與公司從事商業行為相對人之參與，使其充分了解公司誠信經營之決心。			

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：本公司網站『投資人專區』部分，設有「公司治理」專區，供投資人查詢下載公司治理相關規章。

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：108 年 03 月 25 日

本公司民國一〇七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)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章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，3. 控制作業，4. 資訊與溝通，及5. 監督作業。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，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國一〇七年十二月三十一日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章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一〇八年三月二十五日董事會通過，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) 107 年度股東常會決議

本公司 107 年 6 月 22 日股東常會決議及執行情形：

1. 承認本公司 106 年度決算表冊。

2. 承認本公司 106 年度盈餘分配表。

執行情形：訂定 107 年 9 月 4 日為除權息基準日，107 年 10 月 2 日為現金股利發放日，每股分配現金股利 0.4 元。107 年 10 月 24 日為增資新股發放日，每股分配股票股利 1.4 元，依董事會決議執行。

3. 修正本公司取得或處分資產處理辦法。

執行情形：已於 107 年 6 月 30 日公告於公司網站並依修訂後章程執行。

4. 修正本公司資金貸與及背書保證處理辦法。

執行情形：已於 107 年 6 月 30 日公告於公司網站並依修訂後辦法執行。

5. 修正本公司部分章程。

執行情形：已於 107 年 6 月 30 日公告於公司網站並依修訂後章程執行。

6. 辦理本公司盈餘轉增資發行新股。

執行情形：107 年 10 月 24 日為增資新股發放日，每股分配股票股利 1.4 元，並已依股東會決議執行完成。

7. 第 19 屆董事（含獨立董事）、監察人選任案。

董事當選名單：元創投資有限公司代表人：李勇毅、廖學新、全達投資股份有限公司代表人：李隆廣、全球興業股份有限公司代表人：江清峰、慈雲國際有限公司代表人：楊榮宗。

獨立董事當選名單：周哲男、林麗雲。

監察人當選名單：李蕙君、尚瑩投資有限公司代表人：李瑞珊。

8. 解除新任董事競業禁止。

執行情形：已依股東會決議執行。

(二) 107 年之董事會重要決議

1. 通過本公司本公司 107 年度營業預算(107.1.11)

2. 通過安侯建業會計師事務所內部作業及人員調整更換會計師事宜。(107.1.11)

3. 通過本公司 106 年度年終獎金及董事監察人之年終酬金。(107.1.11)

4. 通過本公司 106 年度內部控制制度自行評估案。(107.3.19)

5. 通過本公司 107 年 1 月 5 日台證上一字第 1071800015 號函規定辦理提報「IFRS 16 可能影響之初步評估」。(107.3.19)

6. 通過本公司本公司 106 年度員工及董監酬勞分配案。(107.3.19)

7. 通過本公司民國 106 年度營業決算表冊。(107.3.19)

8. 通過本公司 107 年股東常會之相關事宜。(107.3.19)

9. 通過本公司董事、監察人任期即將屆滿改選案。(107.3.19)

10. 通過審查本公司 107 年度股東常會董事（含獨立董事）、監察人候選人案。(107.4.26)

11. 通過本公司對 CHAINQUI HOLDING CO., LTD 提供連帶保證。(107.5.9)

12. 通過本公司修訂「指揮作業分層授權實施辦法」。(107.5.9)

13. 通過本公司「董事會議事規範」案。(107.5.9)

14. 通過修訂本公司「取得或處分資產處理辦法」案。(107.5.9)

15. 通過修訂本公司「資金貸與及背書保證處理辦法」案。(107.5.9)

16. 通過訂定本公司「董事及監察人酬金給付辦法」案。(107.5.9)

17. 通過本公司總經理人事異動案。(107.5.9)

18. 通過解除新任董事競業禁止。(107.5.9)

19. 通過本公司 106 年度盈餘分配表。(107.5.9)

20. 通過本公司擬辦理盈餘轉增資發行新股。(107.5.9)

21. 通過本公司民國 107 年第一季合併財務報表。(107.5.9)

22. 通過修訂本公司章程部份條文案。(107.5.9)

23. 通過本公司聘任第 4 屆薪資報酬委員會委員。(107.8.10)

24. 通過本公司除權息基準日及其他相關事宜。(107.8.10)

25. 通過本公司民國 107 年第二季合併財務報表。(107.8.10)

26. 通過本公司【108年度內部稽核作業查核計畫】案。(107.11.9)
27. 通過本公司【內部控制制度】之『銷售及收款循環』案。(107.11.9)
28. 通過發放本公司董事及監察人酬金。(107.11.9)
29. 通過本公司定期評估簽證會計師獨立性之情形。(107.11.9)
30. 通過本公司民國107年第三季合併財務報表。(107.11.9)
- (三)108年截至年報刊印日之董事會重要決議
1. 通過本公司本公司108年度營業預算(108.1.14)
 2. 通過修訂本公司「董事及監察人酬金給付辦法」。(108.1.14)
 3. 通過本公司107年度內部控制制度自行評估案。(108.3.25)
 4. 通過本公司本公司107年度員工及董監酬勞分配案。(108.3.25)
 5. 通過本公司民國107年度營業決算表冊。(108.3.25)
 6. 通過本公司108年股東常會之相關事宜。(108.3.25)
 7. 通過修訂本公司「資金貸與及背書保證處理辦法」案。(108.5.8)
 8. 通過本公司107年度盈餘分配表。(108.5.8)
 9. 通過本公司擬辦理盈餘及資本公積轉增資發行新股。(108.5.8)
 10. 通過本公司民國108年第一季合併財務報表。(108.5.8)
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：

公司有關人士辭職解任情形之彙總

108年04月26日

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
總經理	廖學新	101.07.06	107.05.31	退休

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。

五、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	陳宗哲	賴麗真	107.1.01-107.12.31	

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。
- (四) 非審計公費的金額及性質：無。

六、更換會計師資訊：不適用

七、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。

八、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	107 年度		108 年度截至 04 月 26 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
董事長	元創投資(股)公司	633,597	0	0	0
	代表人：李勇毅	495,561	0	0	0
	代表人：廖學新	(60,702)	0	0	0
董事	全達投資(股)公司	1,538,148	0	0	0
	代表人：李隆廣	1,358,332	0	0	0
董事	全球興業(股)公司	926,719	0	0	0
	代表人：江清峰	0	0	0	0
董事	慈雲國際有限公司	1,340,760	0	0	0
	代表人：楊榮宗	0	0	0	0
獨立董事	周哲男	0	0	0	0
獨立董事	林麗雲	4,244	0	0	0
監察人	李蕙君	191,569	0	0	0
監察人	尚瑩投資有限公司	38,220	0	0	0
	代表人：李瑞珊	0	0	0	0
大股東	全毅投資(股)公司	3,075,818	0	0	0
總經理	江清峰	0	0	0	0
副總經理	紀榮村	(7,013)	0	0	0
協理	黃惠盟	(7,345)	0	0	0
財務經理	洪小慧	1,417	0	0	0
會計經理	王騰仙	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	持股比率	質押比率	質借 (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

九、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

108年4月26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	20,632,521	11.93%	-	-	-	-	-	-	
負責人：李勇毅	4,035,283	2.33%	156,000	0.09%	-	-	李隆廣	父子	
全展投資股份有限公司	16,523,429	9.55%	-	-	-	-	全達投資	同一負責人	
							全球興業	同一負責人	
負責人：李隆廣	10,982,709	6.35%	264,164	0.15%	-	-	李勇毅	父子	
泰有投資有限公司	12,946,960	7.48%	-	-	-	-	-	-	
全達投資股份有限公司	12,524,922	7.24%	-	-	-	-	全展投資	同一負責人	
							全球興業	同一負責人	
代表人：李隆廣	10,982,709	6.35%	-	-	-	-	-	-	
昱景建設股份有限公司	11,985,249	6.93%	-	-	-	-	-	-	
負責人：李芳裕	416,601	0.24%	34,520	0.02%	-	-	-	-	
李隆廣	10,982,709	6.35%	264,164	0.15%	-	-	李勇毅	父子	
長昇國際投資有限公司	10,466,820	6.05%	-	-	-	-	-	-	
全球興業股份有限公司	7,546,146	4.36%	-	-	-	-	全達投資	同一負責人	
							全展投資	同一負責人	
代表人：江清峰	-	-	-	-	-	-	-	-	
吳坤篁	5,693,480	3.29%	-	-	-	-	-	-	
元創投資有限公司	5,159,296	2.98%	-	-	-	-	-	-	
代表人：李勇毅	4,035,283	2.33%	-	-	-	-	李隆廣	父子	
代表人：廖學新	-	-	-	-	-	-	-	-	

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。

十、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、資本及股份

(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 經投商字第 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 經投商字第 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 經投商字第 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 經投商字第 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 經投商字第 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 經投商字第 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 經投商字第 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 經投商字第 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 經投商字第 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 經投商字第 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 經投商字第 10001076300 號		
107.09	10	298,000,000	2,980,000,000	172,997,328	1,729,973,280	盈餘配股轉增資 1,729,973,280 元 核准日期 107.7.27 文號：10701092680		

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。

108 年 4 月 26 日

股 份 核 定 股 本	備註		
	流通在外股份	未發行股份	合計
種類			
記名式普通股	172,997,328	—	172,997,328
		125,002,672	298,000,000

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

108年4月26日

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構及外人	合計
人數	0	0	40	9,417	34	9,491
持有股數	0	0	93,414,227	55,767,688	2,570,127	151,752,042
持股比例	0	0.00	61.56	36.74	1.70	100

(三)股權分散情形：

股權分散情形

每股面額十元/108年4月26日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1至999	5,476	1,473,950	0.85
1000至5,000	2,757	5,720,199	3.31
5,001至10,000	439	3,029,606	1.75
10,001至15,000	200	2,388,845	1.38
15,001至20,000	62	1,093,930	0.63
20,001至30,000	100	2,447,645	1.41
30,001至40,000	27	930,625	0.54
40,001至50,000	21	937,887	0.54
50,001至100,000	49	3,509,358	2.03
100,001至200,000	31	4,137,699	2.39
200,001至400,000	16	4,589,890	2.65
400,001至600,000	1	416,601	0.24
600,001至800,000	1	740,437	0.43
800,001至1,000,000	1	840,778	0.49
1,000,001以上	22	140,739,578	81.35
合計	9,203	172,997,328	100.000

(四)主要股東名單：

主要股東名單

主要股東名稱	持有股數	持股比例
全毅投資股份有限公司	20,632,521	11.93
全展投資股份有限公司	16,523,429	9.55
泰有投資股份有限公司	12,946,960	7.48
全達投資股份有限公司	12,524,922	7.24
昱景建設股份有限公司	11,985,249	6.93
李隆廣	10,982,709	6.35
長昇國際投資有限公司	10,466,820	5.63
全球興業股份有限公司	7,546,146	4.36
吳坤篁	5,693,480	3.29
元創投資股份有限公司	5,159,296	2.98

(五)最近二年度每股市價、淨價、盈餘及股利及相關資料：

項目	年度		106 年度	107 年度	截至 108 年 3 月 31 日
每股市價 (註 1)	最高		22.30	37.95	31.50
	最低		16.55	20.70	27.10
	平均		18.96	29.06	28.62
每股淨值 (註 2)	分配前		20.43	23.83	不適用
	分配後		20.43	註	
每股盈餘	加權平均股數(仟股)		151,752	172,997	
	每股盈餘 (註 3)	調整前	0.19	5.70	
		調整後	0.19	註	
每股股利	現金股利		0.4	0.6	
	無償 配股	盈餘配股	1.4	0.8	
		資本公司配股	-	1.0	
	累積未付股利		-	-	
投資報酬分析	本益比(註 5)		99.79	5.10	
	本利比(註 6)		10.53	註	
	現金股利殖利率(註 7)		9.49	註	

(註)民國 107 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適度配發股票股利或現金股利，如配發現金股利不低於股東分配總額百分之十，惟當年度財務報表之負債比率高於百分之五十時或公司有重大支出規劃時，得調降現金股利之成數或改發股票股利。

2、本次股東會擬議股利分配情形：

本次股東會擬提配發股票股利 1.8 元/股、現金股利 0.6 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：

因本公司未公佈民國 107 年財務預測，故不適用。

(八)員工、董事及監察人酬勞：

1. 公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍：

A. 依據本公司章程第廿二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由董事會擬具分配議案，提請股東會決議後分派之：

B. 本公司應以不低於當年度獲利狀況之百分之一分派員工酬勞，及應以不超過當年度獲利狀況之百分之五分派董事及監察人酬勞。但公司尚有累積虧損時，應予彌補。前項所稱之當年度獲利狀況係指當年度稅前利益扣除分派員工酬勞及董事、監察人酬勞前之利益。員工酬勞及董事、監察人酬勞之分派應由董事會以董事三分之二以上出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告股東會。員工酬勞得以股票或現金為之，其發放對象包含一定條件之從屬公司員工。

2. 本期估列員工、董事及監察人酬勞金額之估列基礎、以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎及實際分派金額若與估列數有差異時之會計處理：無。

3. 董事會通過分派酬勞情形：

(1) 以現金或股票分派員工酬勞及董事、監察人酬勞金額：

分配項目	董事會擬議分派金額 (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
員工酬勞	17,266,796	17,266,796	0	無
董監酬勞	46,044,789	46,044,789	0	

(2) 以股票分派員工酬勞金額及占本期個體或個別財務報告稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例：無。

4. 前一年度員工、董事及監察人酬勞之實際分派情形：

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
員工酬勞	1,105,219	1,105,219	0	無
董監酬勞	2,947,251	2,947,251	0	

(九) 公司買回本公司股份情形：無。

二、公司債辦理情形：無。

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、限制員工權利新股辦理情形：無。

七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

八、資金運用計劃執行情形：截至年報刊印日（108.4.26）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(%)	
	106年	107年
各種商業大樓及國民住宅興建、出售業務	93.16	93.48
其他	6.84	6.52

●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。

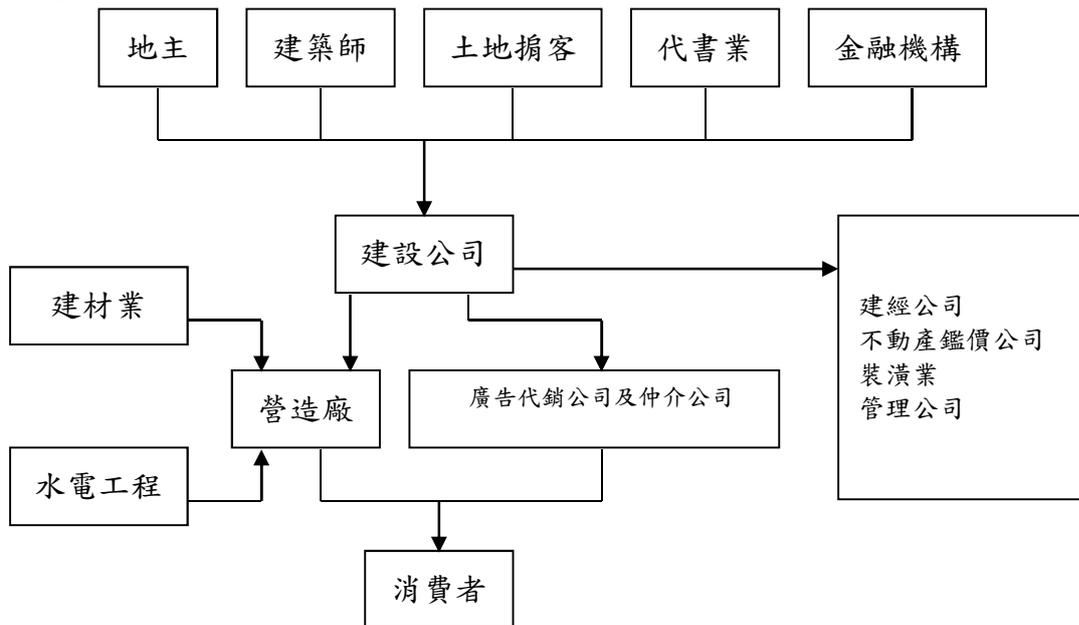
●計畫開發之新商品(服務)：目前針對新建住宅工法加以人性化的改良。

(二)產業概況：

●產業之現況與發展：

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

●產品之競爭情形：

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。

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。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。
- 台北地區重劃區：新北市各區新重劃區如新莊、三重、五股、八里、板橋等區域公、私辦之重劃區具發展之未來性，可吸引首購及換屋族之二房到四房大樓產品。
- 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，不適用研發投資，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市之新區域為重點發展區域。另外海外的業務拓展也會逐漸增加，目前包含越南及美國西雅圖均有長期發展之計畫。

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」、「全坤尊峰—世紀館」、「全坤尊峰—公園館案」：座落於五股洲子洋重劃區，104年完工交屋，105年度合建地主戶及銷售戶全數交屋完畢，並成立管委會，也完成公設點交，目前少數餘屋銷售中。
- (2) 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，可售61戶，103年第四季取得使用執照，104年開始銷售，目前已銷售九成，持續銷售中。
- (3) 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382戶，103年7月銷售，103年11月開工興建，105年底結構體上樑完成，106年底取得使用執照，107年12月完成都更釐正程序開始交屋。

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。「全坤威峰」也在不景氣中創造非常好的銷售成績。

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。

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：

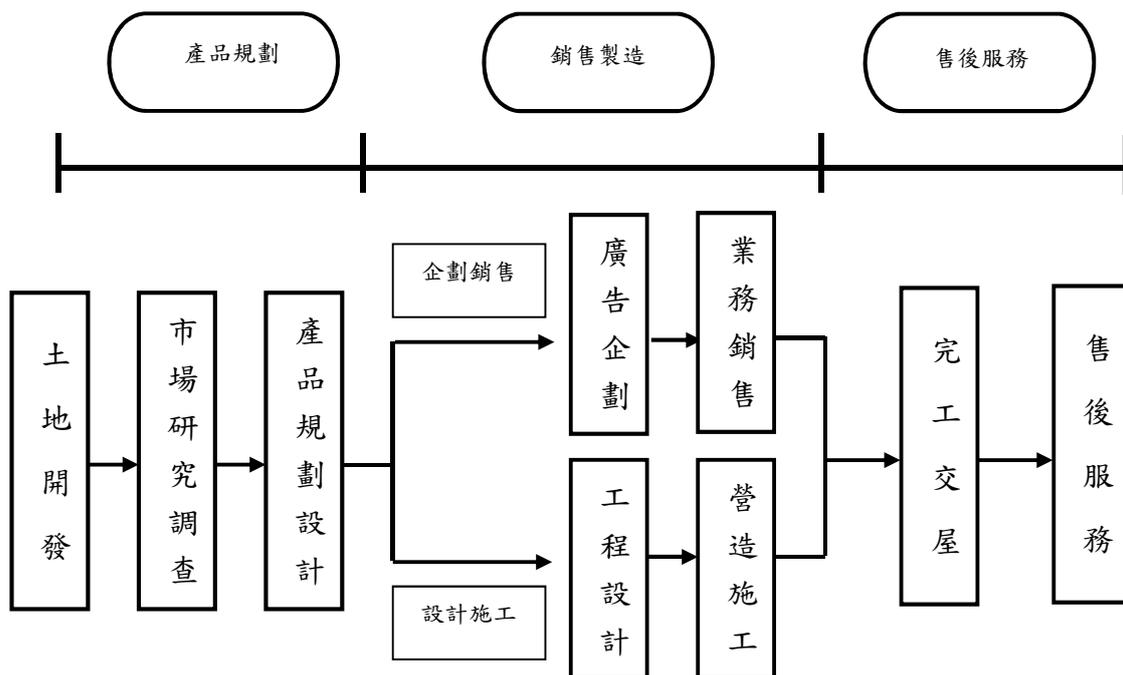
- (1) 全球整體經濟景氣回穩，利率持續維持低檔，央行解除信用管制，一般首購市場需求持續，置產及高總價換屋回溫。
- (2) 新政府增加公共建設「前瞻基礎建設特別條例」利多，有新的政策來拼經濟，有利所得提升。

不利因素：

- (1) 全球經濟成長趨緩，國內經濟面仍低迷，政府產業政策不明，資金仍外移、投資減少。
 - (2) 持有稅及交易稅上升，投資客銳減。
 - (3) 國際利率提升，國內房貸利率蠢蠢欲動。
- (4) 總統大選及兩岸緊張情勢。

(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	106 年度				107 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	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占當年度截至前一季止進貨淨額比率(%)	與發行人之關係
1	億東營造	480,635	46.08%	無	JTM	1,182,063	54.95%	無	不適用			
2	JTM	437,303	41.93%	無	億東	361,458	16.80%	無				
3	其他	125,118	11.99%	無	其他	607,559	28.25%	無				
4												
5												
		1,043,056	100.00%			2,151,080	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、租金收入、勞務收入等三項，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，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 主要商品 (或部門別)	106 年度			107 年度		
	產能	產量	產值	產能	產量	產值
房地(仟元)			1,043,056			2,151,080
合計			1,043,056			2,151,080

(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)	106 年度				107 年度			
	內銷		外銷		內銷		外銷	
	量	值	量	值	量	值	量	值
房地	-	1,058,741	0	0	-	3,693,174	0	0
其他	-	77,794	0	0	-	257,465	0	0
總計	-	1,136,535	0	0	-	3,950,639	0	0

三、從業員工最近二年度及截至年報刊印日止從業員工人數：

單位：人；年；%

年度		106 年度	107 年度	108 年 4 月 26 日
員工 人數 (人)	職員	49	50	50
	作業員	-	-	-
	合計	49	50	50
平均年歲(歲)		44.0	44.8	45.3
平均服務年資(年)		11.82	11.18	11.42
學歷 分布 情形 (%)	碩士	13.0%	14%	14%
	大專	76.6%	76%	76%
	高中	8.51%	8%	8%
	高中以下	1.89%	2%	2%

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、退休制度與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，並訂定年終績效獎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	107.04.18-108.04.18	新北市三重區集賢路110號1-2F、112號1-3F	無
借款契約	國泰世華商業銀行	108.01.10-109.01.10	新湖辦公室	
借款契約	國泰世華商業銀行	107.09.26-108.09.26	信用	
借款契約	華南銀行(西門分行)	107.10.23-108.10.23	信用	
借款契約	合作金庫銀行	107.08.28-108.08.28	信用	
借款契約	遠東商業銀行	107.07.27-108.07.27	信用	
借款契約	上海商業銀行	103.03.01-109.03.01	信用	
借款契約	台中商業銀行	103.09.29-109.09.29	金泰段	
借款契約	台中商業銀行	105.09.30-108.09.30	信用	
借款契約	華泰商業銀行	108.01.07-109.01.07	信用	
借款契約	上海新商業銀行	106.03.29-109.03.29	抵押貸款	
工程合約	億東營造股份有限公司	開工日起 1095 日曆天	全坤威峰營造工程	
工程合約	JTM CONSTRUCTION	開工日起 18.5 月	西雅圖 Green Villa Project	各工程期限不論提前或延長，一經雙方約後應依我方要求期限內完成。

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)	
	103年	104年	105年	106年	107年		
流動資產	7,022,475	8,004,732	7,241,191	7,396,776	8,202,088	不適用	
不動產、廠房及設備(註2)	205,082	203,195	200,404	198,366	204,909		
無形資產	1,048	469	122	147	105		
其他資產(註2)	367,406	375,547	369,162	349,543	352,905		
資產總額	7,596,011	8,583,943	7,810,879	7,989,832	8,760,007		
流動負債	分配前	4,105,409	4,475,512	4,149,810	4,385,820		註5
	分配後	4,105,409	4,475,512	4,149,810	4,385,820		
非流動負債	74,638	86,846	77,694	63,355	50,627		
負債總額	分配前	4,180,047	4,562,358	4,227,504	4,436,447		註5
	分配後	4,180,047	4,562,358	4,227,504	4,436,447		
歸屬於母公司業主之權益	3,182,368	3,637,659	3,334,907	3,100,268	4,122,569		
股本	1,517,520	1,517,520	1,517,520	1,517,520	1,729,973		
資本公積	919,902	919,902	919,948	919,948	920,781		
保留盈餘	分配前	793,656	1,216,122	921,595	1,558,749		註5
	分配後	793,656	1,216,122	921,595	1,558,749		
其他權益	(48,710)	(15,885)	(24,156)	(106,582)	(86,934)		
庫藏股票	-	-	-	-	-		
非控制權益	233,596	383,926	248,468	232,551	200,991		
權益總額	分配前	3,415,964	4,021,585	3,583,375	4,323,560		註5
	分配後	3,415,964	4,021,585	3,583,375	4,323,560		

註1：未辦理資產重估。

註2：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3：上稱分配後數字，請依據次年度股東會決議之情形填列。

註4：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5：民國一〇七年度盈餘分配表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)
	103年	104年	105年	106年	107年	
營業收入	36,590	3,883,212	589,909	1,136,535	3,950,639	不適用
營業毛利	16,756	1,155,937	204,958	288,655	1,531,124	
營業損益	(193,565)	769,786	34,477	114,654	1,142,853	
營業外收入及支出	(12,468)	(41,355)	(40,088)	(45,083)	(53,803)	
稅前淨利(損)	(206,033)	728,431	(5,611)	69,571	1,089,050	
繼續營業單位本期淨利(損)	(206,419)	714,695	(51,298)	28,928	986,870	
停業單位損失	-	-	-	-	-	
本期淨利(損)	(206,419)	714,695	(51,298)	28,928	986,870	
本期其他綜合損益(稅後淨額)	36,374	37,028	(7,204)	(94,799)	34,044	
本期綜合損益總額	(170,045)	751,723	(58,502)	(65,871)	1,020,914	
淨利歸屬於母公司業主	(202,885)	606,926	(56,016)	29,557	986,001	
淨利歸屬於非控制權益	(3,534)	107,769	4,718	(629)	869	
綜合損益總額歸屬於母公司業主	(176,814)	637,393	(59,995)	(52,536)	1,016,474	
綜合損益總額歸屬於非控制權益	6,769	114,330	1,493	(13,335)	4,440	
每股盈餘	(1.34)	4.00	(0.37)	0.19	5.7	

(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)
	103年	104年	105年	106年	107年	
流動資產	4,436,541	4,068,326	4,609,826	4,293,546	4,060,771	不適用
不動產、廠房及設備(註2)	200,214	198,494	195,854	193,943	192,078	
無形資產	1,048	469	122	147	105	
其他資產(註2)	1,175,738	2,418,118	2,133,460	2,385,489	2,264,423	
資產總額	5,813,541	6,685,407	6,939,262	6,873,125	6,517,377	
流動負債						
分配前	2,557,270	2,965,466	3,529,768	3,711,834	2,346,564	
分配後	2,557,270	2,965,466	3,529,768	3,711,834	註5	
非流動負債	73,903	82,282	74,587	61,023	48,244	
負債總額						
分配前	2,631,173	3,047,748	3,604,355	3,772,857	2,394,808	
分配後	2,631,173	3,047,748	3,604,355	3,772,857	註5	
股本	1,517,520	1,517,520	1,517,520	1,517,520	1,729,973	
資本公積	919,902	919,902	919,948	919,948	920,781	
保留盈餘						
分配前	793,656	1,216,122	921,595	769,832	1,558,749	
分配後	793,656	1,216,122	921,595	769,832	註5	
其他權益	(48,710)	(15,885)	(24,156)	(106,582)	(86,934)	
庫藏股票	-	-	-	-	-	
權益總額						
分配前	3,182,368	3,637,659	3,334,907	3,100,268	4,122,569	
分配後	3,182,368	3,637,659	3,334,907	3,100,268	註5	

註1：未辦理資產重估。

註2：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3：上稱分配後數字，請依據次年度股東會決議之情形填列。

註4：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5：民國一〇七年度盈餘分配表尚未經股東會決議。

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)
	103年	104年	105年	106年	107年	
營業收入	10,975	977,339	306,678	815,990	3,658,506	不適用
營業毛利	8,505	407,245	132,833	267,548	1,492,670	
營業損益	(173,005)	170,483	5,211	136,575	1,166,428	
營業外收入及支出	(29,824)	449,629	(16,227)	(66,946)	(78,620)	
稅前淨利(損)	(202,829)	620,112	(11,016)	69,629	1,087,808	
繼續營業單位本期淨利(損)	(202,829)	620,112	(11,016)	69,629	1,087,808	
停業單位損失	-	-	-	-	-	
本期淨利(損)	(202,885)	606,926	(56,016)	29,557	986,001	
本期其他綜合損益(稅後淨額)	26,071	30,467	(3,979)	(82,093)	30,473	
本期綜合損益總額	(176,814)	637,393	(59,995)	(52,536)	1,016,474	
每股盈餘	(1.34)	4.00	(0.37)	0.19	5.7	

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
103年	安侯建業會計師事務所	馬國柱、簡蒂暖	無保留意見	
104年	安侯建業會計師事務所	馬國柱、簡蒂暖	無保留意見	
105年	安侯建業會計師事務所	賴麗真、簡蒂暖	無保留意見	
106年	安侯建業會計師事務所	陳宗哲、賴麗真	無保留意見	
107年	安侯建業會計師事務所	陳宗哲、賴麗真	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)
		103年	104年	105年	106年	107年	
財務結構(%)	負債占資產比率	55.03	53.15	54.12	58.29	50.64	不適用
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	1665.66	1979.18	1788.08	1680.14	2109.99	
償債能力%	流動比率	171.05	178.86	174.49	161.02	187.01	
	速動比率	36.84	51.91	33.76	34.28	63.53	
	利息保障倍數	(17.27)	12.03	0.91	2.06	15.97	
經營能力	應收款項週轉率(次)	12.29	86.83	7.90	16.07	15.17	
	平均收現日數	29.70	4.20	46.21	22.71	24.06	
	存貨週轉率(次)	0.01	0.59	0.08	0.16	0.47	
	應付款項週轉率(次)	5.45	3.06	0.87	2.41	4.40	
	平均銷貨日數	64313.18	620.54	4775.40	2255.67	783.37	
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	0.18	19.02	2.92	5.7	19.59	
	總資產週轉率(次)	0.0048	0.4524	0.08	0.1439	0.4510	
獲利能力	資產報酬率(%)	(3.00)	9.51%	(0.01)	1.05	12.48	
	權益報酬率(%)	(5.66)	19.22	(1.35)	0.84	25.78	
	稅前純益占實收資本額比率(%)	(13.58)	48.00%	(0.37)	7.56	62.95	
	純益率(%)	(564.14)	18.40%	(8.70)	4.58	24.98	
	每股盈餘(元)	(1.34)	4.00	(0.37)	2.55	5.7	
現金流量	現金流量比率(%)	-	14.16%	-	0.19	28.05	
	現金流量允當比率(%)	135.87	3674.72%	-	-41.16	1.07	
	現金再投資比率(%)	-	11.80%	-	-16.06	28.17	
槓桿度	營運槓桿度	0.96	1.01	1.18	1.05	1.00	
	財務槓桿度	0.94	1.09	(1.33)	2.33	1.07	
1.長期資金占不動產、廠房及設備增加主要係權益總額增加所致 2.速動比率增加主要係流動資產增加所致 3.利息保障倍數增加主要係稅前純益增加所致 4.應付帳款週轉率增加主要係銷貨成本增加所致 5.平均售貨日數減少主要係存貨週轉率增加所致 6.不動產、廠房及設備週轉率增加主要係銷貨淨額增加所致 7.總資產週轉率增加主要係銷貨淨額增加所致 8.資產報酬率增加主要係稅後損益增加所致 9.權益報酬率增加主要係稅後損益增加所致 10.稅前純益占實收資本額比率增加主要係稅前純益增加所致 11.純益率增加主要係稅後損益增加所致 12.每股盈餘增加主要係107年售屋收入增加所致 13.現金流量比率增加主要係營業活動現金流入增加所致 14.現金流量允當比率增加主要係營業活動現金流入增加所致 15.現金再投資比率增加主要係營業活動現金流入增加所致 16.財務槓桿度減少主要係利息費用增加所致							

(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)
		103年	104年	105年	106年	107年	
財務結構(%)	負債占資產比率	45.26	45.59	51.94	54.89	36.74	不適用
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	1589.48	1832.63	1702.75	1598.54	2146.3	
償債能力%	流動比率	173.49	137.19	130.60	115.67	173.05	
	速動比率	43.03	19.75	8.71	12.98	78.94	
	利息保障倍數	(28.37)	15.70	0.73	2.58	30.27	
經營能力	應收款項週轉率(次)	8.50	16.14	6.73	13.51	16.50	
	平均收現日數	42.92	22.61	54.21	27.02	22.12	
	存貨週轉率(次)	0.0010	0.1920	0.05	0.1597	0.7984	
	應付款項週轉率(次)	4.95	4.83	3.35	2.28	2.41	
	平均銷貨日數	366432.00	1,900.62	6860.7	2285.07	457.14	
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	0.05	4.90	1.56	4.19	18.95	
	總資產週轉率(次)	0.0019	0.1462	0.04	0.1182	0.5464	
獲利能力	資產報酬率(%)	(3.80)	10.27%	(0.32)	0.96	15.17	
	權益報酬率(%)	(5.99)	17.80	(1.61)	0.92	27.30	
	稅前純益占實收資本額比率(%)	(13.37)	40.86%	(0.73)	4.59	62.88	
	純益率(%)	(1848.61)	62.10%	(18.27)	3.62	26.95	
	每股盈餘(元)	(1.34)	4.00	(0.37)	0.19	5.7	
現金流量	現金流量比率(%)	-	7.54%	-	4.21	99.43	
	現金流量允當比率(%)	100.26	112.82%	107.32	-17.05	56.54	
	現金再投資比率(%)	-	3.17%	-	-0.82	56.21	
槓桿度	營運槓桿度	0.97	1.03	1.74	1.02	1.00	
	財務槓桿度	0.96	1.33	(0.14)	1.47	1.03	

- 1.長期資金占不動產、廠房及設備增加主要係權益總額增加所致
- 2.速動比率增加主要係流動資產增加所致
- 3.利息保障倍數增加主要係稅前純益增加所致
- 4.應付帳款週轉率增加主要係銷貨成本增加所致
- 5.平均售貨日數減少主要係存貨週轉率增加所致
- 6.不動產、廠房及設備週轉率增加主要係銷貨淨額增加所致
- 7.總資產週轉率增加主要係銷貨淨額增加所致
- 8.資產報酬率增加主要係稅後損益增加所致
- 9.權益報酬率增加主要係稅後損益增加所致
- 10.稅前純益占實收資本額比率增加主要係稅前純益增加所致
- 11.純益率增加主要係稅後損益增加所致
- 12.每股盈餘增加主要係107年售屋收入增加所致
- 13.現金流量比率增加主要係營業活動現金流入增加所致
- 14.現金流量允當比率增加主要係營業活動現金流入增加所致
- 15.現金再投資比率增加主要係營業活動現金流入增加所致
- 16.財務槓桿度減少主要係利息費用增加所致

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：

三、監察人查核一〇七年度決算報告

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一〇七年度財務報表、合併財務報表等，連同一〇七年度營業報告書、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

本公司一〇八年股東常會

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 八 年 三 月 二 十 五 日

四、最近年度財務報告



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 City 11049, Taiwan (R.O.C.)

Telephone 電話 + 886 (2) 8101 6666

Fax 傳真 + 886 (2) 8101 6667

Internet 網址 kpmg.com/tw

會計師查核報告

全坤建設開發股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

全坤建設開發股份有限公司及其子公司(全坤集團)民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇七年及一〇六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，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告(請參閱其他事項段)，上開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暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達全坤集團民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與全坤集團保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告，本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對全坤集團民國一〇七年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳合併財務報告附註四(十六)收入認列。收入認列明細之說明，請詳合併財務報告附註六(十八)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

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

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

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

二、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳合併財務報告附註四(八)存貨；存貨評估之會計估計及假設不確定性，請詳合併財務報告附註五；存貨認列明細之說明，請詳合併財務報告附註六(六)存貨。

關鍵查核事項之說明：

全坤集團存貨佔合併資產負債表具有重大性，存貨評價依照金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製規定處理，財務報表中存貨金額以成本與淨變現價值孰低來表達，由於目前處於房地產業受稅制變革及經濟景氣幅度的波動影響，致可能產生存貨之成本可能高於淨變現價值之風險。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

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

其他事項

列入全坤集團合併財務報告之子公司中，部份子公司之財務報告未經本會計師查核，而係由其他會計師查核，因此，本會計師對上開合併財務報告之查核結果，有關該等子公司之財務報告所列之金額係依據其他會計師之查核報告。上述各子公司於民國一〇七年十二月三十一日之資產總額占合併資產總額之36%；於民國一〇七年一月一日至十二月三十一日之營業收入淨額占合併營業收入淨額之1%。

全坤建設開發股份有限公司已編製民國一〇七年度及一〇六年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見加其他事項段落之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報告，且維持與合併財務報告編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報告時，管理階層之責任亦包括評估全坤集團繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算全坤集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

全坤集團之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報告之責任

本會計師查核合併財務報告之目的，係對合併財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

- 1.辨認並評估合併財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對全坤集團內部控制之有效性表示意見。
- 3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
- 4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使全坤集團繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報告使用者注意合併財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致全坤集團不再具有繼續經營之能力。
- 5.評估合併財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及合併財務報告是否允當表達相關交易及事件。
- 6.對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報告表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團之查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現(包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失)。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項(包括相關防護措施)。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對全坤集團民國一〇七年度合併財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

陳泉哲

會計師：

賴篤真



證券主管機關：金管證審字第1000011652號
核准簽證文號：(89)台財證(六)第62474號
民國一〇八年三月二十五日

全坤建設開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一〇七年及一〇六年一月一日起至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	107年度		106年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十八)、(十九)及七)	\$ 3,950,639	100	1,136,535	100
5000 營業成本(附註六(六)及(十四))	2,419,515	61	847,880	75
營業毛利	1,531,124	39	288,655	25
營業費用(附註六(十四)及(二十))：				
6100 推銷費用	214,297	6	85,113	7
6200 管理費用	173,974	4	88,888	8
營業費用合計	388,271	10	174,001	15
營業淨利	1,142,853	29	114,654	10
營業外收入及支出(附註六(廿一))：				
7010 其他收入	32,524	1	53,054	5
7020 其他利益及損失	(13,575)	-	(32,661)	(3)
7050 財務成本(附註六(六))	(72,752)	(2)	(65,476)	(6)
營業外收入及支出合計	(53,803)	(1)	(45,083)	(4)
繼續營業單位稅前淨利	1,089,050	28	69,571	6
7951 減：所得稅費用(附註六(十五))	102,180	3	40,643	4
本期淨利	986,870	25	28,928	2
8300 其他綜合損益：				
8310 不重分類至損益之項目				
8311 確定福利計畫之再衡量數(附註六(十四))	(259)	-	333	-
8316 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	(17,033)	-	-	-
8349 與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	(17,292)	-	333	-
8360 後續可能重分類至損益之項目				
8361 國外營運機構財務報表換算之兌換差額	59,944	1	(135,418)	(12)
8362 備供出售金融資產未實現評價損益	-	-	19,425	2
8399 與可能重分類之項目相關之所得稅	(8,608)	-	20,861	2
	51,336	1	(95,132)	(8)
8300 本期其他綜合損益	34,044	1	(94,799)	(8)
8510 本期綜合損益總額	\$ 1,020,914	26	(65,871)	(6)
本期淨利歸屬於：				
8610 母公司業主	\$ 986,001	25	29,557	2
8620 非控制權益	869	-	(629)	-
	\$ 986,870	25	28,928	2
綜合損益總額歸屬於：				
8710 母公司業主	\$ 1,016,474	26	(52,536)	(5)
8720 非控制權益	4,440	-	(13,335)	(1)
	\$ 1,020,914	26	(65,871)	(6)
每股盈餘(附註六(十七))				
9750 基本每股盈餘(單位：元)	\$ 5.70		0.17	
9850 稀釋每股盈餘(單位：元)	\$ 5.68		0.17	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：李勇毅



經理人：江清峰



會計主管：王騰仙





全坤建設開發股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一〇七年及一〇六年一月至十二月三十一日

單位：新台幣千元

股東	歸屬於母公司業主之權益										
	保留盈餘			國外營運機構財務報表換算之兌換差			其他權益項目			歸屬於母公司業主	
股本	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	合計	換算之兌換差	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融負債	備供出售金融商品未實現(損)益	合計	非控制權益	權益總計
民國一〇六年一月一日餘額	919,948	365,366	15,885	921,595	28,060	-	-	(52,216)	(24,156)	248,468	3,583,375
本期淨利(損)	-	-	-	29,557	-	-	-	-	-	(629)	28,928
本期其他綜合損益	-	-	-	333	(101,851)	-	-	19,425	(82,426)	(12,706)	(94,799)
本期綜合損益總額	-	-	-	29,890	(101,851)	-	-	19,425	(82,426)	(13,335)	(65,871)
盈餘指撥及分配：											
提列特別盈餘公積	-	-	8,271	(8,271)	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(182,103)	-	-	-	-	-	-	(182,103)
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,582)	(2,582)
民國一〇六年十二月三十一日餘額	919,948	365,366	24,156	769,382	(73,791)	-	-	(32,791)	(106,582)	232,551	3,332,819
追溯適用新準則之調整數	-	-	-	73,708	-	(40,804)	-	32,791	(8,013)	-	65,695
民國一〇七年一月一日重編後餘額	919,948	365,366	24,156	843,090	(73,791)	(40,804)	(40,804)	-	(114,595)	232,551	3,398,514
本期淨利	-	-	-	986,001	-	-	-	-	-	869	986,870
本期其他綜合損益	-	-	-	(259)	47,765	(17,033)	(17,033)	-	30,732	3,571	34,044
本期綜合損益總額	-	-	-	985,742	47,765	(17,033)	(17,033)	-	30,732	4,440	1,020,914
盈餘指撥及分配：											
提列法定盈餘公積	-	2,956	-	(2,956)	-	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	82,426	(82,426)	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(60,701)	-	-	-	-	-	-	(60,701)
普通股股票股利	212,453	-	-	(212,453)	-	-	-	-	-	-	-
其他資本公積變動：											
其他資本公積增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(36,000)	(36,000)
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	3,071	-	(3,071)	(3,071)	-	(3,071)	-	-
民國一〇七年十二月三十一日餘額	920,781	368,322	106,582	1,083,845	(26,026)	(60,908)	(60,908)	-	(86,934)	200,991	4,323,560

(請詳閱後附合併財務報告附註)



經理人：江清峰



會計主管：王騰仙



董事長：李勇毅

全坤建設開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	107年度	106年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 1,089,050	69,571
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	5,226	5,204
攤銷費用	42	125
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失	12,422	2,252
利息費用	72,752	65,476
利息收入	(8,014)	(6,964)
股利收入	(3,094)	(5,414)
處分不動產、廠房及設備利益	-	(67)
處分投資利益	-	(4,339)
收益費損項目合計	<u>79,334</u>	<u>56,273</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：		
持有供交易之金融資產減少	-	5,001
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產減少	35,881	-
合約資產增加	(18,953)	-
應收票據增加	(95,570)	(30,719)
應收帳款(增加)減少	(269,693)	16,521
其他應收款(增加)減少	(111,374)	22,391
存貨減少(增加)	394,593	(227,143)
預付款項增加	(12,320)	(25,290)
其他流動資產(增加)減少	(13,666)	14,486
其他金融資產減少(增加)	32,453	(1,483)
取得合約之增額成本減少	112,351	-
工程存出保證金減少	72,547	29,072
與營業活動相關之資產之淨變動合計	<u>126,249</u>	<u>(197,164)</u>
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債減少	(795,235)	-
應付票據減少	(42,526)	(22,198)
應付帳款增加(減少)	379,571	(280,774)
其他應付款增加(減少)	482,477	(23,043)
預收款項增加	-	194,777
其他流動負債增加	114,651	2,103
淨確定福利負債減少	(13,978)	(7,544)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	<u>124,960</u>	<u>(136,679)</u>
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	<u>251,209</u>	<u>(333,843)</u>
調整項目合計	<u>330,543</u>	<u>(277,570)</u>
營運產生之現金流入(流出)	1,419,593	(207,999)
收取之利息	8,014	6,964
收取之股利	3,094	5,414
支付之利息	(98,403)	(73,030)
支付之所得稅	(102,083)	(71,275)
營業活動之淨現金流入(流出)	<u>1,230,215</u>	<u>(339,926)</u>

全坤建設開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	107年度	106年度
投資活動之現金流量：		
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	23,071	-
處分備供出售金融資產價款	-	17,672
取得以成本衡量之金融資產	-	(20,000)
處分以成本衡量之金融資產	-	6,705
取得不動產、廠房及設備	(8,705)	(375)
處分不動產、廠房及設備	-	67
取得無形資產	-	(150)
取得投資性不動產	(3,161)	-
其他金融資產－流動減少	-	99,048
其他金融資產－非流動增加	(5,714)	(95)
投資活動之淨現金流入	<u>5,491</u>	<u>102,872</u>
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	1,614,418	2,848,546
短期借款減少	(2,014,017)	(2,271,592)
應付短期票券增加	5,000	85,000
應付短期票券減少	(398)	(85,000)
存入保證金增加	999	773
存入保證金減少	(54)	(1,321)
發放現金股利	(59,868)	(182,103)
非控制權益變動	(36,000)	(2,582)
籌資活動之淨現金(流出)流入	<u>(489,920)</u>	<u>391,721</u>
匯率變動對現金及約當現金之影響	18,114	(48,653)
本期現金及約當現金增加數	763,900	106,014
期初現金及約當現金餘額	<u>1,356,854</u>	<u>1,250,840</u>
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 2,120,754</u>	<u>1,356,854</u>

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：李勇毅



經理人：江清峰



會計主管：王騰仙



全坤建設開發股份有限公司及子公司
合併財務報告附註
民國一〇七年度及一〇六年度
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

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一〇八年三月二十五日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

合併公司自民國一〇七年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並於民國一〇七年生效之國際財務報導準則編製合併財務報告。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第2號之修正「股份基礎給付交易之分類及衡量」	2018年1月1日
國際財務報導準則第4號之修正「於國際財務報導準則第4號『保險合約』下國際財務報導準則第9號『金融工具』之適用」	2018年1月1日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	2018年1月1日
國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」	2017年1月1日
國際會計準則第12號之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉列」	2018年1月1日
國際財務報導準則2014-2016週期之年度改善：	
國際財務報導準則第12號之修正	2017年1月1日
國際財務報導準則第1號之修正及國際會計準則第28號之修正	2018年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易與預收(付)對價」	2018年1月1日

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對合併財務報告造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1. 國際財務報導準則第十五號「客戶合約之收入」

該準則取代國際會計準則第十八號「收入」及國際會計準則第十一號「建造合約」及相關解釋，以單一分析模型按五個步驟決定企業認列收入之方法、時點及金額。合併公司採累積影響數法適用國際財務報導準則第十五號，因此，以前期間之比較資訊無須重編而係繼續適用國際會計準則第十八號、國際會計準則第十一號及相關解釋，初次適用國際財務報導準則第十五號之累積影響數係調整民國一〇七年一月一日之保留盈餘。

合併公司就已完成合約採用實務權宜作法，意即民國一〇七年一月一日之已完成合約不予重編。

此項會計政策變動之性質及影響說明如下：

(1) 營建收入

過去銷售房地合約係依商品銷售協議處理，於房地建造完成且交付予客戶時認列收入，因於該時點收入及成本能可靠衡量、對價很有可能收回，且不再繼續參與對商品之管理。合併公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶，且已實際交付房地之日期為準，惟報導日前僅完成其中一項，但於期後期間已實際完成另一項者，亦認列收入。國際財務報導準則第十五號下，須評估合約承諾係隨時間逐步滿足履約義務，或於某一時點滿足履約義務。合併公司評估銷售房地合約仍係於某一時點滿足履約義務，且房地之所有權重大風險及報酬移轉予客戶之時點與控制移轉之時點相近，故並未產生重大影響。

(2) 重大組成部分－預收房地款

先前之準則未規定預收房地款應設算利息，故合併公司先前未就預收款項調整對價。國際財務報導準則第十五號下，預收款項亦應評估是否包含重大財務組成部分，以決定是否需調整承諾之對價金額以反映貨幣時間價值之影響。合併公司以個別合約為基礎評估合約承諾對價與現銷價格存有差異且前述預收房地款包含融資因素，惟評估預收房地款對個別合約不具有重大財務組成部分，故對本合併財務報告未造成重大影響。

(3) 取得客戶合約之增額成本

合併公司建案委託廣告商包銷，過去符合認列為取得合約成本之支出係予以資本化，於房地出售時認列為費用；不符合條件者，於發生時立即認列為費用。國際財務報導準則第十五號下，若其符合預期透過房地之銷售可回收取得客戶合約所發生之增額成本，應將其認列為資產，並按與預售房地移轉予客戶一致之有系統基礎攤銷。因此，符合認列為資產條件之取得客戶合約之增額成本，將隨認列房地收入時轉列費用。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(4)對財務報告之影響

採用國際財務報導準則第十五號對合併公司民國一〇七年度合併財務報告之影響說明如下：

合併資產負債表 受影響項目	107.12.31			107.1.1		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適 用 IFRS15之 帳面金額	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適 用 IFRS15之 帳面金額
合約資產－流動	\$ -	18,953	18,953	-	-	-
應收建造合約款	18,953	(18,953)	-	-	-	-
預付款項	131,040	(37,837)	93,203	184,586	(106,877)	77,709
取得合約之增額成本	-	60,221	60,221	-	172,572	172,572
資產影響數		22,384			65,695	
合約負債	\$ -	395,482	395,482	-	1,190,717	1,190,717
預收款項	395,482	(395,482)	-	1,190,717	(1,190,717)	-
負債影響數		-			-	
保留盈餘	\$ 1,061,461	22,384	1,083,845	379,860	65,695	445,555
權益影響數		22,384			65,695	

合併綜合損益表 受影響項目	107年度		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適 用 IFRS15之 帳面金額
營業收入	\$ 3,950,639	-	3,950,639
營業成本	2,419,515	-	2,419,515
推銷費用	170,986	43,311	214,297
管理費用	173,974	-	173,974
營業外收入及支出	(53,803)	-	(53,803)
稅前淨利影響數		(43,311)	
所得稅	102,180	-	102,180
本期淨利影響數		(43,311)	
基本每股盈餘(元)	\$ 5.95	(0.25)	5.70
稀釋每股盈餘(元)	\$ 5.93	(0.25)	5.68

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併現金流量表 受影響項目	107年度		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適用 IFRS15之 帳面金額
營業活動之現金流量：			
本期稅前淨利	\$ 1,132,361	(43,311)	1,089,050
調整項目：			
合約資產(增加)減少	-	(18,953)	(18,953)
應收建造合約款	(18,953)	18,953	-
預付款項	56,720	(69,040)	(12,320)
取得合約之增額成本減少	-	112,351	112,351
合約負債增加	-	(795,235)	(795,235)
預收款項增加(減少)	(795,235)	795,235	-
營運產生之現金流入(流出)影響數		<u>43,311</u>	
營業活動之淨現金流入(流出)影響數		<u>-</u>	

2. 國際財務報導準則第九號「金融工具」

國際財務報導準則第九號「金融工具」(以下稱國際財務報導準則第九號或IFRS 9)取代國際會計準則第三十九號「金融工具：認列與衡量」(以下稱國際會計準則第三十九號或IAS 39)，修正金融工具之分類與衡量、減損及避險會計。

由於採用國際財務報導準則第九號，合併公司採用修正後之國際會計準則第一號「財務報表之表達」，該準則規定於綜合損益表將金融資產之減損列報為單行項目，先前合併公司係將應收帳款之減損列報於管理費用。此外，合併公司採用修正後之國際財務報導準則第七號「金融工具：揭露」揭露民國一〇七年資訊，該等規定通常不適用於比較期資訊。

合併公司適用國際財務報導準則第九號導致之會計政策重大變動說明如下：

(1) 金融資產及負債之分類

該準則主要將金融資產分類為按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量及透過損益按公允價值衡量三類，國際財務報導準則第九號下金融資產之分類係以持有該金融資產之經營模式及其合約現金流量特性為基礎，並刪除原準則下持有至到期日、放款及應收款及備供出售金融資產之分類。依該準則，混合合約包含之主契約若屬該準則範圍內之金融資產，則不拆分嵌入之衍生工具，而係評估整體混合金融工具之分類。合併公司於國際財務報導準則第九號下金融資產之分類、衡量及相關利益及損失之認列之會計政策說明請詳附註四(七)。

採用國際財務報導準則第九號對合併公司之金融負債會計政策無重大影響。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2) 金融資產之減損

該準則以前瞻性之預期信用損失模式取代現行國際會計準則第三十九號已發生減損損失模式，新減損模式適用於按攤銷後成本衡量之金融資產、合約資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資，但不適用於權益工具投資。國際財務報導準則第九號下，信用損失之認列時點早於國際會計準則第三十九號下之認列時點，請詳附註四(七)。

(3) 過渡處理

除下列項目外，通常係追溯適用國際財務報導準則第九號：

- 適用國際財務報導準則第九號所產生之金融資產帳面金額差異數，係認列於民國一〇七年一月一日之保留盈餘及其他權益項目，據此，民國一〇六年表達之資訊通常不會反映國際財務報導準則第九號之規定，因此，與民國一〇七年適用國際財務報導準則第九號所揭露之資訊不具可比性。
- 下列事項係以初次適用日存在之事實及情況為基礎評估：
 - 判定金融資產係以何種經營模式持有。
 - 先前指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債之指定及撤銷。
 - 部分非持有供交易之權益工具投資作透過其他綜合損益按公允價值衡量之指定。
- 若債務證券投資於國際財務報導準則第九號初始適用日之信用風險低，則合併公司假定該資產自原始認列日信用風險未顯著增加。

(4) 國際財務報導準則第九號初次適用日之金融資產分類

適用國際會計準則第三十九號衡量種類之金融資產轉換至國際財務報導準則第九號衡量種類之金融資產，該金融資產民國一〇七年一月一日之新衡量種類、帳面金額及說明如下(金融負債之衡量種類及帳面金額未改變)：

	IAS39		IFRS9	
	衡量種類	帳面金額	衡量種類	帳面金額
金融資產				
現金及約當現金	放款及應收款	1,356,854	攤銷後成本	1,356,854
權益工具投資	備供出售金融資產 (註1)	97,171	透過其他綜合損益按公 允價值衡量	97,171
	以成本衡量之金融資產 (註1)	28,577	透過其他綜合損益按公 允價值衡量	28,577
應收款項淨額	放款及應收款(註2)	138,909	攤銷後成本	138,909
其他金融資產	放款及應收款	131,320	攤銷後成本	131,320

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

註1：該等權益工具（包括備供出售金融資產及以成本衡量之金融資產）代表合併公司意圖長期持有策略之投資，按照國際財務報導準則第九號之規定，合併公司於初始適用日指定該投資分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量，因此，民國一〇七年一月一日該等資產之帳面金額增加125,748千元，且其他權益項目及保留盈餘分別減少8,013千元及增加8,013千元。

註2：適用國際會計準則第三十九號時，應收票據、應收帳款及其他應收帳款係分類為放款及應收款，現行則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產。

民國一〇七年一月一日金融資產帳面金額自國際會計準則第三十九號之調節至國際財務報導準則第九號之調節表如下：

	106.12.31 IAS 39			107.1.1 IFRS 9	107.1.1 保留盈餘	107.1.1 其他權益
	帳面金額	重分類	再衡量	帳面金額	調整數	調整數
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產						
備供出售(包括以成本衡量)IAS 39期初數	\$ 125,748	(125,748)	-	-	-	-
備供出售重分類至透過其他綜合損益按公允價值衡量	-	125,748	-	-	8,013	(8,013)
合計	\$ 125,748	-	-	125,748	8,013	(8,013)

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇七年七月十七日金管證審字第1070324857號令，公開發行以上公司應自民國一〇八年起全面採用經金管會認可並於民國一〇八年生效之國際財務報導準則。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

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

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對合併財務報告造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1. 國際財務報導準則第十六號「租賃」

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

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

新準則針對承租人採用單一會計處理模式將租賃交易認列於資產負債表，並以使用權資產表達其使用標的資產之權利，以租賃負債表達支付租賃給付之義務。此外，該等租賃相關之費用將以折舊及利息取代現行營業租賃下以直線基礎認列租金之方式表達。另對於短期租賃及低價值標的資產租賃提供認列豁免規定。出租人之會計處理則維持與現行準則類似，亦即，出租人仍應將租賃分類為營業租賃或融資租賃。

(1)判斷合約是否包含租賃

於過渡至新準則時，合併公司得選擇：

- 針對所有合約適用新準則規定之租賃定義；或
- 採用實務權宜作法而不重新評估合約是否為或包含租賃。

合併公司預計於過渡時採用實務權宜作法豁免租賃定義之重評估，亦即，合併公司係將民國一〇八年一月一日前所簽訂之所有合約適用現行規定之租賃定義。

(2)過渡處理

合併公司為承租人之合約，得就所有合約選擇：

- 完全追溯；或
- 修正式追溯及一個或多個實務權宜作法

合併公司預計採用修正式追溯過渡至新準則，因此，採用新準則之累積影響數將認列於民國一〇八年一月一日之開帳保留盈餘，而不重編比較期資訊。

於採用修正式追溯時，現行準則分類為營業租賃之合約得以個別合約為基礎，於過渡時選擇是否採用一個或多個實務權宜作法。合併公司評估將採用以下實務權宜作法：

- 針對具有類似特性之租賃組合採用單一折現率；
- 依其於初次適用日前刻依據IAS37虧損性合約之評估結果，作為對使用權資產減損評估之替代方法；
- 針對租賃期間於初次適用日後12個月內結束之租賃，適用豁免而不認列使用權資產及租賃負債；
- 不將原始直接成本計入初次適用日之使用權資產衡量中；
- 於租賃合約包含租賃延長或終止選擇權下，決定租賃期間時，採用後見之明。

(3)截至目前為止，合併公司評估適用新準則最重大的影響係針對現行以營業租賃承租辦公處所及公務車認列使用權資產及租賃負債，預估上述差異可能使民國一〇八年一月一日使用權資產及租賃負債均增加7,259千元。此外，合併公司預期新準則之適用並不影響其借款合同所約定最大融資槓桿成數之遵循能力。

惟上述採用新公報之預估影響情形可能因將來環境或狀況改變而變更。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

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

新發布/修正/修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	2020年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	2021年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大性之定義」	2020年1月1日

上表所列金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋對合併公司均不攸關。

四、重大會計政策之彙總說明

(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」)及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)編製。

(二)編製基礎

1. 衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外,本合併財務報告係依歷史成本為基礎編製:

- (1)依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量金融資產;
- (2)依公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值衡量(備供出售)金融資產;
- (3)淨確定福利負債(或資產),係依退休基金資產之公允價值減除確定福利義務現值,及附註四(十七)所述之上限影響數。

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由本公司所控制之個體(即子公司)。

自對子公司取得控制之日起,開始將其財務報告納入合併財務報告,直至喪失控制之日為止。合併公司間之交易、餘額及任何未實現收益與費損,業於編製合併財務報告時已全數消除。子公司之綜合損益總額係分別歸屬至本公司業主及非控制權益,即使非控制權益因而成為虧損餘額亦然。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

子公司之財務報告業已適當調整，俾使其會計政策與合併公司所使用之會計政策一致。

合併公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失對子公司之控制者，係作為與業主間之權益交易處理。非控制權益之調整數與所支付或收取對價公允價值間之差額，係直接認列於權益且歸屬於本公司業主。

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
			107.12.31	106.12.31	
本公司	保鑫投資(股)公司	一般投資業	99.99 %	99.99 %	註1
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 %	
本公司	全市好超市有限公司	超級市場業	75.00 %	75.00 %	
本公司	CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)	控股公司	100.00 %	100.00 %	
本公司	CHAINQUI HOLDING CO., LTD. (SAMOA)	控股公司	100.00 %	100.00 %	註2
本公司	CHANINQUI CONTRUCTION CO., LTD(SAMOA)	控股公司	100.00 %	100.00 %	
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 %	註3
保鑫投資(股)公司	家園營造(股)公司	綜合營造業	100.00 %	100.00 %	
保鑫投資(股)公司	RICH KEY ASIA LTD	控股公司	100.00 %	100.00 %	
保鑫投資(股)公司	PROFIT ASIA LTD	控股公司	100.00 %	100.00 %	
保鑫投資(股)公司	NEW MOMENTUM LTD	控股公司	100.00 %	100.00 %	
保鑫投資(股)公司	EVER EASY MANAGEMENT LTD	控股公司	100.00 %	100.00 %	
CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)	NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	控股公司	91.03 %	91.03 %	
NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	控股公司	82.87 %	82.87 %	
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	LEXY STAR INTERNATIONAL CO., LTD	控股公司	100.00 %	100.00 %	
CHAINQUI HOLDING CO., LTD. (SAMOA)	CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	控股公司	100.00 %	100.00 %	註4
CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT BELLTOWN LLC	土地、住宅開發租售業務	100.00 %	100.00 %	註5

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		說明
			107.12.31	106.12.31	
CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT VIRGINIA LLC	土地、住宅開發 租售業務	100.00 %	100.00 %	註5

註1：本公司於民國一〇七年六月十四日新增對保鑫投資(股)公司之投資，投資金額為20,000千元，另其於民國一〇七年十一月五日經股東會決議通過辦理減資80,000千元彌補累積虧損，持股比例為99.99%。

註2：本公司於民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日新增對CHAINQUI HOLDING CO., LTD. (SAMOA)投資，投資金額分別為美金1,750千元及美金12,720千元，持股比例均為100%。

註3：子公司分別於民國一〇七年二月七日及八月二十四日經股東臨時會通過分別現金減資新台幣120,000千元及新台幣80,000千元，本公司於民國一〇七年度按持股比例減少投資金額為164,000千元。

註4：CHAINQUI HOLDING CO., LTD. (SAMOA)於民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日新增對CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC投資，投資金額分別為美金2,350千元及美金17,350千元，持股比例均為100%。

註5：CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC於民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日新增對CHAINQUI DEVELOPMENT BELLTOWN LLC投資，投資金額分別為美金1,700千元及美金16,850千元，持股比例均為100%。另於民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日新增對CHAINQUI DEVELOPMENT VIRGINIA LLC投資，投資金額分別為美金750千元及500千元，持股比例均為100%。

3.未列入合併財務報告之子公司：無。

(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。

除非貨幣性之透過其他綜合損益按公允價值(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新台幣；除高度通貨膨脹經濟者外，收益及費損項目係依當期平均匯率換算為新台幣，所產生之兌換差額均認列為其他綜合損益。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(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。

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

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

- 1.預期將於正常營業週期中清償該負債；
- 2.主要為交易目的而持有該負債；
- 3.預期將於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或
- 4.未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

(六)現金及約當現金

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

(七)金融工具

1.金融資產(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

合併公司之金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產及透過損益按公允價值衡量之金融資產。

合併公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始依規定重分類所有受影響之金融資產。

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

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

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

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；後續採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。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) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

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

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；後續按公允價值衡量，除債務工具投資之外幣兌換損益、按有效利息法計算之利息收入及減損損失及權益工具投資之股利收入(除非明顯代表部分投資成本之回收)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透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益。於除列時，屬債務工具投資者，將權益項下之利益或損失累計金額重分類至損益；屬權益工具投資者，則將權益項下之利益或損失累計金額重分類至保留盈餘，不重分類至損益。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

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) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，係透過損益按公允價值衡量，包括應收帳款，惟透過損益按公允價值衡量之帳款係列報於應收帳款項下。合併公司於原始認列時，為消除或重大減少會計配比不當，得不可撤銷地將符合按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量條件之金融資產，指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

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；後續按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失(包含相關股利收入及利息收入)認列為損益。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(4) 金融資產減損

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

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

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

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

存續期間預期信用損失係指金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

十二個月預期信用損失係指金融工具於報導日後十二個月內可能違約事項所產生之預期信用損失(或較短期間，若金融工具之預期存續期間短於十二個月時)。

衡量預期信用損失之最長期間為合併公司暴露於信用風險之最長合約期間。

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

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

若合約款項逾期超過365天，合併公司假設金融資產之信用風險已顯著增加，或借款人不太可能履行其信用義務支付全額款項予合併公司時，合併公司視為該金融資產發生違約。

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

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

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。透過其他綜合損益按公允價值衡量債務工具投資之備抵損失係認列於其他綜合損益(而不減少資產之帳面金額)，備抵損失之提列或迴轉金額係認列於損益中。

當合併公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。通常係指合併公司判定債務人之資產或收益來源不能產生足夠之現金流量以償還沖銷之金額，然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合合併公司回收逾期金額之程序。

(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。

除列單一債務工具投資之整體時，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－透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益」之金額間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

當非除列單一債務工具投資之整體時，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間之差額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係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。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. 金融資產(民國一〇七年一月一日以前適用)

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。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(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。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(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

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。

3. 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。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(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為損益。

(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。

(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(民國一〇七年一月一日以前適用)

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。

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。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

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

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司至少於每一年度報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，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。

合併公司至少於每一年度報導日檢視無形資產之殘值、攤銷期間及攤銷方法，若有變動，視為會計估計變動。

(十四)非金融資產減損

針對存貨、建造合約產生之資產及遞延所得稅資產以外之非金融資產，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。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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)收入之認列

1. 客戶合約之收入(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

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

(1) 土地開發及房地銷售

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

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

(2) 工程合約

合併公司從事住宅不動產及商業大樓之承攬業務，因資產於建造時即由客戶控制，因此，以迄今已發生工程成本占估計總合約成本之比例為基礎隨時間逐步認列收入。合約包括固定及變動對價。客戶依約定之時程支付固定金額之款項。某些變動對價(例如按逾期日數為基礎計算之罰款及物價調整)，係採用過去累積之經驗以期望值估計，合併公司僅於累計收入高度很有可能不會發生重大迴轉之範圍內認列收入。已認列收入金額若尚未請款，係認列合約資產，對於該對價有無條件之權利時，將合約資產轉列應收帳款。

若無法合理衡量工程合約履約義務之完成程度，合約收入僅於預期可回收成本的範圍內認列。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

當合併公司預期一項工程合約之義務履行所不可避免之成本超過預期從該合約獲得之經濟效益時，予以認列該虧損性合約之負債準備。

若情況改變，將修正對收入、成本及完成程度之估計，並於管理階層得知情況改變而作修正之期間，將造成之增減變動反映於損益。

(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」。

(5) 財務組成部分

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

2. 收入認列(民國一〇七年一月一日以前適用)

(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。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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之範圍內認列，預期合約損失則立即認列於損益。

(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」。

3. 客戶合約之成本(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

(1) 取得合約之增額成本

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

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

(2) 履行合約之成本

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

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

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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，相關費用立即認列為損益。

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

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及確定福利義務現值之變動。

3.短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且於提供相關服務時認列為費用。

有關短期現金紅利或分紅計畫下預期支付之金額，若係因員工過去提供服務而使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。

(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。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

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

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

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。

(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時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

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

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

• 存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，當存貨成本高於淨變現價值時，應將成本沖減至淨變現價值，沖減金額應於發生當期認列為銷貨成本。淨變現價值之釐定方法請詳附註四(八)，存貨評價估列情形請詳附註六(六)。

(二)評價流程

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

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

- 1.第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。
- 2.第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接(即價格)或間接(即由價格推導而得)可觀察。
- 3.第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料(非可觀察參數)。

若發生公允價值各等級間之移轉事項或情況，合併公司係於報導日認列該移轉。

衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳下列附註：

(1)附註六(九)，投資性不動產

(2)附註六(廿二)，金融工具

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	107.12.31	106.12.31
庫存現金	\$ 599	958
支票存款	43,341	35,544
活期存款	1,396,660	601,876
外幣存款	578,154	697,476
定期存款	<u>102,000</u>	<u>21,000</u>
現金及約當現金	<u>\$ 2,120,754</u>	<u>1,356,854</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(廿二)。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二)金融資產

1.明細如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
透過損益按公允價值衡量之金融資產		
國內上市(櫃)公司股票	\$ 30,718	44,932
國內興櫃公司股票	18	35
受益憑證	-	34,072
小計	<u>30,736</u>	<u>79,039</u>
備供出售金融資產		
國內上市(櫃)公司股票	-	69,413
國內興櫃公司股票	-	27,758
小計	<u>-</u>	<u>97,171</u>
以成本衡量之金融資產		
國內非上市(櫃)公司股票	\$ -	23,221
國外非上市(櫃)公司股票	-	5,356
小計	<u>-</u>	<u>28,577</u>
合 計	<u>\$ 30,736</u>	<u>204,787</u>
流 動	\$ 30,736	79,039
非 流 動	-	125,748
合 計	<u>\$ 30,736</u>	<u>204,787</u>

- 2.合併公司已於附註六(廿二)揭露與金融工具相關之信用、貨幣及利率暴險。
- 3.合併公司將所持有之透過損益按公允價值衡量之金融資產出借予元大證券，目的為賺取借券期間券商依出借費率計算所收取之對價收入，出借期間合併公司仍有參與除權息之權利惟不得行使投票權，民國一〇七年度及一〇六年度出借有價證券收入分別為153千元及570千元。截至民國一〇七及一〇六年十二月三十一日出借之金融資產帳面金額分別為19,612千元及41,946千元。出借到期日分別為民國一〇八年四月及民國一〇七年一月至三月。
- 4.合併公司於民國一〇六年二月投資台奧北區(股)公司，投資股數為2,000千股，投資總金額為20,000千元，持股比例為10%。
- 5.合併公司於民國一〇六年間處分備供出售金融資產，處分價款為17,672千元，處分損失為2,366千元。
- 6.合併公司於民國一〇六年十二月出售以成本衡量之金融資產，出售價款及處分利益均為6,705千元。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

7. 合併公司所持有之非上市(櫃)股票，於民國一〇六年十二月三十一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。

8. 截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，合併公司之金融資產提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(三) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	107.12.31
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：	
國內上市(櫃)公司股票－群益金鼎證券(股)公司	\$ 53,424
國內上市(櫃)公司股票－台灣高速鐵路(股)公司	6,110
國內上市(櫃)公司股票－王道商業銀行(股)公司	24,924
合 計	\$ 84,458

1. 合併公司持有該等權益工具投資為長期策略性投資且非為交易目的所持有，故已指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。民國一〇六年十二月三十一日係列報於備供出售之金融資產及以成本衡量之金融資產，請詳附註六(二)。

2. 合併公司於民國一〇七年六月因投資策略變更，故處分台奧北區(股)公司之股票，處分時之公允價值為23,071千元，處分利益計3,071千元，故已將前述處分利益自其他權益轉至保留盈餘。

3. 信用風險及市場風險資訊請詳附註六(廿二)。

4. 上述金融資產作為長期借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(四) 應收票據及應收帳款

	107.12.31	106.12.31
應收票據	\$ 171,689	76,119
應收帳款	273,767	4,041
減：備抵損失	(2,412)	(2,412)
	\$ 443,044	77,748

合併公司民國一〇七年十二月三十一日針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。合併公司民國一〇七年十二月三十一日應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	應收帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 443,044	0%	-
逾期365天以上	2,412	100%	2,412
	\$ 445,456		2,412

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

民國一〇六年十二月三十一日係採用已發生信用損失模式考量應收帳款及應收票據之備抵呆帳。合併公司民國一〇六年十二月三十一日應收票據及應收帳款之帳齡分析如下：

	106.12.31
未逾期	\$ 77,748
逾期365天以上	2,412
	\$ 80,160

合併公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>	
		<u>個別評估 之減損損失</u>	<u>群組評估 之減損損失</u>
期初餘額(依IAS39)	\$ 2,412	2,412	-
初次適用IFRS 9之調整	-		
期初餘額(依IFRS 9)	2,412		
期末餘額	\$ 2,412	2,412	-

上述金融資產並未有作為長期借款或融資額度擔保之情形。

(五)其他應收款

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
其他應收款	\$ 201,931	90,385
減：備抵損失	(29,224)	(29,224)
	\$ 172,707	61,161

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度之其他應收款備抵呆帳變動表如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>	
		<u>個別評估 之減損損失</u>	<u>群組評估 之減損損失</u>
期初餘額(即期末餘額)(依IAS39)	\$ 29,224	29,224	-
初次適用IFRS 9之調整	-		
期初餘額(即期末餘額)(依IFRS 9)	\$ 29,224		

其餘信用風險資訊請詳附註六(廿二)。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(六)存 貨

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
待售房地	\$ 1,432,485	1,029,474
營建用地	1,396,318	1,741,819
在建房地	2,220,715	2,562,277
預付土地款	<u>1,292</u>	<u>1,287</u>
	<u>\$ 5,050,810</u>	<u>5,334,857</u>

1.民國一〇七年度因存貨沖減至淨變現價值認列存貨跌價損失15,612千元；因出售而迴轉備抵存貨跌價損失之金額為347,704千元；民國一〇六年度因政府徵收而迴轉備抵存貨價損失之金額為3,915千元。

2.於民國一〇七年度及一〇六年度，合併公司之利息資本化情形如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
利息支出總額	\$ 103,434	71,365
在建房地之資本化金額	30,682	5,889
資本化利率	1.67%~5.6%	1.77%~2.46%

3.截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，合併公司之存貨提供金融機構作為融資擔保之情形，請詳附註八。

4.於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，預期超過十二個月以後回收之存貨金額分別如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
存貨	<u>\$ 3,618,325</u>	<u>4,305,383</u>

(七)具重大非控制權益之子公司

子公司之非控制權益對合併公司具重大性者如下：

子公司名稱	主要營業 場所/公司 註冊之國家	非控制權益之所有權權益 及表決權之比例	
		<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
全達	臺灣	18.00 %	18.00 %
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	薩摩亞	17.13 %	17.13 %

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

上述子公司之彙總性財務資訊如下，該等財務資訊係依據金管會認可之國際財務報導準則所編製，且該等財務資訊係合併公司間之交易尚未銷除前之金額：

1.全達公司之彙總性財務資訊

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
流動資產	\$ 216,988	432,358
非流動資產	-	35
流動負債	<u>(82,369)</u>	<u>(91,557)</u>
淨資產	<u>\$ 134,619</u>	<u>340,836</u>
非控制權益期末帳面金額	<u>\$ 24,231</u>	<u>61,350</u>
	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
營業收入	<u>\$ 98,147</u>	<u>258,992</u>
本期淨損	\$ (6,217)	(13,500)
其他綜合損益	-	-
綜合損益總額	<u>\$ (6,217)</u>	<u>(13,500)</u>
歸屬於非控制權益之本期淨損	<u>\$ (1,119)</u>	<u>(2,430)</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	<u>\$ (1,119)</u>	<u>(2,430)</u>
營業活動現金流量	\$ 84,586	44,898
投資活動現金流量	-	3,048
籌資活動現金流量	<u>(200,000)</u>	<u>(14,342)</u>
現金及約當現金減少數	<u>\$ (115,414)</u>	<u>33,604</u>
支付予非控制權益之股利	<u>\$ -</u>	<u>(2,582)</u>

2.ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)公司之彙總性財務資訊

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
流動資產	\$ 203,784	197,393
非流動資產	439,401	424,903
流動負債	<u>(3,079)</u>	<u>(2,984)</u>
淨資產	<u>\$ 640,106</u>	<u>619,312</u>
非控制權益期末帳面金額	<u>\$ 109,650</u>	<u>106,088</u>
	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
營業收入	<u>\$ -</u>	<u>-</u>
本期淨利	\$ 6,330	4,746
其他綜合損益	-	-
綜合損益總額	<u>\$ 6,330</u>	<u>4,746</u>
歸屬於非控制權益之本期淨利	<u>\$ 1,084</u>	<u>813</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	<u>\$ 1,084</u>	<u>813</u>

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	107年度	106年度
營業活動現金流量	\$ 4	(15)
現金及約當現金(減少)增加數	\$ 4	(15)
支付予非控制權益之股利	\$ -	-

(八)不動產、廠房及設備

合併公司不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	土 地	房屋及建築	其他設備	運輸設備	總 計
成本或認定成本：					
民國107年1月1日餘額	\$ 165,722	67,335	6,267	-	239,324
增 添	-	-	5,206	3,499	8,705
匯率變動之影響	-	-	91	66	157
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 165,722</u>	<u>67,335</u>	<u>11,564</u>	<u>3,565</u>	<u>248,186</u>
民國106年1月1日餘額	\$ 165,722	67,335	6,046	-	239,103
增 添	-	-	375	-	375
處分及報廢	-	-	(154)	-	(154)
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 165,722</u>	<u>67,335</u>	<u>6,267</u>	<u>-</u>	<u>239,324</u>
折舊及減損損失：					
民國107年1月1日餘額	\$ -	35,146	5,812	-	40,958
本年度折舊	-	1,992	327	-	2,319
民國107年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>37,138</u>	<u>6,139</u>	<u>-</u>	<u>43,277</u>
民國106年1月1日餘額	\$ -	32,899	5,800	-	38,699
本年度折舊	-	2,247	166	-	2,413
處分及報廢	-	-	(154)	-	(154)
民國106年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>35,146</u>	<u>5,812</u>	<u>-</u>	<u>40,958</u>
帳面價值：					
民國107年12月31日	<u>\$ 165,722</u>	<u>30,197</u>	<u>5,425</u>	<u>3,565</u>	<u>204,909</u>
民國106年1月1日	<u>\$ 165,722</u>	<u>34,436</u>	<u>246</u>	<u>-</u>	<u>200,404</u>
民國106年12月31日	<u>\$ 165,722</u>	<u>32,189</u>	<u>455</u>	<u>-</u>	<u>198,366</u>

截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日已作為借款及融資額度擔保之情形，請詳附註八。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(九)投資性不動產

合併公司投資性不動產之變動明細如下：

	<u>土地及改良物</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>總 計</u>
成本或認定成本：			
民國107年1月1日餘額	\$ 111,912	89,893	201,805
增添購置	-	3,161	3,161
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 111,912</u>	<u>93,054</u>	<u>204,966</u>
民國106年1月1日餘額	<u>\$ 111,912</u>	<u>89,893</u>	<u>201,805</u>
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 111,912</u>	<u>89,893</u>	<u>201,805</u>
折舊及減損損失：			
民國107年1月1日餘額	\$ -	30,663	30,663
本年度折舊	-	2,907	2,907
民國107年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>33,570</u>	<u>33,570</u>
民國106年1月1日餘額	\$ -	27,872	27,872
本年度折舊	-	2,791	2,791
民國106年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>30,663</u>	<u>30,663</u>
帳面金額：			
民國107年12月31日	<u>\$ 111,912</u>	<u>59,484</u>	<u>171,396</u>
民國106年1月1日	<u>\$ 111,912</u>	<u>62,021</u>	<u>173,933</u>
民國106年12月31日	<u>\$ 111,912</u>	<u>59,230</u>	<u>171,142</u>
公允價值：			
民國107年12月31日			<u>\$ 336,105</u>
民國106年12月31日			<u>\$ 300,217</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(十三)。
- 2.合併公司投資性不動產公允價值之評價係參考內政部不動產交易實價查詢服務網及房仲業網站查詢，相似區位及類型於近期內成交價格為評價基礎，以決定該不動產之價值，其公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級。
- 3.截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，投資性不動產提供金融機構作為融資擔保之情形，請參閱附註八。

(十)其他流動資產

工程存出保證金	<u>\$ 59,143</u>	<u>131,690</u>
其他流動資產－其他	128,817	114,688
取得合約之增額成本－流動	<u>60,221</u>	-
合 計	<u>\$ 248,181</u>	<u>246,378</u>

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

1.工程存出保證金

主係工程合建保證金及投標保證金等。

2.其他流動資產—其他

主係暫付款及代付款等。

3.取得合約之增額成本—流動

合併公司預期可回收為取得房地買賣合約所支付予代銷公司之佣金或內部銷售部門自行銷售建案之獎金，故將其認列為資產。於認列銷售房地之收入時予以攤銷，民國一〇七年度認列127,186千元之推銷費用。

(十一)短期借款

	107.12.31	106.12.31
信用銀行借款	\$ 339,957	652,391
擔保銀行借款	2,215,825	2,262,407
合 計	<u>\$ 2,555,782</u>	<u>2,914,798</u>
尚未使用額度	<u>\$ 522,544</u>	<u>3,103,081</u>
利率區間	<u>1.77%~5.60%</u>	<u>1.77%~3.46%</u>

1.借款之發行及償還

民國一〇七年度及一〇六年度新增金額分別為1,614,418千元及2,848,546千元，償還之金額分別為2,014,017千元及2,271,592千元。

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。

3.合併公司因建案資金融通向銀行申請美金40,000千元之授信額度，其財務承諾以本公司合併財務報告之現金及約當現金不得低於美金4,000千元及淨值不低於美金80,000千元為限(上述金額以合併財務報告為準，每半年檢視一次)。

(十二)應付短期票券

	107.12.31		
	<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	2.500%	\$ 35,000
	遠東銀行重慶分行	2.100%	20,000
	兆豐票券	1.200%	5,000
			60,000
減：應付短期票券折價			(122)
合 計			<u>\$ 59,878</u>

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	106.12.31		
	保證或承兌機構	利率區間	金額
應付商業本票	上海商銀營業部	2.500%	\$ 35,000
	遠東銀行重慶分行	2.100%	20,000
			55,000
減：應付短期票券折價			(127)
合計			\$ 54,873

合併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。

(十三)營業租賃

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(九)。不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款情形如下：

	107.12.31	106.12.31
一年內	\$ 8,426	4,076
一年至五年	34,487	16,836
五年以上	31,935	18,585
	\$ 74,848	39,497

1.民國一〇七年度及一〇六年度由不動產產生之租金收入分別為38,130千元及44,733千元。

2.民國一〇七年度及一〇六年度投資性不動產並未發生維護及保養費用。

(十四)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：

	107.12.31	106.12.31
確定福利義務現值	\$ 30,638	39,131
計畫資產之公允價值	21,934	16,708
淨確定福利負債	\$ 8,704	22,423

合併公司員工福利負債明細如下：

	107.12.31	106.12.31
短期帶薪假負債	\$ 100	100

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。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，合併公司之台灣銀行勞工退休準備金專戶餘額分別為21,934千元及16,708千元。勞工退休基金資產運用之資料包括基金收益率以及基金資產配置，請詳勞動部勞動基金運用局網站公布之資訊。

(2) 確定福利義務現值之變動

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度確定福利義務現值變動如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
1月1日確定福利義務	\$ 39,131	47,912
計畫支付之福利	(10,021)	(9,387)
當期服務成本及利息	745	967
淨確定福利負債(資產)再衡量數	<u>783</u>	<u>(361)</u>
12月31日確定福利義務	<u>\$ 30,638</u>	<u>39,131</u>

(3) 計畫資產公允現值之變動

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度確定福利計畫資產現值之變動如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 16,708	17,612
利息收入	170	197
淨確定福利負債(資產)再衡量數	524	(28)
— 計畫資產報酬(不含當期利息)		
已提撥至計畫之金額	7,395	615
計畫已支付之福利	<u>(2,863)</u>	<u>(1,688)</u>
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ 21,934</u>	<u>16,708</u>

(4) 認列為損益之費用

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度列報為費用之明細如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
當期服務成本	\$ 354	440
淨確定福利負債(資產)之淨利息	<u>221</u>	<u>330</u>
	<u>\$ 575</u>	<u>770</u>
營業成本及營業費用	<u>\$ 575</u>	<u>770</u>

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(5)認列為其他綜合損益之淨確定福利負債(資產)之再衡量數

合併公司累計認列於其他綜合損益之淨確定福利負債(資產)之再衡量數如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
1月1日累積餘額	\$ 3,525	3,192
本期認列	(259)	333
12月31日累積餘額	<u>\$ 3,266</u>	<u>3,525</u>

(6)精算假設

合併公司於財務報導結束日用以決定確定福利義務現值之重大精算假設如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
折現率	1.00 %	1.00 %
未來薪資增加	2.00 %	2.00 %

合併公司預計於民國一〇七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594千元。

確定福利計畫之加權平均存續期間為9.3年。

(7)敏感度分析

計算確定福利義務現值時，合併公司必須運用判斷及估計以決定資產負債表日相關精算假設，包含折現率及未來薪資變動等。任何精算假設之變動，均可能重大影響合併公司確定福利義務之金額。

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日當採用之主要精算假設變動對確定福利義務現值之影響如下：

	<u>對確定福利義務之影響</u>	
	<u>增加</u>	<u>減少</u>
107年12月31日		
折現率(變動0.25%)	(438)	452
未來薪資(變動1%)	1,889	(1,695)
106年12月31日		
折現率(變動0.25%)	(477)	493
未來薪資增加(變動1%)	2,047	(1,841)

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

本期編製敏感度分析所使用之方法與假設與前期相同。

全坤建設開發股份有限公司及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。

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為3,426千元及2,826千元，已提撥至勞工保險局。

(十五) 所得稅

總統府於民國一〇七年二月七日頒布所得稅法修正案將營利事業所得稅率自民國一〇七年度起由現行17%調高至20%。

1. 所得稅費用

	107年度	106年度
當期所得稅費用		
營利事業所得稅	\$ -	962
調整前期之當期所得稅	373	4,288
土地增值稅	101,807	35,393
所得稅費用	\$ 102,180	40,643

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	107年度	106年度
稅前淨利	\$ 1,089,050	69,571
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	217,810	11,827
出售土地免稅所得	(116,685)	(26,564)
利息資本化財稅差異	(48,058)	2,350
廣告費用財稅差	(10)	(1,426)
金融資產評價及處分損益	2,484	(355)
投資損失	(16,000)	-
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	552	3,183
未認列暫時性差異之變動	969	(511)
土地增值稅	101,807	35,393
虧損扣抵不可扣除數	763	5,446
存貨跌價回升利益	(66,419)	-
前期低估	373	4,288
其他	24,594	7,012
合 計	\$ 102,180	40,643

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 合併公司認列於其他綜合損益之下的所得稅利益明細如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
後續可能重分類至損益之項目：		
外幣財務報表換算調整	\$ <u>(8,608)</u>	<u>20,861</u>

3. 遞延所得稅資產及負債

(1) 未認列遞延所得稅資產

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
可減除暫時性差異	\$ 4,041	9,868
課稅損失	<u>19,352</u>	<u>14,100</u>
	<u>\$ 23,393</u>	<u>23,968</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，係因合併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。

截至民國一〇七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：

<u>虧損年度</u>	<u>本公司</u>		<u>子公司</u>	
	<u>尚未扣除之虧損</u>	<u>尚未扣除之虧損</u>	<u>尚未扣除之虧損</u>	<u>得扣除之最後年度</u>
民國九十七年度	\$ -	2,543	-	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	-	713	-	民國一〇九年度
民國一〇〇年度	-	1,526	-	民國一一〇年度
民國一〇一年度	-	1,719	-	民國一一一年度
民國一〇二年度	-	1,296	-	民國一一二年度
民國一〇三年度	34,831	1,168	-	民國一一三年度
民國一〇四年度	-	19,386	-	民國一一四年度
民國一〇五年度	-	816	-	民國一一五年度
民國一〇六年度	16,316	-	-	民國一一六年度
民國一〇七年度	<u>2,758</u>	<u>13,468</u>	-	民國一一七年度
	<u>\$ 53,905</u>	<u>42,853</u>		

(2) 已認列之遞延所得稅資產/負債

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

全坤建設開發股份有限公司及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
民國106年1月1日餘額	\$ (5,747)
貸記其他綜合損益	<u>20,861</u>
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 15,114</u>

4.本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇五年度。

(十六)資本及其他權益

1.股本

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為2,980,000千元，每股面額10元，實收資本額分別為1,729,973千元及1,517,520千元。

本公司於民國一〇七年六月二十二日經股東常會決議，以盈餘轉增資每千股配發140股，計212,453千元，上述增資案業經行政院金融監督管理委員會核准在案，另經董事會決議以民國一〇七年九月四日為增資基準日，並業已完成變更登記。

2.資本公積

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
發行股票溢價	\$ 733,576	733,576
庫藏股票交易	60,315	60,315
其他	<u>126,890</u>	<u>126,057</u>
	<u>\$ 920,781</u>	<u>919,948</u>

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

3.保留盈餘

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

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

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(1)法定盈餘公積

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

(2)特別盈餘公積

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

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一〇七年六月二十二日及民國一〇六年六月八日經股東常會決議民國一〇六年度及一〇五年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	106年度		105年度	
	配股率(元)	金額	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：				
現金	\$ 0.40	60,701	1.20	182,103
股票	1.40	<u>212,453</u>	-	<u>-</u>
合計		<u>\$ 273,154</u>		<u>182,103</u>

4.其他權益(稅後淨額)

	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	透過其他綜 合損益按公 允價值衡量 之金融資產 未實現損益	備供出售金 融商品未實 現(損)益	合計
民國107年1月1日餘額	\$ (73,791)	-	(32,791)	(106,582)
追溯適用新準則之調整數	-	(40,804)	32,791	(8,013)
民國107年1月1日重編後餘額	(73,791)	(40,804)	-	(114,595)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	47,765	-	-	47,765
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益	-	(17,033)	-	(17,033)
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	(3,071)	-	(3,071)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ (26,026)</u>	<u>(60,908)</u>	<u>-</u>	<u>(86,934)</u>

全坤建設開發股份有限公司及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	透過其他綜 合損益按公 允價值衡量 之金融資產 未實現損益	備供出售金 融商品未實 現(損)益	合 計
民國106年1月1日	\$ 28,060	-	(52,216)	(24,156)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	(101,851)	-	-	(101,851)
備供出售金融資產未實現損益	-	-	17,059	17,059
處分備供出售金融資產累計損益重分類至損益	-	-	2,366	2,366
民國106年12月31日餘額	<u>\$ (73,791)</u>	<u>-</u>	<u>(32,791)</u>	<u>(106,582)</u>

5.非控制權益

	歸屬於非控制 權益之份額
民國107年1月1日	\$ 232,551
非控制權益淨利	869
外幣換算差異(稅後淨額)	3,571
子公司減資返還股款	<u>(36,000)</u>
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 200,991</u>
民國106年1月1日	\$ 248,468
非控制權益淨損	(629)
外幣換算差異(稅後淨額)	(12,706)
子公司分配現金股利	<u>(2,582)</u>
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 232,551</u>

(十七)每股盈餘

合併公司基本每股盈餘之計算如下：

	107年度	106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>986,001</u>	<u>29,557</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>172,997</u>	<u>172,997</u>
	<u>\$ 5.70</u>	<u>0.17</u>

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
稀釋每股盈餘		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利 (潛在普通股影響數後)	\$ <u>986,001</u>	<u>29,557</u>
普通股加權平均流通在外股數	172,997	172,997
員工股票酬勞之影響	<u>616</u>	<u>51</u>
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>173,613</u>	<u>173,048</u>
	\$ <u>5.68</u>	<u>0.17</u>

(十八)客戶合約之收入

1.收入之細分

	<u>107年度</u>			
	<u>建設部門</u>	<u>營建部門</u>	<u>所有 其他部門</u>	<u>合 計</u>
主要地區市場：				
臺灣	\$ 3,750,892	131,032	39,003	3,920,927
美國	<u>29,712</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>29,712</u>
	<u>\$ 3,780,604</u>	<u>131,032</u>	<u>39,003</u>	<u>3,950,639</u>
主要商品：				
銷售房地	\$ 3,310,719	-	-	3,310,719
銷售素地	382,455	-	-	382,455
營建工程	-	131,032	-	131,032
出租房地	33,885	-	4,245	38,130
勞務收入	<u>53,545</u>	<u>-</u>	<u>34,758</u>	<u>88,303</u>
	<u>\$ 3,780,604</u>	<u>131,032</u>	<u>39,003</u>	<u>3,950,639</u>

民國一〇六年度之收入金額請詳附註六(十九)。

2.合約餘額

	<u>107.12.31</u>	<u>107.1.1</u>
應收票據	\$ 171,689	76,119
應收帳款	273,767	4,041
減：備抵損失	<u>(2,412)</u>	<u>(2,412)</u>
合 計	<u>\$ 443,044</u>	<u>77,748</u>
合約資產-營建工程	<u>\$ 18,953</u>	<u>-</u>

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	<u>107.12.31</u>	<u>107.1.1</u>
合約負債-銷售房地	\$ 394,596	1,133,262
合約負債-銷售素地	-	57,455
合約負債-營建工程	<u>886</u>	<u>-</u>
合 計	<u>\$ 395,482</u>	<u>1,190,717</u>

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(四)。

合約負債之變動主係源自合併公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時間點與客戶付款時間點之差異，民國一〇七年度並無其他重大變動之情形。

上述合約負債－銷售房地係雲峰案、威峰案及尊峰案之預收房地款，截至民國一〇七年十二月三十一日止，合併公司八里中庄段之建築個案尚未辦理預售故無預收房地款。

(十九)收 入

	<u>106年度</u>
房地銷售收入	\$ 1,058,741
不動產租金收入	44,733
勞務收入	<u>33,061</u>
	<u>\$ 1,136,535</u>

民國一〇七年度之收入金額請詳附註六(十八)。

(二十)員工及董事、監察人酬勞

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

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

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

員工酬勞得以股票或現金為之，其發放對象包含一定條件之從屬公司員工。

本公司民國一〇七年度及一〇六年度員工酬勞估列金額分別為17,267千元及1,105千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為46,045千元及2,947千元，係以本公司該段期間之稅前淨利扣除員工及董事、監察人酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事及監察人酬勞分派成數為估計基礎，並列報為該段期間之營業成本或營業費用。前述董事會決議分派之員工及董事、監察人酬勞金額與本公司民國一〇七年度及一〇六年度合併財務報告估列金額並無差異，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(廿一)營業外收入及支出

1.其他收入

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
利息收入	\$ 8,014	6,964
股利收入	3,094	5,414
違約金收入	14,604	12,433
其他收入—其他	<u>6,812</u>	<u>28,243</u>
	<u>\$ 32,524</u>	<u>53,054</u>

2.其他利益及損失

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
處分不動產、廠房及設備利益	\$ -	67
處分投資利益	-	4,339
外幣兌換利益(損失)	709	(23,922)
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨損失	(12,422)	(2,252)
其他	<u>(1,862)</u>	<u>(10,893)</u>
	<u>\$ (13,575)</u>	<u>(32,661)</u>

3.財務成本

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
利息費用	\$ <u>(72,752)</u>	<u>(65,476)</u>

(廿二)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產及合約資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

合併公司之客戶群廣大且無關聯，故信用風險集中度有限。

(3)應收款項之信用風險

應收票據及應收帳款之信用風險暴險資訊請詳附註六(四)。其他按攤銷後成本衡量之金融資產係其他應收款，係按十二個月預期信用損失金額衡量該期間之備抵損失。民國一〇六年十二月三十一日之備抵損失變動請詳附註六(五)。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(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
107年12月31日							
非衍生金融負債							
無附息負債	\$ 1,130,187	1,130,187	1,130,187	-	-	-	-
浮動利率	2,555,782	2,750,596	1,185,168	258,249	233,237	695,942	378,000
固定利率	59,878	60,000	60,000	-	-	-	-
	<u>\$ 3,745,847</u>	<u>3,940,783</u>	<u>2,375,355</u>	<u>258,249</u>	<u>233,237</u>	<u>695,942</u>	<u>378,000</u>
106年12月31日							
非衍生金融負債							
無附息負債	\$ 384,297	384,297	384,297	-	-	-	-
浮動利率	2,914,798	3,110,732	422,697	918,926	250,668	788,333	730,108
固定利率	54,873	55,000	55,000	-	-	-	-
	<u>\$ 3,353,968</u>	<u>3,550,029</u>	<u>861,994</u>	<u>918,926</u>	<u>250,668</u>	<u>788,333</u>	<u>730,108</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.市場風險：

(1)匯率風險

合併公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

	107.12.31			106.12.31		
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
<u>金融資產</u>						
<u>貨幣性項目</u>						
美金：新台幣	\$ 880	30.715	27,029	1,109	29.760	33,004

合併公司貨幣性項目之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金及其他應收款，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日當新台幣相對於美金貶值或升值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一〇七年度及一〇六年度之稅後淨利將分別增加或減少216千元及274千元。兩期分析係採用相同基礎。

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度貨幣性項目之兌換損益(含已實現及未實現)換算為功能性貨幣新台幣(即合併公司表達貨幣)之金額分別為利益709千元及損失23,922千元。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)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50基本點，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加或減少50基本點，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一〇七年度及一〇六年度之淨損將減少或增加10,223千元及12,096千元，主因係合併公司之變動利率借款。

(3)其他價格風險

報導日證券價格	107年度		106年度	
	其他綜合損益稅後金額	稅後損益	其他綜合損益稅後金額	稅後損益
上漲10%	\$ 8,446	3,074	9,717	4,497
下跌10%	\$ (8,446)	(3,074)	(9,717)	(4,497)

4.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

合併公司透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債及透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(備供出售金融資產)係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者，及於活絡市場無報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

	107.12.31				
	帳面金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 30,736	30,736	-	-	30,736
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產					
國內上市(櫃)股票	\$ 84,458	84,458	-	-	84,458

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

		107.12.31			
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合計
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 2,120,754	-	-	-	-
應收票據及應收帳款	443,044	-	-	-	-
其他應收款	172,707	-	-	-	-
工程存出保證金	59,143	-	-	-	-
其他金融資產	106,873	-	-	-	-
小計	<u>2,902,521</u>	-	-	-	-
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 2,555,782	-	-	-	-
應付短期票券	59,878	-	-	-	-
應付票據及應付帳款	658,274	-	-	-	-
其他應付款	471,913	-	-	-	-
存入保證金	41,923	-	-	-	-
小計	<u>3,787,770</u>	-	-	-	-
		106.12.31			
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合計
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
備供出售金融資產	\$ 79,039	79,039	-	-	79,039
國內上市(櫃)股票	\$ 69,413	69,413	-	-	69,413
國內興櫃公司股票	27,758	27,758	-	-	27,758
小計	<u>97,171</u>	<u>97,171</u>	-	-	<u>97,171</u>
放款及應收款					
現金及約當現金	\$ 1,356,854	-	-	-	-
應收票據及應收帳款	77,748	-	-	-	-
其他應收款	61,161	-	-	-	-
工程存出保證金	131,690	-	-	-	-
其他金融資產	131,320	-	-	-	-
小計	<u>1,758,773</u>	-	-	-	-
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 2,914,798	-	-	-	-
應付短期票券	54,873	-	-	-	-
應付票據及應付帳款	318,873	-	-	-	-
其他應付款	65,424	-	-	-	-
存入保證金	40,932	-	-	-	-
小計	<u>3,394,900</u>	-	-	-	-

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

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

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

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

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

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

(3)民國一〇七年度及一〇六年度並無任何層級移轉之情事。

(4)重大不可觀察輸入值(第三等級)之公允價值衡量之量化資訊

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

(廿三)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。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

合併公司政策規定為業務需要得對外保證。截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，合併公司對外提供之背書保證金額分別為零千元及693,600千元；提供予子公司之背書保證金額分別為1,562,600千元及1,504,000千元。

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同條款之遵循。銀行借款對合併公司而言係一項重要流動性來源。民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，合併公司未動用之短期銀行融資額度分別為522,544千元及3,103,081千元。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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(廿二)。

(3)其他市價風險：合併公司因上市櫃權益證券投資而產生權益價格風險。請詳附註六(廿二)。

(廿四)資本管理

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

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
負債總額	\$ 4,436,447	4,657,013
減：現金及約當現金	<u>(2,120,754)</u>	<u>(1,356,854)</u>
淨負債	2,315,693	3,300,159
權益總額	<u>4,122,569</u>	<u>3,100,268</u>
調整後資本	<u>\$ 6,438,262</u>	<u>6,400,427</u>
負債資本比率	<u>35.97 %</u>	<u>51.56 %</u>

截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日合併公司資本管理之方式並未改變。

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

於本合併財務報告之涵蓋期間內與合併公司有交易之關係人如下：

<u>關係人名稱</u>	<u>與合併公司之關係</u>
全展投資股份有限公司	其董事長為本公司董事
財團法人全坤建設文教基金會	其董事長與本公司董事長係一親等關係
全毅投資股份有限公司	其董事長為本公司董事長

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二)與關係人間之重大交易事項

1.向關係人借款(帳列「短期借款」項下)：

關係人類別	借款本金		利息費用	
	107.12.31	106.12.31	107年度	106年度
全毅投資股份有限公司	\$ -	-	-	746
全展投資股份有限公司	-	-	-	351
	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,097</u>

合併公司向關係人借款係依年利率3.57%計息，且均為無擔保借款。

2.租金收入

合併公司出租予關係人辦公大樓明細如下：

關係人類別	107年度	106年度
其他關係人	<u>\$ 48</u>	<u>48</u>

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

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	107年度	106年度
短期員工福利	<u>\$ 47,149</u>	<u>27,464</u>

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	107.12.31	106.12.31
受限制資產(帳列其他金融資產—流動)	短期借款及信託專戶	\$ 23,700	56,153
其他金融資產—流動及非流動	保證金、押標金	8,717	3,121
備供出售金融資產—非流動	應付短期票券	-	27,478
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	應付短期票券	24,672	-
待售房地	短期借款	1,408,711	876,032
營建用地	短期借款及長期借款	1,394,023	1,739,524
在建房地	短期借款	2,220,715	2,560,529
不動產、廠房及設備	短期借款及長期借款	191,618	197,910
投資性不動產	短期借款及長期借款	<u>171,396</u>	<u>171,143</u>
		<u>\$ 5,443,552</u>	<u>5,631,890</u>

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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.於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日止，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：

	107.12.31	106.12.31
簽訂合約總價(未稅)	\$ 1,315,504	3,981,150
已收取價款	\$ 394,596	1,190,717

- 2.於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日止，合併公司為短期借款、發行商業本票及合作開發案而開立之保證票金額如下：

	107.12.31	106.12.31
存出保證金票據	\$ 189,000	75,000

- 3.子公司與業主簽訂承攬合約價款如下：

	107.12.31
已簽訂之承攬合約價款	\$ 152,979
已依約收取之金額	\$ 112,080

- 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%，該案已取得衛生署核准並辦理信託登記完成，本公司於民國一〇三年二月六日取得建造執照，並於民國一〇六年十一月二十七日取得使用執照。依共同投資協議約定，共同向台北富邦商業銀行申請營建融資，民國一〇六年十二月三十一日由本公司為該公司提供背書保證之金額為693,600千元，並已於民國一〇七年十二月解除保證。

- 5.合併公司因發包工程與廠商簽訂工程合約價及尚未計價之工程款項如下：

	107.12.31	106.12.31
已簽訂之工程合約價款(未稅)	\$ 318,899	2,159,772
尚未計價之工程款項	\$ 143,128	317,738

- 6.於民國一〇五年九月，合併公司與JTM Construction Group Inc., 簽訂營建發包工程合約，工程總價以不得超過最高保證價款USD49,490千元為限，其中費用包含轉包之成本及建造管理費，建築管理費以實際發生工程成本之3.25%計算，民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日之累計計價金額分別為USD48,308千元及USD14,694千元。

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及子公司合併財務報告附註(續)

十二、其他

員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	107年度			106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	25,365	152,610	177,975	12,311	72,493	84,804
勞健保費用	564	6,190	6,754	341	5,478	5,819
退休金費用	263	3,393	3,656	154	3,112	3,266
其他員工福利費用	108	2,809	2,917	56	1,466	1,522
折舊費用	2,845	2,381	5,226	1,994	3,210	5,204
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	42	42	-	125	125

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇七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		對單一企 業背書保 證限額	本期最高 背書保證 餘額	期末背 書保證 餘額	實際動 支金額	以財產擔 保之背書 保證金額	累計背書保證金 額佔最近期財務 報表淨值之比率	背書保 證最高 限額	屬母公司 對子公司 背書保證	屬子公司 對母公司 背書保證	屬對大陸 地區背書 保證
		公司名稱	關係										
0	本公司	CHAINQUI HOLDING CO., LTD. (SAMOA)	2	4,122,569	282,600	282,600	196,691	224,000	6.85 %	6,183,834	Y	N	N
0	本公司	CHAINQUI DEVELOPME NT BELLTO WN, LLC.	2	4,122,569	1,280,000	1,280,000	1,043,621	-	31.05 %	6,183,834	Y	N	N
0	本公司	昱景建設股份 有限公司	1	2,061,285	693,600	-	-	-	- %	6,183,834	N	N	N

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

註二：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列七種

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

全坤建設開發股份有限公司及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、關聯企業及合資權益部分)：

單位：新台幣千元

持有之公司	有價證券 種類及名稱	與有價證券 發行人之關係	帳列科目	期 末				期中最高持股 或出資情形	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	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	5,969,171	53,424	- %	53,424	- %	-
全坤建設開發(股)公司	股票—台灣高速鐵路(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	200,000	6,110	- %	6,110	- %	-
全坤建設開發(股)公司	股票—伍豐科技(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	230,124	8,652	- %	8,652	- %	-
全坤建設開發(股)公司	股票—鴻海精密工業(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	277,200	19,626	- %	19,626	- %	出借 277,000股
全坤建設開發(股)公司	股票—碩豐數位科技(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	1,000	18	- %	18	- %	-
全坤建設開發(股)公司	股票—年代網際事業(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	16,545	-	0.01 %	-	0.01 %	-
全坤建設開發(股)公司	股票—台灣衛博科技(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	803,582	-	11.97 %	-	11.97 %	-
全坤建設開發(股)公司	股票—春水堂科技娛樂(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	514,215	-	2.80 %	-	2.80 %	-
保鑫投資(股)公司	股票—王道商業銀行(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	3,115,430	24,924	- %	24,924	- %	質押 3,084,000股
保鑫投資(股)公司	股票—伍豐科技(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	64,905	2,440	- %	2,440	- %	-
保鑫投資(股)公司	股票—台灣衛博科技(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	511,480	-	- %	-	- %	-
保鑫投資(股)公司	股票—年代網際事業(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	46,880	-	- %	-	- %	-
保鑫投資(股)公司	股票—東盈光電科技(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	3,351	-	- %	-	- %	-
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	GOER INTERNATIONAL CO., LTD.	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	180,000	-	18.00 %	-	18.00 %	-

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

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營業收入或總資產之比率
0	全坤建設開發(股)公司	家圓營造(股)公司	1	應付帳款	14,601	與一般交易相當	0.17 %
0	全坤建設開發(股)公司	家圓營造(股)公司	1	應付票據	4,671	與一般交易相當	0.05 %
0	全坤建設開發(股)公司	家圓營造(股)公司	1	在建房地	20,411	與一般交易相當	0.23 %
0	全坤建設開發(股)公司	全達建設開發(股)公司	1	其他營業收入	5,388	與一般交易相當	0.14 %
0	全坤建設開發(股)公司	全達建設開發(股)公司	1	預收款項	1,419	與一般交易相當	0.02 %
0	全坤建設開發(股)公司	全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	1	待售房地	951	與一般交易相當	0.01 %
0	全坤建設開發(股)公司	全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	1	應付帳款	1,234	與一般交易相當	0.01 %
0	全坤建設開發(股)公司	全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	1	營建成本	903	與一般交易相當	0.01 %
1	家圓營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	應收帳款	14,601	與一般交易相當	0.17 %
1	家圓營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	應收票據	4,671	與一般交易相當	0.05 %
1	家圓營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	營建收入	53,314	與一般交易相當	1.35 %
1	家圓營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	營建成本	51,853	與一般交易相當	1.31 %
1	家圓營造(股)公司	全達建設開發(股)公司	3	應收帳款	21,434	與一般交易相當	0.24 %
2	全達建設開發(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	營建成本	5,388	與一般交易相當	0.14 %
2	全達建設開發(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	待售房屋	1,419	與一般交易相當	0.02 %
2	全達建設開發(股)公司	家圓營造(股)公司	3	應付帳款	21,434	與一般交易相當	0.24 %
3	全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	全坤建設開發(股)公司	2	其他營業收入	5,241	與一般交易相當	0.13 %
3	全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	全坤建設開發(股)公司	2	應收帳款	1,234	與一般交易相當	0.01 %

註一、編號之填寫方式如下：

- 1.0代表母公司。
- 2.1代表孫公司家圓營造(股)公司。
- 3.2代表子公司全達建設開發(股)公司。
- 4.3代表子公司全鴻公寓大廈管理維護(有)公司
- 5.4代表孫公司CHAINQUI DEVELOPMENT VIRGINIA LLC

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告時業已沖銷。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇七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 或出資情形	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	全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	台灣	公寓大廈管理服務業	10,000	10,000	999,996	99.99 %	10,739	99.99 %	1,327	376	
全坤建設開發(股)公司	保鑫投資(股)公司	台灣	一般投資業	124,640	184,640	13,999,991	99.99 %	104,885	99.99 %	(2,289)	191	
全坤建設開發(股)公司	全市好超市(有)公司	台灣	超級市場業	25,710	25,710	2,571,000	75.00 %	24,289	75.00 %	813	609	
全坤建設開發(股)公司	全達建設開發(股)公司	台灣	住宅開發租售	82,000	246,000	8,200,000	82.00 %	110,388	82.00 %	(6,217)	(5,098)	
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 %	504,820	100.00 %	4,705	4,705	
全坤建設開發(股)公司	CHAINQUI HOLDING CO., LTD (SAMOA)	薩摩亞	海外投資控股公司	1,417,571	1,364,071	45,460,000	100.00 %	1,333,008	100.00 %	(45,046)	(45,046)	
全坤建設開發(股)公司	CHAINQUI CONSTRUCTION CO., LTD (SAMOA)	薩摩亞	海外投資控股公司	270	245	-	100.00 %	-	100.00 %	(25)	(25)	
保鑫投資(股)公司	男人國際(股)公司	台灣	雜誌發行業	10,000	10,000	1,000,000	43.48 %	-	43.48 %	-	-	
保鑫投資(股)公司	家園營造(股)公司	台灣	營造業	58,879	58,879	7,500,000	100.00 %	80,176	100.00 %	4,235	4,235	
保鑫投資(股)公司	Rich Key Asia LTD.	香港	海外投資控股公司	988	643	-	100.00 %	-	100.00 %	(345)	(345)	
保鑫投資(股)公司	Ever Easy Management	香港	海外投資控股公司	745	566	-	100.00 %	-	100.00 %	(179)	(179)	
保鑫投資(股)公司	New Momentum LTD.	薩摩亞	海外投資控股公司	311	277	-	100.00 %	-	100.00 %	(34)	(34)	
保鑫投資(股)公司	Profit Asia LTD.	薩摩亞	海外投資控股公司	317	283	-	100.00 %	-	100.00 %	(34)	(34)	
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 %	488,906	91.03 %	5,199	4,733	
NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	薩摩亞	海外投資控股公司	530,995	530,995	16,932,000	82.87 %	530,456	82.87 %	6,330	5,246	
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	LEXY STAR INTERNATIONAL CO., LTD.	馬來西亞	海外投資控股公司	416,042	416,042	13,700,000	100.00 %	439,401	100.00 %	6,274	6,274	
CHAINQUI HOLDING CO., LTD (SAMOA)	CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	美國	海外投資控股公司	1,579,554	1,507,645	50,685,000	100.00 %	1,504,214	100.00 %	(39,365)	(39,365)	
CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT BELLTOWN LLC	美國	土地、住宅及開發租售	947,820	895,463	30,910,000	100.00 %	919,067	100.00 %	(19,560)	(19,560)	
CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT VIRGINIA, LLC	美國	土地、住宅及開發租售	624,566	601,972	19,550,000	100.00 %	579,814	100.00 %	(18,963)	(18,963)	

(三)大陸投資資訊：無。

全坤建設開發股份有限公司及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其行銷策略，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：

	107年度				
	建設部門	營建部門	所有其他部門	調整及銷除	合計
收入：					
來自外部客戶收入	\$ 3,780,604	131,032	39,003	-	3,950,639
部門間收入	5,761	53,314	5,241	(64,316)	-
利息收入	1,071	153	6,790	-	8,014
收入總計	<u>\$ 3,787,436</u>	<u>184,499</u>	<u>51,034</u>	<u>(64,316)</u>	<u>3,958,653</u>
利息費用	37,159	-	35,593	-	72,752
折舊與攤銷	3,243	2	2,023	-	5,268
採用權益法之關聯企業及合資損益之份額	(44,289)	-	3,644	40,645	-
應報導部門損益	<u>\$ 1,081,592</u>	<u>4,224</u>	<u>(38,557)</u>	<u>41,791</u>	<u>1,089,050</u>
資產：					
採權益法之投資	\$ 2,088,129	-	80,176	(2,168,305)	-
應報導部門資產	<u>\$ 9,910,682</u>	<u>359,127</u>	<u>886,589</u>	<u>(2,396,391)</u>	<u>8,760,007</u>
應報導部門負債	<u>\$ 4,320,484</u>	<u>286,324</u>	<u>59,088</u>	<u>(229,449)</u>	<u>4,436,447</u>

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	106年度				
	建設部門	營建部門	所有其他部門	調整及銷除	合計
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 1,058,940	990	76,605	-	1,136,535
部門間收入	15,994	4,093	3,465	(23,552)	-
利息收入	3,041	273	5,497	(1,847)	6,964
收入總計	<u>\$ 1,077,975</u>	<u>5,356</u>	<u>85,567</u>	<u>(25,399)</u>	<u>1,143,499</u>
利息費用	43,953	-	23,370	(1,847)	65,476
折舊與攤銷	3,208	4	2,117	-	5,329
採用權益法之關聯企業及合資損益之份額	(29,036)	-	(6,747)	35,783	-
應報導部門損益	<u>\$ 56,293</u>	<u>(6,551)</u>	<u>(19,933)</u>	<u>39,762</u>	<u>69,571</u>
資 產：					
採權益法之投資	\$ 2,176,493	-	75,941	(2,252,434)	-
應報導部門資產	<u>\$ 9,298,533</u>	<u>129,368</u>	<u>847,419</u>	<u>(2,285,488)</u>	<u>7,989,832</u>
應報導部門負債	<u>\$ 4,573,482</u>	<u>60,799</u>	<u>55,388</u>	<u>(32,656)</u>	<u>4,657,013</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	107年度	106年度
房地銷售收入	\$ 3,693,174	1,058,741
工程收入	131,032	-
租金收入	38,130	44,733
勞務收入	88,303	33,061
合 計	<u>\$ 3,950,639</u>	<u>1,136,535</u>

(四)地區資訊

合併公司地區別資訊如下，其中收入係依據客戶所在地理位置為基礎歸類，而非流動資產則依據資產所在地理位置歸類。

地 區 別	107年度	106年度
來自外部客戶收入：		
臺 灣	\$ 3,920,927	1,096,009
美 國	29,712	40,526
	<u>\$ 3,950,639</u>	<u>1,136,535</u>
非流動資產：		
臺 灣	<u>\$ 383,783</u>	<u>369,655</u>

非流動資產包含不動產、廠房及設備、投資性不動產、無形資產及其他資產，惟不包含金融工具、遞延所得稅資產之非流動資產。

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 City 11049, Taiwan (R.O.C.)

Telephone 電話 + 886 (2) 8101 6666

Fax 傳真 + 886 (2) 8101 6667

Internet 網址 kpmg.com/tw

會計師查核報告

全坤建設開發股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

全坤建設開發股份有限公司民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，以及個體財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告(請參閱其他事項段)，上開個體財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達全坤建設開發股份有限公司民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日之財務績效及現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與全坤建設開發股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告，本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對全坤建設開發股份有限公司民國一〇七年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳個體財務報告附註四(十五)收入認列。收入認列明細之說明，請詳個體財務報告附註六(十八)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

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

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

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

二、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳個體財務報告附註四(七)存貨；存貨評估之會計估計及假設不確定性，請詳個體財務報告附註五；存貨認列明細之說明，請詳個體財務報告附註六(六)存貨。

關鍵查核事項之說明：

全坤建設開發股份有限公司存貨佔個體資產負債表具有重大性，存貨評價依照金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製規定處理，財務報表中存貨金額以成本與淨變現價值孰低來表達，由於目前處於房地產業受稅制變革及經濟景氣幅度的波動影響，致可能產生存貨之成本可能高於淨變現價值之風險。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

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

其他事項

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

管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報告，且維持與個體財務報告編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報告時，管理階層之責任亦包括評估全坤建設開發股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算全坤建設開發股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

全坤建設開發股份有限公司之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報告之責任

本會計師查核個體財務報告之目的，係對個體財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

- 1.辨認並評估個體財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對全坤建設開發股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
- 3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
- 4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使全坤建設開發股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報告使用者注意個體財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致全坤建設開發股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
- 5.評估個體財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及個體財務報告是否允當表達相關交易及事件。
- 6.對於採用權益法之被投資公司之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報告表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成全坤建設開發股份有限公司之查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現(包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失)。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項(包括相關防護措施)。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對全坤建設開發股份有限公司民國一〇七年度個體財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

陳泉哲



會計師：

賴麓真



證券主管機關：金管證審字第1000011652號
核准簽證文號：(89)台財證(六)第62474號
民國一〇八年三月二十五日



全坤建設開發股份有限公司

資產負債表

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	107.12.31		106.12.31	
	金額	%	金額	%
資產				
流動資產：				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 1,291,095	20	306,186	4
1110 透過權益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註六(二)及(廿二))	28,296	-	42,339	1
1150 應收票據及帳款淨額(附註六(四))	367,313	6	76,183	1
1200 其他應收款(附註六(五))	165,754	3	57,217	1
1320 存貨(建設業適用)(附註六(六)、八及九)	1,975,458	30	3,449,645	50
1410 預付款項	78,610	1	168,442	2
1476 其他金融資產—流動(附註八)	23,699	-	56,153	1
1478 工程存出保證金(附註六(十))	59,143	1	131,690	2
1479 其他流動資產—其他	11,182	-	5,691	-
1480 取得合約之增額成本—流動(附註六(十))	60,221	1	-	-
	<u>4,060,771</u>	<u>62</u>	<u>4,293,546</u>	<u>62</u>
非流動資產：				
1517 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註六(三)及(廿二))	59,534	1	-	-
1523 備供出售金融資產—非流動(附註六(二)及(廿二))	-	-	69,413	1
1543 以成本衡量之金融資產—非流動(附註六(二))	-	-	21,969	-
1550 採用權益法之投資(附註六(七))	2,088,129	32	2,176,493	33
1600 不動產、廠房及設備(附註六(八)及八)	192,078	3	193,943	3
1760 投資性不動產淨額(附註六(九)及八)	101,817	2	99,659	1
1780 無形資產	105	-	147	-
1840 遞延所得稅資產(附註六(十五))	6,506	-	15,114	-
1980 其他金融資產—非流動(附註八及九)	8,437	-	2,841	-
	<u>2,456,606</u>	<u>38</u>	<u>2,579,579</u>	<u>38</u>
資產總計	<u>\$ 6,517,377</u>	<u>100</u>	<u>6,873,125</u>	<u>100</u>
負債及權益				
流動負債：				
短期借款(附註六(十一)及(廿二))	2100		2100	
應付短期票券(附註六(十二)及(廿二))	2110		2110	
合約負債—流動(附註六(十八))	2130		2130	
應付票據(附註六(廿二))	2150		2150	
應付票據—關係人(附註六(廿二)及七)	2160		2160	
應付帳款(附註六(廿二))	2170		2170	
應付帳款—關係人(附註六(廿二)及七)	2180		2180	
其他應付款(附註六(十四)及(廿二))	2200		2200	
預收款項(附註七及九)	2310		2310	
其他流動負債—其他	2399		-	
	<u>26,198</u>	<u>2</u>	<u>26,198</u>	<u>2</u>
	<u>2,346,564</u>	<u>35</u>	<u>3,711,834</u>	<u>54</u>
非流動負債：				
淨確定福利負債—非流動(附註六(十四))	2640		2640	
存入保證金	2645		2645	
	<u>5,285</u>	<u>1</u>	<u>5,285</u>	<u>1</u>
負債總計	<u>2,394,808</u>	<u>36</u>	<u>3,772,857</u>	<u>55</u>
權益(附註六(十六))：				
股本	3100		3100	
資本公積	3200		3200	
保留盈餘	3300		3300	
其他權益	3400		3400	
	<u>1,229,973</u>	<u>27</u>	<u>1,517,520</u>	<u>22</u>
	920,781	14	919,948	14
	1,558,749	24	769,382	11
	<u>(86,934)</u>	<u>(1)</u>	<u>(106,582)</u>	<u>(2)</u>
	<u>4,122,569</u>	<u>64</u>	<u>3,100,268</u>	<u>45</u>
負債及權益總計	<u>\$ 6,517,377</u>	<u>100</u>	<u>6,873,125</u>	<u>100</u>



董事長：李勇毅

經理人：江清峰



會計主管：王騰仙



(請詳閱後附個體財務報告附註)

全坤建設開發股份有限公司

綜合損益表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	107年度		106年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十三)、(十八)、(十九)及七)	\$ 3,658,506	100	815,990	100
5000 營業成本(附註六(十四)及七)	2,165,836	59	548,442	67
營業毛利	1,492,670	41	267,548	33
營業費用(附註六(十四)、(二十)及七):				
6100 推銷費用	191,299	5	74,805	9
6200 管理費用	134,943	4	56,168	7
營業費用合計	326,242	9	130,973	16
營業淨利	1,166,428	32	136,575	17
營業外收入及支出:				
7010 其他收入(附註六(廿一))	17,384	-	33,597	4
7020 其他利益及損失(附註六(廿一))	(14,557)	-	(27,555)	(3)
7050 財務成本(附註六(六)及(廿一))	(37,159)	(1)	(43,953)	(5)
7060 採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	(44,288)	(1)	(29,035)	(4)
營業外收入及支出合計	(78,620)	(2)	(66,946)	(8)
繼續營業單位稅前淨利	1,087,808	30	69,629	9
7951 減: 所得稅費用(附註六(十五))	101,807	3	40,072	5
本期淨利	986,001	27	29,557	4
8300 其他綜合損益:				
8310 不重分類至損益之項目				
8311 確定福利計畫之再衡量數	(259)	-	333	-
8316 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	(8,775)	-	-	-
8330 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額-不重分類至損益之項目	(8,258)	-	-	-
8349 與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
不重分類至損益之項目合計	(17,292)	-	333	-
8360 後續可能重分類至損益之項目				
8361 國外營運機構財務報表換算之兌換差額	56,373	1	(122,712)	(15)
8362 備供出售金融資產未實現評價損益	-	-	17,805	2
8380 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額-可能重分類至損益之項目	-	-	1,620	-
8399 與可能重分類之項目相關之所得稅	(8,608)	-	20,861	3
後續可能重分類至損益之項目合計	47,765	1	(82,426)	(10)
8300 本期其他綜合損益	30,473	1	(82,093)	(10)
本期綜合損益總額	\$ 1,016,474	28	(52,536)	(6)
每股盈餘(附註六(十七))				
9750 基本每股盈餘	\$ 5.70		0.17	
9850 稀釋每股盈餘	\$ 5.68		0.17	

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長: 李勇毅



經理人: 江清峰



會計主管: 王騰仙



全坤建設開發股份有限公司

權益變動表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

民國一〇六年一月一日餘額	本			其他權益項目			合 計	權益總計
	普通股	資本公積	保留盈餘	國外營運機構財務報表換算之兌換差	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(負債)	備供出售金融商品未實現(損)益		
\$ 1,517,520	919,948	365,366	15,885	540,344	28,060	(52,216)	(24,156)	3,334,907
-	-	-	29,557	29,557	-	-	-	29,557
-	-	-	333	333	(101,851)	19,425	(82,426)	(82,093)
-	-	-	29,890	29,890	(101,851)	19,425	(82,426)	(52,536)
-	-	-	8,271	(8,271)	-	-	-	-
-	-	-	(182,103)	(182,103)	-	-	-	(182,103)
1,517,520	919,948	365,366	24,156	379,860	(73,791)	(32,791)	(106,582)	3,100,268
-	-	-	73,708	73,708	-	32,791	(8,013)	65,695
1,517,520	919,948	365,366	24,156	453,568	(73,791)	-	(114,595)	3,165,963
-	-	-	986,001	986,001	-	-	-	986,001
-	-	-	(259)	(259)	47,765	(17,033)	30,732	30,473
-	-	-	985,742	985,742	47,765	(17,033)	30,732	1,016,474
-	-	2,956	(2,956)	-	-	-	-	-
-	-	-	82,426	(82,426)	-	-	-	-
-	-	-	(60,701)	(60,701)	-	-	-	(60,701)
212,453	-	-	(212,453)	(212,453)	-	-	-	-
-	833	-	-	-	-	-	-	833
-	-	-	3,071	3,071	-	(3,071)	(3,071)	-
\$ 1,729,973	920,781	368,322	1,083,845	1,558,749	(26,026)	-	(86,934)	4,122,569

民國一〇六年一月一日餘額

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：

提列特別盈餘公積

普通股現金股利

民國一〇六年十二月三十一日餘額

追溯適用新準則之調整數

期初重編後餘額

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

普通股股票股利

其他資本公積變動數

處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之

權益工具

民國一〇七年三月三十一日餘額

(請詳閱後附個體財務報告附註)



董事長：李勇毅



經理人：江清峰



會計主管：王騰仙

全坤建設開發股份有限公司

現金流量表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	107年度	106年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 1,087,808	69,629
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	3,202	3,083
攤銷費用	42	125
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	13,350	(18)
利息費用	37,159	43,953
利息收入	(340)	(2,804)
股利收入	(2,115)	(3,969)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損失之份額	44,288	29,035
處分不動產、廠房及設備利益	-	(67)
處分投資利益	-	(4,339)
收益費損項目合計	<u>95,586</u>	<u>64,999</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：		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產減少	693	-
應收票據增加	(75,532)	(31,557)
應收帳款增加	(215,598)	-
其他應收款(增加)減少	(108,537)	23,588
存貨減少	1,475,482	47,709
預付款項增加	(17,133)	(5,274)
其他流動資產(增加)減少	(5,491)	2,007
其他金融資產減少(增加)	32,454	(1,483)
取得合約之增額成本減少	112,351	-
工程存出保證金減少	72,547	25,733
與營業活動相關之資產之淨變動合計	<u>1,271,236</u>	<u>60,723</u>
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債減少	(799,259)	-
應付票據減少	(60,018)	(16,713)
應付票據－關係人增加	4,671	-
應付帳款增加(減少)	286,467	(145,272)
應付帳款－關係人增加(減少)	12,445	(14,728)
其他應付款增加(減少)	472,967	(5,984)
預收款項增加	-	262,401
其他流動負債增加	114,306	1,616
淨確定福利負債減少	(13,978)	(7,544)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	<u>17,601</u>	<u>73,776</u>
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	<u>1,288,837</u>	<u>134,499</u>
調整項目合計	<u>1,384,423</u>	<u>199,498</u>
營運產生之現金流入	2,472,231	269,127
收取之利息	340	2,804
收取之股利	2,115	3,969
支付之利息	(39,688)	(49,124)
支付之所得稅	(101,717)	(70,579)
營業活動之淨現金流入	<u>2,333,281</u>	<u>156,197</u>

全坤建設開發股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	107年度	106年度
投資活動之現金流量：		
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	23,071	-
處分備供出售金融資產價款	-	17,672
取得以成本衡量之金融資產	-	(20,000)
處分以成本衡量之金融資產	-	6,705
取得採用權益法之投資	(73,525)	(383,896)
獲配採用權益法評價被投資公司之現金股利	1,716	13,300
採用權益法之被投資公司減資退回股款	164,000	-
取得不動產、廠房及設備	(334)	(375)
處分不動產、廠房及設備	-	67
其他應收款-關係人增加	-	325,195
取得無形資產	-	(150)
取得投資性不動產	(3,161)	-
其他金融資產-流動減少	-	96,000
其他金融資產-非流動(減少)增加	(5,596)	524
投資活動之淨現金流入	<u>106,171</u>	<u>55,042</u>
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	533,000	2,118,531
短期借款減少	(1,928,615)	(2,062,129)
應付短期票券增加	-	75,000
應付短期票券減少	-	(75,000)
存入保證金減少	940	60
發放現金股利	(59,868)	(182,103)
籌資活動之淨現金流出	<u>(1,454,543)</u>	<u>(125,641)</u>
本期現金及約當現金增加數	984,909	85,598
期初現金及約當現金餘額	306,186	220,588
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 1,291,095</u>	<u>306,186</u>

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：李勇毅



經理人：江清峰



會計主管：王騰仙



全坤建設開發股份有限公司
個體財務報告附註
民國一〇七年度及一〇六年度
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

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

本公司主要之營業項目包括各種水泥製品之製造、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一〇八年三月二十五日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

本公司自民國一〇七年起全面採用經金融監督管理委員會（以下簡稱金管會）認可並於民國一〇七年生效之國際財務報導準則編製個體財務報告。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

<u>新發布／修正／修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會發布之生效日</u>
國際財務報導準則第2號之修正「股份基礎給付交易之分類及衡量」	2018年1月1日
國際財務報導準則第4號之修正「於國際財務報導準則第4號『保險合約』下國際財務報導準則第9號『金融工具』之適用」	2018年1月1日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	2018年1月1日
國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」	2017年1月1日
國際會計準則第12號之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉列」	2018年1月1日
國際財務報導準則2014-2016週期之年度改善：	
國際財務報導準則第12號之修正	2017年1月1日
國際財務報導準則第1號之修正及國際會計準則第28號之修正	2018年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易與預收(付)對價」	2018年1月1日

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對個體財務報告造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1. 國際財務報導準則第十五號「客戶合約之收入」

該準則取代國際會計準則第十八號「收入」及國際會計準則第十一號「建造合約」及相關解釋，以單一分析模型按五個步驟決定企業認列收入之方法、時點及金額。本公司採累積影響數法適用國際財務報導準則第十五號，因此，以前期間之比較資訊無須重編而係繼續適用國際會計準則第十八號、國際會計準則第十一號及相關解釋，初次適用國際財務報導準則第十五號之累積影響數係調整民國一〇七年一月一日之保留盈餘。

本公司就已完成合約採用實務權宜作法，意即民國一〇七年一月一日之已完成合約不予重編。

此項會計政策變動之性質及影響說明如下：

(1) 營建收入

過去銷售房地合約係依商品銷售協議處理，於房地建造完成且交付予客戶時認列收入，因於該時點收入及成本能可靠衡量、對價很有可能收回，且不再繼續參與對商品之管理。本公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶，且已實際交付房地之日期為準，惟報導日前僅完成其中一項，但於期後期間已實際完成另一項者，亦認列收入。國際財務報導準則第十五號下，須評估合約承諾係隨時間逐步滿足履約義務，或於某一時點滿足履約義務。本公司評估銷售房地合約仍係於某一時點滿足履約義務，且房地之所有權重大風險及報酬移轉予客戶之時點與控制移轉之時點相近，故並未產生重大影響。

(2) 重大組成部分－預收房地款

先前之準則未規定預收房地款應設算利息，故本公司先前未就預收款項調整對價。國際財務報導準則第十五號下，預收款項亦應評估是否包含重大財務組成部分，以決定是否需調整承諾之對價金額以反映貨幣時間價值之影響。本公司以個別合約為基礎評估合約承諾對價與現銷價格存有差異且前述預收房地款包含融資因素，惟評估預收房地款對個別合約不具有重大財務組成部分，故對本財務報告未造成重大影響。

(3) 取得客戶合約之增額成本

本公司建案委託廣告商包銷，過去符合認列為取得合約成本之支出係予以資本化，於房地出售時認列為費用；不符合條件者，於發生時立即認列為費用。國際財務報導準則第十五號下，若其符合預期透過房地之銷售可回收取得客戶合約所發生之增額成本，應將其認列為資產，並按與預售房地移轉予客戶一致之有系統基礎攤銷。因此，符合認列為資產條件之取得客戶合約之增額成本，將隨認列房地收入時轉列費用。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(4)對財務報告之影響

採用國際財務報導準則第十五號對本公司民國一〇七年度個體財務報告之影響說明如下：

資產負債表 受影響項目	107.12.31			107.1.1		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適 用 IFRS15之 帳面金額	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適 用 IFRS15之 帳面金額
	預付款項	\$ 116,447	(37,837)	78,610	168,442	(106,877)
取得合約之增額成本	-	60,221	60,221	-	172,572	172,572
資產影響數		22,384			65,695	
預收款項	\$ 396,015	(396,015)	-	1,195,274	(1,195,274)	-
合約負債	-	396,015	396,015	-	1,195,274	1,195,274
負債影響數		-			-	
保留盈餘	\$ 1,061,461	22,384	1,083,845	379,860	65,695	445,555
權益影響數		22,384			65,695	

綜合損益表 受影響項目	107年度		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適 用 IFRS15之 帳面金額
營業收入	\$ 3,658,506	-	3,658,506
營業成本	2,165,836	-	2,165,836
推銷費用	147,988	43,311	191,299
管理費用	134,943	-	134,943
營業外收入及支出	(78,620)	-	(78,620)
稅前淨利影響數		(43,311)	
所得稅	101,807	-	101,807
本期淨利影響數		(43,311)	
基本每股盈餘(元)	\$ 5.95	(0.25)	5.70
稀釋每股盈餘(元)	\$ 5.93	(0.25)	5.68

現金流量表 受影響項目	107年度		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適 用 IFRS15之 帳面金額
營業活動之現金流量：			
本期稅前淨利	\$ 1,131,119	(43,311)	1,087,808
調整項目：			
預付款項	51,907	(69,040)	(17,133)
取得合約之增額成本減少	-	112,351	112,351
合約負債減少	-	(799,259)	(799,259)
預收款項增加(減少)	(799,259)	799,259	-
營運產生之現金流入(流出)影響數		43,311	
營業活動之淨現金流入(流出)影響數		-	

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 國際財務報導準則第九號「金融工具」

國際財務報導準則第九號「金融工具」(以下稱國際財務報導準則第九號或IFRS 9)取代國際會計準則第三十九號「金融工具：認列與衡量」(以下稱國際會計準則第三十九號或IAS 39)，修正金融工具之分類與衡量、減損及避險會計。

由於採用國際財務報導準則第九號，本公司採用修正後之國際會計準則第一號「財務報表之表達」，該準則規定於綜合損益表將金融資產之減損列報為單行項目，先前本公司係將應收帳款之減損列報於管理費用。此外，本公司採用修正後之國際財務報導準則第七號「金融工具：揭露」揭露民國一〇七年資訊，該等規定通常不適用於比較期資訊。

本公司適用國際財務報導準則第九號導致之會計政策重大變動說明如下：

(1) 金融資產及負債之分類

該準則主要將金融資產分類為按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量及透過損益按公允價值衡量三類，國際財務報導準則第九號下金融資產之分類係以持有該金融資產之經營模式及其合約現金流量特性為基礎，並刪除原準則下持有至到期日、放款及應收款及備供出售金融資產之分類。依該準則，混合合約包含之主契約若屬該準則範圍內之金融資產，則不拆分嵌入之衍生工具，而係評估整體混合金融工具之分類。本公司於國際財務報導準則第九號下金融資產之分類、衡量及相關利益及損失之認列之會計政策說明請詳附註四(六)。

採用國際財務報導準則第九號對本公司之金融負債會計政策無重大影響。

(2) 金融資產之減損

該準則以前瞻性之預期信用損失模式取代現行國際會計準則第三十九號已發生減損損失模式，新減損模式適用於按攤銷後成本衡量之金融資產、合約資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資，但不適用於權益工具投資。國際財務報導準則第九號下，信用損失之認列時點早於國際會計準則第三十九號下之認列時點，請詳附註四(六)。

(3) 過渡處理

除下列項目外，通常係追溯適用國際財務報導準則第九號：

- 適用國際財務報導準則第九號所產生之金融資產帳面金額差異數，係認列於民國一〇七年一月一日之保留盈餘及其他權益項目，據此，民國一〇六年表達之資訊通常不會反映國際財務報導準則第九號之規定，因此，與民國一〇七年適用國際財務報導準則第九號所揭露之資訊不具可比性。
- 下列事項係以初次適用日存在之事實及情況為基礎評估：
 - 判定金融資產係以何種經營模式持有。
 - 先前指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債之指定及撤銷。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

– 部分非持有供交易之權益工具投資作透過其他綜合損益按公允價值衡量之指定。

- 若債務證券投資於國際財務報導準則第九號初始適用日之信用風險低，則本公司假定該資產自原始認列日信用風險未顯著增加。

(4) 國際財務報導準則第九號初次適用日之金融資產分類

適用國際會計準則第三十九號衡量種類之金融資產轉換至國際財務報導準則第九號衡量種類之金融資產，該金融資產民國一〇七年一月一日之新衡量種類、帳面金額及說明如下(金融負債之衡量種類及帳面金額未改變)：

金融資產	IAS39		IFRS9	
	衡量種類	帳面金額	衡量種類	帳面金額
現金及約當現金	放款及應收款	306,186	攤銷後成本	306,186
權益工具投資	備供出售金融資產 (註1)	69,413	透過其他綜合損益按公允價值衡量	69,413
	以成本衡量之金融資產 (註1)	21,969	透過其他綜合損益按公允價值衡量	21,969
應收款項淨額	放款及應收款(註2)	133,400	攤銷後成本	133,400
其他金融資產	放款及應收款	58,994	攤銷後成本	58,994

註1：該等權益工具(包括備供出售金融資產及以成本衡量之金融資產)代表本公司意圖長期持有策略之投資，按照國際財務報導準則第九號之規定，本公司於初始適用日指定該投資分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量，因此，民國一〇七年一月一日該等資產之帳面金額增加91,382千元，且其他權益項目及保留盈餘分別減少8,013千元及增加8,013千元。

註2：適用國際會計準則第三十九號時，應收票據、應收帳款及其他應收帳款係分類為放款及應收款，現行則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產。

民國一〇七年一月一日金融資產帳面金額自國際會計準則第三十九號之調節至國際財務報導準則第九號之調節表如下：

	106.12.31 IAS 39			107.1.1 IFRS 9	107.1.1 保留盈餘	107.1.1 其他權益
	帳面金額	重分類	再衡量	帳面金額	調整數	調整數
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產						
備供出售(包括以成本衡量)IAS 39期初數	\$ 91,382	(91,382)	-	-	-	-
備供出售重分類至透過其他綜合損益按公允價值衡量	-	91,382	-	-	8,013	(8,013)
合計	\$ 91,382	-	-	91,382	8,013	(8,013)

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇七年七月十七日金管證審字第1070324857號令，公開發行以上公司應自民國一〇八年起全面採用經金管會認可並於民國一〇八年生效之國際財務報導準則。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

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

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對個體財務報告造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1. 國際財務報導準則第十六號「租賃」

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

新準則針對承租人採用單一會計處理模式將租賃交易認列於資產負債表，並以使用權資產表達其使用標的資產之權利，以租賃負債表達支付租賃給付之義務。此外，該等租賃相關之費用將以折舊及利息取代現行營業租賃下以直線基礎認列租金之方式表達。另對於短期租賃及低價值標的資產租賃提供認列豁免規定。出租人之會計處理則維持與現行準則類似，亦即，出租人仍應將租賃分類為營業租賃或融資租賃。

(1) 判斷合約是否包含租賃

於過渡至新準則時，本公司得選擇：

- 針對所有合約適用新準則規定之租賃定義；或
- 採用實務權宜作法而不重新評估合約是否為或包含租賃。

本公司預計於過渡時採用實務權宜作法豁免租賃定義之重評估，亦即，本公司係將民國一〇八年一月一日前所簽訂之所有合約適用現行規定之租賃定義。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)過渡處理

本公司為承租人之合約，得就所有合約選擇：

- 完全追溯；或
- 修正式追溯及一個或多個實務權宜作法

本公司預計採用修正式追溯過渡至新準則，因此，採用新準則之累積影響數將認列於民國一〇八年一月一日之開帳保留盈餘，而不重編比較期資訊。

於採用修正式追溯時，現行準則分類為營業租賃之合約得以個別合約為基礎，於過渡時選擇是否採用一個或多個實務權宜作法。本公司評估將採用以下實務權宜作法：

- 針對具有類似特性之租賃組合採用單一折現率；
- 依其於初次適用日前刻依據IAS37虧損性合約之評估結果，作為對使用權資產減損評估之替代方法；
- 針對租賃期間於初次適用日後12個月內結束之租賃，適用豁免而不認列使用權資產及租賃負債；
- 不將原始直接成本計入初次適用日之使用權資產衡量中；
- 於租賃合約包含租賃延長或終止選擇權下，決定租賃期間時，採用後見之明。

(3)截至目前為止，本公司評估適用新準則針對現行以營業租賃承租運輸設備認列使用權資產及租賃負債，預估上述差異可能使民國一〇八年一月一日使用權資產及租賃負債均增加7,153千元。此外，本公司預期新準則之適用並不影響其借款合同所約定最大融資槓桿成數之遵循能力。

惟上述採用新公報之預估影響情形可能因將來環境或狀況改變而變更。

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

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

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	2020年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	2021年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大性之定義」	2020年1月1日

上表所列金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋對本公司均不攸關。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照「證券發行人財務報告編製準則」編製。

(二) 編製基礎

1. 衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本個體財務報告係依歷史成本為基礎編製：

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

2. 功能性貨幣及表達貨幣

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

(三) 外幣

1. 外幣交易

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

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

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

2. 國外營運機構

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

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

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

(四)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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

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

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

- 1.預期將於正常營業週期中清償該負債；
- 2.主要為交易目的而持有該負債；
- 3.預期將於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或
- 4.未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

(五)現金及約當現金

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

(六)金融工具

1.金融資產(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

本公司之金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產及透過損益按公允價值衡量之金融資產。

本公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始依規定重分類所有受影響之金融資產。

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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；後續採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。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) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

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

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；後續按公允價值衡量，除債務工具投資之外幣兌換損益、按有效利息法計算之利息收入及減損損失及權益工具投資之股利收入(除非明顯代表部分投資成本之回收)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透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益。於除列時，屬債務工具投資者，將權益項下之利益或損失累計金額重分類至損益；屬權益工具投資者，則將權益項下之利益或損失累計金額重分類至保留盈餘，不重分類至損益。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

權益投資之股利收入於本公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)。

(3) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

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。

持有供交易及以公允價值基礎管理並評估績效之金融資產，係透過損益按公允價值衡量。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(4) 金融資產減損

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

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

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

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

存續期間預期信用損失係指金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

十二個月預期信用損失係指金融工具於報導日後十二個月內可能違約事項所產生之預期信用損失(或較短期間，若金融工具之預期存續期間短於十二個月時)。

衡量預期信用損失之最長期間為本公司暴露於信用風險之最長合約期間。

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

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

若合約款項逾期超過365天，本公司假設金融資產之信用風險已顯著增加，或借款人不太可能履行其信用義務支付全額款項予本公司時，本公司視為該金融資產發生違約。

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

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

- 借款人或發行人之重大財務困難；

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。透過其他綜合損益按公允價值衡量債務工具投資之備抵損失係認列於其他綜合損益(而不減少資產之帳面金額)，備抵損失之提列或迴轉金額係認列於損益中。

當本公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。通常係指本公司判定債務人之資產或收益來源不能產生足夠之現金流量以償還沖銷之金額，然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合本公司回收逾期金額之程序。

(5)金融資產之除列

本公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權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。

除列單一債務工具投資之整體時，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—透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益」之金額間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

當非除列單一債務工具投資之整體時，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間之差額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係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。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.金融資產(民國一〇七年一月一日以前適用)

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。

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。

3. 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為損益。

(3)金融負債之除列

本公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。

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

(4)金融資產及負債之互抵

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

(七)存 貨

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

1.營建用地：淨變現價值係參照管理當局按當時市場情況之估計。

2.在建工程

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

3.待售房地

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

(八)投資子公司

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

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

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(九)投資性不動產

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

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

(十)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

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

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

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

2.後續成本

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

3.折 舊

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

土地無須提列折舊。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

- (1)房 屋 3~50年
- (2)其他設備 3~15年

本公司至少於每一年度報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，若預期值與先前之估計不同時，於必要時適當調整，該變動按會計估計變動規定處理。

(十一)租 賃

1.出租人

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

2.承租人

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

(十二)無形資產

本公司取得其他無形資產係以成本減除累計攤銷與累計減損衡量之，並以估計耐用年限採直線法攤銷，攤銷數認列於損益。本公司至少於每一年度報導日檢視無形資產之殘值、攤銷期間及攤銷方法，若有變動，視為會計估計變動。

(十三)非金融資產減損

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

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

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

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十四)負債準備

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

(十五)收入之認列

1.客戶合約之收入(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

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

(1)土地開發及房地銷售

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

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

(2)勞務

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

(3)租金收入

投資性不動產產生之租金收益於租賃期間按直線法認列，所給與之租賃誘因視為全部租賃收益之一部分，於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。

(4)財務組成部分

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

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 收入認列(民國一〇七年一月一日以前適用)

(1) 銷售房地

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

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

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

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

(2) 勞務

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

(3) 租金收入

投資性不動產產生之租金收益於租賃期間按直線法認列，所給與之租賃誘因視為全部租賃收益之一部分，於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。

3. 客戶合約之成本(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

(1) 取得合約之增額成本

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

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

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)履行合約之成本

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

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

(十六)員工福利

1.確定提撥計畫

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

2.確定福利計畫

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

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

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

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

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

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且於提供相關服務時認列為費用。

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

(十七)所得稅

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

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

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

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

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

本公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

- 1.有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且
- 2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關；
 - (1)同一納稅主體；或
 - (2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

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

(十八)每股盈餘

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

(十九)部門資訊

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

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

• 存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，當存貨成本高於淨變現價值時，應將成本沖減至淨變現價值，沖減金額應於發生當期認列為銷貨成本。淨變現價值之釐定方法請詳附註四(七)，存貨評價估列情形請詳附註六(六)。

(二)評價流程

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

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

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

衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳下列附註：

- 1.附註六(九)，投資性不動產
- 2.附註六(廿二)，金融工具

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
庫存現金	\$ 489	868
支票存款	36,437	25,148
活期存款	1,251,562	271,096
外幣存款	<u>2,607</u>	<u>9,074</u>
現金及約當現金	<u>\$ 1,291,095</u>	<u>306,186</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(廿二)。

(二)金融資產

1.明細如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
透過損益按公允價值衡量之金融資產		
國內上市(櫃)公司股票	\$ 28,278	42,304
國內興櫃公司股票	<u>18</u>	<u>35</u>
小計	<u>28,296</u>	<u>42,339</u>
備供出售金融資產		
國內上市(櫃)公司股票	<u>-</u>	<u>69,413</u>
以成本衡量之金融資產		
國內非上市(櫃)公司股票	<u>-</u>	<u>21,969</u>
合計	<u>\$ 28,296</u>	<u>133,721</u>
流動	\$ 28,296	42,339
非流動	<u>-</u>	<u>91,382</u>
合計	<u>\$ 28,296</u>	<u>133,721</u>

2.本公司已於附註六(廿二)揭露與金融工具相關之信用、貨幣及利率暴險。

3.本公司將所持有之透過損益按公允價值衡量之金融資產出借予元大證券，目的為賺取借券期間券商依出借費率計算所收取之對價收入，出借期間本公司仍有參與除權息之權利惟不得行使投票權，民國一〇七年度及一〇六年度出借有價證券收入分別為153千元及570千元。截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日出借之金融資產帳面金額分別為19,612千元及41,946千元。出借到期日分別為民國一〇八年四月及民國一〇七年一月至三月。

4.本公司於民國一〇六年二月投資台奧北區(股)公司，投資股數為2,000千股，投資總金額為20,000千元，持股比例為10%。

5.本公司於民國一〇六年間處分備供出售金融資產，處分價款為17,672千元，處分損失為2,366千元。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

6. 本公司於民國一〇六年十二月出售以成本衡量之金融資產，出售價款及利益均為6,705千元。
7. 本公司所持有之非上市(櫃)股票，於民國一〇六年十二月三十一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。
8. 截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(三) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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

1. 本公司持有該等權益工具投資為長期策略性投資且非為交易目的所持有，故已指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。民國一〇六年十二月三十一日係列報於備供出售之金融資產及以成本衡量之金融資產，請詳附註六(二)。
2. 本公司於民國一〇七年六月因投資策略變更，故處分台奧北區(股)公司之股票，處分時之公允價值為23,071千元，處分利益計3,071千元，故已將前述處分利益自其他權益轉至保留盈餘。
3. 信用風險及市場風險資訊請詳附註六(廿二)。
4. 上述之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(四) 應收票據及應收帳款

	107.12.31	106.12.31
應收票據	\$ 151,650	76,119
應收帳款	218,075	2,476
減：備抵損失	(2,412)	(2,412)
	\$ 367,313	76,183

本公司民國一〇七年十二月三十一日針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。本公司民國一〇七年十二月三十一日應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	應收帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 367,313	0%	-
逾期365天以上	2,412	100%	2,412
	\$ 369,725		2,412

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

民國一〇六年十二月三十一日係採用已發生信用損失模式考量應收帳款及應收票據之備抵呆帳。本公司民國一〇六年十二月三十一日應收票據及應收帳款之帳齡分析如下：

	106.12.31
未逾期	\$ 76,183
逾期365天以上	<u>2,412</u>
	\$ <u>78,595</u>

本公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>	
		<u>個別評估 之減損損失</u>	<u>群組評估 之減損損失</u>
期初餘額(依IAS39)	\$ 2,412	2,412	-
初次適用IFRS 9之調整	-		
期初餘額(依IFRS 9)	<u>2,412</u>		
期末餘額	\$ <u>2,412</u>	<u>2,412</u>	<u>-</u>

上述金融資產並未有作為長期借款或融資額度擔保之情形。

(五)其他應收款

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
其他應收款	\$ 194,978	86,441
減：備抵損失	<u>(29,224)</u>	<u>(29,224)</u>
	\$ <u>165,754</u>	<u>57,217</u>

本公司民國一〇七年度及一〇六年度之其他應收款備抵呆帳變動表如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>	
		<u>個別評估 之減損損失</u>	<u>群組評估 之減損損失</u>
期初餘額(即期末餘額)(依IAS39)	\$ 29,224	<u>29,224</u>	<u>-</u>
初次適用IFRS 9之調整	-		
期初餘額(即期末餘額)(依IFRS 9)	\$ <u>29,224</u>		

其餘信用風險資訊請詳附註六(廿二)。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(六)存 貨

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
預付土地款	\$ 1,292	1,287
營建用地	344,887	725,212
在建房地	216,688	1,804,653
待售房地	<u>1,412,591</u>	<u>918,493</u>
	<u>\$ 1,975,458</u>	<u>3,449,645</u>

1.民國一〇七年度因存貨沖減至淨變現價值認列之存貨跌價損失為15,612千元，因出售而迴轉備抵存貨跌價損失之金額為347,704千元；民國一〇六年度因政府徵收而迴轉備抵存貨跌價損失金額為3,915千元。

2.於民國一〇七年度及一〇六年度，本公司之利息資本化情形如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
利息支出總額	\$ 38,454	49,842
在建房地之資本化金額	1,295	5,889
資本化利率	1.67%~2.42%	1.77%~2.46%

3.截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司之存貨提供金融機構作為融資擔保之情形，請詳附註八。

4.於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，預期超過十二個月以後回收之存貨金額分別如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
存貨	<u>\$ 562,867</u>	<u>2,531,152</u>

(七)採用權益法之投資

本公司於財務報導期間結束日採用權益法之投資列示如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
子公司	<u>\$ 2,088,129</u>	<u>2,176,493</u>

1.子公司

請參閱民國一〇七年度合併財務報告。

2.本公司之子公司，全達建設開發股份有限公司分別於民國一〇七年二月七日及八月二十四日經股東臨時會通過分別現金減資新台幣120,000千元及80,000千元，本公司按持股比例減少投資新台幣164,000千元。

3.本公司於民國一〇七年度及一〇六年度新增對CHAINQUI HOLDING CO., LTD. (SAMOA)投資，投資金額分別為美金1,750千元及美金12,720千元，持股比例均為100%。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 4.本公司之子公司保鑫投資投資股份有限公司於民國一〇七年十一月五日經股東會決議減資80,000千元以彌補累積虧損，另本公司於民國一〇七年度新增對其之投資，投資金額為20,000千元，持股比例為99.99%。
- 5.本公司之子公司，CHAINQUI HOLDING CO., LTD. (SAMOA)於民國一〇七年度及一〇六年度新增對CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC投資，投資金額分別為美金2,350千元及美金17,350千元，持股比例均為100%。
- 6.本公司之孫公司，CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC於民國一〇七年度及一〇六年度新增對CHAINQUI DEVELOPMENT BELLTOWN LLC投資，投資金額分別為美金1,700千元及美金16,850千元，持股比例均為100%。另於民國一〇七年度及一〇六年度新增對CHAINQUI DEVELOPMENT VIRGINIA LLC投資金額美金750千元及美金500千元，持股比例均為100%。

(八)不動產、廠房及設備

本公司不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	土 地	房屋及建築	其他設備	總 計
成本或認定成本：				
民國107年1月1日餘額	\$ 163,919	63,600	5,612	233,131
增 添	-	-	334	334
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 163,919</u>	<u>63,600</u>	<u>5,946</u>	<u>233,465</u>
民國106年1月1日餘額	\$ 163,919	63,600	5,367	232,886
增 添	-	-	375	375
處分及報廢	-	-	(130)	(130)
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 163,919</u>	<u>63,600</u>	<u>5,612</u>	<u>233,131</u>
折舊及減損損失：				
民國107年1月1日餘額	\$ -	34,027	5,161	39,188
本年度折舊	-	1,874	325	2,199
民國107年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>35,901</u>	<u>5,486</u>	<u>41,387</u>
民國106年1月1日餘額	\$ -	31,903	5,129	37,032
本年度折舊	-	2,124	162	2,286
處分及報廢	-	-	(130)	(130)
民國106年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>34,027</u>	<u>5,161</u>	<u>39,188</u>
帳面價值：				
民國107年12月31日	<u>\$ 163,919</u>	<u>27,699</u>	<u>460</u>	<u>192,078</u>
民國106年1月1日	<u>\$ 163,919</u>	<u>31,697</u>	<u>238</u>	<u>195,854</u>
民國106年12月31日	<u>\$ 163,919</u>	<u>29,573</u>	<u>451</u>	<u>193,943</u>

截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日提供金融機構作為融資擔保之情形，請參閱附註八。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(九)投資性不動產

	土地及改良物	房屋及建築	總 計
成本或認定成本：			
民國107年1月1日餘額	\$ 82,743	29,459	112,202
增添購置	-	3,161	3,161
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 82,743</u>	<u>32,620</u>	<u>115,363</u>
民國106年1月1日餘額	<u>\$ 82,743</u>	<u>29,459</u>	<u>112,202</u>
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 82,743</u>	<u>29,459</u>	<u>112,202</u>
折舊及減損損失：			
民國107年1月1日餘額	\$ -	12,543	12,543
本年度折舊	-	1,003	1,003
民國107年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>13,546</u>	<u>13,546</u>
民國106年1月1日餘額	\$ -	11,746	11,746
本年度折舊	-	797	797
民國106年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>12,543</u>	<u>12,543</u>
帳面金額：			
民國107年12月31日	<u>\$ 82,743</u>	<u>19,074</u>	<u>101,817</u>
民國106年1月1日	<u>\$ 82,743</u>	<u>17,713</u>	<u>100,456</u>
民國106年12月31日	<u>\$ 82,743</u>	<u>16,916</u>	<u>99,659</u>
公允價值：			
民國107年12月31日			<u>\$ 258,485</u>
民國106年12月31日			<u>\$ 182,284</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(十三)。
- 2.本公司投資性不動產公允價值之評價係參考內政部不動產交易實價查詢服務網及房仲業網站查詢，相似區位及類型於近期內成交價格為評價基礎，以決定該不動產之價值，其公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級。
- 3.截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，投資性不動產提供金融機構作為融資擔保之情形，請參閱附註八。

(十)其他流動資產

	107.12.31	106.12.31
工程存出保證金	\$ 59,143	131,690
取得合約之增額成本—流動	60,221	-
合 計	<u>\$ 119,364</u>	<u>131,690</u>

- 1.工程存出保證金
主係工程合建保證金及投標保證金等。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.取得合約之增額成本—流動

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

(十一)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
信用銀行借款	\$ 339,957	652,391
擔保銀行借款	452,000	1,535,181
合 計	<u>\$ 791,957</u>	<u>2,187,572</u>
尚未使用額度	<u>\$ 250,000</u>	<u>1,840,481</u>
利率區間	<u>1.85%~2.97%</u>	<u>1.85%~2.97%</u>

1.借款之發行及償還

民國一〇七年度及一〇六年度新增金額分別為533,000千元及2,118,531千元，償還之金額分別為1,928,615千元及2,062,129千元。

2.本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請參閱附註八。

(十二)應付短期票券

本公司應付短期票券之明細如下：

	<u>107.12.31</u>		
	<u>保證或承兌機構</u>	<u>利率區間</u>	<u>金 額</u>
應付商業本票	上海銀行營業部	2.500%	\$ 35,000
	遠東銀行重慶分行	2.100%	20,000
			55,000
減：應付短期票券折價			(119)
合 計			<u>\$ 54,881</u>
	<u>106.12.31</u>		
	<u>保證或承兌機構</u>	<u>利率區間</u>	<u>金 額</u>
應付商業本票	上海銀行營業部	2.500%	\$ 35,000
	遠東銀行重慶分行	2.100%	20,000
			55,000
減：應付短期票券折價			(127)
合 計			<u>\$ 54,873</u>

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十三)營業租賃

出租人租賃

本公司以營業租賃出租其投資性不動產，請詳附註六(九)。不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款情形如下：

	107.12.31	106.12.31
一年內	\$ 4,778	518
一年至五年	17,789	840
五年以上	17,700	-
	\$ 40,267	1,358

1.民國一〇七年度及一〇六年度由投資性不動產產生之租金收入分別為4,545千元及619千元。

2.民國一〇七年度及一〇六年度投資性不動產並未發生之維護及保養費用。

(十四)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：

	107.12.31	106.12.31
確定福利義務現值	\$ 30,638	39,131
計畫資產之公允價值	21,934	16,708
淨確定福利負債	\$ 8,704	22,423

本公司員工福利負債明細如下：

	107.12.31	106.12.31
短期帶薪假負債	\$ 100	100

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

(1)計畫資產組成

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

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司之台灣銀行勞工退休準備金專戶餘額分別為21,934千元及16,708千元。勞工退休基金資產運用之資料包括基金收益率以及基金資產配置，請詳勞動部勞動基金運用局網站公布之資訊。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2) 確定福利義務現值之變動

本公司民國一〇七年度及一〇六年度確定福利義務現值變動如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
1月1日確定福利義務	\$ 39,131	47,912
計畫支付之福利	(10,021)	(9,387)
當期服務成本及利息	745	967
淨確定福利負債(資產)再衡量數	<u>783</u>	<u>(361)</u>
12月31日確定福利義務	<u>\$ 30,638</u>	<u>39,131</u>

(3) 計畫資產公允現值之變動

本公司民國一〇七年度及一〇六年度確定福利計畫資產現值之變動如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 16,708	17,612
利息收入	170	197
淨確定福利負債(資產)再衡量數	524	(28)
— 計畫資產報酬(不含當期利息)		
已提撥至計畫之金額	7,395	615
計畫已支付之福利	<u>(2,863)</u>	<u>(1,688)</u>
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ 21,934</u>	<u>16,708</u>

(4) 認列為損益之費用

本公司民國一〇七年度及一〇六年度列報為費用之明細如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
當期服務成本	\$ 354	440
淨確定福利負債(資產)之淨利息	<u>221</u>	<u>330</u>
	<u>\$ 575</u>	<u>770</u>
營業成本及營業費用	<u>\$ 575</u>	<u>770</u>

(5) 認列為其他綜合損益之淨確定福利負債(資產)之再衡量數

本公司累計認列於其他綜合損益之淨確定福利負債(資產)之再衡量數如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
1月1日累積餘額	\$ 3,525	3,192
本期認列	<u>(259)</u>	<u>333</u>
12月31日累積餘額	<u>\$ 3,266</u>	<u>3,525</u>

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用以決定確定福利義務現值之重大精算假設如下：

	107.12.31	106.12.31
折現率	1.00 %	1.00 %
未來薪資增加	2.00 %	2.00 %

本公司預計於民國一〇七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594千元。

確定福利計畫之加權平均存續期間為9.3年。

(7)敏感度分析

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日當採用之主要精算假設變動對確定福利義務現值之影響如下：

	對確定福利義務之影響	
	增加	減少
107年12月31日		
折現率(變動0.25%)	\$ (438)	452
未來薪資(變動1%)	1,889	(1,695)
106年12月31日		
折現率(變動0.25%)	(477)	493
未來薪資(變動1%)	2,047	(1,841)

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

本期編製敏感度分析所使用之方法與假設與前期相同。

2.確定提撥計畫

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

本公司民國一〇七年度及一〇六年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為1,802千元及1,415千元，已提撥至勞工保險局。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十五)所得稅

總統府於民國一〇七年二月七日頒布所得稅法修正案將營利事業所得稅率自民國一〇七年度起由17%調高至20%。

1.本公司民國一〇七年度及一〇六年度之所得稅費用明細如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
當期所得稅費用		
營利事業所得稅	\$ -	554
調整前期之當期所得稅	-	4,288
土地增值稅	<u>101,807</u>	<u>35,230</u>
所得稅費用	<u>\$ 101,807</u>	<u>40,072</u>

本公司民國一〇七年度及一〇六年度所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
稅前淨利	\$ 1,087,808	69,629
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	217,562	11,837
出售土地免稅所得	(113,607)	(25,233)
利息資本化財稅差異	(48,123)	2,188
廣告費用財稅差	(10)	(1,426)
金融資產評價及處分損益	2,670	(741)
採權益法認列之投資損失	8,858	4,936
存貨跌價迴升利益	(66,419)	-
投資損失	(16,000)	-
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	552	3,183
未認列暫時性差異之變動	(1,574)	(889)
土地增值稅	101,807	35,230
虧損扣抵不可扣除數	735	2,947
前期低估	-	4,288
其他	<u>15,356</u>	<u>3,752</u>
合計	<u>\$ 101,807</u>	<u>40,072</u>

2.本公司認列於其他綜合損益之下之所得稅利益明細如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
後續可能重分類至損益之項目：		
外幣財務報表換算調整	<u>\$ (8,608)</u>	<u>20,861</u>

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

3. 遞延所得稅資產及負債

(1) 未認列遞延所得稅資產

本公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
可減除暫時性差異	\$ 3,683	9,437
課稅損失	<u>10,781</u>	<u>9,104</u>
	<u>\$ 14,464</u>	<u>18,541</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。

截至民國一〇七年十二月三十一日止，本公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

<u>虧損年度</u>	<u>尚未扣除之虧損</u>	<u>得扣除之最後年度</u>
民國一〇三年度(核定數)	\$ 34,831	民國一一三年度
民國一〇六年度(申報數)	16,316	民國一一六年度
民國一〇七年度(申報數)	<u>2,758</u>	民國一一七年度
	<u>\$ 53,905</u>	

(2) 已認列之遞延所得稅資產/負債

民國一〇七年度及一〇六年度遞延所得稅資產(負債)之變動如下：

	<u>國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額</u>
遞延所得稅資產(負債)	
民國107年1月1日餘額	\$ 15,114
稅率轉換影響數	2,666
借記其他綜合損益	<u>(11,274)</u>
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 6,506</u>
民國106年1月1日餘額	\$ (5,747)
貸記其他綜合損益	<u>20,861</u>
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 15,114</u>

4. 本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇五年度。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十六)資本及其他權益

1.股本

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為2,980,000千元，每股面額10元，股數均為298,000千股，已發行股份分別為普通股172,997千股及151,752千股。

本公司於民國一〇七年六月二十二日經股東常會決議，以盈餘轉增資每千股配發140股，計212,453千元，上述增資案業經行政院金融監督管理委員會核准在案，另經董事會決議以民國一〇七年九月四日為增資基準日，並業已完成變更登記。

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
發行股票溢價	\$ 733,576	733,576
庫藏股票交易	60,315	60,315
其他	<u>126,890</u>	<u>126,057</u>
	<u>\$ 920,781</u>	<u>919,948</u>

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

3.保留盈餘

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

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

(1)法定盈餘公積

依公司法規定，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。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)特別盈餘公積

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

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一〇七年六月二十二日及民國一〇六年六月八日經股東常會決議民國一〇六年度及一〇五年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	106年度		105年度	
	配股率(元)	金額	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：				
現金	\$ 0.40	60,701	1.20	182,103
股票	1.40	<u>212,453</u>	-	<u>-</u>
合計		<u><u>\$ 273,154</u></u>		<u><u>182,103</u></u>

4.其他權益(稅後淨額)

	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	透過其他綜 合損益按公 允價值衡量 之金融資產 未實現損益	備供出售金 融商品未實 現(損)益	合 計
民國107年1月1日餘額	\$ (73,791)	-	(32,791)	(106,582)
追溯適用新準則之調整數	-	(40,804)	32,791	(8,013)
民國107年1月1日重編後餘額	(73,791)	(40,804)	-	(114,595)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	47,765	-	-	47,765
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 未實現(損)益	-	(8,775)	-	(8,775)
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益 工具	-	(3,071)	-	(3,071)
採用權益法之子公司之透過其他綜合損益按公 允價值衡量之金融資產未實現損益之份額	-	(8,258)	-	(8,258)
民國107年12月31日餘額	<u><u>\$ (26,026)</u></u>	<u><u>(60,908)</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>(86,934)</u></u>
民國106年1月1日	\$ 28,060	-	(52,216)	(24,156)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	(101,851)	-	-	(101,851)
備供出售金融資產未實現損益	-	-	15,439	15,439
處分備供出售金融資產累計損益重分類至損益	-	-	2,366	2,366
採用權益法認列之子公司之備供出售金融資產 未實現損益之份額	-	-	1,620	1,620
民國106年12月31日餘額	<u><u>\$ (73,791)</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>(32,791)</u></u>	<u><u>(106,582)</u></u>

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十七)每股盈餘

本公司基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

	<u>107年度</u>	<u>106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>986,001</u>	<u>29,557</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>172,997</u>	<u>172,997</u>
	<u>\$ 5.70</u>	<u>0.17</u>
稀釋每股盈餘		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(潛在普通股影響數後)	\$ <u>986,001</u>	<u>29,557</u>
普通股加權平均流通在外股數	172,997	172,997
員工股票酬勞之影響	<u>616</u>	<u>51</u>
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>173,613</u>	<u>173,048</u>
	<u>\$ 5.68</u>	<u>0.17</u>

(十八)客戶合約之收入

1.收入之細分

	<u>107年度</u>
主要商品：	
銷售房地	\$ 3,212,572
銷售素地	382,455
出租房地	4,545
勞務收入	<u>58,934</u>
	<u>\$ 3,658,506</u>

民國一〇六年度之收入金額請詳附註六(十九)。

2.合約餘額

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

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(四)。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

合約負債之變動主係源自本公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，民國一〇七年度並無其他重大變動之情形。

上述合約負債－銷售房地係雲峰案及威峰案之預收房地款，截至民國一〇七年十二月三十一日止，本公司八里中庄段之建築個案尚未辦理預售故無預收房地款。

(十九)收入

本公司民國一〇六年度之營業收入明細如下：

	<u>106年度</u>
房地銷售收入	\$ 799,749
投資性不動產租金收入	619
勞務收入	<u>15,622</u>
	<u>\$ 815,990</u>

民國一〇七年度之收入金額請詳附註六(十八)。

(二十)員工及董事、監察人酬勞

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

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

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

員工酬勞得以股票或現金為之，其發放對象包含一定條件之從屬公司員工。

本公司民國一〇七年度及一〇六年度員工酬勞估列金額分別為17,267千元及1,105千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為46,045千元及2,947千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事、監察人酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事及監察人酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一〇七年度及一〇六年度之營業成本或營業費用。前述董事會決議分派之員工及董事、監察人酬勞金額與本公司民國一〇七年度及一〇六年度個體財務報告估列金額並無差異，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(廿一)營業外收入及支出

1.其他收入

本公司民國一〇七年度及一〇六年度之其他收入明細如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
利息收入	\$ 340	2,804
股利收入	2,115	3,969
違約收入	14,604	1,142
其他	<u>325</u>	<u>25,682</u>
	<u>\$ 17,384</u>	<u>33,597</u>

2.其他利益及損失

本公司民國一〇七年度及一〇六年度之其他利益及損失明細如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
外幣兌換損益	\$ (40)	(21,384)
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨(損)益	(13,350)	18
處分投資損益	-	4,339
處分不動產、廠房及設備利益(損失)	-	67
什項支出	<u>(1,167)</u>	<u>(10,595)</u>
	<u>\$ (14,557)</u>	<u>(27,555)</u>

3.財務成本

本公司民國一〇七年度及一〇六年度之財務成本明細如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
利息費用		
銀行借款	\$ (38,454)	(49,842)
減：利息資本化	<u>1,295</u>	<u>5,889</u>
	<u>\$ (37,159)</u>	<u>(43,953)</u>

(廿二)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

本公司之客戶群廣大且無關聯，故信用風險集中度有限。

(3)應收款項之信用風險

應收票據及應收帳款之信用風險暴險資訊請詳附註六(四)。其他按攤銷後成本衡量之金融資產係其他應收款，係按十二個月預期信用損失金額衡量該期間之備抵損失。民國一〇六年十二月三十一日之備抵損失變動請詳附註六(五)。

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
107年12月31日							
非衍生金融負債							
無附息負債	\$ 869,330	869,330	869,330	-	-	-	-
浮動利率	791,957	846,296	94,459	197,679	18,060	202,098	334,000
固定利率	54,881	55,000	55,000	-	-	-	-
	<u>\$ 1,716,168</u>	<u>1,770,626</u>	<u>1,018,789</u>	<u>197,679</u>	<u>18,060</u>	<u>202,098</u>	<u>334,000</u>
106年12月31日							
非衍生金融負債							
無附息負債	\$ 233,589	233,589	233,589	-	-	-	-
浮動利率	2,187,572	2,321,169	372,155	895,247	46,955	324,952	681,860
固定利率	54,873	55,000	55,000	-	-	-	-
	<u>\$ 2,476,034</u>	<u>2,609,758</u>	<u>660,744</u>	<u>895,247</u>	<u>46,955</u>	<u>324,952</u>	<u>681,860</u>

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

3. 市場風險：

(1) 匯率風險

本公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

	107.12.31			106.12.31		
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
金融資產						
貨幣性項目						
美金：新台幣	\$ 92	30.715	2,826	324	29.760	9,642

本公司貨幣性項目之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日當新台幣相對於美金貶值或升值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一〇七年度及一〇六年度之稅後淨利將分別增加或減少23千元及80千元。兩期分析係採用相同基礎。

本公司民國一〇七年度及一〇六年度貨幣性項目之兌換損益(含已實現及未實現)換算為功能性貨幣新台幣(即本公司表達貨幣)之金額分別為損失40千元及21,384千元。

(2) 利率分析

本公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。本公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少50基本點，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

若利率增加或減少50基本點，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一〇七年度及一〇六年度之淨利將減少或增加3,168千元及9,078千元，主因係本公司之變動利率借款。

(3)其他價格風險

	107年度		106年度	
	其他綜合損益稅後金額	稅後損益	其他綜合損益稅後金額	稅後損益
報導日證券價格				
上漲10%	\$ 5,953	2,830	6,941	4,234
下跌10%	\$ (5,953)	(2,830)	(6,941)	(4,234)

4.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

本公司透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債及透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(備供出售金融資產)係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者，及於活絡市場無報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

	107.12.31				
	帳面金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 28,296	28,296	-	-	28,296
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產					
國內上市(櫃)股票	\$ 59,534	59,534	-	-	59,534
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 1,291,095	-	-	-	-
應收票據及應收帳款	367,313	-	-	-	-
其他應收款	165,754	-	-	-	-
工程存出保證金	59,143	-	-	-	-
其他金融資產	32,136	-	-	-	-
小計	1,915,441	-	-	-	-
合計	\$ 2,003,271	87,830	-	-	87,830
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 791,957	-	-	-	-
應付短期票券	54,881	-	-	-	-
應付票據及應付帳款	415,141	-	-	-	-
其他應付款	454,189	-	-	-	-
存入保證金	39,540	-	-	-	-
合計	\$ 1,755,708	-	-	-	-

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

	106.12.31				
	帳面金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 42,339	42,339	-	-	42,339
備供出售金融資產					
國內上市(櫃)股票	\$ 69,413	69,413	-	-	69,413
放款及應收款					
現金及約當現金	\$ 306,186	-	-	-	-
應收票據及應收帳款	76,183	-	-	-	-
其他應收款	57,217	-	-	-	-
工程存出保證金	131,690	-	-	-	-
其他金融資產	58,994	-	-	-	-
小計	630,270	-	-	-	-
合計	<u>\$ 742,022</u>	<u>111,752</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>111,752</u>
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 2,187,572	-	-	-	-
應付短期票券	54,873	-	-	-	-
應付票據及應付帳款	171,576	-	-	-	-
其他應付款	62,013	-	-	-	-
存入保證金	38,600	-	-	-	-
合計	<u>\$ 2,514,634</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(2)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

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

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

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

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

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

(3)民國一〇七年度及一〇六年度並無任何層級移轉之情事。

(4)重大不可觀察輸入值(第三等級)之公允價值衡量之量化資訊

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

(廿三)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貸款撥付等方式，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。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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

本公司政策規定為業務需要得對外保證。截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司對外提供之背書保證金額分別為零元及693,600千元；提供予子公司之背書保證金額分別為1,562,600千元及1,504,000千元。

4. 流動性風險

本公司係透過管理及維持足夠部位之現金及約當現金以支應本公司營運並減輕現金流量波動之影響。本公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循。銀行借款對本公司而言係一項重要流動性來源。民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司未動用之短期銀行融資額度分別為250,000千元及1,840,481千元。

5. 市場風險

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

所有交易之執行均依政策之遵循及內部規章辦理，並針對相關風險進行評估。

(1) 利率風險

本公司利率風險主要來自浮動利率之長短期借款。有關利率分析請詳附註六(廿二)。

(2) 其他市價風險：本公司因上市櫃權益證券投資而產生權益價格風險。請詳附註六(廿二)。

(廿四) 資本管理

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

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
負債總額	\$ 2,394,808	3,772,857
減：現金及約當現金	<u>(1,291,095)</u>	<u>(306,186)</u>
淨負債	1,103,713	3,466,671
權益總額	<u>4,122,569</u>	<u>3,100,268</u>
調整後資本	<u>\$ 5,226,282</u>	<u>6,566,939</u>
負債資本比率	<u>21.12 %</u>	<u>52.79 %</u>

截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日本公司資本管理之方式並未改變。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

於本個體財務報告之涵蓋期間內與本公司有交易之關係人及本公司之子公司如下：

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

(二)與關係人間之重大交易事項

1.進貨

發包工程

本公司於民國一〇七年度發包予關係人之工程情形如下：

關係人類別	工程名稱	合約總價(未稅)	本期計價金額	累計計價金額
子公司一家圓	中庄段	\$ 227,867	74,011	74,011
營造(股)公司				

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。

2. 應付關係人款項

本公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	107.12.31	106.12.31
應付票據	子公司一家圓營造(股)公司	\$ 4,671	-
應付帳款	子公司一家圓營造(股)公司	14,601	3,390
應付帳款	子公司	1,234	-
其他應付款	子公司	-	1,025
		<u>\$ 20,506</u>	<u>4,415</u>

3. 租金收入

本公司出租予關係人辦公大樓明細如下：

關係人類別	107年度	106年度
子公司	\$ 372	372
其他關係人	48	48
	<u>\$ 420</u>	<u>420</u>

4. 資金貸予關係人

	借款本金 (帳列其他應收款-關係人)		利息收入	
	107.12.31	106.12.31	107年度	106年度
子公司-CHAINQUI DEVELOPMENT VIRGINIA LLC	\$ -	-	-	1,847

5. 背書保證

本公司於民國一〇七年十二月三十一日經董事會通過CHAINQUI HOLDING CO., LTD. (SAMOA)及其孫公司CHAINQUI DEVELOPMENT BELLTOWN, LLC.銀行借款之背書保證額度分別為美金8,831千元(新台幣約282,600千元)及美金40,000千元(新台幣約1,280,000千元)

6. 本公司於民國一〇一年三月與子公司全達建設開發(股)公司簽訂專案管理顧問費合約，截至民國一〇七年度及一〇六年度分別依約計收顧問收入計6,807千元(帳列營業收入5,388千元及預收款項1,419千元)及22,429千元(帳列營業收入15,622千元及預收款項6,807千元項下)。

7. 本公司因與子公司全鴻公寓大廈管理維護(有)公司簽訂大樓管理維護合約，民國一〇七年度及一〇六年度支付之管理費分別為5,241千元及3,465千元。

8. 本公司於民國一〇五年六月與子公司簽訂工程技術顧問合約，民國一〇六年度支付之顧問費為2,310千元(帳列存貨)。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	107年度	106年度
短期員工福利	\$ 35,955	18,415

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	107.12.31	106.12.31
受限制資產(帳列其他金融資產—流動)	短期借款及信託專戶	\$ 23,699	56,153
其他金融資產—非流動	保證金、押標金	8,437	2,841
待售房地	短期借款	1,411,891	879,842
營建用地	短期借款及長期借款	342,592	722,917
在建房地	短期借款	216,688	1,804,653
不動產、廠房及設備(未折減餘額)	短期借款及長期借款	191,618	193,492
投資性不動產(未折減餘額)	短期借款及長期借款	101,817	99,659
		\$ 2,296,742	3,759,557

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.於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司因銷售房地而與客戶簽訂之合約價款明細如下：

	107.12.31	106.12.31
簽訂合約總價(未稅)	\$ 1,315,504	3,965,257
已收取價款	\$ 394,596	1,188,467

2.於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司為短期借款、發行商業本票及合作開發案而開立之保證票金額如下：

	107.12.31	106.12.31
存出保證金票據	\$ 189,000	75,000

3.於民國九十六年七月，本公司為財團法人同仁醫院貴陽基地合建案，與昱景建設(原名全毅建設)共同進行整合開發，並分別出資70%及30%，該案已取得衛生署核准並辦理信託登記完成。本公司已於民國一〇三年二月六日取得建造執照，並於民國一〇六年十一月二十七日取得使用執照。依共同投資協議約定，共同向台北富邦商業銀行申請營建融資，民國一〇六年十二月三十一日由本公司為該公司提供背書保證之金額為693,600千元，並已於民國一〇七年十二月解除保證。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.本公司因發包工程與廠商簽訂工程合約價及尚未計價之工程款項如下：

	107.12.31	106.12.31
已簽訂之工程合約總價(未稅)	\$ <u>227,867</u>	<u>2,159,772</u>
尚未計價之工程款項	\$ <u>153,856</u>	<u>495,227</u>

(二)或有負債：無。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其 他

員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	107年度			106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	-	79,161	79,161	-	46,769	46,769
勞健保費用	-	3,437	3,437	-	3,346	3,346
退休金費用	-	2,032	2,032	-	1,855	1,855
董事酬金	-	54,869	54,869	-	3,027	3,027
其他員工福利費用	-	2,303	2,303	-	1,172	1,172
折舊費用	940	2,262	3,202	-	3,083	3,083
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	42	42	-	125	125

本公司民國一〇七年度及一〇六年度員工人數分別為55人及49人。其中未兼任員工之董事人數分別為5人及4人。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇七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。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 為他人背書保證：

單位：新台幣千元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背書保證限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
		公司名稱	關係										
0	本公司	CHAINQUI HOLDING CO., LTD. (SAMOA)	2	4,122,569	282,600	282,600	196,691	224,000	6.85 %	6,183,834	Y	N	N
0	本公司	CHAINQUI DEVELOPMENT BELLTOWN, LLC.	2	4,122,569	1,280,000	1,280,000	1,043,621	-	31.05 %	6,183,834	Y	N	N
0	本公司	昱景建設股份有限公司	1	2,061,285	693,600	-	-	-	- %	6,183,834	N	N	N

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

註二：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列七種

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

3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：新台幣千元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末				備 註
				股 數	帳面金額	持股比率	公允價值	
全坤建設開發(股)公司	股票—群益證券(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	5,969,171	53,424	- %	53,424	-
全坤建設開發(股)公司	股票—台灣高速鐵路(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	200,000	6,110	- %	6,110	-
全坤建設開發(股)公司	股票—伍豐科技(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	230,124	8,652	- %	8,652	
全坤建設開發(股)公司	股票—鴻海精密工業股份有限公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	277,200	19,626	- %	19,626	出借277,000股
全坤建設開發(股)公司	股票—碩豐數位科技(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	1,000	18	- %	18	
全坤建設開發(股)公司	股票—年代網際事業(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	16,545	-	0.01 %	-	-
全坤建設開發(股)公司	股票—台灣衛博科技(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	803,582	-	11.97 %	-	-
全坤建設開發(股)公司	股票—春水堂科技娛樂(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	514,215	-	2.80 %	-	-

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

持有之公司	有價證券 種類及名稱	與有價證券 發行人之關係	帳列科目	期 末				備 註
				股 數	帳面金額	持股比率	公允價值	
保鑫投資(股)公司	股票—王道商業銀行(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	3,115,430	24,924	- %	24,924	質押3,084,000股
保鑫投資(股)公司	股票—伍豐科技(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	64,905	2,440	- %	2,440	-
保鑫投資(股)公司	股票—台灣衛博科技(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	511,480	-	- %	-	-
保鑫投資(股)公司	股票—年代網際事業(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	46,880	-	- %	-	-
保鑫投資(股)公司	股票—東盈光電科技(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	3,351	-	- %	-	-
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	GOER INTERNATIONAL CO., LTD.	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	180,000	-	18.00 %	-	-

4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

9. 從事衍生工具交易：無。

(二) 轉投資事業相關資訊：

民國一〇七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 本期認列之 投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額		
全坤建設開發(股)公司	全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	台灣	公寓大廈管理服務業	10,000	10,000	999,996	99.99 %	10,739	1,327	376
全坤建設開發(股)公司	保鑫投資(股)公司	台灣	一般投資業	124,640	184,640	13,999,991	99.99 %	104,885	(2,289)	191
全坤建設開發(股)公司	全市好超市(有)公司	台灣	超級市場業	25,710	25,710	2,571,000	75.00 %	24,289	813	609
全坤建設開發(股)公司	全達建設開發(股)公司	台灣	住宅開發租售	82,000	246,000	8,200,000	82.00 %	110,388	(6,217)	(5,098)
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 %	504,820	4,705	4,705
全坤建設開發(股)公司	CHAINQUI HOLDING CO., LTD (SAMOA)	薩摩亞	海外投資控股公司	1,417,571	1,364,071	45,460,000	100.00 %	1,333,008	(45,046)	(45,046)
全坤建設開發(股)公司	CHAINQUI CONSTRUCTION CO., LTD (SAMOA)	薩摩亞	海外投資控股公司	270	245	-	100.00 %	-	(25)	(25)
保鑫投資(股)公司	男人國際(股)公司	台灣	雜誌發行業	10,000	10,000	1,000,000	43.48 %	-	-	-
保鑫投資(股)公司	家園營造(股)公司	台灣	營造業	58,879	58,879	7,500,000	100.00 %	80,176	4,235	4,235
保鑫投資(股)公司	Rich Key Asia LTD.	香港	海外投資控股公司	988	643	-	100.00 %	-	(345)	(345)

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			
保鑫投資(股) 公司	Ever Easy Management	香港	海外投資 控股公司	745	566	-	100.00 %	-	(179)	(179)	
保鑫投資(股) 公司	New Momentum LTD.	薩摩亞	海外投資 控股公司	311	277	-	100.00 %	-	(34)	(34)	
保鑫投資(股) 公司	Profit Asia LTD.	薩摩亞	海外投資 控股公司	317	283	-	100.00 %	-	(34)	(34)	
CASTLE ROCK INVESTMEN T S.A. (SAMOA)	NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	薩摩亞	海外投資 控股公司	489,976	489,976	15,624,000	91.03 %	488,906	5,199	4,733	
NOAH INVESTMEN T CAPITAL LIMITED (SAMOA)	ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	薩摩亞	海外投資 控股公司	530,995	530,995	16,932,000	82.87 %	530,456	6,330	5,246	
ZENITH GLOBAL INTERNATIONAL CO., CAPITAL S.A. LTD. (SAMOA)	LEXY STAR INTERNATIONAL CO., LTD.	馬來西亞	海外投資 控股公司	416,042	416,042	13,700,000	100.00 %	439,401	6,274	6,274	
CHAINQUI HOLDING CO., LTD (SAMOA)	CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	美國	海外投資 控股公司	1,579,554	1,507,645	50,685,000	100.00 %	1,504,214	(39,365)	(39,365)	
CHAINQUI DEVELOPME NT USA LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT BELLTOWN LLC	美國	土地、住 宅及開發 租售	947,820	895,463	30,910,000	100.00 %	919,067	(19,560)	(19,560)	
CHAINQUI DEVELOPME NT USA LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT VIRGINIA, LLC	美國	土地、住 宅及開發 租售	624,566	601,972	19,550,000	100.00 %	579,814	(18,963)	(18,963)	

(三)大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊

請詳民國一〇七年度合併財務報告。

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	106 年度	107 年度	差異	
				金額	%
流動資產		7,396,776	8,202,088	805,312	9.82%
不動產、廠房及設備		198,366	204,909	6,543	3.19%
無形資產		147	105	-42	-40.00%
其他資產		394,543	352,905	-41,638	-11.80%
資產總額		7,989,832	8,760,007	770,175	8.79%
流動負債		4,593,658	4,385,820	-207,838	-4.74%
其他負債		63,355	50,627	-12,728	-25.14%
負債總額		4,657,013	4,436,447	-220,566	-4.97%
股本		1,517,520	1,729,973	212,453	12.28%
資本公積		919,902	920,781	833	0.09%
保留盈餘		769,382	1,558,749	789,367	50.64%
股東權益總額		3,332,819	4,323,560	990,741	22.91%

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) 流動資產增加，主要係因威峰案完工交屋。
- (2) 流動負債減少，主要係因威峰案完工交屋。
- (3) 股東權益增加，主要係認列威峰案收入所致

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	106 年度	107 年度	增減金額	變動比率
營業成本	847,880	2,419,515	1,571,635	64.96	
營業毛利	288,655	1,531,124	1,242,469	81.15	
營業費用	174,001	388,271	214,270	55.19	
其他收益及費損	-	-	-	-	
營業淨利	114,654	1,142,853	1,028,199	89.97	
營業外收入及支出	(45,083)	(53,803)	(8,720)	(16.21)	
繼續營業部門稅前淨利	69,571	1,089,050	1,019,479	93.61	
減：所得稅費用	40,643	102,180	61,537	(11.04)	
本期淨利	28,928	986,870	957,942	97.07	
其他綜合損益	(94,799)	34,044	128,843	102.93	
本期綜合損益	(65,871)	1,020,914	1,086,785	106.45	

經營結果比較分析：

- (1) 營業收入增加，主要係 107 年認列威峰案售屋收入所致。
 - (2) 營業淨利增加，主要係 107 年認列威峰案售屋收入所致。
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。而威峰案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	106 年度	107 年度	增(減)比例%
現金流量比率(%)	-	-	-
現金流量允當比率(%)	(41.46)	1.07	3974.77
現金再投資比率(%)	(16.06)	28.17	157.01
增減比例變動分析說明： 現金流量允當比率增加係因最近五年營業活動現金流入增加所致。			

(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
2,120,754	673,340	-137,110	2,931,204	-	-

A. 本年度現金流量情形分析：

- a. 營業活動：母公司為威峰、雲峰收入扣除工程費用及海外子公司(Belltown)及八里案工程款工程支出，預計業內現金流入為 673,340 仟元。
- b. 投資活動：投資皆為合併報表內之子公司，故不計入。
- c. 籌資活動：本年度全坤預計發放現金股利 103,798 仟元，另全坤及子公司借款增加之現金流入 137,110 仟元。

B. 預計現金不足額之補救措施：不適用

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響

1. 重大資本支出之運用情形及資金來源：無。
2. 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
保鑫投資(股)公司	140,000	(2,289)	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	1,327	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	813	係出租固定資產所致。	無	無
CASTLE ROCK INVESTMENT S. A. (SAMOA)	508,227	4,705	係開辦期間費用發生及投資公司利息收益所致。	無	無
全達建設開發(股)公司	100,000	(6,217)	係出售尊峰案餘屋營業收入所致。	無	無
CHAINQUI HOLDING CO., LTD (SAMOA)	1,417,562	(45,046)	係轉投資西雅圖購入營建用地所致。	無	無

六、風險事項：（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，且目前僅對威峰合作對象昱景建設股份有限公司提出保證，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

本公司民國一〇七年度（自民國一〇七年一月一日至一〇七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 八 年 三 月 二 十 五 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一〇七年度關係報告書，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一〇七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一〇八年三月二十五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

陳 泉 哲



會 計 師：

賴 麓 真



證券主管機關 金管證審字第 1000011652 號
核准簽證文號：

(89)台財證(六)第 62474 號

民 國 一 〇 八 年 三 月 二 十 五 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
全球興業股份有限公司	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。	7,546,146	4.36%	無	董事	江清峰

(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。

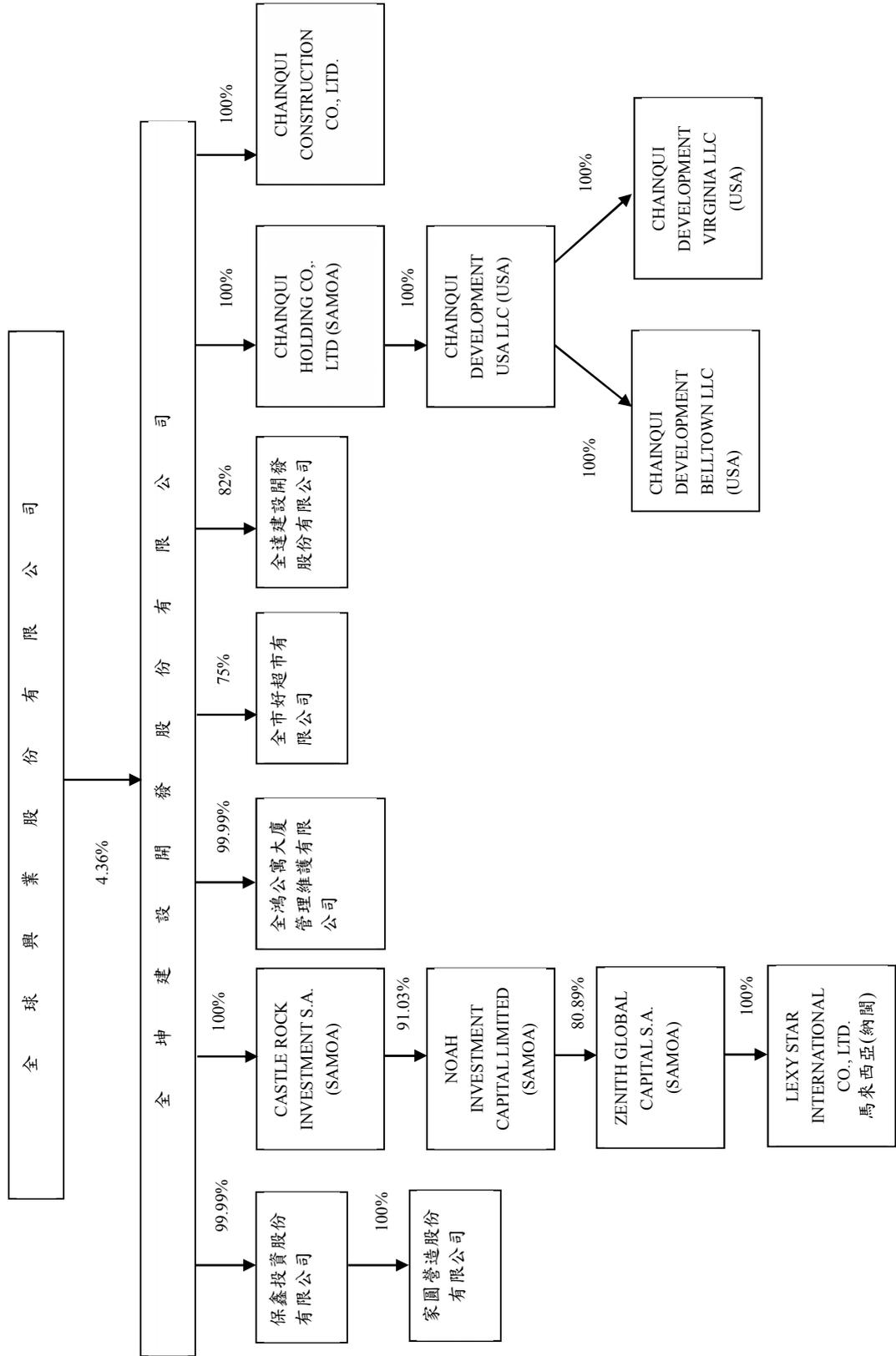
(六)、其他重要交易往來情形：無。

(七)、背書保證情形：無。

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	組織	設立日期	地址	實收資本額	主要營業或投資	生產項目
全球興業(股)公司	公司	84.09.05	新北市三重區自強路二段78號1樓	138,000	一般投資	資產
全坤建設開發(股)公司	公司	62.01.27	新北市三重區碧華里集賢路201-1號1樓	1,729,973	製造水泥製品、住宅大樓開發及租賃業務等	租賃業務
保鑫投資(股)公司	公司	83.10.03	新北市三重區碧華里集賢路201-1號1樓	140,000	一般投資	資產
全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	公司	90.03.20	新北市三重區碧華里集賢路201-1號1樓	10,000	公寓大樓管理	服務
全市好起市(有)公司	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	公司	64.11.05	新北市三重區碧華里集賢路201-1號1樓	75,000	綜合營造	營業
全達建設開發(股)公司	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	業務
CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)		2008.03.12	薩摩亞	USD16,206 497,767(註)	海外投資	公司
NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED(SAMOA)		2008.03.12	薩摩亞	USD17,164 527,192(註)	海外投資	公司
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)		2008.03.12	薩摩亞	USD20,432 627,569(註)	海外投資	公司
LEXY STAR INTERNATIONAL CO., LTD.		2009.08.10	馬來西亞(納閩)	USD13,700 420,796(註)	海外投資	公司
CHAINQUI HOLDING CO., LTD (SAMOA)		2008.05.29	薩摩亞	USD45,460 1,396,304(註)	海外投資	公司
CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC (USA)		2014.04.24	美國	USD50,685 1,556,790(註)	海外投資	公司
CHAINQUI DEVELOPMENT BELLTOWN LLC(USA)		2014.04.24	美國	USD30,910 949,401(註)	住宅大樓開發及租賃	業務
CHAINQUI DEVELOPMENT VIRGINIA LLC(USA)		2014.11.20	美國	USD19,550 600,478(註)	住宅大樓開發及租賃	業務
CHAINQUI CONSTRUCTION CO., LTD. (SAMOA)		2008.05.29	薩摩亞	270	海外投資	公司

註：係依臺灣銀行107/12/31美金匯率30.715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：無

本公司於民國一〇七年度發包予家園之工程情形如下：

<u>107 年度</u>	<u>工程名稱</u>	<u>合約總價(未稅)</u>	<u>本期計價金額</u>	<u>累計計價金額</u>
	家園營造(股)公司 中庄段	<u>\$ 277,867</u>	<u>74,011</u>	<u>74,011</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
全球興業(股)公司	董事長	李隆廣	7,310,000	52.97%
"	董事	陳丕哲	3,800,000	2.75%
"	董事	陳政儒	35,000	0.25%
"	監察人	簡小蘭	10,000	0.07%
全坤建設開發(股)公司	董事長	元創投資有限公司代表人 李勇毅	4,525,699 3,539,722	2.98% 2.33%
"	董事	元創投資有限公司代表人 廖學新	5,159,296 4,035,283	2.98% 6.39%
"	董事	全達投資股份有限公司 代表人李隆廣	5,159,296 -	7.24% 0.05%
"	董事	全球興業股份有限公司 代表人江清峰	12,524,922 11,060,709	4.36% 0.04%
"	董事	慈雲國際有限公司 代表人楊榮宗	7,546,146 -	4.36% 0.02%
"	獨立董事	周哲男	-	-
"	獨立董事	林麗雲	34,560	0.02%
"	監察人	李蕙君	1,559,921	0.90%
"	監察人	尚瑩投資股份有限公司 代表人李瑞珊	311,220 -	0.18% -
保鑫投資(股)公司	董事長	全坤建設開發股份有限公司 代表人李隆廣	13,999,991 2	99.99% -
"	董事	全坤建設開發股份有限公司 代表人李勇毅	13,999,991 -	99.99% -
"	董事	全坤建設開發股份有限公司 代表人陳丕哲	13,999,991 1	99.99% -
"	監察人	簡小蘭	1	-
全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	董事	全坤建設開發股份有限公司 代表人陳政儒	9,999,960 -	99.99% -

全市好超市(有)公司	董事	李隆廣	25,710,000	75.00%
家園營造(股)公司	董事長	保鑫投資股份有限公司 代表人紀榮村	7,500,000	100.00%
"	董事	保鑫投資股份有限公司 代表人江清峰	7,500,000	100.00%
"	董事	保鑫投資股份有限公司 代表人林鉅益	7,500,000	100.00%
"	監察人	保鑫投資股份有限公司 代表人陳恒輝	7,500,000	100.00%
全達建設開發股份有限公司	董事長	全達建設開發股份有限公司 代表人李隆廣	8,200,000	82.00%
"	董事	全達建設開發股份有限公司 代表人洪小慧	8,200,000	82.00%
"	董事	全達建設開發股份有限公司 代表人邵敏凌	8,200,000	82.00%
"	監察人	黃惠盟	-	-
CASTLE ROCK INVESTMENT S.A.	董事長	全達建設開發股份有限公司 代表人李勇毅	USD16,206	100.00%
NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED	董事長	CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. 代表人李勇毅	USD15,624	91.03%
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A.	董事長	NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED 代表人李勇毅	USD16,932	82.73%
LEXY STAR INTERNATIONAL CO., LTD.	董事長	ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. 代表人簡小蘭	USD13,700	100.00%
CHAINQUI HOLDING CO., LTD (SAMOA)	董事長	CHAINQUI DEVELOPMENT CO., LTD. 代表人李勇毅	USD45,460	100.00%
CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	董事長	CHAINQUI HOLDING CO., LTD. 代表人李勇毅	USD50,685	100.00%
CHAINQUI DEVELOPMENT BELLTOWN LLC	董事長	CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC 代表人李勇毅	USD30,910	100.00%
CHAINQUI DEVELOPMENT VIRGINIA LLC	董事長	CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC 代表人李勇毅	USD19,550	100.00%
CHAINQUI CONSTRUCTION CO., LTD	董事長	CHAINQUI HOLDING CO., LTD. 代表人李勇毅	270	100.00%

6. 各關係企業營運概況

企業名稱	資本額 (註)	資產總值 (註)	負債總額(註)	淨值 (註)	營業收入 (註1)	營業利益 (註1)	本期損益 (稅後)(註1)	每股盈餘 (元)(稅後)
全球興業(股)公司	138,000	259,207	12,558	246,649	-	(14,018)	35,999	2.61
全坤建設開發股份有限公司	1,729,973	6,517,377	2,394,808	4,122,569	3,658,506	1,166,428	986,001	5.70
保鑫投資股份有限公司	140,000	128,738	7,960	120,778	4,622	(2,218)	(2,289)	(0.16)
全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	10,000	17,392	5,702	11,690	39,999	1,665	1,327	1.33
全市好超市(有)公司	34,280	77,790	45,404	32,386	4,245	1,661	813	0.24
家園營造(股)公司	75,000	359,127	286,323	72,804	184,347	(3,434)	4,235	0.56
全達建設開發(股)公司	100,000	216,988	82,368	134,620	98,147	(7,698)	(6,217)	(0.62)
CASTLE ROCK INVESTMENT S.A.	USD 16,206 497,767	USD16,436 504,832	-	USD16,436 504,831	-	USD(2) (60)	USD156 4,705	-
CHAINQUI HOLDING CO., LTD (SAMOA)	USD 45,460 1,396,304	USD49,736 1,527,641	USD6,337 194,641	USD43,399 1,333,000	-	USD(4) (121)	USD(1,494) (45,046)	-
NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED	USD17,164 527,192	USD17,486 537,073	-	USD17,486 537,073	-	USD(2) (60)	USD172 5,199	-
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A.	USD20,432 627,569	USD20,940 643,178	USD100 3,072	USD20,840 640,106	-	USD(2) (60)	USD216 6,330	-
LEXY STAR INTERNATIONAL CO., LTD.	USD13,700 420,796	USD14,306 439,399	-	USD14,306 439,399	-	USD(3) (90)	USD208 6,274	-
CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	USD50,685 1,556,790	USD48,974 1,504,235	USD1 31	USD48,973 1,504,204	-	USD(29) (874)	USD(1,306) (39,365)	-
CHAINQUI DEVELOPMENT BELLTOWN LLC	USD30,910 949,401	USD67,235 2,067,893	USD37,403 1,148,833	USD29,922 919,060	-	USD(649) (19,567)	USD(649) (19,560)	-
CHAINQUI DEVELOPMENT VIRGINIA LLC	USD16,550 600,478	USD35,150 1,079,638	USD16,273 499,825	USD18,877 579,813	USD985 29,697	USD329 9,919	USD(629) (18,963)	-
CHAINQUI CONSTRUCTION CO., LTD	270	-	-	-	-	-	-	-

註：係依臺灣銀行 107/12/31 美金匯率 30.715 換算。
註 1：係依臺灣銀行 107 年美金平均匯率 30.149 換算。

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長與發展，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公出或出差手續。
- (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 107 年度教育訓練支出為新台幣 81 仟元；108 年度公司著重內外部教育訓練課程，預計支出為新台幣 142 仟元。

全坤建設開發股份有限公司 107 年度教育訓練			
訓練課程	時數(小時)	訓練費用	內訓 外訓
危老建築結構條款	2.5	6,000	內訓
臺北市危老重建推動師培訓講習	40	7,000	外訓
既有建築物耐震、評估、補強修繕、危老政策	18	10,200	外訓
Line 行銷操作活用實戰班	7.5	3,150	外訓
創意簡報製作與圖表活用技巧講座班	6	2,700	外訓
公司法修正動向對公司治理及董監影響	6	3,000	外訓
內部稽核升級方向暨舞弊偵查應用	6	3,000	外訓
企業初任內部稽核人員職前訓練研習班	18	9,900	外訓
最新稅改重點解析暨企業因應之道	8	4,800	外訓
財會人員必備得票據使用知識確保催收實務	3	3,000	外訓
針對一例一休如何規劃薪資設計、調整及計算實務	6	3,800	外訓
勞動法令編修對企業及人資之因應	3	1,000	外訓
人資觀點全方位分享	3	500	外訓
如何促進當責、型塑企業競爭力	3	500	外訓
HR 專業簡報實務分享	3	500	外訓
請假及各項假別規劃與爭議預防實務	7	3,500	外訓
會計主管持續進修	12	8,000	外訓
因應川普稅改台商美國投資營運模式稅務考量	4	2,200	外訓
KPMG 營業稅審查實務暨常見補充說明	4	2,200	外訓
IFRS 實務趨勢搶先知	4	1,000	外訓
房地交易所得稅申報與規劃	6	2,400	外訓
建設、營造財會稅務實務	6	2,400	外訓
合計	176	80,750	

(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三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



