

股票代號：2509



# 一〇九年度年報

中華民國一一〇年四月九日 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：管理部副理

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.....	13
五、會計師公費資訊.....	24
六、更換會計師資訊.....	25
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.....	25
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.....	25
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.....	26
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.....	26
肆、募資情形 .....	27
一、資本及股份.....	27
二、公司債辦理情形.....	30
三、特別股辦理情形.....	30
四、海外存託憑證辦理情形.....	30
五、員工認股權憑證辦理情形.....	30
六、限制員工權利新股辦理情形.....	30
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形.....	30
八、資金運用計劃執行情形.....	30
伍、營運概況 .....	31
一、業務內容.....	31
二、市場及產銷概況.....	33
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.....	35
四、環保支出資訊.....	36
五、勞資關係.....	36
六、重要契約.....	37
陸、財務概況 .....	38
一、最近五年度簡明資產負債表及損益表.....	38
二、最近五年度財務分析.....	40

三、監察人查核一〇九年決算報告.....	42
四、最近年度財務報告.....	43
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告.....	105
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.....	159
柒、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項.....	160
一、財務狀況.....	160
二、財務績效.....	160
三、現金流量.....	161
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	161
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.....	162
六、風險管理.....	162
七、其他重要事項.....	163
捌、特別記載事項.....	163
一、關係企業相關資料.....	163
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形.....	176
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.....	176
四、其他必要補充說明事項.....	176
(一)員工進修與訓練.....	176
(二)員工行為或倫理守則.....	179
(三)工作環境與員工人身安全保護措施.....	179
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.....	179

# 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、先生蒞臨本公司一一〇年股東常會，並對諸位的熱誠支持與愛護，深致謝忱。

## 一、一〇九年度營業報告

### (一) 營業計劃實施成果

回顧民國一〇九年度政經面穩定，全台房市也如同去年期待一樣[價微跌轉穩、量再增]，惟在上半年因[新冠肺炎]疫情造成的國際經濟新常態的影響，買氣減緩，但在下半年國內防疫工作成效優異，國內消費回歸正常以及國外資金回流的多項正面因素影響，國內買氣及剛性買盤也持續進場，表現不弱，也因此引起政府注意是否再啟動打房政策，以致整體買氣在年底稍微降溫，整體而言國內房市去年發展已朝正向往上邁進發展。

本公司在一〇九年度主要進行台北市環河南路「全坤雲峰」案，以及台北市貴陽街「全坤威峰」案餘屋銷售。新案方面也有先建後售新北市八里區「全坤家園」案進行成屋銷售。新開發案台北市政府公辦都更[信義三興]案也在一〇九年底通過事業計畫核定，而一〇九年也參與內政部台北市嘉興街公辦都更案亦順利得標獲選，另外更有與基督教新莊芥菜種會及台北市衡陽路與中興電工、信大水泥等之合建案也順利簽約推動，而在美國西雅圖的個案[02]，也持續進行招租，出租率達九成以上。

展望民國一一〇年期望國內房市繼續正向發展，雖然今年全球仍受到「新冠肺炎」疫情的影響，全球經濟活動仍未解封，可是國內消費信心與購買能力仍持續增長，對房市是正面的。惟政府房地合一稅 2.0 版再啟動及市場受營建工料因缺工缺料造成對造價的上漲及工期掌控管理問題，勢必對產業形成另一波衝擊，今年對個案的推動更要謹慎評估與控管，公司也會視國內經濟情勢狀況及市場狀況，適時審慎推案，以確保公司有更佳的獲利空間。

本公司一一〇年度業績來源有台北市貴陽街「全坤威峰」案餘屋及新北市八里區「全坤家園」餘屋銷售入帳，預售新案推出準備有台北市信義三興公辦都更案、基督教新莊芥菜種會及台北市[衡陽路]合建案也都視取得建照進度準備進行銷售，其他台北市都更案[重慶南路案][貴陽街二案][嘉興街]等開發個案持續進行中，另新北市八里區台北港段合建案也已先進行開工興建。

### (二) 預算執行情形

本公司一〇九年度未編製財務預測，營業收入為 1,338,077 千元，營業淨利為 334,235 千元，稅後淨利為 231,789 千元。

### (三) 財務收支及獲利分析

本公司一〇九年度經營成果，稅後淨利為 231,789 千元，每股盈餘為 1.03 元，營業收入為認列威峰案、全坤家園案售屋收入及投資性不動產租金收入，財務結構方面，一〇九年總資產為 7,847,882 千元，較一〇八年度減少 671,217 千元主要為認列威峰案及全坤家園案完工銷售所致。

### (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、一一〇年度營業計劃概要

展望一一〇年，本公司除了去化餘屋，讓公司資金陸續回收，台北市信義三興公辦都更案、基督教新莊芥菜種會及台北市衡陽路合建案也都準備進行銷售；相關購地、合建及都更危老合作推動個案的計畫都持續進行。預期未來五年，台北市、新北市都將陸續有個案完工銷售入帳，而貴陽街、重慶南路、嘉興街都更案等也將視進度陸續推出興建，中長期的營收和獲利無虞。而西雅圖個案[02]也持續招租貢獻租金收入。

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購地與合建外，對於台北市與新北市的都市更新也投入相當大的心力，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：

成屋案:全坤威峰、全坤家園

預售案:台北市信義三興案、台北市衡陽路案及新莊區芥菜種會案。

(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 6 月份通過辦理盈餘轉增資新台幣 212,452,860 元整，資本額增加為新台幣 1,729,973,280 元。

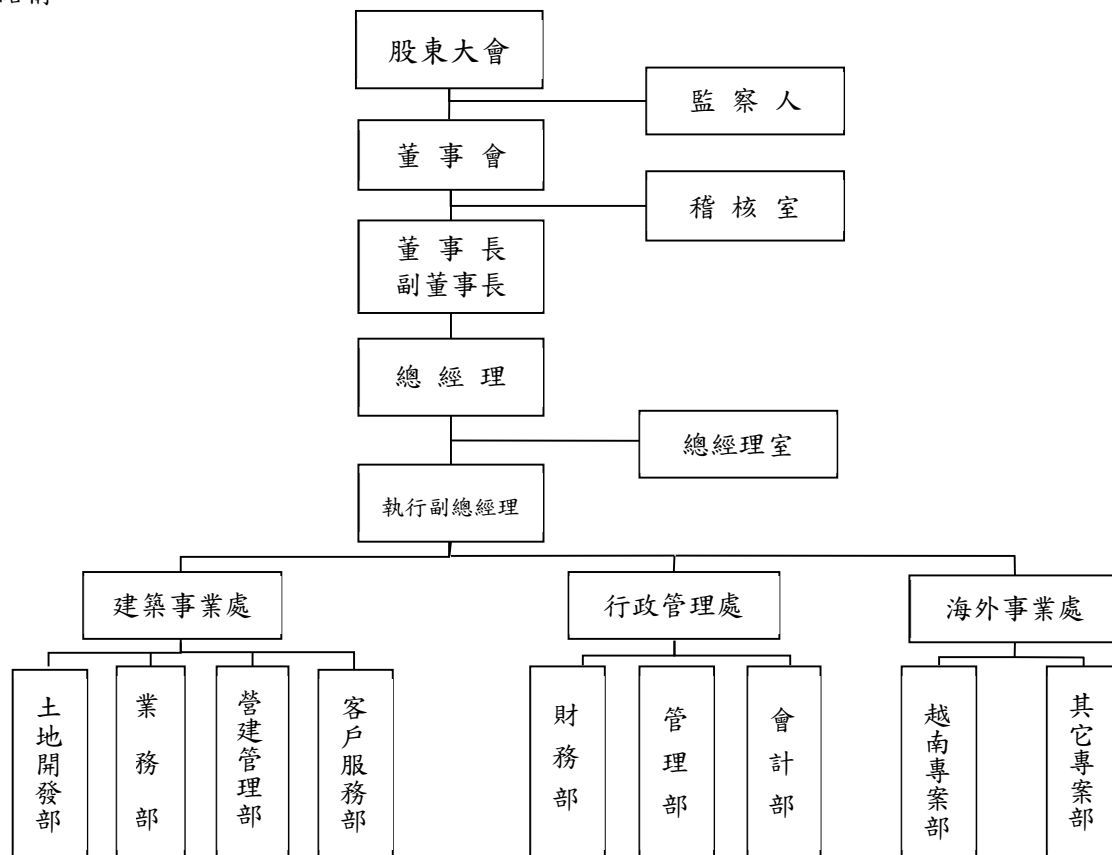
民國 108 年 6 月份通過辦理盈餘及資本公積轉增資新台幣 311,395,180 元整，資本額增加為新台幣 2,041,368,460 元。

民國 109 年 6 月份通過辦理盈餘及資本公積轉增資新台幣 204,136,840 元整，資本額增加為新台幣 2,245,505,300 元。

## 參、公司治理報告

### 一、組織系統

#### 1.組織結構



#### 2.各主要部門掌管之業務：

部 門	主 要 業 務
稽核室	內部控制制度之評估、管理、稽核等事項。
總經理室	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

110年4月9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		在現持有股數		配偶、未成年子女在持有股份		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職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人			備註
							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)公司 代表人：李勇毅	男	107.06.22	3	101.06.22	4,525,699 3,539,722	2.62 2.05	6,785,029 5,237,796	3.02 2.33	— —	— —	— —	— —	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 9,702,377	6.35 5.61	16,257,347 14,255,555	7.24 6.35	— —	— —	— —	— —	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	9,926,897	4.42	—	—	—	—	東海大學管系 全坤建設開發(股)副總經理	本公司總經理 全鴻公寓大廈(有)董事長	—	—	—	
董事	中華民國	慈雲國際有限公司 代表人：陳明智	男	107.06.22	3	107.06.22	579,000	0.33	2,132,847	0.95	—	—	—	—	國立台灣大學工管系畢業 安侯建業聯合會計師事務所經理	泰有投資股份有限公司副總經理	—	—	—	楊榮宗於109.9.1解任
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	44,858	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	2,024,776	0.90	—	—	—	—	澳洲墨爾本大學商學系 合家投資有限公司董事長	至邦科技有限會計主管	董事	李隆廣	父女	
監察人	中華民國	尚登投資有限公司 代表人：李瑞珊	女	107.06.22	3	101.06.22	273,000 0	0.16 0.00	403,962 0	0.18 0.00	—	—	—	—	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。

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 26.11%、李周金蓮 26.11%、李勇毅 13.61%、李蕙君 5.80%、李昱達 6.67%、李昱熹 6.67%
全球興業股份有限公司	李隆廣 17.71%、李勇毅 15.80%、李周金蓮 17.71%、李蕙君 4.85%、全毅投資 17.38%、王文賢 3.37%、李楊錦霞 3.94、李淑容 2.99%、李亮倫 2.50%、李淑敏 1.54%
元創投資(股)有限公司	李勇毅 7.88%、李昱達 46.06%、李昱熹 46.06%
尚瑩投資有限公司	李瑞珊 100%

主要股東為法人者其主要股東

法人名稱	法人之主要股東
全毅投資股份有限公司	李隆廣 7.46%、李周金蓮 7.46%、李勇毅 21.36%、全展投資 17.38%、王文賢 3.37%、李淑容 2.99%、佳廣投資 19.72%、李楊錦霞 3.94、李淑容 2.99%、李亮倫 2.50%

董事及監察人資料(二)

姓名	條件 是否具有五年以上工作經驗及下列專業資格	符合獨立性情形(註)												兼任其他 公開發行 公司獨立 董事數				
		商務、法 務、財務、 會計或公司 業務所須相 關科系之公 私立大專院 校講師以上	法官、檢察官、 律師、會計師或 其他與公司業務 所需之國家考試 及格領有證書之 專門職業及技術 人員	商務、法務、 財務、會計或 公司業務所須 之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9		10	11	12	
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 陳明智			✓		✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	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、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，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數1%以上或持股前十名之自然人股東。
- (4)非(1)所列之經理人或(2)、(3)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數5%以上，持股前五名或依公司法第27條第1項或第2項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人、受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (6)非與公司之董事席次或有表決權之之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (7)非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (8)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5%以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股數20%以上，未超過50%且為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (9)非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新台幣50萬之商務、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。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10)未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (11)非為公司法第30條各款情事之一。
- (12)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：

110年04月09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			備註
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			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	全鴻公寓大廈管理維護有限公司董事長	—	—	—	
財務經理	中華民國	洪小慧	女	101.07.02	14,983	0.01%	0	0.00%	—	—	成功大學會計系 全坤建設開發(股)副理		—	—	—	
會計經理	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		—	—	—	

### 三、最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金：

(1)一般董事及獨立董事之酬金

109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及D 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)				A、B、C、D、 E、F及G等七項 總額占稅後純損 之比例(註1)		領取 來自 子公 司以 外轉 投資 事業 或母 公司 酬金
		報酬(A)		退職退休 金(B)		董事酬勞(C)		業務執行費用 (D)		財務報 告內所 有公司		財務報 告內所 有公司		本公司		財務報 告內所 有公司		本公司		本公司		財務報 告內所 有公司		本公司		
		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	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	-	-	-	-	3,013	3,013	-	-	-	-	1.297%	1.297%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	代表人 李勇毅	7,565	7,565	-	-	-	4,986	4,986	-	-	-	5.402%	5.402%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
董事	元創投資(股)公司	-	-	-	-	1,205	1,205	-	-	-	-	0.519%	0.519%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	代表人 廖學新	100	100	-	-	-	1,280	1,280	-	-	-	0.594%	0.594%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
董事	全達投資(股)公司	-	-	-	-	2,410	2,410	-	-	-	-	1.037%	1.037%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	代表人：李隆廣	100	7,815	-	-	-	80	80	-	-	-	0.077%	0.077%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
董事	全球興業(股)公司	-	-	-	-	1,205	1,205	-	-	-	-	0.519%	0.519%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	代表人：江清峰	100	100	-	-	-	1,064	1,064	-	-	-	0.501%	0.501%	3,424	3,424	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
董事	慈雲國際有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.000%	0.000%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	代表人：楊榮宗 (109.9.1已解任)	100	100	-	-	-	40	40	-	-	-	0.060%	0.060%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
董事	慈雲國際有限公司	-	-	-	-	1,205	1,205	-	-	-	-	0.519%	0.519%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	代表人：陳明智	-	-	-	-	-	20	20	-	-	-	0.009%	0.009%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
獨立董事	周哲	700	700	-	-	-	90	90	-	-	-	0.340%	0.340%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
獨立董事	林麗雲	700	700	-	-	-	100	100	-	-	-	0.344%	0.344%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

\*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(109)之稅後純益，本公司為232,341仟元。

註2：退職退休金實際支付為0元。

註3：司機2名，薪資1,416仟元。

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 1,000,000 元	5 李隆廣、楊崇宗、陳明智 周哲男、林麗雲	4 楊崇宗、陳明智 周哲男、林麗雲	5 李隆廣、楊崇宗、陳明智 周哲男、林麗雲	4 楊崇宗、陳明智 周哲男、林麗雲
1,000,000 元 (含) ~ 2,000,000 元 (不含)	4 全球興業、慈雲國際 江清峰、廖學新	4 全球興業、慈雲國際 江清峰、廖學新	3 全球興業、慈雲國際 廖學新	3 全球興業、慈雲國際 廖學新
2,000,000 元 (含) ~ 3,500,000 元 (不含)	1 全達投資	1 全達投資	1 全達投資	1 全達投資
3,500,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	1 元創投資	1 元創投資	2 元創投資、江清峰	2 元創投資、江清峰
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	0	1 李隆廣	0	1 李隆廣
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)	1 李勇毅	1 李勇毅	1 李勇毅	1 李勇毅
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)	0	0	0	0
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)	0	0	0	0
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)	0	0	0	0
100,000,000 元 (含) 以上	0	0	0	0
總計	12	12	12	12

(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	領取來自 子公司以外 轉投資 事業或 母公司 酬金		
		報酬(A)		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				
監察人	李蕙君	100	100	1,205	70	70	0.592%	0.592%	無
監察人	尚瑩投資有限公司 代表人：李瑞珊	-	-	1,205	-	-	0.519%	0.519%	無
		100	100	-	80	80	0.077%	0.077%	無

酬金級距表

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名	
	前三項酬金總額(A+B+C)	
	本公司	財務報告內所有公司 (D)
低於 1,000,000 元	1 李瑞珊	1 李瑞珊
1,000,000 元 (含) ~ 2,000,000 元 (不含)	2 李蕙君、尚瑩投資	2 李蕙君、尚瑩投資
2,000,000 元 (含) ~ 3,500,000 元 (不含)	0	0
3,500,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	0	0
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	0	0
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)	0	0
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)	0	0
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)	0	0
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)	0	0
100,000,000 元 (含) 以上	0	0
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(%)	領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金	
		本公司	財務報告內所有公司			本公司	財務報告內所有公司	現金金額	股票金額			現金金額
總經理	江清峰	2,875	2,875	-	549	299	-	299	-	1.602%	1.602%	無

酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司	財務報告內所有公司 E
低於 1,000,000 元	0	0
1,000,000 元 (含) ~2,000,000 元(不含)	0	0
2,000,000 元 (含) ~3,500,000 元(不含)	0	0
3,500,000 元 (含) ~5,000,000 元(不含)	1 江清峰	1 江清峰
5,000,000 元 (含) ~10,000,000 元(不含)	0	0
10,000,000 元 (含) ~15,000,000 元(不含)	0	0
15,000,000 元 (含) ~30,000,000 元(不含)	0	0
30,000,000 元 (含) ~50,000,000 元(不含)	0	0
50,000,000 元 (含) ~100,000,000 元(不含)	0	0
100,000,000 元以上	0	0
總計	1	1

分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

110 年 04 月 09 日

	職稱	姓名	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後純益之比例 (%)
經理人	總經理	江清峰				
	財務部經理	洪小慧	-	487	487	0.21%
	會計部經理	王騰仙				

(4) 上市上櫃公司前五位酬金最高主管之酬金

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(%)		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金
		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	現金金額	股票金額	現金金額	股票金額	本公司	財務報告內所有公司	
總經理	江清峰	2,875	2,875	-	-	549	549	299	-	299	-	1.602%	1.602%	無
財務經理	洪小慧	959	959	-	-	30	30	99	-	99	-	0.468%	0.468%	無
會計經理	王騰仙	859	859	-	-	-	-	89	-	89	-	0.408%	0.408%	無

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：

職稱	酬金總額占稅後純益比例						增(減)比例	
	108 年度		109 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	本公司	財務報告所有公司
董事	7.96%	8.74%	11.22%	14.54%	+3.26%	+5.8%		
監察人	1.06%	1.06%	1.18%	1.18%	+0.12%	+0.12%		
總經理及副總經理	0.78%	0.78%	1.60%	1.60%	+0.82%	+0.82%		

(2) 給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序及與經營績效之關聯性：

- A. 本公司董事、監察人支領之酬金係依本公司「董事及監察人酬金給付辦法」及公司章程第二十四條盈餘分派規定，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，並得按董事出席會議次數支領車馬費；另獨立董事得每月支領固定報酬，但不參與分派董事酬勞。
- B. 本公司最近二年度支付總經理及副總經理之酬金分為薪資、獎金及盈餘分派之員工酬勞，薪資及獎金係依據其對本公司營運參與之程度、貢獻之價值及績效評估後，依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公司章程第二十四條規定，應以不低於當年度獲利狀況之百分之一分派員工酬勞，並提報董事會決議後，經股東會承認。
- C. 董事、監察人、總經理及副總經理之酬金，係依其對本公司營運參與程度及績效評估做整體考量，包含公司核心價值之實踐與營運管理能力、財務與業務經營績效，及其他特殊貢獻，並考慮產案未來經營風險及發展趨勢後議定之，已充分考量本公司之經營績效及產案未來發展狀況。



#### 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：李隆廣	8	—	100	連任 107/6/22 改選
董事	全球興業(股)公司 代表人：江清峰	8	—	100	新任 107/6/22 改選
董事	慈雲國際有限公司 代表人：楊榮宗	4	—	80	109/9/1 解任
董事	慈雲國際有限公司 代表人：陳明智	2	—	67	109/9/1 新任
獨立董事	周哲男	7	—	87	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	7	—	87	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

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
109.3.16	第19屆第10次	100%持有之子公司CHAINQUI HOLDING CO., LTD 因融資額度展期，提供連帶保證案：照案通過
109.11.9	第19屆第16次	擬修訂本公司【內部控制制度】及【內部稽核實施細則】之『融資循環』、『不動產、廠房及設備循環』及『薪工循環』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、上市上櫃公司應揭露董事會自我(或同儕)評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊，並填列董事會評鑑執行情形。

評估週期	期間	評估範圍	評估方式	評估內容
每年一次	109.1.1 ∩ 109.12.31	董事會績效評估	董事會績效評估自評問卷	對公司營運之參與程度 提升董事會決策品質 董事會組成與結構 董事的選任及持續進修 內部控制
		董事成員自我績效評估	董事成員績效評估自評問卷	公司目標與任務之掌握 董事職責認知 對公司營運之參與程度 內部關係經營與溝通 董事之專業及持續進修 內部控制
		薪酬委員會績效評估	薪酬委員會績效評估自評問卷	對公司營運之參與程度 審計委員會職責認知 提升審計委員會決策品質 審計委員會組成及成員選任 內部控制
109年董事會績效評估執行情形，已提報110.3.16董事會報告。				

109年度董事績效評估結果：

董事會績效評分結果4.8分、董事成員自我績效評分結果 4.98分、功能性委員會績效評分結果 4.83 分。本公司109年度董事會績效評估結果介於5分「非常認同」與4分「認同」之間，董事對於各項評核指標運作多為非常認同，評鑑董事會及各功能性委員會整體運作良好，符合公司治理要求，且有效強化董事會職能與維護股東權益。惟獨董事進修部分有待加強，財務部將不定時提供相關資訊課程讓董事參考。

四、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：

1. 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。
2. 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。董事會成員除兼任公司經理人之董事不宜逾董事席次三分之一外，並就公司營運型態及發展需求，包括但不限於以下二大面向之標準：
  - A. 基本條件與價值：性別、年齡、國籍及文化等。
  - B. 專業知識與技能：專業背景（如法律、會計、產業、財務、行銷或科技）、專業技能及產業經歷等。

職稱	姓名	性別	專業背景	營運判斷	經營管理	財會分析	危機處理	產業知識	國際市場觀	領導能力	決策能力
董事	李勇毅	男	財金	V	V	V	V	V	V	V	V
	廖學新	男	營建	V	V	*	V	V	V	V	V
	李隆廣	男	商務	V	V	*	V	V	V	V	V
	江清峰	男	企管	V	V	*	V	V	V	V	V
	陳明智	男	財會	V	V	V	V	V	V	V	V
獨立董事	周哲男	男	資訊	V	V	V	V	V	V	V	V
	林麗雲	女	會計	V	V	V	V	V	V	V	V
監察人	李蕙君	女	商務	V	V	V	V	V	V	V	V
	李瑞珊	女	國貿	V	V	V	V	V	V	*	*

\*是指具有部分能力。

1. 本公司現任董事成員7位，包含獨立董事2位占比為29%，獨立董事任期年資6年，其中1位獨立董事為女性占比為14%，並具有會計師事務所之財會背景，1位執行董事兼任總經理占比為20%，其餘4位非執行董事，男性占比為86%，平均年齡57.8歲。全體董事成員均齡為57.7歲。
2. 董事成員分別具有美國Bentley College財務管理系、文化大學實業計劃研究所、東海大學企管系國立台灣大學工管系、美國南加州大學資訊管理系及經濟系雙學士等具有建築師、財務金融、行銷、管理等專業領域之豐富經驗與專業能力所組成。

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	7	87																			
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：監察人都有公司員工 E-MAIL 信箱，有必要時可與公司員工做雙向溝通，股東可藉由股東會可與監察人溝通外，亦可透過本公司與監察人連繫。																						
(二) 監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形：																						
1. 稽核主管每月定期提呈稽核報告，向監察人/獨立董事報告當月稽核結果，溝通業務執行情形。																						
2. 內控執行若因作業流程瑕疵，經判斷並未造成公司營運重大異常情事者，會於每月底前先以 email 方式報告各監察人/獨立董事當月份稽核作業運作情形，並在董事會上報告。倘若有發生重大異常造成公司營運等問題時，會告知各監察人/獨董事態嚴重性並召開緊急會議因應。																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>董事會日期</th> <th>溝通重點</th> <th>決議結果</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>109.1.6</td> <td>108年第四季稽核計畫執行情形報告。</td> <td>無異議，並於董事會報告</td> </tr> <tr> <td>109.3.16</td> <td>109年各部門內控制度有效性評估報告彙整，並出具109年度「內部控制制度聲明書」</td> <td>無異議，並提董事會討論，由出席董事全體決議通過後，向主管機關申報</td> </tr> <tr> <td>109.5.11</td> <td>109年第一季稽核計畫執行情形報告。</td> <td>無異議，並於董事會報告</td> </tr> <tr> <td>109.8.12</td> <td>109年第二季稽核計畫執行情形報告。</td> <td>無異議，並於董事會報告</td> </tr> <tr> <td>109.11.9</td> <td>109年第三季稽核計畫執行情形報告及修訂內部控制制度。 訂定110年度稽核計畫。</td> <td>無異議，並提董事會討論，由出席董事全體決議通過後，向主管機關申報</td> </tr> </tbody> </table>					董事會日期	溝通重點	決議結果	109.1.6	108年第四季稽核計畫執行情形報告。	無異議，並於董事會報告	109.3.16	109年各部門內控制度有效性評估報告彙整，並出具109年度「內部控制制度聲明書」	無異議，並提董事會討論，由出席董事全體決議通過後，向主管機關申報	109.5.11	109年第一季稽核計畫執行情形報告。	無異議，並於董事會報告	109.8.12	109年第二季稽核計畫執行情形報告。	無異議，並於董事會報告	109.11.9	109年第三季稽核計畫執行情形報告及修訂內部控制制度。 訂定110年度稽核計畫。	無異議，並提董事會討論，由出席董事全體決議通過後，向主管機關申報
董事會日期	溝通重點	決議結果																				
109.1.6	108年第四季稽核計畫執行情形報告。	無異議，並於董事會報告																				
109.3.16	109年各部門內控制度有效性評估報告彙整，並出具109年度「內部控制制度聲明書」	無異議，並提董事會討論，由出席董事全體決議通過後，向主管機關申報																				
109.5.11	109年第一季稽核計畫執行情形報告。	無異議，並於董事會報告																				
109.8.12	109年第二季稽核計畫執行情形報告。	無異議，並於董事會報告																				
109.11.9	109年第三季稽核計畫執行情形報告及修訂內部控制制度。 訂定110年度稽核計畫。	無異議，並提董事會討論，由出席董事全體決議通過後，向主管機關申報																				
3. 本公司簽證會計師於每季董事會中報告當季財務報表查核或核閱結果，以及其他相關法令要求之溝通事項，若有特殊狀況時，亦會即時向監察人報告。																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>董事會日期</th> <th>溝通重點</th> <th>決議結果</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>109.3.16</td> <td>本公司與子公司合併之108年度財務報告，及本公司108年度個體財務報告。</td> <td>無異議，財務報表提董事會討論，由出席董事全體決議通過後，向主管機關申報</td> </tr> <tr> <td>109.5.11</td> <td>109年度第一季經會計師核閱之合併財務報告。</td> <td>無異議，財務報表提董事會討論，由出席董事全體決議通過後，向主管機關申報</td> </tr> <tr> <td>109.8.12</td> <td>本公司與子公司合併之109年上半年度財務報告。</td> <td>無異議，財務報表提董事會討論，由出席董事全體決議通過後，向主管機關申報</td> </tr> <tr> <td>109.11.9</td> <td>109年度第三季經會計師核閱之合併財務報告。</td> <td>無異議，財務報表提董事會討論，由出席董事全體決議通過後，向主管機關申報</td> </tr> </tbody> </table>					董事會日期	溝通重點	決議結果	109.3.16	本公司與子公司合併之108年度財務報告，及本公司108年度個體財務報告。	無異議，財務報表提董事會討論，由出席董事全體決議通過後，向主管機關申報	109.5.11	109年度第一季經會計師核閱之合併財務報告。	無異議，財務報表提董事會討論，由出席董事全體決議通過後，向主管機關申報	109.8.12	本公司與子公司合併之109年上半年度財務報告。	無異議，財務報表提董事會討論，由出席董事全體決議通過後，向主管機關申報	109.11.9	109年度第三季經會計師核閱之合併財務報告。	無異議，財務報表提董事會討論，由出席董事全體決議通過後，向主管機關申報			
董事會日期	溝通重點	決議結果																				
109.3.16	本公司與子公司合併之108年度財務報告，及本公司108年度個體財務報告。	無異議，財務報表提董事會討論，由出席董事全體決議通過後，向主管機關申報																				
109.5.11	109年度第一季經會計師核閱之合併財務報告。	無異議，財務報表提董事會討論，由出席董事全體決議通過後，向主管機關申報																				
109.8.12	本公司與子公司合併之109年上半年度財務報告。	無異議，財務報表提董事會討論，由出席董事全體決議通過後，向主管機關申報																				
109.11.9	109年度第三季經會計師核閱之合併財務報告。	無異議，財務報表提董事會討論，由出席董事全體決議通過後，向主管機關申報																				
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		摘要說明
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？	✓		本公司依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定「公司治理實務守則」並揭露於公司網站。	無
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) 「公司治理實務守則」訂有保障股東權益之相關規範，公司設有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) 本公司已依法令於內部控制制度及「關係企業相互間財務業務相關作業」訂定規範，建立相關風險控管及防火牆機制。 (四) 本公司訂定防範內線交易管理作業、誠信經營作業程序及行為指南等，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券	無
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，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於各別董事薪資報酬及提名續任之參考？ (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「董事選任程序」訂定相關規範，董事會成員組成應考量多元化背景，重視專業能力與經驗。本公司現任董事成員7位，包含獨立董事2位占比為29%，預計110年董事會全面改選將增加獨立董事席次一席，並將以提升董事成員多元化及年輕化，且具有財經及國際觀之背景為目標，致力遴選合適人才。(詳見董事成員多元化情形) (二) 本公司目前尚無計畫設置。 (三) 本公司於109.3.16訂定「董事會自我評鑑或同儕評鑑辦法」，自109年起每年一次進行內部績效評估，每三年一次外部評估，其評估結果已提報110.3.16董事會，以作為董事提名選任等之參考。(請參閱P.13) (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109.11.9董事會決議通過。經評估本公司與簽證會計師除簽證及財稅案件之費用外，未有其它財務利益、融資或保證等關係，符合本公司獨立性評估標準，足堪擔任本公司簽證會計師，並取得「會計師之獨立性聲明」。	無 未來將配合法令規定予以執行。 無 無
四、上市櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，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、協助董事、監察人遵循法令、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）？	✓		本公司預計於110年5月設置公司治理主管人員，並指定財務部洪小慧經理為公司治理主管，以執行公司治理相關事務。目前亦由財務部專責人員負責董事會及股東會之相關事務、辦理公司登記及變更登記事項。	配合法令規定予以執行。
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？	✓		本公司官網設置客戶服務及利害關係人專區，對象包括投資人、員工、客戶及供應商等，均可透過電話、e-mail、傳真或親自前來公司等方式，並各自設有溝通管道以回應其所關切之重要議題。	無

六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	✓	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」	無
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）？  (三) 公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報第一、第二、第三季財務報告與各月份營運情形？	✓  ✓	(一) 本公司網址為： <a href="http://www.gtg.com.tw/">http://www.gtg.com.tw/</a> ，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) 公司設有發言人及代理發言人以代表公司對外發言，並將財務業務及法人說明會等相關資訊由專人負責蒐集及揭露於公司網站與公開資訊觀測站。  (三) 本公司依法令規定時間完成公告並申報財務報告及各月份營運情形。	無
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）？	✓	(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，並經主管機關核准，以供全體員工遵行。 (2) 投資者關係：公司定期公告各項財務數據資訊，由發言人建立與投資者暢通的溝通管道，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：本公司為確保供應商品質，不定期辦理供應商滿意度調查，並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：本公司恪遵政府之相關法令規定以維護利害關係人權利，並於公司網站設有利害關係人專區及專責人員管理溝通信箱，妥適回應利害關係人所關切之各項議題。 (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，財務面方面，隨時審視財務結構，避免財務風險過高；在內部控制方面，設置稽核人員，定期及不定期針對公司內控制度進行查核，並提出報告。 (7) 客戶政策之執行情形：本公司於銷售及客服訂有相關作業程序，以落實客戶購屋前、中、後之各項業務處理。並設有客戶服務專線及專責人員，負責處理客戶服務相關問題。 (8) 本公司每年均為董事、監察人暨重要經理人購買責任保險，並於董事會報告執行情形。	無

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. 109年度股息發放，於除息基準日後30日內發放。
2. 自109年起每年一次董事會、個別董事及功能性委員會分別進行績效評估。
3. 董事成員多元化政策落實情形已揭露於年報及公司網站。
4. 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。

(二)優先加強事項與措施：

1. 提供英文版之公司股東會議事手冊及年報資料。
2. 公司網站建置英文版之相關業務資訊。
3. 公司設置公司治理專責單位及公司治理主管。

4. 公司如有設置薪酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形：

(1)薪資報酬委員會成員資料

身分別 (註1)	姓名	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形(註2)										兼任 其他 公開 發行 公司 薪資 報酬 委員 會成 員家 數	備註 (註3)	
		商務、法務、 財務、會計 或公司業務 所需相關料 系之公私立 大專院校講 師以上	法官、檢察官、 律師、會計師 或其他與公司 業務所需之國 家考試及格領 有證書之專門 職業及技術人 員	具有商 務、法務、 財務、會 計或公司 業務所需 之工作經 驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
獨立董事	林麗雲			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
獨立董事	周哲男			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
其他	王文賢			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		

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、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，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數1%以上或持股前十名之自然人股東。
- (4)非(1)所列之經理人或(2)、(3)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數5%以上，持股前五名或依公司法第27條第1項或第2項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人、受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (6)非與公司之董事席次或有表決權之之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (7)非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (8)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5%以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股數20%以上，未超過50%且為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (9)非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新台幣50萬之商務、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。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10)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2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	2	—	100	
委員	王文賢	2	—	100	
委員	周哲男	2	—	100	
其他應記載事項：					
1. 109年度薪酬委員會會議重要決議事項：					
會議日期	會議屆次	議案內容及結果			公司對薪酬委員會 意見之處理
109/3/5	第四屆 第六次	1. 通過提撥本公司108年度員工、董事及監察人酬勞案。 2. 通過本公司建築事業處副總經理退休案。			提董事會由全體出席 董事同意通過
109/7/30	第四屆 第七次	通過發放本公司108年度董事及監察人酬勞案。			提董事會由全體出席 董事同意通過

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。

履行社會責任情形及與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？(註3)	✓		本公司之最高風險管理單位為董事會，並已訂定本公司之「治理實務守則」及「企業社會責任實務守則」制定相關風險管理策略，透過月會及各項會議，定期宣導企業經營理念與社會責任義務。	尚無重大差異
二、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？		✓	本公司尚未設置推動企業社會責任專(兼)職單位。	未來將配合法令規定予以執行。
三、環境議題 (一)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	✓		(一)公司各建案均致力於「綠建築」之規劃設計、採用環保節能建材；如外牆玻璃採用low-e玻璃、自潔氧化鈦磁磚及屋頂中空樓板等建材與工法，以節能減碳及降低後續使用維護資源。各建案工地工程施工亦力求降低物料損耗及營建廢棄物減量，以降低對環境衝擊。	尚無重大差異
(二)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？	✓		(二)公司致力推動作業流程電子化以節省紙張使用，宣導雙面影印及紙張回收再利用；將營建廢棄物與一般生活垃圾分開處理，落實垃圾分類資源回收，以減少對環境污染及衝擊。	
(三)公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施？	✓		(三)公司各建案會隨氣候變遷與環境因應策略規劃專案開發，並響應政府綠色環境及節能政策的提倡，以因應氣候相關議題對公司之影響。	
(四)公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定節能減碳、溫室氣體減量、減	✓		(四)公司於辦公場所適時調節空調開放時間及溫度，定期空調機組清洗保養；109年更換辦公室照明200盞，由傳統日光燈更換為LED平板節能燈，每年節省電力21,000	

少用水或其他廢棄物管理之政策？  (五)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？	✓		度，可減少11公噸碳排放量，以達到溫室氣體減量及企業永續發展。  (五)本公司與主要供應商之契約訂定並依法令規定辦理，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、社會議題 (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？ (二)公司是否訂定及實施合理員工福利措施（包括薪酬、休假及其他福利等），並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？ (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？  (四)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？ (五)對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？ (六)公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？	✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓		(一)本公司均遵守各項勞動法令及尊重國際人權公約，制定工作規則等相關管理辦法，以確保勞動人權及保障員工之合法權益。 (二)公司訂定合理員工薪資福利，除員工薪資外，另依公司章程規定提撥員工酬勞，並視年度經營績效及員工個人績效結果發放年終績效獎金，同時針對表現優異同仁予以晉升或調薪，詳見第36頁『勞資關係資訊』。 (三)本公司於辦公場所常備醫護箱，108年3-6月辦理員工身體健康檢查，提醒員工注意健康狀況。辦公大樓每年一次消防維護實施演練或稽查檢測、公司設有門禁保管管制、攝影監控裝置、每季一次冷氣空調保養、辦公場所全面禁煙、定期於辦公環境清理及消毒，以提供員工安全與健康之工作環境。 (四)公司依年度教育訓練計劃執行內外部教育訓練，並視個別員工業務需求參加外訓，以加強其職涯發展能力。 (五)公司產品及服務均依行政院頒部之定型化契約範本及相關規定辦理，並設有客戶服務專線、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，公平即時處理及回應。 (六)公司與主要供應商往來均依法令規定辦理，合約內並規範職業安全衛生法、工地勞工安全衛生、不得僱用非法勞工、不得侵犯智慧財產權等規定事項，如涉及違反或不適任之供應商得隨時終止或解除契約。	尚無重大差異
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製企業社會責任報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？		✓	五、公司尚未有訂定企業社會責任等相關計畫，並編製企業社會責任報告書。	未來將配合法令規定予以執行。
六、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」定有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：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。				
七、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十屆「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. 捐款花蓮門諾基金會、東基公益~台東基督教醫院、台北市賽珍珠基金會及中華民國排球協會等社福團體辦理弱勢偏鄉長者、家庭各項照顧服務，及偏鄉學童文化教育體育之訓練經費。				

6. 公司履行誠信經營情形及採行措施：

履行誠信經營情形及與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、訂定誠信經營政策及方案 (一)公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並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？	✓		(一)本公司已制訂經董事會通過之「誠信經營守則」及「道德行為準則」，並揭露於公司網站及公開資訊觀測站，明示董事會、管理階層及員工積極落實，以資遵循。	無



<p>(二) 公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？</p> <p>(三) 公司是否於防範不誠信行為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，並定期檢討修正前揭方案？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p>	<p>(二) 本公司就具較高不誠信行為風險之營業活動，建立有效之會計制度及內部控制制度，稽核室與簽證會計師定期抽查內部營業活動執行狀況，不得有行賄、收賄、提供非法政治獻金、侵害營業秘密等不法行為，並建立相關檢舉制度，作為防範不誠信行為之措施。</p> <p>(三) 本公司已制定「誠信經營作業程序及行為指南」，明定不誠信行為之作業程序、違規之懲戒及申訴制度，並定期檢討與修正，同時於公司網站設置舉報及申訴管道，供舉發任何不當之行為。</p>	<p>無</p> <p>無</p>
<p>二、落實誠信經營</p>			
<p>(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？</p> <p>(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(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？</p> <p>(三) 公司是否制定防止利益衝突政策，提供適當陳述管道，並落實執行？</p> <p>(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，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？</p> <p>(五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>(一) 本公司與往來對象簽訂契約，均由法務人員審查簽立之合約條款，並加強誠信條款之規定，如涉有不誠信行為，得隨時終止或解除合約。</p> <p>(二) 本公司已設置隸屬董事會之稽核室與行政管理處共同為推動誠信經營之專責單位，定期查核與監督內部營業活動執行情形，並於每年一次向董事會報告相關作業及監督執行情形。</p> <p>(三) 本公司誠信經營守則及董事會議事規範均明訂利益迴避政策，所有相關人員應迴避個人利益或可能與公司有利害關係者之利益衝突，並設置檢舉暨申訴管道落實執行。</p> <p>(四) 本公司已建立有效之會計制度及內部控制制度，由稽核室依風險評估訂定年度稽核計畫執行查核作業，查核結果並報告董事會及追蹤改善情形；每年一次由各部門進行內部自評及會計師內控查核作業，並出具內控聲明書。</p> <p>(五) 公司於月會或內部會議不定期宣導及辦理內訓，使員工了解誠信經營理念與規範之重要性。</p>	<p>無</p> <p>無</p> <p>無</p> <p>無</p> <p>無</p>
<p>三、公司檢舉制度之運作情形</p>			
<p>(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？</p> <p>(二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？</p> <p>(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？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>(一) 本公司於「誠信經營作業程序及行為指南」訂定檢舉及申訴制度、管道，並指派稽核室為受理單位。檢舉信箱：audit@mail.gtg.com.tw</p> <p>(二) 本公司於「誠信經營作業程序及行為指南」制定受理檢舉之作業程序、調查程序、審議及保密等應採取之相關機制。</p> <p>(三) 本公司明確規範保護機制，不得因任何檢舉或申訴，而予以解僱、調職或其他不利之處分。</p>	<p>無</p> <p>無</p> <p>無</p>
<p>四、加強資訊揭露</p>			
<p>(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？</p>	<p>✓</p>	<p>本公司於公司網站及公開資訊觀測站，揭露誠信經營守則內容及行為指南相關資訊。</p>	<p>無</p>
<p>五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形；本公司經董事會通過修訂公司誠信經營守則、誠信經營作業程序及行為指南等辦法，其運作與上市櫃公司誠信經營守則並無重大差異。</p>			
<p>六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形)：</p> <p>1. 本公司誠信經營守則於110.3.16經董事會通過修訂部分條文，公司應建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動等內容。</p> <p>2. 本公司設有檢舉/申訴管道，任何人有不誠信行為，可透過網路、電話、書面等進行檢舉或申訴。</p> <p>3. 本公司稽核室訂定年度稽核計畫，定期查核公司內部各項營業活動，並定期向董事會報告執行情形。</p>			

7. 公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：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：110 年 03 月 16 日

本公司民國一〇九年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

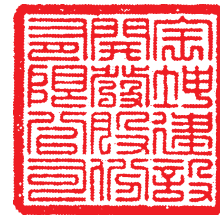
- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」（以下簡稱「處理準則」）規定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，認為本公司於民國一〇九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一一〇年三月十六日董事會通過，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) 108 年度股東常會決議

本公司 109 年 6 月 9 日股東常會決議及執行情形：

重要決議	執行情形
承認 108 年度決算表冊。	依公司法第 230 條，公告決議情形。
承認 108 年度盈餘分配表。	訂定 109.9.2 為除權息基準日，109.9.30 為現金股利發放日，每股分配現金股利 0.2 元。109.9.30 為增資新股發放日，每股分配股票股利 0.5 元，依董事會決議執行。
修正本公司部分章程。	依修訂後作業程序執行，於 109.9.16. 經主管機關准予變更登記。
修正本公司股東會議事規則	依修訂後作業程序執行。
辦理 108 年度盈餘暨資本公積轉增資發行新股。	109.9.30 為增資新股發放日，每股分配股票股利 0.5 元，並依股東會決議執行完成。

(二) 109 年之董事會重要決議

1. 通過本公司本公司 109 年度營業預算(109.1.6)
2. 通過本公司 107 年員工酬勞暨 108 年年終獎(酬)金案。(109.1.6)
3. 通過本公司 100%持有之 CHAINQUI HOLDING CO.,LTD 因融資額度展期，續由母公司對 CHAINQUI HOLDING CO.,LTD 提供連帶保證。(109.3.16)
4. 通過本公司 108 年度內部控制制度自行評估案。(109.3.16)
5. 通過修訂本公司之【股東會議事規則】。(109.3.16)
6. 通過修訂本公司之【章程】。(109.3.16)
7. 通過修訂本公司「公司誠信經營守則」及「誠信經營作業程序及行為指南」案。(109.3.16)
8. 通過訂定本公司「董事會自我評鑑或同儕評鑑辦法」案。(109.3.16)
9. 通過本公司 108 年度員工及董監酬勞分配案。(109.3.16)
10. 通過本公司建築事業處副總經理紀榮村先生退休案。(109.3.16)
11. 通過本公司本公司 109 年股東常會之相關事宜。(109.3.16)
12. 通過本公司依臺證上一字第 1080021452 號函規定辦理為提升上市公司財務報告編製能力。(109.3.16)
13. 通過本公司自 109 年度起，將不動產、廠房及設備暨投資性不動產折舊方法由原定率遞減法改採直線法。(109.3.16)
14. 通過本公司民國 108 年度營業決算表冊。(109.3.16)
15. 通過本公司 108 年度盈餘分配表。(109.3.16)
16. 通過本公司擬辦理 108 年度盈餘暨資本公積轉增資發行新股案。(109.3.16)
17. 通過本公司民國 109 年第一季合併財務報表。(109.5.11)
18. 通過開發台北市中正區城中段二小段 583 等 7 筆土地合建案。(109.5.25)
19. 通過開發新北市新莊區忠孝段 474、474-1、474-2、474-4、478-7、479-1 地號等 6 筆土地合建案(109.6.30)
20. 通過境外子公司增加美國投資金額美金參佰萬元。(109.8.12)
21. 通過發放 108 年度董事及監察人酬勞新台幣 20,675,889 元案。(109.8.12)
22. 通過本公司除權息基準日及其他相關事宜。(109.8.12)
23. 通過本公司民國 109 年第二季合併財務報表。(109.8.12)
24. 通過台北市大安區辛亥段四小段 61 地號等 28 筆土地(商一及住三、1548.8 坪)公辦都市更新案。(109.10.29)
25. 通過本公司【110 年度內部稽核作業查核計畫】案。(109.11.9)
26. 通過修定本公司【內部控制制度】及【內部稽核實施細則】之『融資循環』、『不動產、廠房及設備循環』及『薪工循環』案(109.11.9)。
27. 通過本公司定期評估簽證會計師獨立性之情形。(109.11.9)
28. 通過本公司民國 109 年第三季合併財務報表。(109.11.9)

(三) 110 年截至年報刊印日之董事會重要決議

1. 通過本公司 110 年度營業預算。(110.1.25)
2. 通過新莊區「忠孝段 474 地號等 6 筆」新建工程之建築工程發包案。(110.1.25)
3. 通過本公司 108 年員工酬勞暨 109 年年終獎(酬)金案。(110.1.25)
4. 通過本公司 108 年員工酬勞暨 109 年年終獎(酬)金案。(110.1.25)
5. 通過修訂本公司之【章程】。(110.3.16)

6. 通過修訂本公司之【公司誠信經營守則】。(110.3.16)
  7. 通過修訂本公司之【誠信經營作業程序及行為指南】。(110.3.16)
  8. 通過修訂本公司之【股東會議事規則】。(110.3.16)
  9. 通過修訂本公司之【董事選任程序】。(110.3.16)
  10. 通過增訂本公司之【審計委員會組織規程】。(110.3.16)
  11. 通過修訂本公司之【資金貸與及背書保證處理辦法】。(110.3.16)
  12. 通過修訂本公司之【取得或處分資產處理辦法】。(110.3.16)
  13. 通過本公司 109 年度員工及董監酬勞分配案。(110.3.16)
  14. 通過本公司 110 年股東常會之相關事宜。(110.3.16)
  15. 通過本公司董事選舉案。(110.3.16)
  16. 通過本公司民國 109 年度營業決算表冊。(110.3.16)
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

110 年 04 月 09 日

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
無				

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

## 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	109.1.01-109.12.31	

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。

本公司定期評估簽證會計師獨立之情形：

項次	評估項目	是否符合		
		是	否	不適用
1	並無因與客戶間有直接或重大間接財務利益而影響獨立性之情形。	V		
2	未曾於目前或最近兩年內擔任客戶及其關係人之董事、監察人，或其他直接並有重大影響本審計案件之職務。	V		
3	並無因為客戶及其關係人之立場或意見辯護，而將可能導致獨立性受到質疑。	V		
4	並無與客戶及其關係人、董事、監察人、經理人有密切關係，而將可能過度關注或同情客戶之利益。	V		
5	並未承受或感受到來自客戶之恫嚇，致將可能無法保持客觀性及澄清專業上之懷疑。	V		
6	民國 109 年度之財務報表期間起始日至接受指派日止，並無對本客戶提供可能影響超然獨立之非審計服務。	V		
7	並無其他可能影響超然獨立之情形。	V		
<p>〈結論〉</p> <p>安侯建業聯合會計師事務所陳宗哲會計師及賴麗真會計師，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</p>				

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	109 年度		110 年度截至 4 月 9 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	616,860	0		0
	代表人：李勇毅	476,163	1,000,000	0	3,800,000
	代表人：廖學新	0	0	0	0
董事	全達投資(股)公司	1,477,940	1,000,000	0	0
	代表人：李隆廣	1,295,959	4,500,000	0	0
董事	全球興業(股)公司	890,445	0	132,000	0
	代表人：江清峰	0	0	0	0
董事	慈雲國際有限公司	226,531	0	(350,000)	0
	代表人：陳明智	0	0	0	0
獨立董事	周哲男	0	0	0	0
獨立董事	林麗雲	4,078	0	0	0
監察人	李蕙君	184,070	0	0	0
監察人	尚瑩投資有限公司	36,723	0	0	0
	代表人：李瑞珊	0	0	0	0
大股東	全毅投資(股)公司	2,543,787	2,600,000	482,000	0
總經理	江清峰	0	0	0	0
財務經理	洪小慧	1,362	0	0	0
會計經理	王騰仙	0	0	0	0

\*股權移轉資訊、股權質押資訊：無股權移轉、質押之相對人為關係人之情形。

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

110年4月9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	28,463,661	12.46%	-	-	-	-	-	-	
負責人：李勇毅	5,237,796	2.33%	202,488	0.09%	-	-	李隆廣	父子	
全展投資股份有限公司	21,447,410	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	14,255,555	6.35%	342,884	0.15%	-	-	李勇毅	父子	
全達投資股份有限公司	16,257,347	7.24%	-	-	-	-	全展投資	同一負責人	
							全球興業	同一負責人	
負責人：李隆廣	14,255,555	6.35%	342,884	0.15%	-	-	李勇毅	父子	
昱景建設股份有限公司	15,762,552	7.02%	-	-	-	-	-	-	
李隆廣	14,255,555	6.35%	342,884	0.15%	-	-	李勇毅	父子	
全球興業股份有限公司	9,926,897	4.42%	-	-	-	-	全達投資	同一負責人	
							全展投資	同一負責人	
代表人：江清峰	-	-	-	-	-	-	-	-	
元創投資股份有限公司	6,785,029	3.02%	-	-	-	-	-	-	
代表人：李勇毅	5,237,796	2.33%	202,488	0.09%	-	-	李隆廣	父子	
代表人：廖學新	-	-	-	-	-	-	-	-	
李勇毅	5,237,796	2.33%	202,488	0.09%	-	-	李隆廣	父子	
吳坤篁	3,727,994	1.66%							
詠鎮投資股份有限公司	3,715,371	1.65%							

註1：股東姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)

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

註3：該股東為外部人士並非公司董監事，無法取得相關資料。

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 經授商字第 09701012580 號	—	
97.04	10	298,000,000	2,980,000,000	144,285,087	1,442,850,870	公司債轉換轉增資 1,860,590 元 97.04.18 經授商字第 09701090550 號	—	
97.07	10	298,000,000	2,980,000,000	144,293,004	1,442,930,040	公司債轉換轉增資 79,170 元 97.07.24 經授商字第 09701185110 號	—	
98.07	10	298,000,000	2,980,000,000	144,492,026	1,444,920,260	公司債轉換轉增資 1,990,220 元 98.07.17 經授商字第 09801158460 號	—	
98.10	10	298,000,000	2,980,000,000	144,604,902	1,446,049,020	公司債轉換轉增資 1,128,760 元 98.10.16 經授商字第 09801239170 號	—	
99.01	10	298,000,000	2,980,000,000	150,038,454	1,500,384,540	公司債轉換轉增資 54,335,520 元 99.01.20 經授商字第 09901011790 號	—	
99.04	10	298,000,000	2,980,000,000	151,572,571	1,515,725,710	公司債轉換轉增資 15,341,170 元 99.04.20 經授商字第 9901077670 號	—	—
99.07	10	298,000,000	2,980,000,000	151,664,925	1,516,649,250	公司債轉換轉增資 923,540 元 99.04.20 經授商字第 9901077670 號	—	
100.01	10	298,000,000	2,980,000,000	149,664,925	1,496,649,250	庫藏股辦理註銷減資 20,000,000 元 100.01.01 經授商字第 10001000180 號	—	
100.01	10	298,000,000	2,980,000,000	151,297,498	1,512,974,980	公司債轉換轉增資 16,325,730 元 100.01.19 經授商字第 10001010940 號	—	
100.04	10	298,000,000	2,980,000,000	151,752,042	1,517,520,420	公司債轉換轉增資 4,545,440 元 100.04.19 經授商字第 10001076300 號	—	
107.09	10	298,000,000	2,980,000,000	172,997,328	1,729,973,280	盈餘配股轉增資 212,452,860 元 核准日期 107.7.27 文號：10701092680	—	
108.09	10	298,000,000	2,980,000,000	204,136,846	2,041,368,460	盈餘及資本公積轉增資 311,395,180 元 核准日期 108.7.8 文號：10801129700	—	
109.09	10	298,000,000	2,980,000,000	224,550,300	2,245,505,300	盈餘及資本公積轉增資 204,136,840 元 核准日期 109.7.27 文號：10907270002	—	

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。

110 年 4 月 9 日

股 份 核 定 股 本	流通在外股份			未發行股份	合計	備註
	種類	股數	金額			
記名式普通股	224,550,300	—	224,550,300	73,449,700	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

110年4月9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	49	16,078	43	16,170
持有股數	0	0	123,329,004	96,903,475	4,318,051	224,550,530
持股比例	0	0.00	54.91	43.18	1.91	100

(三)股權分散情形：

股權分散情形

每股面額十元/110年4月9日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1至999	5,183	1,426,694	0.64
1000至5,000	8,589	18,043,712	8.04
5,001至10,000	1,274	9,794,205	4.36
10,001至15,000	400	5,162,186	2.3
15,001至20,000	212	3,875,779	1.73
20,001至30,000	182	4,714,214	2.1
30,001至40,000	88	3,100,576	1.38
40,001至50,000	53	2,481,990	1.11
50,001至100,000	92	6,783,260	3.02
100,001至200,000	44	5,957,248	2.65
200,001至400,000	22	6,124,047	2.73
400,001至600,000	6	2,928,735	1.3
600,001至800,000	1	720,393	0.32
800,001至1,000,000	1	980,426	0.44
1,000,001以上	23	152,457,065	67.89
合計	16,170	224,550,530	100.00

(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	28,463,661	12.68%
全展投資股份有限公司	21,447,410	9.55%
全達投資股份有限公司	16,257,347	7.24%
昱景建設股份有限公司	15,762,552	7.02%
李隆廣	14,255,555	6.35%
全球興業股份有限公司	9,926,897	4.42%
元創投資股份有限公司	6,785,029	3.02%
李勇毅	5,237,796	2.33%
吳坤篋	3,727,994	1.66%
詠鎮投資股份有限公司	3,715,371	1.65%



(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		108 年度	109 年度	截至 110 年 3 月 31 日
每股市價 (註 1)	最高		31.50	23.40	21.95
	最低		22.50	17.90	16.40
	平均		27.28	20.53	18.09
每股淨值 (註 2)	分配前		21.70	20.22	不適用
	分配後		21.70	註	
每股盈餘	加權平均股數(仟股)		204,136	224,550	
	每股盈餘 (註 3)	調整前	1.96	1.03	
		調整後	1.96	註	
每股股利	現金股利		0.2	1.0	
	資本公積配發現金		-	0.5	
	無償 配股	盈餘配股	0.5	-	
		資本公司配股	0.5	-	
	累積未付股利		-	-	
投資報酬分析	本益比(註 5)		13.91	19.93	
	本利比(註 6)		22.73	註	
	現金股利殖利率(註 7)		4.40	註	

(註)民國 109 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現金股利 1.5 元/股。

3、預期股利政策有無重大變動：無。

(七)本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：

因本公司未公佈民國 109 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	4,292,996	4,292,996	0	無
董監酬勞	11,447,989	11,447,989	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	7,753,458	7,753,458	0	無
董監酬勞	20,675,889	20,675,889	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（110.4.9）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(%)	
	108 年	109 年
各種商業大樓及國民住宅興建、出售業務	96.34	96.34
其他	3.66	3.66

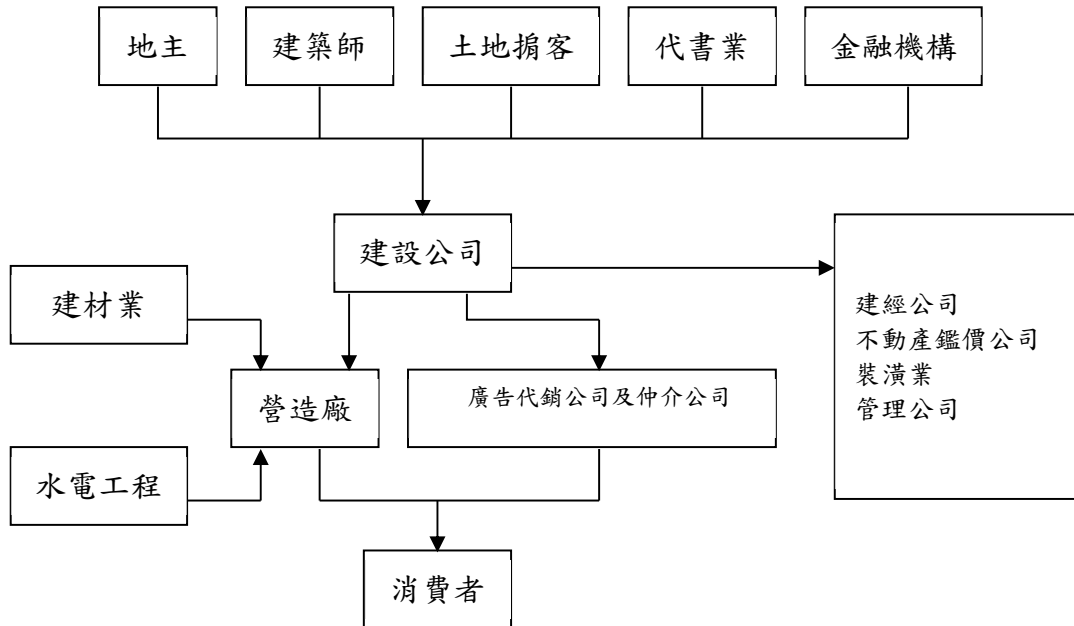
- 公司目前之商品(服務)項目：本公司乃屬建築事業，營業項目主要係委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅後，以從事出租出售之業務。
- 計畫開發之新商品(服務)：目前針對新建住宅工法加以人性化的改良。

#### (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，以採取適當而有效的銷售策略。

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) 新北市八里區重劃區「全坤家園」、「全坤台北港段案」(先建後售)  
新北市新莊區「基督教芥菜種會」案(預售案)
- (2) 台北市萬華區貴陽街「全坤威峰」餘屋
- (3) 台北市中正區「衡陽路案」(預售案)、台北市信義區「信義三興案」(預售案)

#### 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，近期新北市八里區「全坤家園」亦創造不錯成績與市場品牌認同。

#### 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，以及市區精華地段合建或都市更新個案為北市推案新重點。

#### 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) 利率持續維持低檔，打房氛圍降低，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。

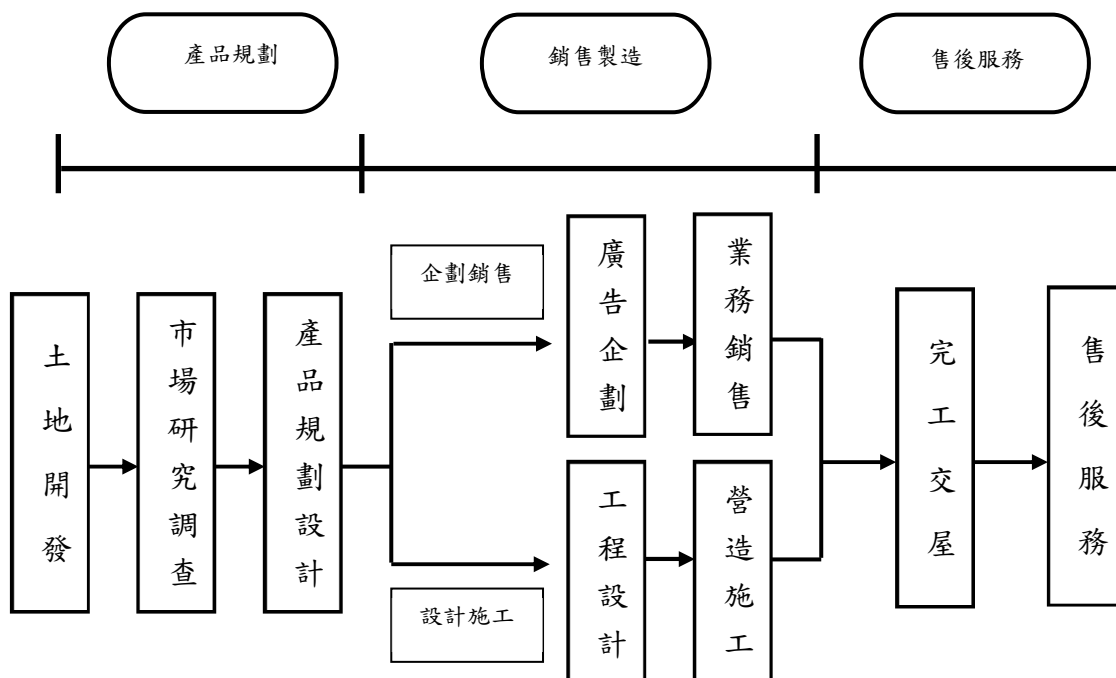
##### 不利因素：

- (1) 全球經濟進入衰退，國內經濟面仍低迷，政府產業政策不明，國內投資仍偏低。
- (2) 持有稅及交易稅上升，投資客銳減。
- (3) 中美貿易戰及兩岸緊張情勢。
- (4) 全球[新冠肺炎]疫情影響。
- (5) 營建成本持續上漲，缺工缺料狀況未解。

(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	108 年度				109 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	WHL	145,488	14.60%	無	芥菜	45,500	12.49%		不適用			
2	其他	850,762	85.40%	無	其他	318,888	87.51%					
3												
4												
5												
		996,250	100%			364,388	100%					

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 出 產 調 理 主要商品 (或部門別)	108 年度			109 年度		
	產能	產量	產值	產能	產量	產值
房地(仟元)			996,250			784,709
合 計			996,250			784,709

#### (六) 最近二年度銷售量值表

單位：新台幣仟元

年度 出 產 調 理 主要商品 (或部門別)	108 年度				109 年度			
	內 銷		外 銷		內 銷		外 銷	
	量	值	量	值	量	值	量	值
房地	-	1,489,423	0	0	-	1,129,908	0	0
其他	-	241,130	0	0	-	208,169	0	0
總計	-	1,730,553	0	0	-	1,338,077	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		108 年度	109 年度	110 年 4 月 9 日
員工 人數 (人)	48	50	55	57
	-	-	-	-
	48	50	55	57
平均年歲(歲)		45.4	45.2	45.8
平均服務年資(年)		11.85	11.17	11.42
學歷 分布 情形 (%)	6%	14%	7%	9%
	82%	76%	82%	80%
	10%	8%	9%	9%
	2%	2%	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週搭設防護網，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：本公司致力提供員工具有競爭力的薪酬制度及福利制度，秉持與員工利潤共享的理念，吸引、發展、激勵各方優秀人才，鼓勵員工與公司一同創新營運績效，達成永續經營之目標。

##### (1) 員工薪酬福利措施及實施情形

- A. 薪資制度：本公司員工之薪資依其職務位階、工作經驗、學歷、專業知識及技能等予以合理薪資待遇，且不因性別、年齡或種族而異。每年參與同業薪資調查，並依市場薪資水準、物價變動、公司整體經營狀況及個人績效等予以晉升或調整員工薪資。  
109 年度部分同仁調薪 1 次，平均員工薪資調整情形為 1.53%，個人晉升調薪最高 12%。
- B. 員工酬勞：依公司章程規定，應以不低於當年度獲利狀況之百分之一分派員工酬勞，其金額與分配方式由薪酬委員會提報董事會決議，並報告股東會。並視員工之職務、貢獻、績效表現等予以發放。
- C. 年終獎金、績效獎金：依公司年度整體經營績效及員工個人績效之表現評核後予以發放。
- D. 員工福利：本公司提供員工冬夏季制服、停車位、辦理員工身體健康檢查、員工團體保險(壽險、意外險、住院醫療險)、公司尾牙、節慶、家庭日等活動，並不定期舉辦全體員工及部門聚餐聯誼，每年亦提撥預算費用，由各部門自行規畫部門或跨部門活動，以增進同事間之情感交流。  
本公司職工福利委員會，每年不定期舉辦國內外旅遊，並定期發放年節禮品、辦理結婚、生育、住院、喪葬津貼等婚喪喜慶之慰問及補助，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

本公司之勞工退休辦法優於勞基法規定，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，負責勞工退休準備金管理事宜。

- A. 依「勞動基準法」與「勞工退休金條例」實施後選擇適用舊制之勞工，其退休金之給與，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，本公司並依規定每月按薪資總額之 2% 提撥至臺灣銀行退休金專戶，以保障勞工權益。
- B. 自民國九十四年七月一日起，選擇適用勞工退休金條例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提繳其工資 6% 之金額至勞工個人退休金專戶，另依勞工自願提繳之提繳率，自每月薪資中代為扣繳至勞保局之個人退休金專戶。

##### (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，並經主管機關核准在案，以供全體員工一體遵行。

本公司每月定期召開全員月會，直接聽取員工所提對公司有興革意見及建議事項，並宣導公司各項制度政策、績效品質改進與行政業務之檢討。每季定期召開勞資會議，對公司營運狀況、員工福利及工作環境改善等事項進行溝通協調，勞資溝通管道非常順暢、維持和諧關係。

##### (5) 各項員工權益維護措施

本公司向來重視員工福利政策，隨時因應社會及經濟環境之變遷檢討及改善，任何有關勞資關係之新增或修正措施，均經勞資雙方溝通後定案，以維員工權益。

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，未曾發生重大勞資糾紛，亦未曾因勞資糾紛而遭受損失，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	109.5.19-110.5.19	短擔-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	110.1.10-111.1.10	短擔-新湖辦公室	
借款契約	國泰世華商業銀行	108.3.4-111.9.4	信用-建融	
借款契約	國泰世華商業銀行	108.3.04-111.9.04	中放	
借款契約	華南銀行(西門分行)	109.11.24-110.11.24	信用	
借款契約	合作金庫銀行	109.8.18-110.8.18	信用	
借款契約	遠東商業銀行	109.7.16-110.7.16	信用	
借款契約	新光商業銀行	109.6.4-110.6.4	短擔-集賢路1F	
借款契約	華泰商業銀行	109.1.07-110.1.07	信用	
借款契約	上海商業銀行	110.3.01-110.3.1	信用	
借款契約	台中商業銀行	103.9.29-110.9.29	金泰段	
借款契約	台中商業銀行	108.10.23-111.10.23	信用	
借款契約	台中商業銀行	108.11.20-111.11.20	信用	
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	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。
工程合約	家圓營造股份有限公司	勘驗核定日起 1590 日曆天	八里中庄段營造工程	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。
工程合約	家圓營造股份有限公司	開工日起 817 日曆天	八里台北港段營造工程	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)	
	105年	106年	107年	108年	109年		
流動資產	7,241,191	7,396,776	8,202,088	5,783,105	5,221,780	不適用	
不動產、廠房及設備(註2)	200,404	198,366	204,909	196,863	200,231		
無形資產	122	147	105	310	541		
其他資產(註2)	369,162	349,543	352,905	2,538,821	2,425,330		
資產總額	7,810,879	7,989,832	8,760,007	8,519,099	7,847,882		
流動負債	分配前	4,149,810	4,593,658	4,385,820	2,391,367		1,884,395
	分配後	4,149,810	4,593,658	4,385,820	2,391,367		註5
非流動負債	77,694	63,355	50,627	1,364,868	1,109,162		
負債總額	分配前	4,227,504	4,657,013	4,436,447	3,756,235		2,993,557
	分配後	4,227,504	4,657,013	4,436,447	3,756,235		註5
歸屬於母公司業主之權益	3,334,907	3,100,268	4,122,569	4,429,911	4,540,784		
股本	1,517,520	1,517,520	1,729,973	2,041,368	2,245,505		
資本公積	919,948	919,948	920,781	748,668	647,558		
保留盈餘	分配前	921,595	769,382	4,558,749	1,751,022		1,840,421
	分配後	921,595	769,382	4,558,749	1,751,022		註5
其他權益	(24,156)	(106,582)	(86,934)	(111,147)	(192,700)		
庫藏股票	-	-	-	-	-		
非控制權益	248,468	232,551	200,991	332,953	313,541		
權益總額	分配前	3,583,375	3,332,819	4,323,560	4,762,864		4,854,325
	分配後	3,583,375	3,332,819	4,323,560	4,762,864		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列編，並註明其情形及理由。

註5：民國一〇九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)
	105年	106年	107年	108年	109年	
營業收入	589,909	1,136,535	3,950,639	1,730,553	1,338,077	不適用
營業毛利	204,958	288,655	1,531,124	762,485	553,367	
營業損益	34,477	114,654	1,142,853	485,110	334,235	
營業外收入及支出	(40,088)	(45,083)	(53,803)	6,685	(64,101)	
稅前淨利(損)	(5,611)	69,571	1,089,050	491,795	270,134	
繼續營業單位本期淨利(損)	(51,298)	28,928	986,870	441,340	231,789	
停業單位損失	-	-	-	-	-	
本期淨利(損)	(51,298)	28,928	986,870	441,340	231,789	
本期其他綜合損益(稅後淨額)	(7,204)	(94,799)	34,044	(38,290)	(95,919)	
本期綜合損益總額	(58,502)	(65,871)	1,020,914	403,050	135,870	
淨利歸屬於母公司業主	(56,016)	29,557	986,001	440,455	232,341	
淨利歸屬於非控制權益	4,718	(629)	869	885	(552)	
綜合損益總額歸屬於母公司業主	(59,995)	(52,536)	1,016,474	410,256	150,742	
綜合損益總額歸屬於非控制權益	1,493	(13,335)	4,440	(7,206)	(14,872)	
每股盈餘	(0.37)	0.19	5.70	2.16	1.03	

## (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)	
	105年	106年	107年	108年	109年		
流動資產	4,609,826	4,293,546	4,060,771	2,907,056	2,713,508	不適用	
不動產、廠房及設備(註2)	195,854	193,943	192,078	190,452	190,016		
無形資產	122	147	105	310	541		
其他資產(註2)	2,133,460	2,385,489	2,264,423	2,727,241	2,693,861		
資產總額	6,939,262	6,873,125	6,517,377	5,825,059	5,597,926		
流動負債	分配前	3,529,768	3,711,834	2,346,564	1,381,631		1,049,468
	分配後	3,529,768	3,711,834	2,346,564	1,381,631		註5
非流動負債	74,587	61,023	48,244	13,517	7,674		
負債總額	分配前	3,604,355	3,772,857	2,394,808	1,395,148		1,057,142
	分配後	3,604,355	3,772,857	2,394,808	1,395,148		註5
股本	1,517,520	1,517,520	1,729,973	2,041,368	2,245,505		
資本公積	919,948	919,948	920,781	748,668	647,558		
保留盈餘	分配前	912,595	769,832	1,558,749	1,751,022		1,840,421
	分配後	912,595	769,832	1,558,749	1,751,022		註5
其他權益	(24,156)	(106,582)	(86,934)	(111,147)	(192,700)		
庫藏股票	-	-	-	-	-		
權益總額	分配前	3,334,907	3,100,268	4,122,569	4,429,911		4,540,784
	分配後	3,334,907	3,100,268	4,122,569	4,429,911		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：民國一〇九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)
	105年	106年	107年	108年	109年	
營業收入	306,678	815,990	3,658,506	1,495,022	1,143,516	不適用
營業毛利	132,833	267,548	1,492,670	745,187	478,725	
營業損益	5,211	136,575	1,166,428	540,309	334,009	
營業外收入及支出	(16,227)	(66,946)	(78,620)	(51,841)	(63,550)	
稅前淨利(損)	(11,016)	69,629	1,087,808	488,468	270,459	
繼續營業單位本期淨利(損)	(11,016)	69,629	1,087,808	488,468	270,459	
停業單位損失	-	-	-	-	-	
本期淨利(損)	(56,016)	29,557	986,001	440,455	232,341	
本期其他綜合損益(稅後淨額)	(3,979)	(82,093)	30,473	(30,199)	(81,599)	
本期綜合損益總額	(59,995)	(52,536)	1,016,474	410,256	150,742	
每股盈餘	(0.37)	0.19	5.70	2.16	1.03	

## 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
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	
108年	安侯建業會計師事務所	陳宗哲、賴麗真	無保留意見	
109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)
		105年	106年	107年	108年	109年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	54.12	58.29	50.64	44.09	38.14	不適用
	長期資金占不動產、廠房及設備 比率	1788.08	1680.14	2109.99	3103.38	2972.51	
償債能力%	流動比率	174.49	161.02	187.01	241.83	277.11	
	速動比率	33.76	34.28	63.53	116.76	134.44	
	利息保障倍數	0.91	2.06	15.97	7.37	4.31	
經營能力	應收款項週轉率(次)	7.90	16.07	15.17	5.83	11.72	
	平均收現日數	46.21	22.71	24.06	62.57	31.14	
	存貨週轉率(次)	0.08	0.16	0.47	0.25	0.31	
	應付款項週轉率(次)	0.87	2.41	4.40	2.04	1.35	
	平均銷貨日數	4775.40	2255.67	783.37	1476.10	1194.26	
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	2.92	5.70	19.59	8.61	6.74	
	總資產週轉率(次)	0.08	0.14	0.45	0.20	0.16	
獲利能力	資產報酬率(%)	(0.01)	1.05	12.48	5.82	3.63	
	權益報酬率(%)	(1.35)	0.84	25.78	9.71	4.82	
	稅前純益占實收資本額比率(%)	(0.37)	7.56	62.95	23.76	12.03	
	純益率(%)	(8.70)	4.58	24.98	24.09	17.32	
	每股盈餘(元)	(0.37)	2.55	5.70	2.16	1.03	
現金流量	現金流量比率(%)	-	0.19	28.05	-8.07	21.14	
	現金流量允當比率(%)	-	-41.16	1.07	-619.16	553.44	
	現金再投資比率(%)	-	-16.06	28.17	-7.92	9.59	
槓桿度	營運槓桿度	1.18	1.05	1.00	1.11	1.17	
	財務槓桿度	(1.33)	2.33	1.07	1.19	1.32	
1.利息保障倍數減少主要係稅前純益減少所致 2.應收帳款週轉率減少主要係銷貨淨額減少所致 3.平均收現日數增加主要係存貨週轉率減少所致 4.總資產週轉率減少主要係銷貨淨額減少增加所致 5.資產報酬率減少主要係稅後損益減少所致 6.權益報酬率減少主要係稅後損益減少所致 7.稅前純益占實收資本額比率減少主要係稅前純益減少所致 8.每股盈餘減少主要係109年認列威峰餘屋收入所致 9.現金流量比率增加主要係營業活動現金流入增加所致 10.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 11.現金再投資比率增加主要係營業活動現金流入增加所致							

## (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)
		105年	106年	107年	108年	109年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	51.94	54.89	36.74	23.95	18.88	
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	1702.75	1598.54	2146.30	2326.00	2389.69	
償債能力%	流動比率	130.60	115.67	173.05	210.41	258.56	
	速動比率	8.71	12.98	78.94	100.96	137.04	
	利息保障倍數	0.73	2.58	30.27	40.86	29.17	
經營能力	應收款項週轉率(次)	6.73	13.51	16.50	6.92	19.01	
	平均收現日數	54.21	27.02	22.12	52.78	19.20	
	存貨週轉率(次)	0.05	0.16	0.80	0.44	0.53	
	應付款項週轉率(次)	3.35	2.28	2.41	0.92	1.69	
	平均銷貨日數	6860.70	2285.07	457.14	829.17	685.57	
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	1.56	4.19	18.95	7.82	6.01	
	總資產週轉率(次)	0.04	0.12	0.55	0.24	0.20	
獲利能力	資產報酬率(%)	(0.32)	0.96	15.17	7.30	4.20	
	權益報酬率(%)	(1.61)	0.92	27.30	10.30	5.18	
	稅前純益占實收資本額比率(%)	(0.73)	4.59	62.88	23.93	12.04	
	純益率(%)	(18.27)	3.62	26.95	29.46	20.32	
	每股盈餘(元)	(0.37)	0.19	5.70	2.16	1.03	
現金流量	現金流量比率(%)	-	4.21	99.43	32.31	40.35	
	現金流量允當比率(%)	107.32	-17.05	56.54	94.10	145.83	
	現金再投資比率(%)	-	-0.82	56.21	8.10	8.84	
槓桿度	營運槓桿度	1.74	1.02	1.00	1.02	1.02	
	財務槓桿度	(0.14)	1.47	1.03	1.02	1.03	

- 1.負債占資產比率減少主要係流動負債減少所致
- 2.流動比率增加主要係流動負債減少所致
- 3.速動比率增加主要係存貨減少所致
- 4.利息保障倍數減少主要係稅前淨利減少所致
- 5.應收帳款週轉率增加主要係應收款項減少所致
- 6.平均收現日數增加主要係存貨週轉率增加所致
- 7.不動產、廠房及設備週轉率減少主要係銷貨淨額減少所致
- 8.總資產週轉率減少主要係銷貨淨額減少增加所致
- 9.資產報酬率減少主要係稅後損益減少所致
- 10.權益報酬率減少主要係稅後損益減少所致
- 11.稅前純益占實收資本額比率減少主要係稅前純益減少所致
- 12.每股盈餘減少主要係109年認列威峰餘屋收入所致
- 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近五年營業活動現金流入增加所致

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、監察人查核一〇九年度決算報告

#### 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一〇九年度財務報表、合併財務報表等，連同一〇九年度營業報告書、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

本公司一一〇年股東常會

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 一 〇 年 三 月 十 六 日

#### 四、最近年度財務報告

### 聲 明 書

本公司民國一〇九年度(自一〇九年一月一日至一〇九年十二月三十一日止)依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：全坤建設開發股份有限公司



董 事 長：李勇毅



日 期：民國一一〇年 三 月 十 六 日



安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

台北市110615信義路5段7號68樓(台北101大樓)  
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,  
Xinvi Road, Taipei City 110615, Taiwan (R.O.C.)

Telephone 電話 + 886 2 8101 6666  
Fax 傳真 + 886 2 8101 6667  
Internet 網址 home.kpmg/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)民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇九年及一〇八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一〇九年及一〇八年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇九年及一〇八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，與全坤建設開發股份有限公司及其子公司保持超然獨立，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。

### 強調事項

如合併財務報告附註四(二十)所述，全坤建設開發股份有限公司及其子公司為反映不動產、廠房及設備與投資性不動產之實際消耗型態，於民國一〇九年一月一日起將不動產、廠房及設備與投資性不動產之折舊方法由定率遞減法改為直線法。本會計師未因此修正查核意見。

### 關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對全坤集團民國一〇九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(十五)收入之認列。收入認列明細之說明，請詳合併財務報告附註六(廿一)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：

- 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。
- 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，抽核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，有部份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一〇九年及一〇八年十二月三十一日之資產總額分別占合併資產總額之39%及40%；民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日之營業收入淨額分別占合併營業收入淨額之11%及5%。

全坤建設開發股份有限公司已編製民國一〇九年度及一〇八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一〇九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

會計師：

陳泉哲

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  
民國一一〇年三月十六日



全坤建設開發股份有限公司及子公司  
合併資產負債表

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	109.12.31		108.12.31	
	金額	%	金額	%
<b>資產</b>				
<b>流動資產：</b>				
1100 現金及約當現金(附註六(一)及(廿四))	\$ 2,306,792	29	2,525,575	30
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註六(二)及(廿四))	119,761	2	64,412	1
1150 應收票據淨額(附註六(四)及(廿四))	23,073	-	116,713	1
1170 應收帳款淨額(附註六(四)及(廿四))	55,032	-	33,518	-
1200 其他應收款(附註六(五)及(廿四))	28,655	-	51,904	1
1320 存貨(建設業適用)(附註六(六)、八及九)	2,355,909	30	2,779,135	33
1410 預付款項	40,672	1	15,707	-
1476 其他金融資產—流動(附註六(廿四)及八)	50,585	1	39,233	1
1478 工程存出保證金(附註六(十一)及(廿四))	129,291	2	48,954	1
1479 其他流動資產—其他(附註六(十一))	110,231	1	103,422	1
1480 取得合約之增額成本—流動(附註六(十一))	1,779	-	4,532	-
	<u>5,221,780</u>	<u>67</u>	<u>5,783,105</u>	<u>69</u>
<b>非流動資產：</b>				
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)、(廿四)及八)	95,263	1	87,915	1
1600 不動產、廠房及設備(附註六(八)及八)	200,231	2	196,863	2
1755 使用權資產(附註六(九))	8,924	-	8,812	-
1760 投資性不動產淨額(附註六(十)及八)	2,181,215	28	2,332,339	27
1780 無形資產	541	-	310	-
1840 遞延所得稅資產(附註六(十八))	39,627	1	17,401	-
1980 其他金融資產—非流動(附註六(廿四)及八)	92,929	1	84,982	1
1995 其他非流動資產—其他	7,372	-	7,372	-
	<u>2,626,102</u>	<u>33</u>	<u>2,735,994</u>	<u>31</u>
<b>資產總計</b>	<u>\$ 7,847,882</u>	<u>100</u>	<u>\$ 8,519,099</u>	<u>100</u>
<b>負債及權益</b>				
<b>流動負債：</b>				
短期借款(附註六(十二)及(廿四))	2100		2100	
應付短期票券(附註六(十四)及(廿四))	2110		2110	
合約負債—流動(附註六(廿一))	2130		2130	
應付票據(附註六(廿四))	2150		2150	
應付帳款(附註六(廿四))	2170		2170	
其他應付款(附註六(廿四))	2200		2200	
其他應付款項—關係人(附註六(廿四)及七)	2220		2220	
本期所得稅負債	2230		2230	
租賃負債—流動(附註六(十五)及(廿四))	2280		2280	
一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十三)及(廿四))	2322		2322	
其他流動負債—其他	2399		2399	
	<u>31,147</u>	<u>-</u>	<u>47,660</u>	<u>1</u>
	<u>1,884,395</u>	<u>24</u>	<u>2,391,367</u>	<u>28</u>
<b>非流動負債：</b>				
長期借款(附註六(十三)及(廿四))	2540		2540	
租賃負債—非流動(附註六(十五)及(廿四))	2580		2580	
淨確定福利負債—非流動(附註六(十七))	2640		2640	
存入保證金(附註六(廿四))	2645		2645	
	<u>5,535</u>	<u>-</u>	<u>6,370</u>	<u>-</u>
	<u>1,109,162</u>	<u>14</u>	<u>1,364,868</u>	<u>16</u>
	<u>2,993,557</u>	<u>38</u>	<u>3,756,235</u>	<u>44</u>
<b>歸屬母公司業主之權益(附註六(十九))：</b>				
普通股股本	3110		3110	
資本公積	3200		3200	
保留盈餘	3300		3300	
其他權益	3400		3400	
<b>歸屬母公司業主之權益合計</b>				
非控制權益(附註六(七)及(十九))	36XX		36XX	
<b>權益總計</b>				
<b>負債及權益總計</b>				
	<u>\$ 7,847,882</u>	<u>100</u>	<u>\$ 8,519,099</u>	<u>100</u>

(請詳閱後附合併財務報告附註)



會計主管：王騰仙



經理人：江濟峰



董事長：李勇毅

全坤建設開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	109年度		108年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(廿一)及七)	\$ 1,338,077	100	1,730,553	100
5000 營業成本(附註六(六)及(十七))	784,710	59	968,068	56
營業毛利	553,367	41	762,485	44
營業費用(附註六(十七)及(廿二))：				
6100 推銷費用	110,060	8	148,003	9
6200 管理費用	109,072	8	129,372	7
營業費用合計	219,132	16	277,375	16
營業淨利	334,235	25	485,110	28
營業外收入及支出(附註六(廿三))：				
7100 利息收入	4,247	-	10,277	1
7010 其他收入	19,729	1	90,198	5
7020 其他利益及損失	(6,508)	-	(16,578)	(1)
7050 財務成本(附註六(六))	(81,569)	(6)	(77,212)	(4)
營業外收入及支出合計	(64,101)	(5)	6,685	1
繼續營業部門稅前淨利	270,134	20	491,795	29
7951 減：所得稅費用(附註六(十八))	38,345	3	50,455	3
本期淨利	231,789	17	441,340	26
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(十七))	(46)	-	(1,053)	-
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	7,348	-	14,433	1
8349 減：與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	7,302	-	13,380	1
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	(125,447)	(9)	(62,565)	(4)
8399 減：與可能重分類之項目相關之所得稅	22,226	2	10,895	1
	(103,221)	(7)	(51,670)	(3)
8300 本期其他綜合損益	(95,919)	(7)	(38,290)	(2)
8510 本期綜合損益總額	\$ 135,870	10	403,050	24
本期淨利歸屬於：				
8610 母公司業主	\$ 232,341	17	440,455	26
8620 非控制權益	(552)	-	885	-
	\$ 231,789	17	441,340	26
綜合損益總額歸屬於：				
8710 母公司業主	\$ 150,742	11	410,256	24
8720 非控制權益	(14,872)	(1)	(7,206)	-
	\$ 135,870	10	403,050	24
每股盈餘(附註六(二十))				
9750 基本每股盈餘(單位：元)	\$ 1.03		1.96	
9850 稀釋每股盈餘(單位：元)	\$ 1.03		1.96	

(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

民國一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

歸屬於母公司業主之權益	其他權益項目											
	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	保留盈餘	未分配盈餘	合計	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未實現(損)益	合計	歸屬於母公司業主權益總計	非控制性權益	權益總計
本期淨利	1,729,973	920,781	368,322	106,582	1,083,845	1,558,749	(26,026)	(60,908)	(86,934)	4,122,569	200,991	4,323,560
本期其他綜合損益	-	-	-	-	440,455	440,455	-	-	-	440,455	885	441,340
本期綜合損益總額	-	-	-	-	(1,053)	(1,053)	(43,579)	14,433	(29,146)	(30,199)	(8,091)	(38,290)
盈餘指撥及分配：	-	-	-	-	439,402	439,402	(43,579)	14,433	(29,146)	410,256	(7,206)	403,050
提列法定盈餘公積	-	98,600	-	-	(98,600)	-	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	(19,648)	-	19,648	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	138,398	-	-	-	(103,798)	(103,798)	-	-	-	(103,798)	-	(103,798)
其他資本公積變動：	-	-	-	-	(138,398)	(138,398)	-	-	-	-	-	-
資本公積配發股票股利	172,997	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他資本公積變動數	-	884	-	-	-	-	-	-	-	884	-	884
非控制性權益增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	139,168	139,168
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	(4,933)	(4,933)	-	4,933	4,933	-	-	-
民國一〇八年十二月三十一日餘額	2,041,368	748,668	466,922	86,934	1,197,166	1,751,022	(69,605)	(41,542)	(111,147)	4,429,911	332,953	4,762,864
本期淨利(損)	-	-	-	-	232,341	232,341	-	-	-	232,341	(552)	231,789
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(46)	(46)	(88,901)	7,348	(81,553)	(81,599)	(14,320)	(95,919)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	232,295	232,295	(88,901)	7,348	(81,553)	150,742	(14,872)	135,870
盈餘指撥及分配：	-	-	-	-	44,046	44,046	-	-	-	-	-	-
提列法定盈餘公積	-	44,046	-	-	(44,046)	-	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	24,213	-	(24,213)	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	102,069	-	-	-	(40,827)	(40,827)	-	-	-	(40,827)	-	(40,827)
普通股股票股利	-	-	-	-	(102,069)	(102,069)	-	-	-	-	-	-
其他資本公積變動：	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
資本公積配發股票股利	102,068	(102,068)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他資本公積變動數	-	880	-	-	-	-	-	-	-	880	-	880
對子公司所有權權益變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(78)	(78)
非控制性權益增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,462)	(4,462)
民國一〇九年十二月三十一日餘額	2,245,505	647,558	510,968	111,147	1,218,306	1,840,421	(158,506)	(34,194)	(192,700)	4,540,784	313,541	4,854,325

(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

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	109年度	108年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 270,134	491,795
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	58,038	52,205
攤銷費用	93	48
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	1,805	(5,303)
利息費用	81,569	77,212
利息收入	(4,247)	(10,277)
股利收入	(6,752)	(4,016)
逾期未領股利轉列資本公積	880	884
租賃修改利益	(43)	-
收益費損項目合計	131,343	110,753
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產增加	(57,154)	(28,373)
合約資產減少	-	18,953
應收票據減少	93,640	54,976
應收帳款(增加)減少	(22,215)	236,934
其他應收款減少	23,107	120,743
存貨減少	361,512	36,002
預付款項(增加)減少	(36,465)	74,840
其他流動資產(增加)減少	(6,924)	25,253
其他金融資產增加	(26,866)	(20)
取得合約之增額成本減少	2,753	55,689
工程存出保證金(增加)減少	(80,337)	10,189
與營業活動相關之資產之淨變動合計	251,051	605,186
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債減少	(1,673)	(372,899)
應付票據(減少)增加	(31,297)	20,553
應付帳款減少	(99,288)	(360,227)
其他應付款增加(減少)	25,976	(472,622)
其他流動負債減少	(15,982)	(95,872)
淨確定福利負債減少	(6,222)	(1,524)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(128,486)	(1,282,591)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	122,565	(677,405)
調整項目合計	253,908	(566,652)
營運產生之現金流入(流出)	524,042	(74,857)
收取之利息	4,247	10,277
收取之股利	6,752	4,016
支付之利息	(92,343)	(124,172)
支付之所得稅	(44,389)	(8,155)
營業活動之淨現金流入(流出)	398,309	(192,891)

全坤建設開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	109年度	108年度
<b>投資活動之現金流量：</b>		
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	-	10,976
取得不動產、廠房及設備	(1,013)	(1,212)
取得無形資產	(324)	(253)
其他金融資產－非流動減少(增加)	3,017	(19,570)
<b>投資活動之淨現金流入(流出)</b>	<u>1,680</u>	<u>(10,059)</u>
<b>籌資活動之現金流量：</b>		
短期借款增加	363,049	1,060,207
短期借款減少	(602,735)	(1,908,149)
應付短期票券增加	80,000	55,000
應付短期票券減少	(80,254)	(60,372)
舉借長期借款	-	1,391,040
償還長期借款	(176,914)	(2,633)
存入保證金增加	597	3,404
存入保證金減少	(1,262)	(38,846)
其他應付款－關係人(減少)增加	(104,930)	104,930
租賃本金償還	(5,279)	(4,438)
發放現金股利	(40,827)	(103,798)
非控制權益變動	(4,462)	139,168
<b>籌資活動之淨現金(流出)流入</b>	<u>(573,017)</u>	<u>635,513</u>
匯率變動對現金及約當現金之影響	(45,755)	(27,742)
本期現金及約當現金(減少)增加數	(218,783)	404,821
期初現金及約當現金餘額	2,525,575	2,120,754
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 2,306,792</u>	<u>2,525,575</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**  
**民國一〇九年度及一〇八年度**  
(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一一〇年三月十六日經董事會通過發佈。

**三、新發布及修訂準則及解釋之適用**

**(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響**

合併公司自民國一〇九年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

- 國際財務報導準則第三號之修正「業務之定義」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號及國際財務報導準則第七號之修正「利率指標變革」
- 國際會計準則第一號及國際會計準則第八號之修正「重大之定義」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」

**(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響**

合併公司評估適用下列自民國一一〇年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第四號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第九號之延長」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號、國際財務報導準則第七號、國際財務報導準則第四號及國際財務報導準則第十六號之修正「利率指標變革—第二階段」

**(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋**

合併公司預期下列尚未認可之新發布及修正準則不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際會計準則第一號之修正「將負債分類為流動或非流動」
- 國際會計準則第十六號之修正「不動產、廠房及設備—達到預定使用狀態前之價款」
- 國際會計準則第三十七號之修正「虧損性合約—履行合約之成本」

## 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)

- 國際財務報導準則2018-2020週期之年度改善
- 國際財務報導準則第三號之修正「對觀念架構之引述」
- 國際會計準則第一號之修正「會計政策之揭露」
- 國際會計準則第八號之修正「會計估計之定義」

### 四、重大會計政策之彙總說明

本合併財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。除附註四(二十)有關會計變動之說明者外，下列會計政策已一致適用於本合併財務報告之所有表達期間。

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

##### 2. 功能性貨幣及表達貨幣

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。

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。

## 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. 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
			109.12.31	108.12.31	
本公司	保鑫投資(股)公司	一般投資業	99.99%	99.99%	
本公司	全鴻公寓大廈管理維護有限公司	公寓大廈管理服務業	99.99%	99.99%	
本公司	全市好超市有限公司	超級市場業	75.00%	75.00%	
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%	
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%	
本公司	CHANINQUI CONSTRUCTION CO., LTD.(SAMOA)	控股公司	100.00%	100.00%	
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%	
家園營造(股)公司	大禾保全(股)公司	保全業	100.00%	- %	註1
CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)	NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	控股公司	91.83%	91.03%	註2
NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	控股公司	82.74%	82.87%	註3
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%	
CHAINQUI DEVELOPMENT USA, LLC.	CHAINQUI DEVELOPMENT BELLTOWN, LLC.	土地、住宅開發租售業務	100.00%	100.00%	
CHAINQUI DEVELOPMENT USA, LLC.	CHAINQUI DEVELOPMENT VIRGINIA, LLC.	土地、住宅開發租售業務	100.00%	100.00%	
CHAINQUI DEVELOPMENT USA, LLC.	CHAINQUI DEVELOPMENT ROOSEVELT, LLC.	土地、住宅開發租售業務	100.00%	100.00%	
CHAINQUI CONSTRUCTION CO., LTD. (SAMOA)	GALORE DEVELOPMENT GROUP INC.	控股公司	50.00%	50.00%	

## 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
			109.12.31	108.12.31	
GALORE DEVELOPMENT GROUP INC.	CHAINQUI DEVELOPMENT SEATTLE, LLC.	控股公司	100.00%	100.00%	
CHAINQUI DEVELOPMENT SEATTLE, LLC.	CHAINQUI DEVELOPMENT WALLINGFORD, LLC.	土地、住宅開發租售業務	100.00%	100.00%	
CHAINQUI DEVELOPMENT STATTLE, LLC.	CHAINQUI DEVELOPMENT HARBORVIEW, LLC.	土地、住宅開發租售業務	100.00%	100.00%	

註1：家園營造(股)公司於民國一〇九年一月一日至十二月三十一日新增對大禾保全(股)公司之投資，投資金額為40,000千元，持股比例為100%。

註2：NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)於民國一〇九年一月一日至十二月三十一日非控制權益股東之退回股款美金150千元，使CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)持股比例由91.03%上升至91.83%。

註3：NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)於民國一〇九年一月一日至十二月三十一日減少ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)投資，減資金額為美金150千元，持股比例由82.87%下降至82.74%。

註4：合併公司轉投資資訊請詳附註十三(二)。

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。於後續每一報導期間結束日(以下稱報導日)，外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣。以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算。

換算所產生之外幣兌換差異通常係認列於損益，惟以下情況係認列於其他綜合損益：

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

#### 2.國外營運機構

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

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

## 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)

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

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

#### 1.金融資產

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

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

## 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)按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

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

### (2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

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。

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

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

權益投資之股利收入於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，包括衍生性金融資產。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。

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

## 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、存出保證金及其他金融資產等)、透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資及合約資產之預期信用損失認列備抵損失。

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

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

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，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，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：

- 借款人或發行人之重大財務困難；
- 違約，諸如延滯或逾期超過365天；
- 因與借款人之財務困難相關之經濟或合約理由，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。

## 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)

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)。

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。對個人戶，合併公司之政策係依類似資產過去回收經驗，於金融資產逾期超過365天時沖銷總帳面金額。對公司戶，合併公司係以是否合理預期可回收之基礎個別分析沖銷之時點及金額。合併公司預期已沖銷金額將不會重大迴轉。然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合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，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

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

## 2.金融負債及權益工具

### (1)負債或權益之分類

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。

### (2)權益交易

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。

### (3)金融負債

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

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

### (4)金融負債之除列

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



## 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)

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

### (5)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於合併公司目前有法律上有可執行之權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

### (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)投資性不動產與不動產、廠房及設備

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始以成本衡量，後續以成本減累計折舊及累計減損衡量，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定處理。

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

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

### (十)不動產、廠房及設備

#### 1.認列與衡量

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

不動產、廠房及設備之重大組成部分耐用年限不同時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

## 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.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入合併公司時始予以資本化。

### 3.折 舊

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

土地不予提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

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

合併公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

## (十一)租賃

### 1.租賃之判斷

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

- (1)該合約涉及使用一項已辨認資產，該已辨認資產係於合約中被明確指定或藉由於可供使用之時被隱含指定，其實體可區分或可代表實質所有產能。若供應者具有可替換該資產之實質性權利，則該資產並非已辨認資產；且
- (2)於整個使用期間具有取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；且
- (3)於符合下列情況之一時，取得主導已辨認資產之使用之權利：
  - 客戶在整個使用期間具有主導已辨認資產之使用方式及使用目的之權利。
  - 有關該資產之使用方式及使用目的之攸關決策係預先決定，且：
    - 客戶在整個使用期間具有操作該資產之權利，且供應者並無改變該等操作指示之權利；或
    - 客戶設計該資產之方式已預先決定其整個使用期間之使用方式及使用目的。

### 2.承租人

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

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

## 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)

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

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

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

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

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

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

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

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

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

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

## 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)

### 3.出租人

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

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

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

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

### (十二)無形資產

#### 1.認列及衡量

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

#### 2.後續支出

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

#### 3.攤銷

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

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

#### (1)電腦軟體 5年

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

### (十三)非金融資產減損

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

## 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)

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

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

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

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

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

### (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。

### (十五)收入之認列

#### 1. 客戶合約之收入

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。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。

## 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)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。

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。

### (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.客戶合約之成本

### (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。

## 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)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。

### (十六)員工福利

#### 1.確定提撥計畫

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

#### 2.確定福利計畫

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

確定福利義務每年由合格精算師以預計單位福利法精算。當計算結果對合併公司可能有利時，認列資產係以從該計畫退還提撥金或對該計畫減少未來提撥金之形式可得之任何經濟效益之現值為限。計算經濟效益現值時，係考量任何最低資金提撥要求。

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

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

#### 3.短期員工福利

短期員工福利義務係於服務提供時認列為費用。若係因員工過去提供服務而使合併公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

## 全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (十七)所得稅

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

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

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

- 1.非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得(損失)者；
- 2.因投資子公司、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，合併公司可控制暫時性差異迴轉之時點且很有可能於可預見之未來不會迴轉者。

遞延所得稅係以預期暫時性差異迴轉時之稅率衡量，採用報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

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；或在變成很有可能足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

### (十八)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。



## 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)

### (十九)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。

### (二十)會計變動之理由及影響

經合併公司管理階層評估，為如實反映不動產、廠房及設備與投資性不動產之實際消耗型態，俾使財務報表提供相關交易事項對企業財務狀況、財務績效或現金流量之影響之可靠且更攸關之資訊，故自民國一〇九年度開始，合併公司將不動產、廠房及設備與投資性不動產之折舊方法由定率遞減法改採直線法，此估計變動使民國一〇九年度之折舊費用減少68,875千元，稅後淨利增加55,101千元。

依國際會計準則第八號「會計政策、會計估計變動及錯誤」規定，此項會計政策應予以推延認列會計估計變動之影響。

## 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。

(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。

## 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(十)，投資性不動產
- (2)附註六(廿四)，金融工具

### 六、重要會計項目之說明

#### (一)現金及約當現金

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
庫存現金	\$ 455	459
支票存款	95,732	29,092
活期存款	2,077,477	2,343,422
外幣存款	13,128	12,218
定期存款	<u>120,000</u>	<u>140,384</u>
現金及約當現金	<u><b>\$ 2,306,792</b></u>	<u><b>2,525,575</b></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(廿四)。

#### (二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

##### 1.明細如下：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動		
國內上市(櫃)公司股票	\$ 29,297	24,265
國內興櫃公司股票	14	21
貨幣型基金	<u>90,450</u>	<u>40,126</u>
合    計	<u><b>\$ 119,761</b></u>	<u><b>64,412</b></u>

- 2.合併公司已於附註六(廿四)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及透過其他綜合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，民國一〇九年度及一〇八年度出借有價證券收入分別為173千元及29千元。截至民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日出借之金融資產帳面金額均為零千元。
- 4.截至民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，合併公司上述金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

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)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	109.12.31	108.12.31
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	\$ 67,332	55,903
國內上市(櫃)公司股票－台灣高速鐵路(股)公司	6,340	7,680
國內上市(櫃)公司股票－王道商業銀行(股)公司	21,591	24,332
合計	<u>\$ 95,263</u>	<u>87,915</u>

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。
2. 合併公司於民國一〇八年十二月因投資策略變更，故處分部分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產股票，處分時之公允價值為10,976千元，處分損益為4,933千元，故已將前述處分利益自其他權益轉至保留盈餘。
3. 合併公司出借上述權益工具之情形，請詳附註六(二)說明。
4. 信用風險及市場風險資訊請詳附註六(廿四)。
5. 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

	109.12.31	108.12.31
應收票據	\$ 23,073	116,713
應收帳款	57,444	35,930
減：備抵損失	(2,412)	(2,412)
	<u>\$ 78,105</u>	<u>150,231</u>

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

	109.12.31		
	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	\$ 78,105	0%	-
逾期365天以上	2,412	100%	2,412
	<u>\$ 80,517</u>		<u>2,412</u>
	108.12.31		
	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	\$ 150,231	0%	-
逾期365天以上	2,412	100%	2,412
	<u>\$ 152,643</u>		<u>2,412</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)

合併公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	109年度	108年度
期初餘額(即期末餘額)	\$ 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

	109.12.31	108.12.31
其他應收款	\$ 57,879	81,128
減：備抵損失	(29,224)	(29,224)
	<u>\$ 28,655</u>	<u>51,904</u>

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之其他應收款均未有新增提列備抵損失之情形。

其餘信用風險資訊請詳附註六(廿四)。

(六)存 貨

	109.12.31	108.12.31
待售房地	\$ 486,804	611,737
營建用地	1,626,994	1,679,994
在建房地	229,205	485,815
預付土地款	12,906	1,589
	<u>\$ 2,355,909</u>	<u>2,779,135</u>

1.民國一〇九年度及一〇八年度均無存貨沖減至淨變現價值變動及迴轉存貨跌價損失之情形。

2.於民國一〇九年度及一〇八年度，合併公司之利息資本化情形如下：

	109年度	108年度
利息支出總額	\$ 87,527	127,599
在建房地之資本化金額	5,958	50,387
資本化利率	1.70%~2.09%	1.84%~5.6%

3.於民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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.於民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，預期超過十二個月以後回收之存貨金額分別如下：

	109.12.31	108.12.31
存貨	<u>\$ 1,869,105</u>	<u>2,167,398</u>

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

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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	
		109.12.31	108.12.31
全達	臺灣	18.00%	18.00%
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	薩摩亞	17.26%	17.13%
GALORE DEVELOPMENT GROUP INC.	薩摩亞	50.00%	50.00%

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

	109.12.31	108.12.31
流動資產	\$ 158,138	177,784
流動負債	(31,224)	(50,317)
淨資產	<u>\$ 126,914</u>	<u>127,467</u>
非控制權益期末帳面金額	<u>\$ 22,845</u>	<u>22,944</u>
	109年度	108年度
營業收入	\$ -	22,617
本期淨損	(553)	(7,152)
其他綜合損益	-	-
綜合損益總額	<u>\$ (553)</u>	<u>(7,152)</u>
歸屬於非控制權益之本期淨損	<u>\$ (100)</u>	<u>(1,287)</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	<u>\$ (100)</u>	<u>(1,287)</u>
	109年度	108年度
營業活動現金流量	\$ (19,677)	(11,688)
投資活動現金流量	(22,215)	-
現金及約當現金減少數	<u>\$ (41,892)</u>	<u>(11,688)</u>
支付予非控制權益之股利	\$ -	-

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

	109.12.31	108.12.31
流動資產	\$ 184,757	199,028
非流動資產	416,835	436,323
流動負債	(2,855)	(3,006)
淨資產	<u>\$ 598,737</u>	<u>632,345</u>
非控制權益期末帳面金額	<u>\$ 103,342</u>	<u>108,321</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)

	109年度	108年度
營業收入	\$ -	-
本期淨利	\$ 2,388	7,792
其他綜合損益	-	-
綜合損益總額	<u>\$ 2,388</u>	<u>7,792</u>
歸屬於非控制權益之本期淨利	<u>\$ 412</u>	<u>1,335</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	<u>\$ 412</u>	<u>1,335</u>
	109年度	108年度
營業活動現金流量	\$ (41)	80
籌資活動現金流量	(4,272)	-
現金及約當現金(減少)增加數	<u>\$ (4,313)</u>	<u>80</u>
支付予非控制權益之股利	<u>\$ -</u>	<u>-</u>

3.GALORE DEVELOPMENT GROUP INC.公司之彙總性財務資訊

	109.12.31	108.12.31
流動資產	\$ 5,296	110,903
非流動資產	247,948	263,762
流動負債	(18)	(104,949)
淨資產	<u>\$ 253,226</u>	<u>269,716</u>
非控制權益期末帳面金額	<u>\$ 126,613</u>	<u>134,858</u>

	109年度	108年度
營業收入	\$ -	-
本期淨損	\$ (3,107)	(108)
其他綜合損益	-	-
綜合損益總額	<u>\$ (3,107)</u>	<u>(108)</u>
歸屬於非控制權益之本期淨損	<u>\$ (1,554)</u>	<u>(54)</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	<u>\$ (1,554)</u>	<u>(54)</u>

	109年度	108年度
營業活動現金流量	\$ (377)	(24)
投資活動現金流量	-	(272,026)
籌資活動現金流量	(99,680)	386,400
現金及約當現金(減少)增加數	<u>\$ (100,057)</u>	<u>114,350</u>
支付予非控制權益之股利	<u>\$ -</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)

(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109年1月1日餘額	\$ 165,722	67,335	7,153	3,480	243,690
增 添	-	200	546	267	1,013
預付設備款轉入	-	-	6,647	-	6,647
匯率變動之影響	-	-	(347)	(175)	(522)
民國109年12月31日餘額	<b>\$ 165,722</b>	<b>67,535</b>	<b>13,999</b>	<b>3,572</b>	<b>250,828</b>
民國108年1月1日餘額	\$ 165,722	67,335	11,564	3,565	248,186
增 添	-	-	1,212	-	1,212
處分及報廢	-	-	(47)	-	(47)
重分類至投資性不動產	-	-	(5,622)	-	(5,622)
匯率變動之影響	-	-	46	(85)	(39)
民國108年12月31日餘額	<b>\$ 165,722</b>	<b>67,335</b>	<b>7,153</b>	<b>3,480</b>	<b>243,690</b>
折舊及減損損失：					
民國109年1月1日餘額	\$ -	38,920	6,420	1,487	46,827
本年度折舊	-	975	2,528	442	3,945
匯率變動之影響	-	-	(85)	(90)	(175)
民國109年12月31日餘額	<b>\$ -</b>	<b>39,895</b>	<b>8,863</b>	<b>1,839</b>	<b>50,597</b>
民國108年1月1日餘額	\$ -	37,138	6,139	-	43,277
本年度折舊	-	1,782	328	1,533	3,643
處分及報廢	-	-	(47)	-	(47)
匯率變動之影響	-	-	-	(46)	(46)
民國108年12月31日餘額	<b>\$ -</b>	<b>38,920</b>	<b>6,420</b>	<b>1,487</b>	<b>46,827</b>
帳面價值：					
民國109年12月31日	<b>\$ 165,722</b>	<b>27,640</b>	<b>5,136</b>	<b>1,733</b>	<b>200,231</b>
民國108年1月1日	<b>\$ 165,722</b>	<b>30,197</b>	<b>5,425</b>	<b>3,565</b>	<b>204,909</b>
民國108年12月31日	<b>\$ 165,722</b>	<b>28,415</b>	<b>733</b>	<b>1,993</b>	<b>196,863</b>

截至民國一〇九年及一〇八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)使用權資產

合併公司承租土地、房屋及建築及運輸設備等所認列之使用權資產，其成本、折舊及減損損失，其變動明細如下：

	房 屋 及 建 築	運 輸 設 備	總 計
使用權資產成本：			
民國109年1月1日餘額	\$ 118	13,020	13,138
增 添	-	8,808	8,808
減 少	(118)	(6,713)	(6,831)
民國109年12月31日餘額	<b>\$ -</b>	<b>15,115</b>	<b>15,115</b>
民國108年1月1日餘額	\$ 118	7,153	7,271
增 添	-	5,867	5,867
民國108年12月31日餘額	<b>\$ 118</b>	<b>13,020</b>	<b>13,138</b>
使用權資產之折舊及減損損失：			
民國109年1月1日餘額	\$ 36	4,290	4,326
本期折舊	11	5,325	5,336
減 少	(47)	(3,424)	(3,471)
民國109年12月31日餘額	<b>\$ -</b>	<b>6,191</b>	<b>6,191</b>
民國108年1月1日餘額	\$ -	-	-
本期折舊	36	4,290	4,326
民國108年12月31日餘額	<b>\$ 36</b>	<b>4,290</b>	<b>4,326</b>
帳面價值：			
民國109年12月31日	<b>\$ -</b>	<b>8,924</b>	<b>8,924</b>
民國108年1月1日	<b>\$ 118</b>	<b>7,153</b>	<b>7,271</b>
民國108年12月31日	<b>\$ 82</b>	<b>8,730</b>	<b>8,812</b>

(十)投資性不動產

合併公司投資性不動產之變動明細如下：

	自有資產		總 計
	土地及改良物	房屋及建築	
成本或認定成本：			
民國109年1月1日餘額	\$ 298,855	2,110,083	2,408,938
匯率變動之影響	(7,804)	(98,179)	(105,983)
民國109年12月31日餘額	<b>\$ 291,051</b>	<b>2,011,904</b>	<b>2,302,955</b>



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)

	自有資產		總計
	土地及改良物	房屋及建築	
民國108年1月1日餘額	\$ 111,912	93,054	204,966
自存貨及不動產、廠房及設備轉入	192,531	2,087,326	2,279,857
匯率變動之影響	(5,588)	(70,297)	(75,885)
民國108年12月31日餘額	<b>\$ 298,855</b>	<b>2,110,083</b>	<b>2,408,938</b>
折舊及減損損失：			
民國109年1月1日餘額	\$ -	76,599	76,599
本年度折舊	-	48,757	48,757
匯率變動之影響	-	(3,616)	(3,616)
民國109年12月31日餘額	<b>\$ -</b>	<b>121,740</b>	<b>121,740</b>
民國108年1月1日餘額	\$ -	33,570	33,570
本年度折舊	-	44,236	44,236
匯率變動之影響	-	(1,207)	(1,207)
民國108年12月31日餘額	<b>\$ -</b>	<b>76,599</b>	<b>76,599</b>
帳面金額：			
民國109年12月31日	<b>\$ 291,051</b>	<b>1,890,164</b>	<b>2,181,215</b>
民國108年1月1日	<b>\$ 111,912</b>	<b>59,484</b>	<b>171,396</b>
民國108年12月31日	<b>\$ 298,855</b>	<b>2,033,484</b>	<b>2,332,339</b>
公允價值：			
民國109年12月31日			<b>\$ 2,455,214</b>
民國108年12月31日			<b>\$ 2,629,872</b>

- 1.投資性不動產包含合併公司所持有之自有資產，以營業租賃出租予他人之商用不動產。相關資訊(包括租金收入及所發生之直接營運費用)請詳附註六(十六)。
- 2.合併公司投資性不動產公允價值之評價部分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，部分係採用外部不動產估價師之鑑價報告為評價基礎，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.民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，投資性不動產提供金融機構作為融資擔保之情形，請參閱附註八。

(十一)其他流動資產

	109.12.31	108.12.31
工程存出保證金	\$ 129,291	48,954
其他流動資產－其他	110,231	103,422
取得合約之增額成本－流動	1,779	4,532
合計	<b>\$ 241,301</b>	<b>156,908</b>

## 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綠建築保證金等。

### 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，故將其認列為資產。於認列銷售房地之收入時予以攤銷，民國一〇九年度及一〇八年度認列38,210千元及75,029千元之推銷費用。

## (十二) 短期借款

	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
信用銀行借款	\$ 286,182	366,000
擔保銀行借款	1,132,444	1,329,798
合 計	<b>\$ 1,418,626</b>	<b>1,695,798</b>
尚未使用額度	<b>\$ 407,200</b>	<b>963,667</b>
利率區間	<b>1.49%~4.39%</b>	<b>1.77%~4.88%</b>

### 1. 借款之發行及償還

民國一〇九年度及一〇八年度新增金額分別為363,049千元及1,060,207千元，償還金額分別為602,735千元及1,908,149千元。

### 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。

## (十三) 長期借款

合併公司長期借款之明細如下：

	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
擔保銀行借款	\$ 1,108,660	1,346,546
(到期日為民國一一五年八月)		
減：一年內到期部分	(11,107)	-
合 計	<b>\$ 1,097,553</b>	<b>1,346,546</b>
尚未使用額度	<b>\$ -</b>	<b>-</b>
利率區間	<b>2.88%~4.6%</b>	<b>4.6%</b>

### 1. 借款之償還

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日新增金額分別為零千元及1,391,040千元，償還之金額分別為176,914千元及2,633千元。

### 2. 銀行借款之擔保品

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註八。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十四)應付短期票券

		109.12.31	
		保證或承兌機構	利率區間
應付商業本票		上海商銀營業部	2.500%
		遠東銀行重慶分行	2.100%
			\$ 35,000
			20,000
			55,000
減：應付短期票券折價			(66)
合 計			<u>\$ 54,934</u>

		108.12.31	
		保證或承兌機構	利率區間
應付商業本票		上海商銀營業部	2.500%
		遠東銀行重慶分行	2.100%
			\$ 35,000
			20,000
			55,000
減：應付短期票券折價			(101)
合 計			<u>\$ 54,899</u>

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。

(十五)租賃負債

合併公司租賃負債之帳面金額如下：

	109.12.31	108.12.31
流動	<u>\$ 4,981</u>	<u>5,152</u>
非流動	<u>\$ 4,016</u>	<u>3,719</u>

民國一〇九年度及一〇八年新增之租賃負債金額分別為8,808千元及5,867千元，利率為2.02%，租賃期間結束日分別為民國一一二年十月及一一一年六月。

到期分析請詳附註六(廿四)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

	109年度	108年度
租賃負債之利息費用	<u>\$ 192</u>	<u>177</u>
短期租賃之費用	<u>\$ 299</u>	<u>2,470</u>

租賃認列於現金流量表之金額如下：

	109年度	108年度
租賃之現金流出總額	<u>\$ 5,770</u>	<u>7,085</u>

1.土地、房屋及建築之租賃

合併公司民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日承租房屋及建築作為辦公處所，辦公處所之租賃期間通常為五年。

## 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)

### 2.其他租賃

合併公司承租運輸設備之租賃期間為三年間。

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

### (十六)營業租賃

合併公司出租其投資性不動產，由於並未移轉屬於標的資產之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約係分類為營業租賃，請詳附註六(十)。租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	109.12.31	108.12.31
一年內	\$ 69,606	73,869
一年至五年	60,552	43,355
五年以上	26,183	24,611
	<b>\$ 156,341</b>	<b>141,835</b>

1.民國一〇九年度及一〇八年度由不動產產生之租金收入分別為159,170千元及105,309千元。

2.民國一〇九年度及一〇八年度投資性不動產產生之維護及保養費用等金額分別為4,359千元及3,168千元。

### (十七)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：

	109.12.31	108.12.31
確定福利義務現值	\$ 25,149	29,822
計畫資產之公允價值	23,091	21,589
淨確定福利負債	<b>\$ 2,058</b>	<b>8,233</b>

合併公司員工福利負債明細如下：

	109.12.31	108.12.31
短期帶薪假負債	<b>\$ 100</b>	<b>100</b>

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

#### (1)計畫資產組成

合併公司依勞動基準法提撥之退休基金係由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。

## 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)

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，合併公司之台灣銀行勞工退休準備金專戶餘額分別為23,091千元及21,589千元。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

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度確定福利義務現值變動如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
1月1日確定福利義務	\$ 29,822	30,638
計畫支付之福利	(5,759)	(2,783)
當期服務成本及利息	361	368
淨確定福利負債(資產)再衡量數	725	1,599
12月31日確定福利義務	<u>\$ 25,149</u>	<u>29,822</u>

### (3) 計畫資產公允現值之變動

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度確定福利計畫資產現值之變動如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 21,589	21,934
利息收入	219	222
淨確定福利負債(資產)再衡量數	679	546
— 計畫資產報酬(不含當期利息)		
已提撥至計畫之金額	604	589
計畫已支付之福利	-	(1,702)
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ 23,091</u>	<u>21,589</u>

### (4) 認列為損益之費用

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度列報為費用之明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
當期服務成本	\$ 63	62
淨確定福利負債(資產)之淨利息	79	84
	<u>\$ 142</u>	<u>146</u>
營業成本及營業費用	<u>\$ 142</u>	<u>146</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

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>109年度</u>	<u>108年度</u>
1月1日累積餘額	\$ 2,213	3,266
本期認列	(46)	(1,053)
12月31日累積餘額	<u>\$ 2,167</u>	<u>2,213</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)

### (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：

	109.12.31	108.12.31
折現率	0.8%	1.00%
未來薪資增加	2.00%	2.00%

合併公司預計於民國一〇九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604千元。

確定福利計畫之加權平均存續期間為8.5年。

### (7)敏感度分析

民國一〇九年及一〇八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
109年12月31日		
折現率(變動0.25%)	(366)	376
未來薪資(變動1%)	1,557	(1,409)
108年12月31日		
折現率(變動0.25%)	(381)	393
未來薪資增加(變動1%)	1,636	(1,475)

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

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。

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為3,935千元及5,599千元，已提撥至勞工保險局。

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)

(十八)所得稅

1. 所得稅費用

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
當期所得稅費用		
營利事業所得稅	\$ 21,429	5,540
以前年度所得稅高估	(3,667)	-
未分配盈餘加徵	14,851	37,069
土地增值稅	5,732	7,846
所得稅費用	<u>\$ 38,345</u>	<u>50,455</u>

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
稅前淨利	\$ 270,134	491,795
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 52,412	98,359
出售土地免稅所得	(48,366)	(109,606)
利息資本化財稅差異	329	(628)
廣告費用財稅差	(2)	(4)
金融資產評價損益	361	(1,061)
未認列暫時性差異之變動	7	986
以前年度所得稅高估	(3,667)	-
土地增值稅	5,732	7,846
未分配盈餘加徵	14,851	37,069
其他	16,688	17,494
合計	<u>\$ 38,345</u>	<u>50,455</u>

2. 合併公司認列於其他綜合損益之下的所得稅費用(利益)明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
後續可能重分類至損益之項目：		
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	<u>\$ 22,226</u>	<u>10,895</u>

3. 遞延所得稅資產及負債

(1) 未認列遞延所得稅資產

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
可減除暫時性差異	\$ 4,396	4,087
課稅損失	8,329	8,843
	<u>\$ 12,725</u>	<u>12,930</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)

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。

截至民國一〇九年十二月三十一日止，合併公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

虧損年度	子公司	
	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
民國一〇一年度	\$ 735	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	1,168	民國一一三年度
民國一〇四年度	18,793	民國一一四年度
民國一〇五年度	816	民國一一五年度
民國一〇七年度	13,473	民國一一七年度
民國一〇八年度	5,364	民國一一八年度
	<b>\$ 41,645</b>	

### (2) 已認列之遞延所得稅資產/負債

	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額
遞延所得稅資產(負債)	
<b>民國109年1月1日餘額</b>	\$ 17,401
貸記其他綜合損益	22,226
<b>民國109年12月31日餘額</b>	<b>\$ 39,627</b>
<b>民國108年1月1日餘額</b>	\$ 6,506
貸記其他綜合損益	10,895
<b>民國108年12月31日餘額</b>	<b>\$ 17,401</b>

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一〇七年度。

### (十九) 資本及其他權益

#### 1. 股本

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為2,980,000千元，每股面額10元，股數皆為298,000千股，已發行普通股224,551千股及204,137千股。



## 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)

本公司於民國一〇九年六月九日經股東常會決議，以盈餘及資本公積轉增資，每千股皆配發50股，金額分別為102,069千元及102,068千元；本公司於民國一〇八年六月二十五日經股東常會決議，以盈餘及資本公積轉增資，每千股分別配發80股及100股，金額分別為138,398千元及172,997千元。前述增資案業經行政院金融監督管理委員會核准在案，另經董事會決議分別以民國一〇九年九月二日及一〇八年九月六日為增資基準日，並業已完成變更登記。

### 2. 資本公積

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
發行股票溢價	\$ 458,511	560,579
庫藏股票交易	60,315	60,315
其他	128,732	127,774
	<u>\$ 647,558</u>	<u>748,668</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。

本公司於民國一〇九年六月九日及一〇八年六月二十五日經股東常會決議以資本公積發放股票股利分別為102,068千元及172,997千元。

### 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營運支出規劃其金額超過實收資本額百分之十時，得全數改發股票股利。

#### (1) 法定盈餘公積

公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

## 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)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

本公司分別於民國一〇九年六月九日及一〇八年六月二十五日經股東常會決議民國一〇八年度及一〇七年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	108年度		107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	\$ 0.20	40,827	0.60	103,798
股票	0.50	<u>102,069</u>	0.80	<u>138,398</u>
合計		<u><u>\$ 142,896</u></u>		<u><u>242,196</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	合計
民國109年1月1日餘額	\$ (69,605)	(41,542)	(111,147)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	(88,901)	-	(88,901)
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	-	7,348	7,348
民國109年12月31日餘額	<u><u>\$ (158,506)</u></u>	<u><u>(34,194)</u></u>	<u><u>(192,700)</u></u>
民國108年1月1日餘額	\$ (26,026)	(60,908)	(86,934)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	(43,579)	-	(43,579)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益	-	14,433	14,433
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	4,933	4,933
民國108年12月31日餘額	<u><u>\$ (69,605)</u></u>	<u><u>(41,542)</u></u>	<u><u>(111,147)</u></u>

### 5.非控制權益

	歸屬於非控制 權益之份額
民國109年1月1日	\$ 332,953
非控制權益淨損	(552)
外幣換算差異(稅後淨額)	(14,320)
對子公司所有權權益變動	(78)
非控制權益減少	<u>(4,462)</u>
民國109年12月31日餘額	<u><u>\$ 313,541</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)

	歸屬於非控制 權益之份額
民國108年1月1日	\$ 200,991
非控制權益淨利	885
外幣換算差異(稅後淨額)	(8,091)
非控制權益增加	<u>139,168</u>
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 332,953</u>

(二十)每股盈餘

合併公司基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

	109年度	108年度
<b>基本每股盈餘</b>		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	<u>\$ 232,341</u>	<u>440,455</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>224,551</u>	<u>224,551</u>
	<u>\$ 1.03</u>	<u>1.96</u>
<b>稀釋每股盈餘</b>		
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>\$ 232,341</u>	<u>440,455</u>
普通股加權平均流通在外股數	224,551	224,551
員工股票酬勞之影響	<u>313</u>	<u>476</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>224,864</u>	<u>225,027</u>
	<u>\$ 1.03</u>	<u>1.96</u>

(廿一)客戶合約之收入

1.收入之細分

	109年度			
	建設部門	營建部門	所有 其他部門	合 計
主要地區市場：				
臺灣	\$ 1,143,128	-	46,609	1,189,737
美國	148,340	-	-	148,340
	<u>\$ 1,291,468</u>	-	<u>46,609</u>	<u>1,338,077</u>
主要產品：				
銷售房地	\$ 1,129,908	-	-	1,129,908
出租房地	154,925	-	4,245	159,170
勞務收入	6,635	-	42,364	48,999
	<u>\$ 1,291,468</u>	-	<u>46,609</u>	<u>1,338,077</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)

	108年度			合 計
	建設部門	營建部門	所有 其他部門	
主要地區市場：				
臺灣	\$ 1,515,847	72,464	46,697	1,635,008
美國	95,545	-	-	95,545
	<b>\$ 1,611,392</b>	<b>72,464</b>	<b>46,697</b>	<b>1,730,553</b>
主要產品：				
銷售房地	\$ 1,489,423	-	-	1,489,423
營建工程	-	72,464	-	72,464
出租房地	101,064	-	4,245	105,309
勞務收入	20,905	-	42,452	63,357
	<b>\$ 1,611,392</b>	<b>72,464</b>	<b>46,697</b>	<b>1,730,553</b>

2. 合約餘額

	109.12.31	108.12.31	108.1.1
應收票據	\$ 23,073	116,713	171,689
應收帳款	57,444	35,930	273,767
減：備抵損失	(2,412)	(2,412)	(2,412)
合 計	<b>\$ 78,105</b>	<b>150,231</b>	<b>443,044</b>
合約資產-營建工程	\$ -	-	<b>18,953</b>
合約負債-銷售房地	\$ 20,875	22,120	394,596
合約負債-營建工程	-	-	886
合 計	<b>\$ 20,875</b>	<b>22,120</b>	<b>395,482</b>

(1) 應收票據及帳款及其減損之揭露請詳附註六(四)。

(2) 合約資產及合約負債之變動主要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點與客戶付款時點之差異，民國一〇九年度及一〇八年度並無其他重大變動之情形。

(3) 上述合約負債-銷售房地係雲峰案、威峰案及全坤家圓案之預收房地款，截至民國一〇九年十二月三十一日止，合併公司八里台北港段之建築個案尚未辦理預售故無預收房收款。

(廿二) 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。

## 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)

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。

本公司民國一〇九年度及一〇八年度員工酬勞估列金額分別為4,293千元及7,753千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為11,448千元及20,676千元，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，並列報為民國一〇九年度及一〇八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一〇九年度及一〇八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。

### (廿三)營業外收入及支出

#### 1.利息收入

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之利息收入明細如下：

	109年度	108年度
銀行存款利息	\$ 4,173	10,170
其他利息收入	74	107
利息收入合計	\$ 4,247	10,277

#### 2.其他收入

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之其他收入明細如下：

	109年度	108年度
股利收入	\$ 6,752	4,016
違約金收入	10	56,054
其他收入－其他	12,967	30,128
其他收入合計	\$ 19,729	90,198

#### 3.其他利益及損失

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之其他利益及損失明細如下：

	109年度	108年度
外幣兌換損失	\$ (2,008)	(664)
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨(損失)利益	(1,805)	5,303
其他利益及損失	(2,695)	(21,217)
其他利益及損失淨額	\$ (6,508)	(16,578)

#### 4.財務成本

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之財務成本明細如下：

	109年度	108年度
利息費用	\$ (81,569)	(77,212)

## 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)

### (廿四)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。

#### 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		6個月 以內	6-12個月	1-2年	3-5年	超過5年
		現金流量						
<b>109年12月31日</b>								
非衍生金融負債								
無附息負債	\$ 306,554	306,554	306,554	-	-	-	-	-
租賃負債	8,997	9,175	2,827	2,197	2,970	1,181	-	-
浮動利率	2,527,286	2,960,445	200,043	353,451	452,396	555,273	1,399,282	-
固定利率	54,934	55,000	55,000	-	-	-	-	-
	<b>\$ 2,897,771</b>	<b>3,331,174</b>	<b>564,424</b>	<b>355,648</b>	<b>455,366</b>	<b>556,454</b>	<b>1,399,282</b>	
<b>108年12月31日</b>								
非衍生金融負債								
無附息負債	\$ 523,562	523,562	523,562	-	-	-	-	-
租賃負債	8,871	9,035	2,618	2,582	3,068	767	-	-
浮動利率	3,042,344	3,549,923	198,574	428,479	390,936	771,497	1,760,437	-
固定利率	54,899	55,000	55,000	-	-	-	-	-
	<b>\$ 3,629,676</b>	<b>4,137,520</b>	<b>779,754</b>	<b>431,061</b>	<b>394,004</b>	<b>772,264</b>	<b>1,760,437</b>	

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)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。

## 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)

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，合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之淨利將減少或增加10,109千元及12,169千元，主因係合併公司之變動利率借款。

### (2)其他價格風險

報導日證券價格	109年度		108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%	\$ 9,526	2,931	8,792
下跌10%	\$ (9,526)	(2,931)	(8,792)	(2,429)

## 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透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者及租賃負債，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

	109.12.31				
	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	\$ 119,761	119,761	-	-	119,761
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	\$ 95,263	95,263	-	-	95,263
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 2,306,792	-	-	-	-
應收票據及應收帳款	78,105	-	-	-	-
其他應收款	28,655	-	-	-	-
工程存出保證金	129,291	-	-	-	-
其他金融資產	143,514	-	-	-	-
小計	2,686,357	-	-	-	-

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)

		109.12.31				
		公允價值				
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合 計	
<b>按攤銷後成本衡量之金融負債</b>						
長短期借款	\$ 2,527,286	-	-	-	-	
應付短期票券	54,934	-	-	-	-	
應付票據及應付帳款	187,905	-	-	-	-	
其他應付款	118,649	-	-	-	-	
租賃負債	8,997	-	-	-	-	
存入保證金	5,535	-	-	-	-	
小 計	2,903,306	-	-	-	-	
		108.12.31				
		公允價值				
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合 計	
<b>透過損益按公允價值衡量之金融資產</b>						
	\$ 64,412	64,412	-	-	64,412	
<b>透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產</b>						
國內上市(櫃)股票	\$ 87,915	87,915	-	-	87,915	
<b>按攤銷後成本衡量之金融資產</b>						
現金及約當現金	\$ 2,525,575	-	-	-	-	
應收票據及應收帳款	150,231	-	-	-	-	
其他應收款	51,904	-	-	-	-	
工程存出保證金	48,954	-	-	-	-	
其他金融資產	124,215	-	-	-	-	
小 計	2,900,879	-	-	-	-	
<b>按攤銷後成本衡量之金融負債</b>						
長短期借款	\$ 3,042,344	-	-	-	-	
應付短期票券	54,899	-	-	-	-	
應付票據及應付帳款	318,870	-	-	-	-	
其他應付款(含關係人)	204,692	-	-	-	-	
租賃負債	8,871	-	-	-	-	
存入保證金	6,370	-	-	-	-	
小 計	3,636,046	-	-	-	-	

(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。



## 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)

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)民國一〇九年度及一〇八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。

### (廿五)財務風險管理

#### 1.概要

合併公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

(1)信用風險

(2)流動性風險

(3)市場風險

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

#### 2.風險管理架構

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

## 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.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。截至民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，合併公司均無對外提供之背書保證；提供予子公司之背書保證金額分別為201,250千元及282,600千元。

### 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。民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，合併公司未動用之短期銀行融資額度分別為407,200千元及963,667千元。

### 5.市場風險

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

所有交易之執行均依政策之遵循及內部規章辦理，並針對相關風險進行評估。

#### (1)匯率風險

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

## 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(廿四)。

(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(廿四)。

### (廿六)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>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
負債總額	\$ 2,993,557	3,756,235
減：現金及約當現金	<u>(2,306,792)</u>	<u>(2,525,575)</u>
淨負債	686,765	1,230,660
權益總額	<u>4,540,784</u>	<u>4,429,911</u>
調整後資本	<u><b>\$ 5,227,549</b></u>	<u><b>5,660,571</b></u>
負債資本比率	<u><b>13.14%</b></u>	<u><b>21.74%</b></u>

截至民國一〇九年及一〇八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
全球興業股份有限公司	關聯企業
全達投資股份有限公司	關聯企業

### (二)與關係人間之重大交易事項

#### 1.租金收入

合併公司出租予關係人辦公大樓明細如下：

<u>關係人類別</u>	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
其他關係人	<u>\$ 57</u>	<u>48</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.向關係人借款

關係人類別	借款本金	
	109.12.31	108.12.31
其他關係人(註)		
全毅投資股份有限公司	\$ -	44,970
全展投資股份有限公司	-	59,960
	<u>\$ -</u>	<u>104,930</u>

(註)借款本金為美金3,500千元，依民國一〇八年十二月三十一日匯率計算。合併公司向關係人借款係依年利率3%計息，且均為無擔保放款，截至民國一〇九年十二月三十一日止上述借款已全數償還，民國一〇九年度產生之利息費用為334千元。

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	109年度	108年度
短期員工福利	<u>\$ 40,753</u>	<u>51,938</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	109.12.31	108.12.31
受限制資產(帳列其他金融資產—流動及非流動)	短期借款、長期借款及信託專戶	\$ 43,109	23,719
其他金融資產—流動及非流動	保證金及押標金	9,585	12,782
工程存出保證金	綠建築保證金	22,777	-
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	21,372	24,086
待售房地	短期借款	198,370	484,535
營建用地	短期借款	1,568,014	1,628,569
在建房地	短期借款	70,286	417,466
不動產、廠房及設備	短期借款	189,223	189,949
投資性不動產	短期借款及長期借款	2,181,215	2,332,339
		<u>\$ 4,303,951</u>	<u>5,113,445</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.於民國一〇九年及一〇八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：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
簽訂合約總價(未稅)	\$ <u>92,924</u>	<u>255,588</u>
已收取價款	\$ <u>20,450</u>	<u>22,120</u>

- 2.於民國一〇九年及一〇八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：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
存出保證金票據	\$ <u>469,000</u>	<u>169,000</u>

- 3.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：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
已簽訂之工程合約價款(未稅)	\$ <u>-</u>	<u>250,175</u>
尚未計價之工程款項	\$ <u>-</u>	<u>108,208</u>

- 4.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，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，該案已於民國一〇八年九月完工結案，其實際結算金額為USD49,823千元。

- 5.合併公司因購置營建用地而未認列之取得存貨之合約承諾如下：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
取得存貨(建設業)	\$ <u>21,947</u>	<u>-</u>

(二)其他

於民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，合併公司因合建所支付之存出保證金分別為106,514千元及48,954千元。

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	109年度			108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	24,706	93,422	118,128	29,190	100,589	129,779
勞健保費用	431	7,601	8,032	753	7,333	8,086
退休金費用	249	3,698	3,947	369	5,286	5,655
其他員工福利費用	64	2,455	2,519	186	4,219	4,405
折舊費用	48,757	9,281	58,038	44,236	7,969	52,205
攤銷費用	-	93	93	-	48	48

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇九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	4,540,784	282,600	201,250	171,958	330,000	4.43%	6,810,978	Y	N	N

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

註二：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列七種

1. 有業務往來之公司。
2. 公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
3. 直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
4. 公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。
5. 基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。
6. 因共同投資關係由全體出資股東依其持股比例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	備 註
				股 數	帳面金額	持股比率	公允價值	或出資情形	
全坤建設開發(股)公司	股票-群益金鼎證 券(股)公司	-	透過其他綜合損 益按公允價值衡 量之金融資產- 非流動	4,969,171	67,332	- %	67,332	- %	-
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	6,340	- %	6,340	- %	-
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	247,299	7,135	- %	7,135	- %	-
全坤建設開發(股)公司	股票-和潤股份有 限公司	-	透過損益按公允 價值衡量之金融 資產	250,000	20,150	- %	20,150	- %	-
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	14	- %	14	- %	-
全坤建設開發(股)公司	股票-群益安穩貨 幣市場基金	-	透過損益按公允 價值衡量之金融 資產	5,560,916	90,450	- %	90,450	- %	-
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	412,812	-	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	21,590	- %	21,591	- %	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	69,749	2,012	- %	2,012	- %	-
保鑫投資(股)公司	股票-台灣衛博科 技(股)公司	-	透過其他綜合損 益按公允價值衡 量之金融資產- 非流動	511,480	-	- %	-	- %	-
保鑫投資(股)公司	股票-年代網際事 業(股)公司	-	透過其他綜合損 益按公允價值衡 量之金融資產- 非流動	46,880	-	- %	-	- %	-
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	GOER INTERNATIONA L 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			佔合併總營業收入或總資產之比率
				科目	金額	交易條件	
0	全坤建設開發(股)公司	家園營造(股)公司	1	應付帳款	4,750	與一般交易相當	-%
1	家園營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	應收票據	4,750	與一般交易相當	-%
1	家園營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	營建收入	81,426	與一般交易相當	-%
1	家園營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	營建成本	80,771	與一般交易相當	-%
1	家園營造(股)公司	大禾保全(股)公司	3	其他應收款	976	與一般交易相當	-%

註一、編號之填寫方式如下：

1.0代表母公司。

2.1代表孫公司家園營造(股)公司。

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。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇九年度合併公司之轉投資事業資訊如下：

單位：新台幣千元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			期中最高持股或出賣情形	被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額				
全坤建設開發(股)公司	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%	12,889	99.99%	2,746	2,994	
全坤建設開發(股)公司	保鑫投資(股)公司	台灣	一般投資業	164,640	124,640	17,999,991	99.99%	142,647	99.99%	(7,178)	(4,686)	
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%	26,574	75.00%	2,104	1,578	
全坤建設開發(股)公司	全達建設開發(股)公司	台灣	住宅開發租賃	82,000	82,000	8,200,000	82.00%	104,069	82.00%	(553)	(454)	
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%	475,169	100.00%	1,706	1,706	
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	1,824,837	1,755,800	58,760,000	100.00%	1,462,576	100.00%	(56,110)	(56,110)	
全坤建設開發(股)公司	CHAINQUI CONSTRUCTION CO., LTD (SAMOA)	薩摩亞	海外投資控股公司	170,242	170,242	5,500,000	100.00%	155,111	100.00%	(1,593)	(1,593)	
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	98,879	58,879	11,500,000	100.00%	120,212	100.00%	(3,152)	-	
保鑫投資(股)公司	Rich Key Asia LTD.	香港	海外投資控股公司	988	988	-	100.00%	-	100.00%	-	-	
保鑫投資(股)公司	Ever Easy Management	香港	海外投資控股公司	745	745	-	100.00%	-	100.00%	-	-	
保鑫投資(股)公司	New Momentum LTD.	薩摩亞	海外投資控股公司	382	382	-	100.00%	-	100.00%	(32)	-	
保鑫投資(股)公司	Profit Asia LTD.	薩摩亞	海外投資控股公司	390	390	-	100.00%	-	100.00%	(42)	-	
家園營造(股)公司	大禾保全(股)公司	台灣	保全業	40,000	-	4,000,000	100.00%	39,861	100.00%	(139)	-	



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	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				
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	91.83%	460,478	91.83%	1,925	-	
NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	薩摩亞	海外投資 控股公司	526,533	530,995	16,782,000	82.74%	495,395	82.87%	2,388	-	
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%	416,835	100.00%	2,431	-	
CHAINQUI HOLDING CO., LTD (SAMOA)	CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	美國	海外投資 控股公司	1,973,803	1,886,888	63,685,000	100.00%	1,621,391	100.00%	(51,118)	-	
CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT BELLTOWN LLC	美國	海外投資 控股公司	1,115,238	1,040,310	36,410,000	100.00%	914,817	100.00%	(24,025)	-	
CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT VIRGINIA, LLC	美國	土地、住宅 及開發租 售	765,910	701,449	24,200,000	100.00%	629,377	100.00%	(21,643)	-	
CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT ROOSEVELT, LLC	美國	土地、住宅 及開發租 售	54,855	54,855	1,800,000	100.00%	50,923	100.00%	68	-	
CHAINQUI CONSTRUCTION CO., LTD(SAMOA)	GALORE DEVELOPMENT GROUP INC.	美國	海外投資 控股公司	139,168	139,168	4,500,000	50.00%	126,613	50.00%	(3,107)	-	
GALORE DEVELOPMENT GROUP INC.	CHAINQUI DEVELOPMENT SEATTLE, LLC	美國	海外投資 控股公司	269,878	269,878	8,800,000	100.00%	247,948	100.00%	(2,716)	-	
CHAINQUI DEVELOPMENT SEATTLE, LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT WALLINGFORD, LLC	美國	土地、住宅 及開發租 售	160,083	160,083	5,150,000	100.00%	149,057	100.00%	603	-	
CHAINQUI DEVELOPMENT SEATTLE, LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT HARBORVIEW, LLC	美國	土地、住宅 及開發租 售	106,982	106,982	3,550,000	100.00%	96,643	100.00%	(2,811)	-	

(三)大陸投資資訊：無。

(四)主要股東資訊：

單位：股

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
全毅投資股份有限公司		27,981,661	12.46%
全展投資股份有限公司		21,447,410	9.55%
全達投資股份有限公司		16,257,347	7.23%
泰有投資股份有限公司		16,145,813	7.19%
長昇國際投資股份有限公司		15,803,717	7.03%
昱景建設股份有限公司		15,762,552	7.01%
李隆廣		14,255,555	6.34%

## 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：

	109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	\$ 1,291,468	-	46,609	-	1,338,077
部門間收入	388	81,426	404	(82,218)	-
利息收入	1,580	107	2,560	-	4,247
收入總計	<b>\$ 1,293,436</b>	<b>81,533</b>	<b>49,573</b>	<b>(82,218)</b>	<b>1,342,324</b>
利息費用	80,922	-	647	-	81,569
折舊與攤銷	57,252	9	870	-	58,131
採用權益法之關聯企業及合資損益之份額	56,566	139	3,226	(59,931)	-
<b>應報導部門損益</b>	<b>\$ 210,802</b>	<b>(3,157)</b>	<b>(108)</b>	<b>62,597</b>	<b>270,134</b>
資 產：					
採權益法之投資	\$ 2,379,035	39,861	120,212	(2,539,108)	-
<b>應報導部門資產</b>	<b>\$ 9,338,974</b>	<b>138,414</b>	<b>911,993</b>	<b>(2,541,499)</b>	<b>7,847,882</b>
<b>應報導部門負債</b>	<b>\$ 2,926,976</b>	<b>25,574</b>	<b>45,205</b>	<b>(4,198)</b>	<b>2,993,557</b>

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)

	108年度				合 計
	建設部門	營建部門	所有其 他部門	調 整 及銷除	
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 1,611,392	72,464	46,697	-	1,730,553
部門間收入	1,791	91,793	2,575	(96,159)	-
利息收入	2,137	94	8,046	-	10,277
收入總計	<b>\$ 1,615,320</b>	<b>164,351</b>	<b>57,318</b>	<b>(96,159)</b>	<b>1,740,830</b>
利息費用	76,380	-	832	-	77,212
折舊與攤銷	50,285	2	1,966	-	52,253
採用權益法之關聯企業 及合資損益之份額	99,692	-	(10,374)	(89,318)	-
<b>應報導部門損益</b>	<b>\$ 374,751</b>	<b>12,618</b>	<b>15,597</b>	<b>88,829</b>	<b>491,795</b>
資 產：					
採權益法之投資	\$ 2,275,512	-	90,694	(2,366,206)	-
<b>應報導部門資產</b>	<b>\$ 10,061,786</b>	<b>264,632</b>	<b>873,678</b>	<b>(2,680,997)</b>	<b>8,519,099</b>
<b>應報導部門負債</b>	<b>\$ 3,677,069</b>	<b>181,310</b>	<b>48,768</b>	<b>(150,912)</b>	<b>3,756,235</b>

(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	109年度	108年度
房地銷售收入	\$ 1,129,908	1,489,423
工程收入	-	72,464
租金收入	159,170	105,309
勞務收入	48,999	63,357
合 計	<b>\$ 1,338,077</b>	<b>1,730,553</b>

(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	109年度	108年度
來自外部客戶收入：		
臺 灣	\$ 1,189,737	1,635,008
美 國	148,340	95,545
	<b>\$ 1,338,077</b>	<b>1,730,553</b>

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)

地 區 別	109年度	108年度
非流動資產：		
臺 灣	\$ 393,335	391,558
美 國	1,936,596	2,082,186
其 他	68,352	71,952
合 計	<u>\$ 2,398,283</u>	<u>2,545,696</u>

非流動資產包含不動產、廠房及設備、使用權資產、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110615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 110615, Taiwan (R.O.C.)

Telephone 電話 + 886 2 8101 6666

Fax 傳真 + 886 2 8101 6667

Internet 網址 home.kpmg/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一〇九年及一〇八年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇九年及一〇八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一〇九年及一〇八年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇九年及一〇八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。

#### 強調事項

如個體財務報告附註四(二十)所述，全坤建設開發股份有限公司為反映不動產、廠房及設備與投資性不動產之實際消耗型態，於民國一〇九年一月一日起將不動產、廠房及設備與投資性不動產之折舊方法由定率遞減法改為直線法。本會計師未因此修正查核意見。

#### 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一〇九年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

##### 一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳個體財務報告附註四(十五)收入之認列。收入認列明細之說明，請詳個體財務報告附註六(二十)客戶合約之收入。



關鍵查核事項之說明：

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

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

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

## 二、存貨評價

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

關鍵查核事項之說明：

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

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

- 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。
- 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，抽核並驗算存貨之淨變現價值是否允當。

## 其他事項

列入全坤建設開發股份有限公司採用權益法之投資中，有部分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。民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日認列該等公司採用權益法之投資金額分別占資產總額之28%及26%，民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日所認列之採用權益法之子公司、關聯企業及合資損益之份額分別占稅前淨利之(17)%及(20)%。



## 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在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一〇九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：

賴筱真



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  
民國一一〇年三月十六日



單位：新台幣千元

	109.12.31		108.12.31	
	金額	%	金額	%
<b>資產</b>				
<b>流動資產：</b>				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 1,235,520	22	1,212,078	21
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註六(二)及(中三))	117,749	2	62,008	1
1150 應收票據及應收帳款淨額(附註六(四)及(二十))	55,265	1	65,042	1
1200 其他應收款(附註六(五))	29,631	1	48,635	1
1212 其他應收款—關係人—其他(附註六(五)及七)	-	-	7,121	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(六)、八及九)	1,065,957	19	1,431,352	25
1410 預付款項	32,380	1	1,170	-
1476 其他金融資產—流動(附註八)	23,732	-	23,719	-
1478 工程存出保證金(附註六(十一)及九)	129,291	2	48,954	1
1479 其他流動資產—其他(附註六(十一))	22,204	1	2,445	-
1480 取得合約之增額成本—流動(附註六(十一))	1,779	-	4,532	-
	<u>2,713,508</u>	<u>49</u>	<u>2,907,056</u>	<u>50</u>
<b>非流動資產：</b>				
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(中三))	73,672	1	63,583	1
1550 採用權益法之投資(附註六(七))	2,379,035	43	2,440,409	43
1600 不動產、廠房及設備(附註六(八)及八)	190,016	3	190,452	3
1755 使用權資產(附註六(九))	8,924	-	8,730	-
1760 投資性不動產淨額(附註六(十)及八)	183,487	3	185,121	3
1780 無形資產	541	-	310	-
1840 遞延所得稅資產(附註六(十七))	39,627	1	17,401	-
1980 其他金融資產—非流動(附註八及九)	9,116	-	11,997	-
	<u>2,884,418</u>	<u>51</u>	<u>2,918,003</u>	<u>50</u>
<b>資產總計</b>	<u>\$ 5,597,926</u>	<u>100</u>	<u>\$ 5,825,059</u>	<u>100</u>
<b>負債及權益</b>				
<b>流動負債：</b>				
短期借款(附註六(十二)及(中三))	2100		2100	
應付短期票券(附註六(十三)及(中三))	2110		2110	
合約負債—流動(附註六(二十))	2130		2130	
應付票據(附註六(廿三))	2150		2150	
應付票據—關係人(附註六(廿三)及七)	2160		2160	
應付帳款(附註六(廿三))	2170		2170	
應付帳款—關係人(附註六(廿三)及七)	2180		2180	
其他應付款(附註六(十六)及(廿三))	2200		2200	
本期所得稅負債	2230		2230	
租賃負債—流動(附註六(十四)及(中三))	2280		2280	
其他流動負債—其他	2399		2399	
	<u>1,049,468</u>	<u>19</u>	<u>1,381,631</u>	<u>24</u>
<b>非流動負債：</b>				
租賃負債—非流動(附註六(十四)及(廿三))	4,016	-	3,684	-
淨確定福利負債—非流動(附註六(十六))	2,058	-	8,233	-
存入保證金	1,600	-	1,600	-
	<u>7,674</u>	<u>-</u>	<u>13,517</u>	<u>-</u>
	<u>1,057,142</u>	<u>19</u>	<u>1,395,148</u>	<u>24</u>
	2,245,505	40	2,041,368	35
	647,558	11	748,668	13
	1,840,421	33	1,751,022	30
	(192,700)	(3)	(111,147)	(2)
	4,540,784	81	4,429,911	76
	<u>\$ 5,597,926</u>	<u>100</u>	<u>\$ 5,825,059</u>	<u>100</u>

董事長：李勇毅



經理人：江濟峰



(請詳閱後附個體財務報告附註)

會計主管：王騰仙



全坤建設開發股份有限公司

綜合損益表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	109年度		108年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十五)、(二十)及七)	\$ 1,143,516	100	1,495,022	100
5000 營業成本(附註六(六)及七)	664,791	58	749,835	50
營業毛利	478,725	42	745,187	50
營業費用(附註六(十六)、(廿一)及七)：				
6100 推銷費用	72,664	6	112,443	8
6200 管理費用	72,052	6	92,435	6
營業費用合計	144,716	12	204,878	14
營業淨利	334,009	30	540,309	36
營業外收入及支出(附註六(廿二))：				
7100 利息收入	663	-	1,046	-
7010 其他收入	5,945	1	60,796	4
7020 其他利益及損失	(3,991)	-	(1,735)	-
7050 財務成本(附註六(六))	(9,602)	(1)	(12,255)	(1)
7070 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	(56,565)	(5)	(99,693)	(7)
營業外收入及支出合計	(63,550)	(5)	(51,841)	(4)
繼續營業部門稅前淨利	270,459	25	488,468	32
7951 減：所得稅費用(附註六(十七))	38,118	3	48,013	3
本期淨利	232,341	22	440,455	29
8300 其他綜合損益：				
8310 不重分類至損益之項目				
8311 確定福利計畫之再衡量數(附註六(十六))	(46)	-	(1,053)	-
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	10,089	1	14,993	1
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	(2,741)	-	(560)	-
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	7,302	1	13,380	1
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	(111,127)	(10)	(54,474)	(4)
8399 與可能重分類之項目相關之所得稅(附註六(十七))	22,226	(2)	10,895	(1)
後續可能重分類至損益之項目合計	(88,901)	(8)	(43,579)	(3)
8300 本期其他綜合損益	(81,599)	(7)	(30,199)	(2)
8510 本期綜合損益總額	\$ 150,742	15	410,256	27
每股盈餘(附註六(十九))				
9750 基本每股盈餘	\$ 1.03		1.96	
9850 稀釋每股盈餘	\$ 1.03		1.96	

(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

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

民國一〇八年一月一日餘額	保留盈餘			其他權益項目	合計
	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積		
本期淨利	1,729,973	368,322	106,582	國外營運機構財務報表換算之兌換差	(26,026)
本期其他綜合損益	-	-	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現利益(損失)	(60,908)
本期綜合損益總額	1,729,973	368,322	106,582	國外營運機構財務報表換算之兌換差	(26,026)
盈餘指撥及分配：					
提列法定盈餘公積	-	-	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現利益(損失)	(60,908)
普通股現金股利	-	-	-	國外營運機構財務報表換算之兌換差	(26,026)
普通股股票股利	-	-	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現利益(損失)	(60,908)
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	國外營運機構財務報表換算之兌換差	(26,026)
其他資本公積變動：	-	-	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現利益(損失)	(60,908)
資本公積配發股票股利	172,997	(172,997)	-	國外營運機構財務報表換算之兌換差	(26,026)
其他資本公積變動數	-	884	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現利益(損失)	(60,908)
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	國外營運機構財務報表換算之兌換差	(26,026)
民國一〇八年十二月三十一日餘額	2,041,368	466,922	86,934	國外營運機構財務報表換算之兌換差	(69,605)
民國一〇九年一月一日餘額	-	-	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現利益(損失)	(41,542)
本期淨利	-	-	-	國外營運機構財務報表換算之兌換差	(88,901)
本期其他綜合損益	-	-	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現利益(損失)	(41,542)
本期綜合損益總額	-	-	-	國外營運機構財務報表換算之兌換差	(88,901)
盈餘指撥及分配：					
提列法定盈餘公積	-	44,046	-	國外營運機構財務報表換算之兌換差	(88,901)
提列特別盈餘公積	-	-	24,213	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現利益(損失)	(41,542)
普通股現金股利	-	-	-	國外營運機構財務報表換算之兌換差	(88,901)
普通股股票股利	102,069	-	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現利益(損失)	(41,542)
其他資本公積變動：	-	-	-	國外營運機構財務報表換算之兌換差	(88,901)
資本公積配發股票股利	102,068	(102,068)	-	國外營運機構財務報表換算之兌換差	(88,901)
其他資本公積變動數	-	880	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現利益(損失)	(41,542)
對子公司所有權權益變動	-	78	-	國外營運機構財務報表換算之兌換差	(88,901)
民國一〇九年十二月三十一日餘額	2,245,505	647,558	111,147	國外營運機構財務報表換算之兌換差	(158,506)
				透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現利益(損失)	(34,194)
				國外營運機構財務報表換算之兌換差	(192,700)
				權益總計	4,540,784

(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

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	109年度	108年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 270,459	488,468
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	8,141	8,608
攤銷費用	93	48
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	1,413	(5,338)
利息費用	9,602	12,255
利息收入	(663)	(1,046)
股利收入	(5,486)	(3,951)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損失之份額	56,565	99,693
逾期末領股利轉列資本公積	880	884
租賃修改利益	(43)	-
收益費損項目合計	70,502	111,153
與營業活動相關之資產/負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產增加	(57,154)	(28,373)
應收票據減少	52,059	86,608
應收帳款(增加)減少	(42,282)	215,663
其他應收款減少	19,011	51,303
其他應收款—關係人減少(增加)	7,121	(7,121)
存貨減少	380,276	529,591
預付款項(增加)減少	(40,140)	11,387
其他流動資產(增加)減少	(19,759)	8,737
其他金融資產增加	(13)	(20)
取得合約之增額成本減少	2,753	55,689
工程存出保證金(增加)減少	(80,337)	10,189
與營業活動相關之資產之淨變動合計	221,535	933,653
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債減少	(1,642)	(373,895)
應付票據(減少)增加	(13,303)	17,693
應付票據—關係人減少	(1,695)	(2,976)
應付帳款減少	(77,436)	(126,866)
應付帳款—關係人增加(減少)	4,750	(15,835)
其他應付款增加(減少)	23,490	(467,149)
其他流動負債減少	(15,684)	(95,322)
淨確定福利負債減少	(6,221)	(1,524)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(87,741)	(1,065,874)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	133,794	(132,221)
調整項目合計	204,296	(21,068)
營運產生之現金流入	474,755	467,400
收取之利息	663	1,046
收取之股利	5,486	3,951
支付之利息	(15,470)	(18,124)
支付之所得稅	(42,023)	(7,833)
營業活動之淨現金流入	423,411	446,440

全坤建設開發股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	109年度	108年度
<b>投資活動之現金流量：</b>		
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	-	10,944
取得採用權益法之投資	(109,037)	(508,202)
獲配採用權益法評價被投資公司之現金股利	56	1,195
取得不動產、廠房及設備	(746)	(302)
取得無形資產	(324)	(253)
其他金融資產-非流動增加(減少)	2,881	(3,560)
<b>投資活動之淨現金流出</b>	<b>(107,170)</b>	<b>(500,178)</b>
<b>籌資活動之現金流量：</b>		
短期借款增加	150,000	746,000
短期借款減少	(396,454)	(625,321)
應付短期票券增加	75,000	-
應付短期票券減少	(75,239)	-
存入保證金減少	-	(37,940)
租賃本金償還	(5,279)	(4,220)
發放現金股利	(40,827)	(103,798)
<b>籌資活動之淨現金流出</b>	<b>(292,799)</b>	<b>(25,279)</b>
本期現金及約當現金增加(減少)數	23,442	(79,017)
期初現金及約當現金餘額	1,212,078	1,291,095
期末現金及約當現金餘額	<b>\$ 1,235,520</b>	<b>1,212,078</b>

(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**  
**民國一〇九年度及一〇八年度**  
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

**一、公司沿革**

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

本公司主要之營業項目包括各種住宅及大樓開發租售業等。

**二、通過財務報告之日期及程序**

本個體財務報告已於民國一一〇年三月十六日經董事會通過發佈。

**三、新發布及修訂準則及解釋之適用**

**(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響**

本公司自民國一〇九年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對個體財務報告未造成重大影響。

- 國際財務報導準則第三號之修正「業務之定義」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號及國際財務報導準則第七號之修正「利率指標變革」
- 國際會計準則第一號及國際會計準則第八號之修正「重大之定義」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」

**(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響**

本公司評估適用下列自民國一一〇年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對個體財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第四號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第九號之延長」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號、國際財務報導準則第七號、國際財務報導準則第四號及國際財務報導準則第十六號之修正「利率指標變革—第二階段」

**(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋**

本公司預期下列尚未認可之新發布及修正準則不致對個體財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際會計準則第一號之修正「將負債分類為流動或非流動」

## 全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 國際會計準則第十六號之修正「不動產、廠房及設備－達到預定使用狀態前之價款」
- 國際會計準則第三十七號之修正「虧損性合約－履行合約之成本」
- 國際財務報導準則2018-2020週期之年度改善
- 國際財務報導準則第三號之修正「對觀念架構之引述」
- 國際會計準則第一號之修正「會計政策之揭露」
- 國際會計準則第八號之修正「會計估計之定義」

### 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。除附註四(二十)有關會計變動之說明者外，下列會計政策已一致適用於本個體財務報告之所有表達期間。

#### (一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照「證券發行人財務報告編製準則」編製。

#### (二) 編製基礎

##### 1. 衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本個體財務報告係依歷史成本為基礎編製：

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

##### 2. 功能性貨幣及表達貨幣

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

#### (三) 外幣

##### 1. 外幣交易

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。於後續每一報導期間結束日(以下稱報導日)之外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣。以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算。

換算所產生之外幣兌換差異通常係認列於損益，惟以下情況係認列於其他綜合損益：

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

## 全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 2. 國外營運機構

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

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

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

### (四) 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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

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

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

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

### (五) 現金及約當現金

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

### (六) 金融工具

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



## 全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 1. 金融資產

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

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

#### (1) 按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

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

#### (2) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

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

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

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

權益投資之股利收入於本公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)。

## 全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (3)透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

### (4)金融資產減損

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

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

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

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

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

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

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

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

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

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

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

### (5)金融資產之除列

本公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

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

## 2.金融負債及權益工具

### (1)負債或權益之分類

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

### (2)權益交易

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

### (3)金融負債

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

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

## 全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (4)金融負債之除列

本公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

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

### (5)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司目前有法律上有可執行之權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

### (七)存 貨

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

1.營建用地：淨變現價值係參照管理當局按當時市場情況之估計。

2.在建工程

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

3.待售房地

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

### (八)投資子公司

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

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

### (九)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始以成本衡量，後續以成本減累計折舊及累計減損衡量，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定處理。

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

## 全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

### (十)不動產、廠房及設備

#### 1.認列與衡量

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

不動產、廠房及設備之重大組成部分耐用年限不同時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

#### 2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入本公司時予以資本化。

#### 3.折 舊

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

土地不予提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

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

本公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

### (十一)租 賃

#### 1.租賃之判斷

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

- (1)該合約涉及使用一項已辨認資產，該已辨認資產係於合約中被明確指定或藉由於可供使用之時被隱含指定，其實體可區分或可代表實質所有產能。若供應者具有可替換該資產之實質性權利，則該資產並非已辨認資產；且
- (2)於整個使用期間具有取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；且
- (3)於符合下列情況之一時，取得主導已辨認資產之使用之權利：
  - 客戶在整個使用期間具有主導已辨認資產之使用方式及使用目的之權利。
  - 有關該資產之使用方式及使用目的之攸關決策係預先決定，且：
    - 客戶在整個使用期間具有操作該資產之權利，且供應者並無改變該等操作指示之權利；或
    - 客戶設計該資產之方式已預先決定其整個使用期間之使用方式及使用目的。

## 全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 2. 承租人

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

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

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

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

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

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

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

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

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

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

## 全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

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

### 3. 出租人

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

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

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

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

## (十二) 無形資產

### 1. 認列及衡量

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

### 2. 後續支出

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

### 3. 攤銷

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

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

- |          |    |
|----------|----|
| (1) 電腦軟體 | 5年 |
|----------|----|

## 全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

### (十三)非金融資產減損

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

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

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

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

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

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

### (十四)負債準備

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

### (十五)收入之認列

#### 1. 客戶合約之收入

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

#### (1) 土地開發及房地銷售

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



## 全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

## 2. 客戶合約之成本

### (1) 取得合約之增額成本

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

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

### (2) 履行合約之成本

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

## 全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

### (十六)員工福利

#### 1.確定提撥計畫

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

#### 2.確定福利計畫

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

確定福利義務每年由合格精算師以預計單位福利法精算。當計算結果對本公司可能有利時，認列資產係以從該計畫退還提撥金或對該計畫減少未來提撥金之形式可得之任何經濟效益之現值為限。計算經濟效益現值時，係考量任何最低資金提撥要求。

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

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

#### 3.短期員工福利

短期員工福利義務係於服務提供時認列為費用。若係因員工過去提供服務而使本公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

### (十七)所得稅

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

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

## 全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(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、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，本公司可控制暫時性差異迴轉之時點且很有可能於可預見之未來不會迴轉者。

遞延所得稅係以預期暫時性差異迴轉時之稅率衡量，採用報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

本公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

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

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

### (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。

### (二十)會計變動之理由及影響

經本公司管理階層評估，為如實反映不動產、廠房及設備與投資性不動產之實際消耗型態，俾使財務報表提供相關交易事項對企業財務狀況、財務績效或現金流量之影響之可靠且更攸關之資訊，故自民國一〇九年度開始，本公司將不動產、廠房及設備與投資性不動產之折舊方法由定率遞減法改採直線法，此估計變動使民國一〇九年度之折舊費用減少2,772千元，稅後淨利增加2,218千元。

依國際會計準則第八號「會計政策、會計估計變動及錯誤」規定，此項會計政策應予以推延認列會計估計變動之影響。

## 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(十)，投資性不動產
- 2.附註六(廿三)，金融工具

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
庫存現金	\$ 280	374
支票存款	73,180	3,969
活期存款	1,149,486	1,195,517
外幣存款	12,574	12,218
現金及約當現金	<u>\$ 1,235,520</u>	<u>1,212,078</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(廿三)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

1.明細如下：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動		
國內上市(櫃)公司股票	\$ 27,285	21,861
國內興櫃公司股票	14	21
貨幣型基金	90,450	40,126
合    計	<u>\$ 117,749</u>	<u>62,008</u>

2.本公司已於附註六(廿三)揭露與金融工具相關之信用、貨幣及利率暴險。

3.本公司將所持有之透過損益及透過其他綜合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，民國一〇九年度及一〇八年度出借有價證券收入分別為173千元及29千元。截至民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日出借之金融資產帳面金額均為零千元。

4.截至民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
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	\$ 67,332	55,903
國內上市(櫃)公司股票－台灣高速鐵路(股)公司	6,340	7,680
合    計	<u>\$ 73,672</u>	<u>63,583</u>

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。

## 全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 本公司於民國一〇八年度因投資策略變更，故處分部分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產股票，處分時之公允價值為10,944千元，處分損益為損失4,965千元，故已將前述處分損益自其他權益轉至保留盈餘。
3. 信用風險及市場風險資訊請詳附註六(廿三)。
4. 上述之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

### (四) 應收票據及應收帳款

	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
應收票據	\$ 12,983	65,042
應收帳款	44,694	2,412
減：備抵損失	(2,412)	(2,412)
	<b>\$ 55,265</b>	<b>65,042</b>

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

	<b>109.12.31</b>		
	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	\$ 55,265	0%	-
逾期365天以上	2,412	100%	2,412
	<b>\$ 57,677</b>		<b>2,412</b>
	<b>108.12.31</b>		
	應收帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 65,042	0%	-
逾期365天以上	2,412	100%	2,412
	<b>\$ 67,454</b>		<b>2,412</b>

本公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	<b>109年度</b>	<b>108年度</b>
期初餘額(即期末餘額)	<b>\$ 2,412</b>	<b>2,412</b>

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(含關係人)

	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
其他應收款(含關係人)	\$ 58,855	84,980
減：備抵損失	(29,224)	(29,224)
	<b>\$ 29,631</b>	<b>55,756</b>

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇九年度及一〇八年度之其他應收款備抵損失變動表如下：

	109年度	108年度
期初餘額(即期末餘額)	\$ 29,224	29,224

其餘信用風險資訊請詳附註六(廿三)。

(六)存 貨

	109.12.31	108.12.31
預付土地款	\$ 12,906	1,589
營建用地	354,900	344,887
在建房地	208,664	471,664
待售房地	489,487	613,212
	<u>\$ 1,065,957</u>	<u>1,431,352</u>

1.民國一〇九年度及一〇八年度均無存貨沖減至淨變現價值變動及迴轉存貨跌價損失之情形。

2.於民國一〇九年度及一〇八年度，本公司之利息資本化情形如下：

	109年度	108年度
利息支出總額	\$ 15,560	17,485
在建房地之資本化金額	5,958	5,230
資本化利率	1.70%~2.09%	1.84%~2.13%

3.截至民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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.於民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，預期超過十二個月以後回收之存貨金額分別如下：

	109.12.31	108.12.31
存貨	<u>\$ 576,470</u>	<u>818,140</u>

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

(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：

	109.12.31	108.12.31
子公司	<u>\$ 2,379,035</u>	<u>2,440,409</u>

1.子公司

請參閱民國一〇九年度合併財務報告。

2.本年度投資金額變動請詳附註十三(二)轉投資事業相關資訊。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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109年1月1日餘額	\$ 163,919	63,600	6,201	233,720
增 添	-	200	546	746
民國109年12月31日餘額	<b>\$ 163,919</b>	<b>63,800</b>	<b>6,747</b>	<b>234,466</b>
民國108年1月1日餘額	\$ 163,919	63,600	5,946	233,465
增 添	-	-	302	302
處分及報廢	-	-	(47)	(47)
民國108年12月31日餘額	<b>\$ 163,919</b>	<b>63,600</b>	<b>6,201</b>	<b>233,720</b>
折舊及減損損失：				
民國109年1月1日餘額	\$ -	37,570	5,698	43,268
本年度折舊	-	925	257	1,182
民國109年12月31日餘額	<b>\$ -</b>	<b>38,495</b>	<b>5,955</b>	<b>44,450</b>
民國108年1月1日餘額	\$ -	35,901	5,486	41,387
本年度折舊	-	1,669	259	1,928
處分及報廢	-	-	(47)	(47)
民國108年12月31日餘額	<b>\$ -</b>	<b>37,570</b>	<b>5,698</b>	<b>43,268</b>
帳面價值：				
民國109年12月31日	<b>\$ 163,919</b>	<b>25,305</b>	<b>792</b>	<b>190,016</b>
民國108年1月1日	<b>\$ 163,919</b>	<b>27,699</b>	<b>460</b>	<b>192,078</b>
民國108年12月31日	<b>\$ 163,919</b>	<b>26,030</b>	<b>503</b>	<b>190,452</b>

截至民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日提供金融機構作為融資擔保之情形，請參閱附註八。

(九)使用權資產

本公司承租運輸設備之成本、折舊及減損損失，其變動明細如下：

	運輸設備
使用權資產成本：	
民國109年1月1日餘額	\$ 13,020
增 添	8,808
減 少	(6,713)
民國109年12月31日餘額	<b>\$ 15,115</b>
民國108年1月1日餘額	\$ 7,153
增 添	5,867
民國108年12月31日餘額	<b>\$ 13,020</b>



全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

	運輸設備
使用權資產之折舊及減損損失：	
民國109年1月1日餘額	\$ 4,290
本期折舊	5,325
減 少	<u>(3,424)</u>
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 6,191</u>
民國108年1月1日餘額	\$ -
本期折舊	<u>4,290</u>
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 4,290</u>
帳面價值：	
民國109年12月31日	<u>\$ 8,924</u>
民國108年1月1日	<u>\$ 7,153</u>
民國108年12月31日	<u>\$ 8,730</u>

(十)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109年1月1日餘額	\$ 113,700	87,357	201,057
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 113,700</u>	<u>87,357</u>	<u>201,057</u>
民國108年1月1日餘額	\$ 82,743	32,620	115,363
自存貨轉入	<u>30,957</u>	<u>54,737</u>	<u>85,694</u>
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 113,700</u>	<u>87,357</u>	<u>201,057</u>
折舊及減損損失：			
民國109年1月1日餘額	\$ -	15,936	15,936
本年度折舊	<u>-</u>	<u>1,634</u>	<u>1,634</u>
民國109年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>17,570</u>	<u>17,570</u>
民國108年1月1日餘額	\$ -	13,546	13,546
本年度折舊	<u>-</u>	<u>2,390</u>	<u>2,390</u>
民國108年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>15,936</u>	<u>15,936</u>
帳面金額：			
民國109年12月31日	<u>\$ 113,700</u>	<u>69,787</u>	<u>183,487</u>
民國108年1月1日	<u>\$ 82,743</u>	<u>19,074</u>	<u>101,817</u>
民國108年12月31日	<u>\$ 113,700</u>	<u>71,421</u>	<u>185,121</u>
公允價值：			
民國109年12月31日			<u>\$ 398,495</u>
民國108年1月1日			<u>\$ 258,485</u>
民國108年12月31日			<u>\$ 355,964</u>

## 全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 1.投資性不動產包含本公司所持有之自有資產，以營業租賃出租予他人之商用不動產。相關資訊(包括租金收入及所發生之直接營運費用)請詳附註六(十五)。
- 2.本公司投資性不動產公允價值之評價係參考內政部不動產交易實價查詢服務網及房仲業網站查詢，相似區位及類型於近期內成交價格為評價基礎，以決定該不動產之價值，其公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級。
- 3.截至民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，投資性不動產提供金融機構作為融資擔保之情形，請參閱附註八。

### (十一)其他流動資產

	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
工程存出保證金	\$ 129,291	48,954
其他流動資產—其他	22,204	2,445
取得合約之增額成本—流動	1,779	4,532
合 計	<b>\$ 153,274</b>	<b>55,931</b>

#### 1.工程存出保證金

主係工程合建保證金及綠建築保證金等。

#### 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

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，民國一〇九年度及一〇八年度分別認列38,210千元及75,029千元之推銷費用。

### (十二)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
信用銀行借款	\$ 286,182	366,000
擔保銀行借款	380,000	546,636
合 計	<b>\$ 666,182</b>	<b>912,636</b>
尚未使用額度	<b>\$ 326,000</b>	<b>878,871</b>
利率區間	<b>1.55%~1.99%</b>	<b>1.80%~2.70%</b>

#### 1.借款之發行及償還

民國一〇九年度及一〇八年度新增金額分別為150,000千元及746,000千元，償還之金額分別為396,454千元及625,321千元。

- 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。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十三)應付短期票券

本公司應付短期票券之明細如下：

109.12.31			
	保證或承兌機構	利率區間	金額
應付商業本票	上海銀行營業部	2.500%	\$ 35,000
	遠東銀行重慶分行	2.100%	20,000
			55,000
減：應付短期票券折價			(66)
合 計			<u>\$ 54,934</u>

108.12.31			
	保證或承兌機構	利率區間	金額
應付商業本票	上海銀行營業部	2.500%	\$ 35,000
	遠東銀行重慶分行	2.100%	20,000
			55,000
減：應付短期票券折價			(101)
合 計			<u>\$ 54,899</u>

(十四)租賃負債

本公司租賃負債如下：

	109.12.31	108.12.31
流動	<u>\$ 4,981</u>	<u>5,116</u>
非流動	<u>\$ 4,016</u>	<u>3,684</u>

民國一〇九年度及一〇八年度新增之租賃負債金額分別為8,808千元及5,867千元，利率均為2.02%，租賃期間結束日分別為民國一一二年十月及一一一年六月。

到期分析請詳附註六(廿三)金融工具。

認列於損益之金額如下：

	109年度	108年度
租賃負債之利息費用	<u>\$ 191</u>	<u>176</u>
短期租賃之費用	<u>\$ 299</u>	<u>2,074</u>

認列於現金流量表之金額如下：

	109年度	108年度
租賃之現金流出總額	<u>\$ 5,769</u>	<u>6,470</u>

本公司承租運輸設備之租賃期間為三年間。

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

## 全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (十五)營業租賃

本公司出租其投資性不動產，由於並未移轉付屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約係分類為營業租賃，請詳附註六(十)投資性不動產。

租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
低於一年	\$ 7,001	6,920
一年至五年	27,229	25,689
五年以上	4,696	14,756
未折現租賃給付總額	<b>\$ 38,926</b>	<b>47,365</b>

- 1.民國一〇九年度及一〇八年度由投資性不動產產生之租金收入分別為6,973千元及5,891千元。
- 2.民國一〇九年度及一〇八年度投資性不動產發生之維護及保養費用分別為286千元及15千元。

### (十六)員工福利

#### 1.確定福利計畫

本公司確定福利義務現值與計畫資產公允價值之調節如下：

	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
確定福利義務現值	\$ 25,149	29,822
計畫資產之公允價值	23,091	21,589
淨確定福利負債	<b>\$ 2,058</b>	<b>8,233</b>

本公司員工福利負債明細如下：

	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
短期帶薪假負債	<b>\$ 100</b>	<b>100</b>

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。

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司之台灣銀行勞工退休準備金專戶餘額分別為23,091千元及21,589千元。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

本公司民國一〇九年度及一〇八年度確定福利義務現值變動如下：

	109年度	108年度
1月1日確定福利義務	\$ 29,822	30,638
計畫支付之福利	(5,759)	(2,783)
當期服務成本及利息	361	368
淨確定福利負債(資產)再衡量數	725	1,599
12月31日確定福利義務	<u>\$ 25,149</u>	<u>29,822</u>

(3)計畫資產公允現值之變動

本公司民國一〇九年度及一〇八年度確定福利計畫資產現值之變動如下：

	109年度	108年度
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 21,589	21,934
利息收入	219	222
淨確定福利負債(資產)再衡量數	679	546
—計畫資產報酬(不含當期利息)		
已提撥至計畫之金額	604	589
計畫已支付之福利	-	(1,702)
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ 23,091</u>	<u>21,589</u>

(4)認列為損益之費用

本公司民國一〇九年度及一〇八年度列報為費用之明細如下：

	109年度	108年度
當期服務成本	\$ 63	62
淨確定福利負債(資產)之淨利息	79	84
	<u>\$ 142</u>	<u>146</u>
營業成本及營業費用	<u>\$ 142</u>	<u>146</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：

	109年度	108年度
1月1日累積餘額	\$ 2,213	3,266
本期認列	(46)	(1,053)
12月31日累積餘額	<u>\$ 2,167</u>	<u>2,213</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：

	109.12.31	108.12.31
折現率	0.80%	1.00%
未來薪資增加	2.00%	2.00%

本公司預計於民國一〇九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604千元。

確定福利計畫之加權平均存續期間為8.5年。

### (7)敏感度分析

民國一〇九年及一〇八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
109年12月31日		
折現率(變動0.25%)	\$ (366)	376
未來薪資(變動1%)	1,557	(1,409)
108年12月31日		
折現率(變動0.25%)	(381)	393
未來薪資(變動1%)	1,636	(1,475)

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。

本公司民國一〇九年度及一〇八年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為1,931千元及1,638千元，已提撥至勞工保險局。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十七)所得稅

1.本公司民國一〇九年度及一〇八年度之所得稅費用明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
當期所得稅費用		
營利事業所得稅	\$ 21,352	3,098
未分配盈餘加徵	14,851	37,069
以前年度所得稅高估	(3,817)	-
土地增值稅	5,732	7,846
所得稅費用	<u>\$ 38,118</u>	<u>48,013</u>

本公司民國一〇九年度及一〇八年度所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
稅前淨利	\$ 270,459	488,468
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	54,092	97,694
出售土地免稅所得	(48,366)	(109,616)
利息資本化財稅差異	329	(648)
廣告費用財稅差	(2)	(4)
金融資產評價損益	282	(1,068)
採權益法認列之投資損失	11,313	19,939
認列前期未認列之課稅損失	-	(10,081)
未認列暫時性差異之變動	(103)	(69)
以前年度所得稅高估	(3,817)	-
土地增值稅	5,732	7,846
未分配盈餘加徵	14,851	37,069
其他	3,807	6,951
合 計	<u>\$ 38,118</u>	<u>48,013</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>109年度</u>	<u>108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>\$ 22,226</u>	<u>10,895</u>

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>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
可減除暫時性差異	<u>\$ 3,859</u>	<u>3,614</u>

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)已認列之遞延所得稅資產

民國一〇九年度及一〇八年度遞延所得稅資產之變動如下：

	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額
遞延所得稅資產	
民國109年1月1日餘額	\$ 17,401
貸記其他綜合損益	22,226
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 39,627</u>
民國108年1月1日餘額	\$ 6,506
貸記其他綜合損益	10,895
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 17,401</u>

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一〇七年度。

(十八)資本及其他權益

1.股本

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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224,551千股及204,137千股。

本公司於民國一〇九年六月九日經股東常會決議，以盈餘及資本公積轉增資，每千股皆配發50股，金額分別為102,069千元及102,068千元；本公司於民國一〇八年六月二十五日經股東常會決議，以盈餘及資本公積轉增資，每千股分別配發80股及100股，金額分別為138,398千元及172,997千元。前述增資案均業經行政院金融監督管理委員會核准在案，另經董事會決議分別以民國一〇九年九月二日及一〇八年九月六日為增資基準日，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：

	109.12.31	108.12.31
發行股票溢價	\$ 458,511	560,579
庫藏股票交易	60,315	60,315
其他	128,732	127,774
	<u>\$ 647,558</u>	<u>748,668</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。



## 全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 3.保留盈餘

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

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

#### (1)法定盈餘公積

公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

#### (2)特別盈餘公積

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

#### (3)盈餘分配

本公司分別於民國一〇九年六月九日及一〇八年六月二十五日經股東常會決議民國一〇八年度及一〇七年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	108年度		107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	\$ 0.20	40,827	0.60	103,798
股票	0.50	102,069	0.80	138,398
合計		\$ 142,896		242,196

### 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	合計
民國109年1月1日餘額	\$ (69,605)	(41,542)	(111,147)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	(88,901)	-	(88,901)
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	-	10,089	10,089
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	-	(2,741)	(2,741)
民國109年12月31日餘額	\$ (158,506)	(34,194)	(192,700)

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(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	合 計
民國108年1月1日餘額	\$ (26,026)	(60,908)	(86,934)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	(43,579)	-	(43,579)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益	-	14,993	14,993
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	4,965	4,965
子公司處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	(32)	(32)
採用權益法之子公司之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益之份額	-	(560)	(560)
民國108年12月31日餘額	<u>\$ (69,605)</u>	<u>(41,542)</u>	<u>(111,147)</u>

(十九)每股盈餘

本公司基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

	109年度	108年度
<b>基本每股盈餘</b>		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	<u>\$ 232,341</u>	<u>440,455</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>224,551</u>	<u>224,551</u>
	<u>\$ 1.03</u>	<u>1.96</u>
<b>稀釋每股盈餘</b>		
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>\$ 232,341</u>	<u>440,455</u>
普通股加權平均流通在外股數	224,551	224,551
員工股票酬勞之影響	313	476
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>224,864</u>	<u>225,027</u>
	<u>\$ 1.03</u>	<u>1.96</u>

(二十)客戶合約之收入

1.收入之細分

	109年度	108年度
主要產品：		
銷售房地	\$ 1,129,908	1,466,807
出租房地	6,973	5,891
勞務收入	6,635	22,324
	<u>\$ 1,143,516</u>	<u>1,495,022</u>

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.合約餘額

	109.12.31	108.12.31	108.1.1
應收票據	\$ 12,983	65,042	151,650
應收帳款	44,694	2,412	218,075
減：備抵損失	(2,412)	(2,412)	(2,412)
合 計	<b>\$ 55,265</b>	<b>65,042</b>	<b>367,313</b>
合約負債-銷售房地	\$ 20,450	22,120	394,596
合約負債-管理顧問	-	-	1,419
合約負債-出租房地	28	-	-
合 計	<b>\$ 20,478</b>	<b>22,120</b>	<b>396,015</b>

(1)應收票據及帳款及其減損之揭露請詳附註六(四)。

(2)民國一〇九年及一〇八年一月一日合約負債期初餘額於民國一〇九年度及一〇八年度認列為收入之金額分別為22,120千元及396,015千元。

(3)合約負債之變動主要係源自本公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，民國一〇九年度及一〇八年度並無其他重大變動之情形。

(4)上述合約負債－銷售房地係雲峰案、威峰案及全坤家園案之預收房地款，截至民國一〇九年十二月三十一日止，本公司八里台北港段之建築個案尚未辦理預售故無預收房地款。

(廿一)員工及董事、監察人酬勞

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

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

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

員工酬勞得以股票或現金為之，其發放對象包含一定條件之從屬公司員工。

本公司民國一〇九年度及一〇八年度員工酬勞估列金額分別為4,293千元及7,753千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為11,448千元及20,676千元，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，並列報為民國一〇九年度及一〇八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一〇九年度及一〇八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)

(廿二)營業外收入及支出

1.利息收入

本公司民國一〇九年度及一〇八年度之利息收入明細如下：

	109年度	108年度
銀行存款利息	\$ 589	939
其他利息收入	74	107
	<u>\$ 663</u>	<u>1,046</u>

2.其他收入

本公司民國一〇九年度及一〇八年度之其他收入明細如下：

	109年度	108年度
股利收入	\$ 5,486	3,951
違約金收入	10	56,054
其他收入－其他	449	791
其他收入合計	<u>\$ 5,945</u>	<u>60,796</u>

3.其他利益及損失

本公司民國一〇九年度及一〇八年度之其他利益及損失明細如下：

	109年度	108年度
外幣兌換損失	\$ (802)	(97)
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益(損失)	(1,413)	5,338
什項支出	(1,776)	(6,976)
其他利益及損失淨額	<u>\$ (3,991)</u>	<u>(1,735)</u>

4.財務成本

本公司民國一〇九年度及一〇八年度之財務成本明細如下：

	109年度	108年度
利息費用	<u>\$ (9,602)</u>	<u>(12,255)</u>

(廿三)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

本公司之客戶群廣大且無關聯，故信用風險集中度有限。

(3)應收款項之信用風險

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

## 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
<b>109年12月31日</b>							
非衍生金融負債							
無附息負債	\$ 237,224	237,224	237,224	-	-	-	-
租賃負債	8,997	9,175	2,827	2,197	2,970	1,181	-
浮動利率	666,182	790,948	101,735	217,908	35,277	24,989	411,039
固定利率	54,934	55,000	55,000	-	-	-	-
	<b>\$ 967,337</b>	<b>1,092,347</b>	<b>396,786</b>	<b>220,105</b>	<b>38,247</b>	<b>26,170</b>	<b>411,039</b>
<b>108年12月31日</b>							
非衍生金融負債							
無附息負債	\$ 301,602	301,602	301,602	-	-	-	-
租賃負債	8,800	8,963	2,582	2,582	3,032	767	-
浮動利率	912,636	1,050,301	50,119	333,116	44,061	41,405	581,600
固定利率	54,899	55,000	55,000	-	-	-	-
	<b>\$ 1,277,937</b>	<b>1,415,866</b>	<b>409,303</b>	<b>335,698</b>	<b>47,093</b>	<b>42,172</b>	<b>581,600</b>

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) 利率分析

本公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

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

若利率增加或減少50基本點，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一〇九年度及一〇八年度之淨利將減少或增加2,665千元及3,651千元，主因係本公司之變動利率借款。

#### (2) 其他價格風險

報導日證券價格	109年度		108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%	\$ 7,367	2,730	6,358	2,188
下跌10%	\$ (7,367)	(2,730)	(6,358)	(2,188)

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

本公司透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債及透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者，及租賃負債，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

	109.12.31				
	帳面金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
<b>透過損益按公允價值衡量之金融資產</b>	\$ 117,749	117,749	-	-	117,749
<b>透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產</b>					
國內上市(櫃)股票	\$ 73,672	73,672	-	-	73,672
<b>按攤銷後成本衡量之金融資產</b>					
現金及約當現金	\$ 1,235,520	-	-	-	-
應收票據及應收帳款	55,265	-	-	-	-
其他應收款	29,631	-	-	-	-
工程存出保證金	129,291	-	-	-	-
其他金融資產	32,848	-	-	-	-
小計	1,482,555	-	-	-	-
合計	<b>\$ 1,673,976</b>	<b>191,421</b>	-	-	<b>191,421</b>
<b>按攤銷後成本衡量之金融負債</b>					
短期借款	\$ 666,182	-	-	-	-
應付短期票券	54,934	-	-	-	-
應付票據及應付帳款(含關係人)	133,657	-	-	-	-
其他應付款	103,567	-	-	-	-
租賃負債	8,997	-	-	-	-
存入保證金	1,600	-	-	-	-
合計	<b>\$ 968,937</b>	-	-	-	-

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

	108.12.31				
	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	\$ 62,008	62,008	-	-	62,008
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產					
國內上市(櫃)股票	\$ 63,583	63,583	-	-	63,583
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 1,212,078	-	-	-	-
應收票據及應收帳款(含關係人)	65,042	-	-	-	-
其他應收款(含關係人)	55,756	-	-	-	-
工程存出保證金	48,954	-	-	-	-
其他金融資產	35,716	-	-	-	-
小計	1,417,546	-	-	-	-
合計	<b>\$ 1,543,137</b>	<b>125,591</b>	-	-	<b>125,591</b>
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 912,636	-	-	-	-
應付短期票券	54,899	-	-	-	-
應付票據及應付帳款	221,341	-	-	-	-
其他應付款	80,261	-	-	-	-
租賃負債	8,800	-	-	-	-
存入保證金	1,600	-	-	-	-
合計	<b>\$ 1,279,537</b>	-	-	-	-

(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。

## 全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

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

(3)民國一〇九年度及一〇八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。

### (廿四)財務風險管理

#### 1.概要

本公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

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

#### 2.風險管理架構

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

#### 3.信用風險

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



## 全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (1) 應收帳款及其他應收款

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

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

### (2) 投資

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

### (3) 保證

本公司政策規定為業務需要得對外保證。截至民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司均無對外提供之背書保證；提供予子公司之背書保證金額分別為201,250千元及282,600千元。

## 4. 流動性風險

本公司係透過管理及維持足夠部位之現金及約當現金以支應本公司營運並減輕現金流量波動之影響。本公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循。銀行借款對本公司而言係一項重要流動性來源。民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司未動用之短期銀行融資額度分別為326,000千元及878,871千元。

## 5. 市場風險

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

所有交易之執行均依政策之遵循及內部規章辦理，並針對相關風險進行評估。

### (1) 利率風險

本公司利率風險主要來自浮動利率之長短期借款。有關利率分析請詳附註六(廿三)。

(2) 其他市價風險：本公司因上市櫃權益證券投資而產生權益價格風險。請詳附註六(廿三)。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(廿五)資本管理

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

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
負債總額	\$ 1,057,142	1,395,148
減：現金及約當現金	<u>(1,235,520)</u>	<u>(1,212,078)</u>
淨負債	(178,378)	183,070
權益總額	<u>4,540,784</u>	<u>4,429,911</u>
調整後資本	<u>\$ 4,362,406</u>	<u>4,612,981</u>
負債資本比率	<u>(4.09)%</u>	<u>3.97%</u>

截至民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日本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：

<u>關係人名稱</u>	<u>與本公司之關係</u>
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
大禾保全(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

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

關係人名稱	與本公司之關係
ZENITH GLOBAL CAPITAL LIMITED (SAMOA)	本公司之子公司
LEXY STAR INTERNATIONAL CO., LTD	本公司之子公司
CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	本公司之子公司
CHAINQUI DEVELOPMENT BELLTOWN LLC	本公司之子公司
CHAINQUI DEVELOPMENT VIRGINIA LLC	本公司之子公司
CHAINQUI DEVELOPMENT ROOSEVELT	本公司之子公司
GALORE DEVELOPMENT GROUP INC.	本公司之子公司
CHAINQUI DEVELOPMENT SEATTLE, LLC	本公司之子公司
CHAINQUI DEVELOPMENT WALLING FORD, LLC	本公司之子公司
CHAINQUI DEVELOPMENT HARBORVIEW, LLC	本公司之子公司
全球興業股份有限公司	關聯企業
全達投資股份有限公司	關聯企業
全展投資股份有限公司	其董事長為本公司董事
全毅投資股份有限公司	其董事長為本公司董事長
財團法人全坤建設文教基金會	其董事長與本公司董事長係一親等關係

(二)與關係人間之重大交易事項

1.進貨

發包工程

本公司於民國一〇九年度及一〇八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
<b>109年度</b>				
子公司—家園 營造(股)公司	中庄段、台北 港	\$ 547,286	94,789	226,169
<b>108年度</b>				
子公司—家園 營造(股)公司	中庄段	\$ 227,867	57,369	131,380

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。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.應收關係人款項

本公司應收關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	109.12.31	108.12.31
其他應收款	子公司-CHAINQUI DEVELOPMENT SEATTLE, LLC	\$ -	171
其他應收款	子公司-CHAINQUI DEVELOPMENT HARBORVIEW, LLC	-	6,950
		<u>\$ -</u>	<u>7,121</u>

3.應付關係人款項

本公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	109.12.31	108.12.31
應付票據	子公司一家圓營造(股)公司	\$ -	1,695
應付帳款	子公司一家圓營造(股)公司	4,750	-
		<u>\$ 4,750</u>	<u>1,695</u>

4.租金收入

本公司出租予關係人辦公大樓明細如下：

關係人類別	109年度	108年度
子公司	\$ 388	372
其他關係人	57	48
	<u>\$ 445</u>	<u>420</u>

5.背書保證

本公司民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日為子公司向銀行借款而背書保證之額度如下：

	109.12.31	108.12.31
CHAINQUI HOLDING CO., LTD. (SAMOA)	<u>\$ 201,250</u>	<u>282,600</u>

6.本公司於民國一〇一年三月與子公司全達建設開發(股)公司簽訂專案管理顧問費合約，截至民國一〇八年度依約計收顧問收入計1,419千元(帳列營業收入)，業已全數收訖。

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，民國一〇九年度及一〇八年度支付之管理費分別為404千元及2,575千元。

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	109年度	108年度
短期員工福利	<u>\$ 33,038</u>	<u>43,440</u>

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

八、質押之資產

本公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	109.12.31	108.12.31
受限制資產(帳列其他金融資產－流動)	短期借款及信託專戶	\$ 23,732	23,719
其他金融資產－非流動	保證金及押標金	9,110	11,997
工程存出保證金	綠建築保證金	22,777	-
待售房地	短期借款	198,838	485,510
營建用地	短期借款	342,592	342,592
在建房地	短期借款	69,947	405,715
不動產、廠房及設備(未折減餘額)	短期借款	189,223	189,949
投資性不動產(未折減餘額)	短期借款	183,487	185,121
		<u>\$ 1,039,706</u>	<u>1,644,603</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾

1.於民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司因銷售房地而與客戶簽訂之合約價款明細如下：

	109.12.31	108.12.31
簽訂合約總價(未稅)	<u>\$ 92,924</u>	<u>255,588</u>
已收取價款	<u>\$ 20,450</u>	<u>22,120</u>

2.於民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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：

	109.12.31	108.12.31
存出保證金票據	<u>\$ 469,000</u>	<u>169,000</u>

3.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：

	109.12.31	108.12.31
已簽訂之工程合約總價(未稅)	<u>\$ 321,117</u>	<u>227,867</u>
尚未計價之工程款項	<u>\$ 321,117</u>	<u>96,487</u>

4.本公司因購置營建用地而未認列之取得存貨之合約承諾如下：

	109.12.31	108.12.31
取得存貨(建設業)	<u>\$ 21,947</u>	<u>-</u>

(二)其他

於民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司因合建所支付之存出保證金分別為106,514千元及48,954千元。

(三)或有負債：無。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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	109年度			108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	-	41,294	41,294	-	43,428	43,428
勞健保費用	-	3,743	3,743	-	3,875	3,875
退休金費用	-	1,943	1,943	-	1,694	1,694
董事酬金	-	26,064	26,064	-	35,060	35,060
其他員工福利費用	-	2,047	2,047	-	1,788	1,788
折舊費用	1,634	6,507	8,141	2,390	6,218	8,608
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	93	93	-	48	48

本公司民國一〇九年度及一〇八年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	109年度	108年度
員工人數	<u>60</u>	<u>53</u>
未兼任員工之董事人數	<u>5</u>	<u>5</u>
平均員工福利費用	<u>\$ 891</u>	<u>1,058</u>
平均員工薪資費用	<u>\$ 751</u>	<u>905</u>
平均員工薪資費用調整情形	<u>(17.02)%</u>	
監察人酬金	<u>\$ 2,760</u>	<u>4,653</u>

本公司薪資報酬政策(包含董事、監察人、經理人及員工)資訊如下：

(一)獨立董事：

- 1.獨立董事之酬金，不論公司營業盈虧，得支領薪資報酬按月給付，並依其對公司營運參與程度及貢獻之價值，酌予調整。
- 2.獨立董事不參與依公司章程規定分派之董事酬勞。
- 3.視實際執行業務之需要，給予車馬費等費用。

(二)其他董事及監察人：

- 1.其他董事及監察人之酬金依董事對本公司營運參與之程度及其貢獻價值，並參酌同業水準支給議定之。
- 2.董事酬勞依本公司章程所定比率提撥。
- 3.視實際執行業務之需要，給予車馬費等費用。

## 全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (三)經理人：

- 1.每月固定薪資依各職級之薪資標準核定之。
- 2.依經營績效考核結果進行分配績效獎金。
- 3.依員工績效考核結果進行發放年終獎金。
- 4.員工酬勞依本公司章程所定比率提撥。
- 5.依職務及標準給予主管加給及交通津貼。

### (四)其他員工：

本公司員工薪給均依照「職務等級表」及「職務薪資基準表」規定辦理，員工之薪資概分為經常性及非經常性薪資。

- 1.經常性薪資分為本薪、職務加給、伙食津貼及其他津貼。
- 2.非經常性薪資分為加班費、年終獎金、專案獎金、績效獎金及員工酬勞。

## 十三、附註揭露事項

### (一)重大交易事項相關資訊

民國一〇九年度本公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

- 1.資金貸與他人：無。
- 2.為他人背書保證：

單位：新台幣千元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背書保證限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
		公司名稱	關係										
0	本公司	CHAINQUI HOLDING CO., LTD. (SAMOA)	2	4,540,784	282,600	201,250	171,958	330,000	4.43%	6,810,978	Y	N	N

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

註二：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列七種

- 1.有業務往來之公司。
- 2.公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- 3.直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- 4.公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。
- 5.基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。
- 6.因共同投資關係由全體出資股東依其持股比例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個體財務報告附註(續)

### 3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：新台幣千元

持有之公司	有價證券 種類及名稱	與有價證券 發行人之關係	帳列科目	期 末				備 註
				股 數	帳面金額	持股比率	公允價值	
全坤建設開發(股)公司	股票一群益金鼎證券(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	4,969,171	67,332	- %	67,332	-
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	6,340	- %	6,340	-
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	247,299	7,135	- %	7,135	-
全坤建設開發(股)公司	股票—和潤股份有限公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	250,000	20,150	- %	20,150	-
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	14	- %	14	-
全坤建設開發(股)公司	股票—群益安穩貨幣市場基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	5,560,916	90,450	- %	90,450	-
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	412,812	-	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	21,590	- %	21,591	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	69,749	2,012	- %	2,012	-
保鑫投資(股)公司	股票—台灣衛博科技(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	511,480	-	- %	-	-
保鑫投資(股)公司	股票—年代網際事業(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	46,880	-	- %	-	-
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	GOER INTERNATIONAL CO., LTD.	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	180,000	-	18.00 %	-	-

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個體財務報告附註(續)

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇九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	本期損益			
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%	12,889	2,746	2,994		
全坤建設開發(股)公司	保鑫投資(股)公司	台灣	一般投資業	164,640	124,640	17,999,991	99.99%	142,647	(7,178)	(4,686)		
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%	26,574	2,104	1,578		
全坤建設開發(股)公司	全達建設開發(股)公司	台灣	住宅開發租售	82,000	82,000	8,200,000	82.00%	104,069	(553)	(454)		
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%	475,169	1,706	1,706		
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	1,824,837	1,755,800	58,760,000	100.00%	1,462,576	(56,110)	(56,110)		
全坤建設開發(股)公司	CHAINQUI CONSTRUCTION CO., LTD (SAMOA)	薩摩亞	海外投資控股公司	170,242	170,242	5,500,000	100.00%	155,111	(1,593)	(1,593)		
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	98,879	58,879	11,500,000	100.00%	120,212	(3,152)	-		
保鑫投資(股)公司	Rich Key Asia LTD.	香港	海外投資控股公司	988	988	-	100.00%	-	-	-		
保鑫投資(股)公司	Ever Easy Management	香港	海外投資控股公司	745	745	-	100.00%	-	-	-		
保鑫投資(股)公司	New Momentum LTD.	薩摩亞	海外投資控股公司	382	382	-	100.00%	-	(32)	-		
保鑫投資(股)公司	Profit Asia LTD.	薩摩亞	海外投資控股公司	390	390	-	100.00%	-	(42)	-		
家園營造(股)公司	大禾保全(股)公司	台灣	保全業	40,000	-	4,000,000	100.00%	39,861	(139)	-		
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	91.83%	460,478	1,925	-		
NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	薩摩亞	海外投資控股公司	526,533	530,995	16,782,000	82.74%	495,395	2,388	-		
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%	416,835	2,431	-		
CHAINQUI HOLDING CO., LTD (SAMOA)	CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	美國	海外投資控股公司	1,973,803	1,886,888	63,685,000	100.00%	1,621,391	(51,118)	-		

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			
CHAINQUI DEVELOPME NT USA LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT BELLTOWN LLC	美國	海外投資 控股公司	1,115,238	1,040,310	36,410,000	100.00%	914,817	(24,025)	-	
CHAINQUI DEVELOPME NT USA LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT VIRGINIA, LLC	美國	土地、住宅 及開發租 售	765,910	701,449	24,200,000	100.00%	629,377	(21,643)	-	
CHAINQUI DEVELOPME NT USA LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT ROOSEVELT, LLC	美國	土地、住宅 及開發租 售	54,855	54,855	1,800,000	100.00%	50,923	68	-	
CHAINQUI CONSTRUCT ION CO., LTD(SAMOA )	GALORE DEVELOPMENT GROUP INC.	美國	海外投資 控股公司	139,168	139,168	4,500,000	50.00%	126,613	(3,107)	-	
GALORE DEVELOPME NT GROUP INC.	CHAINQUI DEVELOPMENT SEATTLE, LLC	美國	海外投資 控股公司	269,878	269,878	8,800,000	100.00%	247,948	(2,716)	-	
CHAINQUI DEVELOPME NT SEATTLE, LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT WALLINGFORD, LLC	美國	土地、住宅 及開發租 售	160,083	160,083	5,150,000	100.00%	149,057	603	-	
CHAINQUI DEVELOPME NT SEATTLE, LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT HARBORVIEW, LLC	美國	土地、住宅 及開發租 售	106,982	106,982	3,550,000	100.00%	96,643	(2,811)	-	

(三)大陸投資資訊：無。

(四)主要股東資訊：

單位：股

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
全毅投資股份有限公司		27,981,661	12.46%
全展投資股份有限公司		21,447,410	9.55%
全達投資股份有限公司		16,257,347	7.23%
泰有投資股份有限公司		16,145,813	7.19%
長昇國際投資股份有限公司		15,803,717	7.03%
昱景建設股份有限公司		15,762,552	7.01%
李隆廣		14,255,555	6.34%

十四、部門資訊

請詳民國一〇九年度合併財務報告。

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	108 年度	109 年度	差異	
				金額	%
流動資產		5,783,105	5,221,780	-561,325	-9.71%
不動產、廠房及設備		196,863	200,231	3,368	1.71%
無形資產		310	541	231	74.52%
其他資產		2,538,821	2,425,330	-113,491	-4.47%
資產總額		8,519,099	7,847,882	-671,217	-7.88%
流動負債		2,391,367	1,884,395	-506,972	-21.20%
其他負債		1,364,868	1,109,162	-255,706	-18.73%
負債總額		3,756,235	2,993,557	-762,678	-20.30%
股本		2,041,368	2,245,505	204,137	10.00%
資本公積		748,668	647,558	-101,110	-13.51%
保留盈餘		1,751,022	1,840,421	89,399	5.11%
股東權益總額		4,762,864	4,854,325	91,461	1.92%

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) 流動資產減少，主要係因威峰案及全坤家園完工交屋。
- (2) 流動負債減少，主要係因威峰案及全坤家園完工交屋。
- (3) 股東權益增加，主要係認列威峰案及全坤家園案收入所致

### 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	108 年度	109 年度	增減金額	變動比率
營業收入		1,730,553	1,338,077	-392,476	-22.68%
營業成本		968,068	784,710	-183,358	-18.94%
營業毛利		762,485	553,367	-209,118	-27.43%
營業費用		277,375	219,132	-58,243	-21.00%
其他收益及費損		-	-	-	-
營業淨利		485,110	334,235	-150,875	-31.10%
營業外收入及支出		6,685	(64,101)	-70,786	1058.88%
繼續營業部門稅前淨利		491,795	270,134	-221,661	-45.07%
減：所得稅費用		50,455	38,345	-12,110	-24.00%
本期淨利		441,340	231,789	-209,551	-47.48%
其他綜合損益		-38,290	-95,919	-57,629	-150.51%
本期綜合損益		403,050	135,870	-267,180	-66.29%

經營結果比較分析：

- (1) 營業收入減少，主要係 109 年銷售威峰案餘屋收入所致。
  - (2) 營業淨利減少，主要係 109 年銷售威峰案餘屋收入所致。
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	108 年度	109 年度	增(減)比例%
現金流量比率(%)	-8.07	21.14	361.96%
現金流量允當比率(%)	-619.16	553.44	189.39%
現金再投資比率(%)	-7.92	9.59	221.09%
增減比例變動分析說明： 現金流量比率增加係因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
2,306,792	118,310	354,345	2,070,757	-	-

##### A. 本年度現金流量情形分析：

- a. 營業活動：母公司為威峰、全坤家園、信義三興段及城中段收入扣除工程費用及投入新案之前期費用，預計業內現金流入為 118,310 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及利息費用 354,345 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	180,000	(7,178)	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	2,746	係因受託管理維護案件增加所致。	無	無
全市好超市(有)公司	34,280	2,104	係出租不動產收益所致。	無	無
CASTLE ROCK INVESTMENT S. A. (SAMOA)	461,547	1,706	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	(553)	係管理維護成本所致。	無	無
CHAINQUI HOLDING CO., LTD (SAMOA)	1,673,485	(56,110)	係轉投資西雅圖購入營建用地所致。	無	無
CHAINQUI CONSTRUCTION CO., LTD (SAMOA)	156,640	(1,593)	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產是屬於合理、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

本公司民國一〇九年度（自民國一〇九年一月一日至一〇九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 一 〇 年 三 月 十 六 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一〇九年度關係報告書，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一〇九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一一〇年三月十六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 一 〇 年 三 月 十 六 日



(一)、從屬公司與控制公司間之關係概況

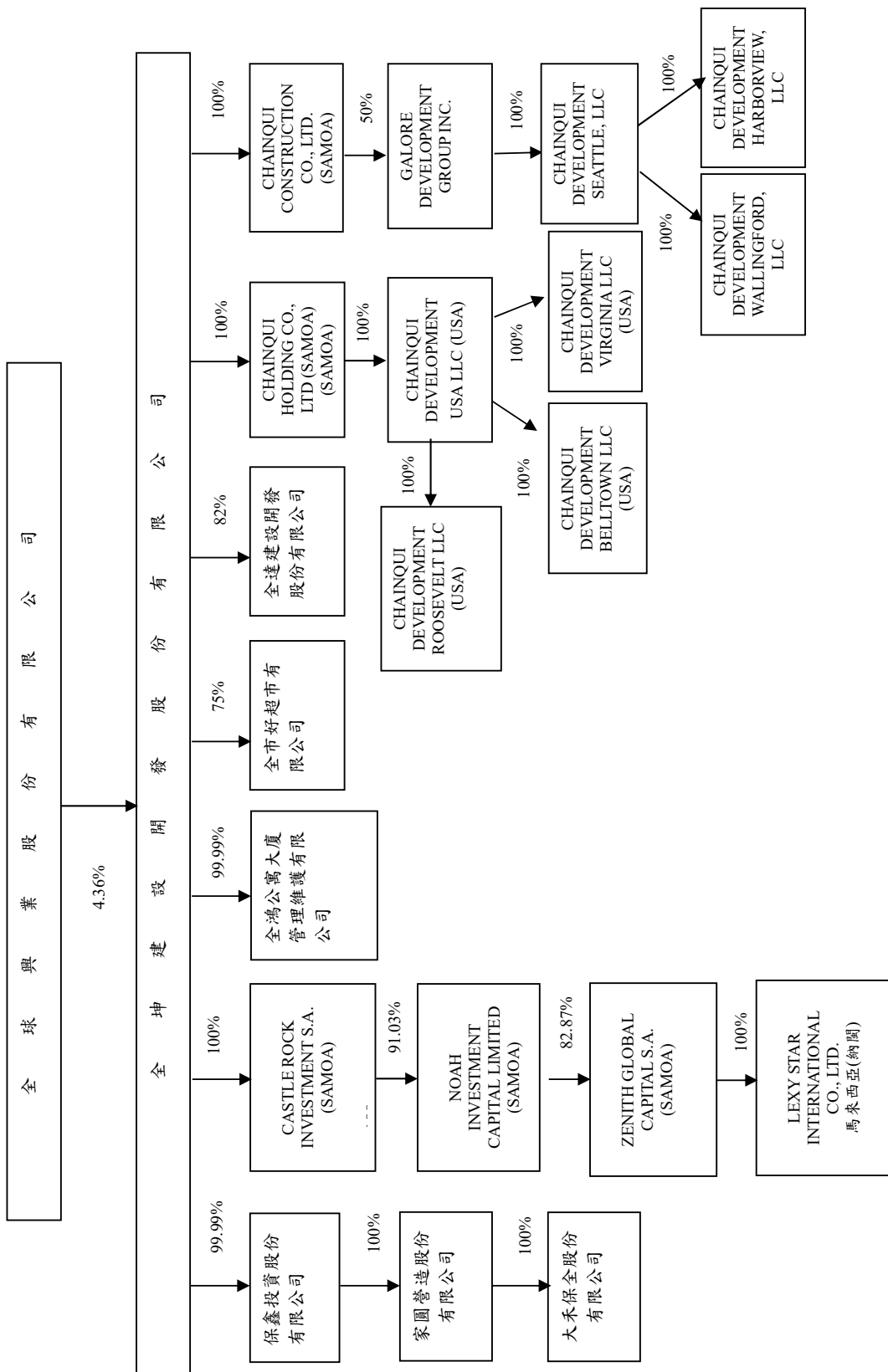
單位：股；%

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。	8,904,452	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	稱設	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	司	84.09.05	新北市三重區碧華里集賢路201-1號1樓		138,000	一般	資產
全坤建設開發(股)公司	司	62.01.27	新北市三重區碧華里集賢路201-1號1樓		2,245,505	製造水泥製品、住宅大樓開發及租賃	業務等
保鑫投資(股)公司	司	83.10.03	新北市三重區碧華里集賢路201-1號1樓		180,000	一般	投資
全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	司	90.03.20	新北市三重區碧華里集賢路201-1號1樓		10,000	公	務
全市好超市(有)公司	司	95.08.09	新北市三重區碧華里集賢路201-1號1樓		34,280	超	場
家園營造(股)公司	司	64.11.05	新北市三重區碧華里集賢路201-1號1樓		11,500	綜	造
全達建設開發(股)公司	司	100.11.17	新北市三重區碧華里集賢路201-1號1樓		100,000	住	售
大禾保全(股)公司	司	109.12.22	新北市三重區集賢路110號		40,000	保	業
CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)		2008.03.12	薩摩亞		USD16,206 461,547(註)	海	股
NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED(SAMOA)		2008.03.12	薩摩亞		USD17,014 484,559(註)	海	股
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)		2008.03.12	薩摩亞		USD20,282 577,631(註)	海	股
LEXY STAR INTERNATIONAL CO., LTD.		2009.08.10	馬來西亞(網閱)		USD13,700 390,176(註)	海	股
CHAINQUI HOLDING CO., LTD (SAMOA)		2008.05.29	薩摩亞		USD58,760 1,673,485(註)	海	股
CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC (USA)		2014.04.24	美國		USD63,585 1,810,901(註)	海	股
CHAINQUI DEVELOPMENT BELLTOWN LLC(USA)		2014.04.24	美國		USD36,410 1,036,957(註)	住	售
CHAINQUI DEVELOPMENT VIRGINIA LLC(USA)		2014.11.20	美國		USD24,200 689,216(註)	住	售

CHAINQUI DEVELOPMENT ROOSEVELT, LLC	2018.09.25	美國		USD1,800 51,264(註)	住宅大樓開發及租售業務
CHAINQUI CONSTRUCTION CO., LTD. (SAMOA)	2008.05.29	薩摩亞		USD5,500 156,640(註)	海外投資控股公司
GALORE DEVELOPMENT GROUP INC.	2018.01.03	薩摩亞		USD9,000 256,320(註)	海外投資控股公司
CHAINQUI DEVELOPMENT SEATTLE, LLC	2018.12.12	美國		USD8,800 250,624(註)	海外投資控股公司
CHAINQUI DEVELOPMENT WALLINGFORD, LLC	2018.12.18	美國		USD5,150 146,672(註)	住宅大樓開發及租售業務
CHAINQUI DEVELOPMENT HARBORVIEW, LLC	2018.12.19	美國		USD3,550 101,104(註)	住宅大樓開發及租售業務

註：係依臺灣銀行 109/12/31 美金匯率 28.480 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

(6)保全業

2、各關係企業往來分工情形：無

本公司於民國一〇九年度發包予家圓之工程情形如下：

<u>109 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>
	家圓營造(股)公司 中庄段、台北港段	\$ 547,286	94,789	226,169

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	4,887,730	35.42%
"	監察人	簡小蘭	59,972	0.43%
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	6,785,029 5,237,796	3.02% 2.33%
"	董事	元創投資有限公司代表人 廖學新	6,785,029 -	3.02% -
"	董事	全達投資股份有限公司 代表人李隆廣	16,257,347 14,255,555	7.24% 6.35%
"	董事	全球興業股份有限公司 代表人江清峰	9,794,897 -	4.36% -
"	董事	慈雲國際有限公司 代表人陳明智	2,491,847 -	1.11% -
"	獨立董事	周哲男	-	-
"	獨立董事	林麗雲	44,858	0.02%
"	監察人	李蕙君	2,024,776	0.90%
"	監察人	尚登投資股份有限公司 代表人李瑞珊	403,962 -	0.18% -

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
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	17,999,991 2	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 代表人江清峰	9,999,960 -	99.99% -
全市好超市(有)公司	董事	全坤建設開發股份有限公司 代表人李隆廣	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 代表人李俊霖	11,500,000 -	100.00% -
"	監察人	保鑫投資股份有限公司 代表人陳恒輝	11,500,000 -	100.00% -
全達建設開發(股)公司	董事長	全坤建設開發股份有限公司 代表人李隆廣	8,200,000 -	82.00% -
"	監察人	邵敬凌	-	-
大禾保全(股)公司	董事長	家園營造股份有限公司 代表人江清峰	4,000,000 -	100.00% -
"	監察人	家園營造股份有限公司 代表人陳恒輝	4,000,000 -	100.00% -

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
CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)	董事長	全坤建設開發股份有限公司 代表人李勇毅	USD16,206	100.00%
NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	董事長	CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. 代表人李勇毅	USD15,624	91.83%
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A.	董事長	NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED 代表人李勇毅	USD16,782	82.74%
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	USD58,760	100.00%
CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	董事長	CHAINQUI HOLDING CO., LTD. 代表人李勇毅	USD63,585	100.00%
CHAINQUI DEVELOPMENT BELLTOWN LLC	董事長	CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC 代表人李勇毅	USD36,410	100.00%
CHAINQUI DEVELOPMENT VIRGINIA LLC	董事長	CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC 代表人李勇毅	USD24,200	100.00%
CHAINQUI DEVELOPMENT ROOSEVELT, LLC	董事長	CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC 代表人李勇毅	USD1,800	100.00%
CHAINQUI CONSTRUCTION CO., LTD	董事長	CHAINQUI DEVELOPMENT CO., LTD. 代表人李勇毅	USD5,500	100.00%



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
GALORE DEVELOPMENT GROUP INC.	董事長	CHAINQUI CONSTRUCTION CO., LTD 代表人李勇毅	USD4,500 USD1,800	50.00% 20.00%
CHAINQUI DEVELOPMENT SEATTLE, LLC	董事長	GALORE DEVELOPMENT GROUP INC. 代表人李勇毅	USD8,800 -	100.00% -
CHAINQUI DEVELOPMENT WALLINGFORD, LLC	董事長	CHAINQUI DEVELOPMENT SEATTLE, LLC 代表人李勇毅	USD5,150 -	100.00% -
CHAINQUI DEVELOPMENT HARBORVIEW, LLC	董事長	CHAINQUI DEVELOPMENT SEATTLE, LLC 代表人李勇毅	USD3,550 -	100.00% -

6. 各關係企業營運概況

企業名稱	資本額	資產總值	負債總額	淨值	營業收入	營業利益	本期損益	每股盈餘(元)
	(註)	(註)	(註)	(註)	(註1)	(註1)	(稅後)(註1)	(稅後)
全球興業(股)公司	138,000	471,975	224,889	247,086	-	-	9,619	0.70
全坤建設開發股份有限公司	2,245,505	5,597,926	1,057,142	4,540,784	1,143,516	334,009	232,341	1.03
保鑫投資股份有限公司	180,000	158,327	1,509	156,818	1,266	(7,153)	(7,178)	(0.40)
全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	10,000	18,473	5,226	13,247	42,768	3,032	2,746	2.75
全市好超市(有)公司	34,280	74,856	39,424	35,432	4,245	2,765	2,104	0.61
家園營造(股)公司	115,000	138,414	25,574	112,840	81,426	(10,934)	(3,152)	(0.27)
全達建設開發(股)公司	100,000	158,138	31,224	126,914	-	(3,191)	(553)	(0.06)
大禾保全(股)公司	40,000	40,837	976	39,861	-	(143)	(139)	(0.03)
CASTLE ROCK INVESTMENT S.A.	USD16,206 461,547	USD16,684 475,169	- -	USD16,684 475,169	- -	USD(2) (54)	USD58 1,706	- -
CHAINQUI HOLDING CO., LTD (SAMOA)	USD58,760 1,673,485	USD57,336 1,632,931	USD5,981 170,355	USD51,355 1,462,576	- -	USD(17) (507)	USD(1,899) (56,110)	- -
CHAINQUI CONSTRUCTION CO., LTD(SAMOA)	USD5,500 156,640	USD5,447 155,129	USD1 18	USD5,446 155,111	- -	USD(2) (69)	USD(54) (1,593)	- -
NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED	USD17,014 484,559	USD17,607 501,446	- -	USD17,607 501,446	- -	USD(2) (53)	USD65 1,925	- -
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A.	USD20,282 577,631	USD21,123 601,592	USD100 2,855	USD21,023 598,737	- -	USD(2) (53)	USD81 2,388	- -

企業名稱	資本額	資產總值	負債總額	淨值	營業收入	營業利益	本期損益	每股盈餘(元)
	(註)	(註)	(註)	(註)	(註1)	(註1)	(稅後)(註1)	(稅後)
LEXY STAR INTERNATIONAL CO., LTD.	USD13,700	USD14,636	-	USD14,636	-	USD(3)	USD82	-
	390,176	416,835	-	416,835	-	(100)	2,431	-
CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	USD63,585	USD56,972	USD41	USD56,931	-	USD(187)	USD(1,730)	-
	1,810,901	1,622,548	1,157	1,621,391	-	(5,525)	(51,118)	-
CHAINQUI DEVELOPMENT BELLTOWN LLC	USD36,410	USD71,437	USD39,316	USD32,121	USD4,003	USD695	USD(813)	-
	1,036,957	2,034,531	1,119,714	914,817	118,274	20,546	(24,025)	-
CHAINQUI DEVELOPMENT VIRGINIA LLC	USD24,200	USD36,604	USD14,505	USD22,099	USD792	USD(145)	USD(732)	-
	689,216	1,042,496	413,119	629,377	23,394	(4,276)	(21,643)	-
CHAINQUI DEVELOPMENT ROOSEVELT, LLC	USD1,800	USD1,796	USD8	USD1,788	USD19	USD2	USD2	-
	51,264	51,162	239	50,923	558	68	68	-
GALORE DEVELOPMENT GROUP INC.	USD9,000	USD8,892	USD1	USD8,891	-	USD(2)	USD(105)	-
	256,320	253,244	18	253,226	-	(71)	(3,107)	-
CHAINQUI DEVELOPMENT SEATTLE, LLC	USD8,800	USD8,707	USD1	USD8,706	-	USD(17)	USD(92)	-
	250,624	247,966	18	247,948	-	(508)	(2,716)	-
CHAINQUI DEVELOPMENT WALLINGFORD, LLC	USD5,150	USD8,162	USD2,928	USD5,234	USD255	USD134	USD20	-
	146,672	232,449	83,392	149,057	7,523	3,966	603	-
CHAINQUI DEVELOPMENT HARBORVIEW, LLC	USD3,550	USD5,169	USD1,776	USD3,393	-	USD(41)	USD(95)	-
	101,104	147,223	50,580	96,643	-	(1,197)	(2,811)	-

註：係依臺灣銀行 109/12/31 美金匯率 28.480 換算。  
註 1：係依臺灣銀行 109 年美金平均匯率 29.549 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长與發展，特訂定本辦法。

2、適用對象：

第二條：凡本公司所屬員工教育訓練之有關作業事項與規定，悉依本辦法辦理之。

3、定義：

第三條：本辦法之文字定義規定如左：

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

4、教育訓練單位與職責：

第四條：本公司負責教育訓練之單位與職責規定如下：

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

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

(二)、單位主管負責所屬單位員工之教育訓練，其職責規定如下：

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

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

5、教育訓練種類：

第五條：本公司教育訓練之種類規定如下：

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

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

6、教育訓練計劃之擬訂：

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

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

7、教育訓練實施之方式：

第八條：本公司申請教育訓練之方式規定如下：

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

第九條：本公司教育訓練主辦單位於實施內部訓練時，應注意事項規定如下：

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

第十條：本公司人力發展單位於執行外部訓練時，應注意事項規定如下：

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

8、教育訓練成效評核之方式：

第十一條：本公司教育訓練成效評核之方式規定如下：

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

前項之評核方式應依員工所屬單位主管或簽呈之核示意見辦理。

第十二條：本公司教育訓練成效評核之流程規定如下：

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

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

9、教育訓練費用報銷之規定：

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

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

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

10、教育訓練記錄與保管：

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

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

11、其他規定：

第十九條：本公司員工參加教育訓練應遵守如下規定：

- (一)、員工於上班時間內外出上課者，應依本公司有關管理規定辦理公出或出差手續。
- (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 109 年度教育訓練支出為新台幣 78 仟元；110 年度公司著重內外部教育訓練課程，預計支出為新台幣 172 仟元。

全坤建設開發股份有限公司 109 年度教育訓練			
訓練課程	時數(小時)	訓練費用	內訓 外訓
臺北市危老重建推動師專業人員訓練	24	3,500	外訓
臺北市危老重建推動師培訓講習初訓班	22	3,500	外訓
109 年新北市都更推動師回訓課程	12	2,700	外訓
防火管理業務必知-防火避難設施檢查、消防設備維護管理	18	10,500	外訓
出納作業標準化技巧與資金管理	6	2,700	外訓
交易所會計主管持續進修班	12	8,000	外訓
勞動事件法-企業如何因應及對策解析	4	1,000	外訓
管理立即上手與高效執行力	8	1,200	外訓
玩轉敏捷-專案管理	3	1,000	外訓
員工高齡化危機變轉機	3	1,000	外訓
溝通及人際風格	7	1,200	外訓
乙種職業安全衛生業務主管安全衛生教育訓練	35	6,000	外訓
如何防制重大金融弊案	6	3,000	外訓
不誠信行為風險之營業活動及案例解析	6	3,000	外訓
企業提升自行編製財務報告能力之政策解析及內稽內控實務重點研討	6	3,300	外訓
公司法施行後之實務運作與最新解釋函令解析	6	3,300	外訓
強化企業法務人員核心能力實務講座班	6	2,700	外訓
新北市都更推動師培訓課程-危老重建、整建維護、自主更新	72	10,500	外訓
機電工程-成本估價、預算編列、演練計算	6	3,800	外訓
預售屋銷售相關之法律議題	1	6,000	內訓
合計	263	77,900	

(二) 員工行為或倫理守則

本公司訂定『公司道德行為準則』及『工作規則』，針對受僱與解僱、工資、津貼及獎金、工作時間、休息與休假、請假、退休、女工、考勤、考核、獎懲、升遷、職業災害補償及撫卹、社會保險、福利措施與安全衛生等皆有詳細之規範，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





