

# 全坤建設開發股份有限公司一一二年股東常會議事錄



時間：中華民國一一二年六月七日(星期三)上午九時

地點：台北市內湖區新湖二路三二九號 B1

出席：出席股東及股東代理人所代表股份總數 149,599,992 股，佔發行股份總額 224,550,530 股的 66.62%。

出席董事：李董事勇毅、李董事隆廣、江董事清峰、謝董事宗昆。

列席：安侯建業聯合會計師事務所—曾國揚會計師、葉大殷律師、林慶苗律師、邱俊傑律師

主席：李董事長勇毅

紀錄：王惠玲

一、宣佈開會。(報告出席股份總數已達法定數額)

二、開會如儀。

三、主席致詞：「略」。

四、報告事項：

(一)、本公司一一一年度營業報告。(附錄一)

(二)、審計委員會審查一一一年度決算表冊報告。(附錄二)

五、承認事項：

## 第一案

董事會提

案由：本公司一一一年度決算表冊，敬請 承認。

說明：本公司一一一年度營業報告書及財務報表、合併財務報表等表冊，業經董事會編造完竣，提請本公司審計委員會查核完竣，提請 承認。  
(請參閱附錄一、附錄三)

決議：本議案投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：

表決結果	占出席股東表決權數
贊成權數：140,862,856 權 (含電子投票：3,556,478 權)	94.16%
反對權數：234,905 權	0.16%

(含電子投票：234,905 權)	
棄權與未投票權數：8,499,231 權 (含電子投票：1,145,384 權)	5.68%

本案經出席股東票決後照案通過。

## 第二案

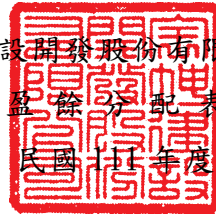
董事會提

案由：擬具本公司一一一年度盈餘分配表，敬請 承認。

說明：一、茲依本公司章程規定，擬具盈餘分配表如後附件。

二、考量公司未來營運資金規劃後，111 年度擬不發放現金及股票股利。

全坤建設開發股份有限公司



單位：新台幣元

期初餘額	901,234,416
加：本期淨損	(150,925,186)
減：確定福利計劃之再衡量數本期變動數	(463,081)
加：迴轉特別盈餘公積	150,652,228
可供分配盈餘	900,498,377
期末未分配盈餘	900,498,377

註：截至 112 年 4 月 9 日股份為 224,550,530 股。

董事長：



經理人：



會計主管：



決議：本議案投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：

表決結果	占出席股東表決權數
贊成權數：140,814,482 權 (含電子投票：3,508,104 權)	94.13%
反對權數：327,155 權 (含電子投票：327,155 權)	0.22%
棄權與未投票權數：8,455,355 權 (含電子投票：1,101,508 權)	5.65%

本案經出席股東票決後照案通過。

六、臨時動議

七、散會：上午九時十二分。

(本次股東常會紀錄僅載明會議進行要旨；有關會議進行內容、程序仍以會議錄音紀錄為準。)

主 席：李 勇 毅



紀 錄：王 惠 玲



## 【附錄一】

### 一一一年度營業報告

#### (一) 營業計劃實施成果

回顧民國一一一年全球仍處於新冠肺炎後疫情階段、國際間受俄烏戰爭與全球通膨、利率升息影響整體經濟活動，台灣全年經濟成長及台灣股市表現皆穩定，而國內房市買賣表現在政府穩定房市及房價發展考量下，除了與全球同步進行利率調升，也修訂平均地權條例政策，希望促進房市更穩定發展，也讓購屋消費者更理性思考；營建產業在政府持續推動都更及危老政策、政府重大建設帶動及大企業設廠投資、台商資金回流挹注的情況下，住宅及商辦、廠辦市場皆欣欣向榮；同業也在國內經濟、股市整體局勢表現穩健下，投入購地持續開發。惟缺工缺料，通膨迫使物料及工資上漲，造成營建成本驟增，讓大家更審慎評估、推案更審慎，整體而言國內房市去年發展呈現更溫和也穩健。

本公司在一一一年度除了持續開發新案，台北市信義三興公辦都更案「全坤 X101」也於去年第一季完成預售銷售、第二季新莊區與基督教新莊芥菜種會[全坤峰碩]案也進行預售推案，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。

展望民國一一二年期待國內民生經濟、政治及兩岸交流活動回歸正常，讓民眾收入增加、消費信心與購買能力持續增長，能讓房市交易更穩健熱絡。但在全球通膨、利率調升現象持續；政府對房市發展穩健降溫的新政策也通過；在物料、工資及成本增加的情況下，以及美中台兩岸情勢變化…這些衝擊市場的因素未改善下，今後個案的推動與成本的控管仍更要謹慎評估，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。

本公司一一二年度業績來源有台北市貴陽街「全坤威峰」案店面餘屋，預售新案推出有基督教新莊芥菜種會[全坤峰碩]案及台北市衡陽路合建案[全坤衡峰]，其他台北市都更案[重慶南路]、[嘉興街]…等開發個案持續推動進行中，台北市信義三興公辦都更案「全坤 X101」、新莊芥菜種會[全坤峰碩]案也持續進行工程興建，另新北市八里區台北港段[全坤家宜]合建案也將推動銷售並在第四季領取使用執照。

#### (二) 預算執行情形


本公司一一一年度未編製財務預測，營業收入為 202,562 千元，營業淨損為(78,979)千元，稅後淨損為(149,167)千元。

(三) 財務收支及獲利分析

本公司一一一度經營成果，稅後淨損為(149,167)千元，每股盈虧為(0.67)元，營業收入為認列投資性不動產租金收入，財務結構方面，一一一年總資產為8,375,641千元，較一一〇年度增加722,053千元主要為全坤家宜、全坤峰碩、信義區全坤X101等建案投入所致。

(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。

董事長：

經理人：

會計主管：

【附錄二】

一一一年度審計委員會查核報告書

審計委員會查核報告書

本公司董事會造送一一一年度營業報告書、財務報告及盈餘分派議案等，其中財務報告業經安侯建業聯合會計師事務所查核並簽證竣事，上述營業報告書、財務報告及盈餘分派議案經本審計委員會查核，認為尚無不合，爰依證券交易法第十四條之五及公司法第二百一十九條之規定報告如上，敬請鑒核。

此 致

本公司一一二年股東常會

全坤建設開發股份有限公司

審計委員會召集人：謝宗昆



中 華 民 國 一 一 二 年 三 月 十 三 日

## 【附錄三】



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.)

電話 Tel + 886 2 8101 6666  
傳真 Fax + 886 2 8101 6667  
網址 Web kpmg.com/tw

### 會計師查核報告

全坤建設開發股份有限公司董事會 公鑒：

#### 查核意見

全坤建設開發股份有限公司民國一一年及一〇年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一年及一〇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一一年及一〇年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一年及一〇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審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與全坤建設開發股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告，本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

#### 關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對全坤建設開發股份有限公司民國一一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：

##### 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。民國一一一年及一一〇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27%及26%，民國一一一年及一一〇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(損)之34%及(79)%。

#### **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(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

#### **會計師查核個體財務報告之責任**

本會計師查核個體財務報告之目的，係對個體財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照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。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。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一一一年度個體財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

曹册扬



賴麓真



證券主管機關：金管證六字第0940129108號  
核准簽證文號：(89)台財證(六)第62474號  
民國 一 一 二 年 三 月 十 三 日





全坤建設開發股份有限公司  
資產負債表

民國一一年及一二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	111.12.31		110.12.31	
	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(二十三))	\$ 589,488	10	1,282,207	23
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註六(二)及(二十三))	17,433	-	31,869	1
1150 應收票據及應收帳款淨額(附註六(四)、(二十)及(二十三))	1,751	-	23,559	-
1200 其他應收款(附註六(五)及(二十三))	8,300	-	26,024	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(六)、八及九)	1,582,548	25	903,273	16
1410 預付款項	185,277	3	170,626	3
1476 其他金融資產-流動(附註六(二十三)及八)	371,390	6	104,627	2
1478 工程存出保證金(附註六(十一)、(二十三)及九)	170,574	3	121,294	2
1479 其他流動資產-其他(附註六(十一))	42,547	1	27,257	-
1480 取得合約之增額成本-流動(附註六(十一))	185,591	3	72,531	1
	<u>3,154,899</u>	<u>51</u>	<u>2,763,267</u>	<u>48</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(二十三))	59,665	1	90,147	2
1550 採用權益法之投資(附註六(七))	2,587,371	42	2,336,042	42
1600 不動產、廠房及設備(附註六(八)及八)	194,779	3	195,520	4
1755 使用權資產(附註六(九))	10,828	-	6,408	-
1760 投資性不動產淨額(附註六(十)及八)	191,571	3	193,373	3
1780 無形資產	1,170	-	1,389	-
1840 遞延所得稅資產(附註六(十七))	6,434	-	51,414	1
1980 其他金融資產-非流動(附註六(二十三)及八)	11,454	-	7,472	-
	<u>3,063,272</u>	<u>49</u>	<u>2,881,765</u>	<u>52</u>
<b>資產總計</b>	<u>\$ 6,218,171</u>	<u>100</u>	<u>\$ 5,645,032</u>	<u>100</u>
<b>負債及權益：</b>				
<b>負債：</b>				
短期借款(附註六(十二)及(二十三))	2100		2100	
應付短期票券(附註六(十三)及(二十三))	2110		2110	
合約負債-流動(附註六(二十))	2130		2130	
應付票據(附註六(二十三))	2150		2150	
應付票據-關係人(附註六(二十三)及七)	2160		2160	
應付帳款(附註六(二十三))	2170		2170	
應付帳款-關係人(附註六(二十三)及七)	2180		2180	
其他應付款(附註六(二十三))	2200		2200	
本期所得稅負債	2230		2230	
租賃負債-流動(附註六(十四)及(二十三))	2280		2280	
其他流動負債-其他	2399		2399	
	<u>22,296</u>	<u>-</u>	<u>28,703</u>	<u>1</u>
	<u>1,988,958</u>	<u>32</u>	<u>1,418,811</u>	<u>25</u>
<b>非流動負債：</b>				
租賃負債-非流動(附註六(十四)及(二十三))	2580		2580	
淨確定福利負債-非流動(附註六(十六))	2640		2640	
存入保證金(附註六(二十三))	2645		2645	
	<u>1,000</u>	<u>-</u>	<u>1,600</u>	<u>-</u>
	<u>7,353</u>	<u>-</u>	<u>5,180</u>	<u>-</u>
	<u>1,996,311</u>	<u>32</u>	<u>1,423,991</u>	<u>25</u>
	2,245,505	36	2,245,505	40
	536,333	9	535,703	9
	1,509,412	24	1,659,874	30
	<u>(69,390)</u>	<u>(1)</u>	<u>(220,041)</u>	<u>(4)</u>
	<u>4,221,860</u>	<u>68</u>	<u>4,221,041</u>	<u>75</u>
	<u>\$ 6,218,171</u>	<u>100</u>	<u>\$ 5,645,032</u>	<u>100</u>
<b>權益：</b>				
股本	3100		3100	
資本公積	3200		3200	
保留盈餘	3300		3300	
其他權益	3400		3400	
	<u>6,218,171</u>	<u>100</u>	<u>5,645,032</u>	<u>100</u>

(請詳閱後附個體財務報告附註)



董事長：李勇毅



經理人：江清峰



會計主管：王騰仙

## 全坤建設開發股份有限公司

## 綜合損益表

民國一十一年及一十年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	111年度		110年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十五)、(二十)及七)	\$ 11,339	100	631,859	100
5000 營業成本(附註六(六)及七)	850	7	419,849	66
營業毛利	10,489	93	212,010	34
營業費用(附註六(十六)、(二十一)及七)：				
6100 推銷費用	29,887	264	48,494	8
6200 管理費用	59,355	523	62,794	10
營業費用合計	89,242	787	111,288	18
營業淨(損)利	(78,753)	(694)	100,722	16
營業外收入及支出(附註六(二十二))：				
7100 利息收入	1,363	12	557	-
7010 其他收入	9,338	82	7,884	1
7020 其他利益及損失	(3,504)	(31)	1,404	-
7050 財務成本(附註六(六))	(9,365)	(83)	(10,230)	(2)
7070 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	(70,151)	(619)	(54,764)	(9)
營業外收入及支出合計	(72,319)	(639)	(55,149)	(10)
繼續營業部門稅前淨(損)利	(151,072)	(1,333)	45,573	6
7951 減：所得稅(利益)費用(附註六(十七))	(147)	(1)	1,458	-
本期淨(損)利	(150,925)	(1,332)	44,115	6
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))	463	4	(112)	-
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	(30,482)	(269)	16,475	3
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	1,215	11	3,333	1
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	(28,804)	(254)	19,696	4
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	224,898	1,983	(58,936)	(9)
8399 與可能重分類之項目相關之所得稅(附註六(十七))	(44,980)	397	11,787	(2)
後續可能重分類至損益之項目合計	179,918	1,586	(47,149)	(7)
8300 本期其他綜合損益	151,114	1,332	(27,453)	(3)
8510 本期綜合損益總額	\$ 189	-	16,662	3
每股(虧損)盈餘(附註六(十九))				
9750 基本每股(虧損)盈餘	\$ (0.67)		0.20	
9850 稀釋每股(虧損)盈餘	\$ (0.67)		0.20	

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：李勇毅



經理人：江清峰



會計主管：王騰仙





## 全坤建設開發股份有限公司

## 現金流量表

民國一一年及一〇年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	111年度	110年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨(損)利	\$ (151,072)	45,573
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	8,111	8,975
攤銷費用	428	271
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	801	(4,677)
利息費用	9,365	10,230
利息收入	(1,363)	(557)
股利收入	(8,962)	(7,170)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損失之份額	70,151	54,764
處分不動產、廠房及設備損失	32	-
租賃修改利益	(5)	(80)
收益費損項目合計	78,558	61,756
與營業活動相關之資產/負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產減少	13,635	90,557
應收票據(增加)減少	(896)	12,740
應收帳款減少	22,704	18,966
其他應收款減少	17,833	3,607
存貨(增加)減少	(671,538)	148,574
預付款項增加	(14,651)	(138,246)
其他流動資產增加	(15,290)	(5,053)
其他金融資產增加	(266,763)	(80,895)
取得合約之增額成本增加	(113,060)	(70,752)
工程存出保證金(增加)減少	(49,280)	7,997
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(1,077,306)	(12,505)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	311,360	96,911
應付票據增加	9,662	76,135
應付票據—關係人增加	21,883	20,074
應付帳款增加(減少)	562	(31,573)
其他應付款減少	(33,639)	(23,021)
其他流動負債減少	(6,407)	(795)
淨確定福利負債減少	(618)	(567)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	302,803	137,164
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(774,503)	124,659
調整項目合計	(695,945)	186,415
營運產生之現金(流出)流入	(847,017)	231,988
收取之利息	1,363	557
收取之股利	8,962	7,170
支付之利息	(16,337)	(12,678)
支付之所得稅	(110)	(36,199)
營業活動之淨現金(流出)流入	(853,139)	190,838

全坤建設開發股份有限公司

現金流量表(續)

民國一一年及一〇年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	111年度	110年度
<b>投資活動之現金流量：</b>		
取得採用權益法之投資	(96,826)	(69,884)
獲配採用權益法評價被投資公司之現金股利	1,459	2,510
取得不動產、廠房及設備	(695)	(1,293)
取得無形資產	(209)	(1,119)
其他金融資產－非流動減少	(3,982)	1,644
<b>投資活動之淨現金流出</b>	<b>(100,253)</b>	<b>(68,142)</b>
<b>籌資活動之現金流量：</b>		
短期借款增加	510,000	497,000
短期借款減少	(407,625)	(230,182)
應付短期票券增加	300,000	130,000
應付短期票券減少	(136,241)	(130,136)
存入保證金減少	(600)	-
租賃本金償還	(4,861)	(5,866)
發放現金股利	-	(336,825)
<b>籌資活動之淨現金流入(流出)</b>	<b>260,673</b>	<b>(76,009)</b>
本期現金及約當現金(減少)增加數	(692,719)	46,687
期初現金及約當現金餘額	1,282,207	1,235,520
期末現金及約當現金餘額	<b>\$ 589,488</b>	<b>1,282,207</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





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.)

電話 Tel + 886 2 8101 6666  
傳真 Fax + 886 2 8101 6667  
網址 Web kpmg.com/tw

## 會計師查核報告

全坤建設開發股份有限公司董事會 公鑒：

### 查核意見

全坤建設開發股份有限公司及其子公司(全坤集團)民國一一一年及一一〇年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一一年及一一〇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一一一年及一一〇年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一一一年及一一〇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。

### 關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對全坤集團民國一一一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：

#### 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一一年及一一〇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38%；民國一一年及一一〇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71%及16%。

全坤建設開發股份有限公司已編製民國一一年度及一一〇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(含審計委員會)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。



本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。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一一一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

曹興揚

會計師：

賴麗真



證券主管機關：金管證六字第0940129108號  
核准簽證文號：(89)台財證(六)第62474號  
民國一一二年三月十三日



全坤建設開發股份有限公司及子公司  
合併資產負債表

民國一一年及一二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	111.12.31		110.12.31		111.12.31		110.12.31		
	金額	%	金額	%	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(二十四))	\$ 1,557,419	19	2,186,810	29	2100 短期借款(附註六(二)及(二十四))	\$ 1,598,973	19	1,522,873	20
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(二十四))	19,519	-	34,352	-	2110 應付短期票券(附註六(四)及(二十四))	219,529	3	54,987	1
1150 應收票據淨額(附註六(四)及(二十四))	1,139	-	243	-	2130 合約負債—流動(附註六(二十一))	429,318	5	117,750	2
1170 應收帳款淨額(附註六(四)及(二十四))	18,344	-	49,059	1	2150 應付票據(附註六(二十四))	135,198	2	108,191	2
1200 其他應收款(附註六(五)及(二十四))	8,611	-	26,037	-	2170 應付帳款(附註六(二十四))	121,668	1	113,613	1
1320 存貨(建設業適用)(附註六(六)、八及九)	3,046,559	36	2,187,818	29	2200 其他應付款(附註六(十六)及六(二十四))	68,606	1	96,058	1
1410 預付款項	232,839	3	188,234	2	2230 本期所得稅負債	1,284	-	1,430	-
1476 其他金融資產—流動(附註六(二十四)及八)	395,344	5	129,502	2	2280 租賃負債—流動(附註六(十五)及(二十四))	5,034	-	4,431	-
1478 工程存出保證金(附註六(十一)、(二十四)及九)	170,574	2	121,294	2	2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十三)及(二十四))	11,977	-	10,795	-
1479 其他流動資產—其他(附註六(十一))	96,504	1	103,343	1	2399 其他流動負債—其他	22,439	-	28,821	-
1480 取得合約之增額成本—流動(附註六(十一))	185,591	2	72,531	1		2,614,026	31	2,058,949	27
	<u>5,732,443</u>	<u>68</u>	<u>5,099,223</u>	<u>67</u>	<b>非流動負債：</b>				
<b>非流動資產：</b>					2540 長期借款(附註六(十三)及(二十四))	1,160,327	14	1,056,283	14
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)、(二十四)及八)	85,804	1	115,071	1	2580 租賃負債—非流動(附註六(十五)及(二十四))	5,831	-	1,977	-
1600 不動產、廠房及設備(附註六(八)及八)	211,470	3	215,071	3	2640 淨確定福利負債—非流動	524	-	1,603	-
1755 使用權資產(附註六(九))	10,828	-	6,408	-	2645 存入保證金(附註六(二十四))	5,919	-	6,108	-
1760 投資性不動產淨額(附註六(十)及八)	2,232,627	27	2,082,535	27		1,172,601	14	1,065,971	14
1780 無形資產	1,170	-	1,389	-	<b>負債總計</b>	<u>3,786,627</u>	<u>45</u>	<u>3,124,920</u>	<u>41</u>
1840 遞延所得稅資產	6,434	-	51,414	1	<b>歸屬母公司業主之權益(附註六(十九))：</b>				
1980 其他金融資產—非流動(附註六(二十四)及八)	86,433	1	75,105	1	3110 普通股股本	2,245,505	27	2,245,505	29
1995 其他非流動資產—其他	8,432	-	7,372	-	3200 資本公積	536,333	7	535,703	7
	<u>2,643,198</u>	<u>32</u>	<u>2,554,365</u>	<u>33</u>	3300 保留盈餘	1,509,412	18	1,659,874	22
<b>資產總計</b>	<u>\$ 8,375,641</u>	<u>100</u>	<u>7,653,588</u>	<u>100</u>	3400 其他權益	(69,390)	(1)	(220,041)	(3)
					<b>歸屬母公司業主之權益合計</b>	<u>4,221,860</u>	<u>51</u>	<u>4,221,041</u>	<u>55</u>
					36XX 非控制權益(附註六(七)及(十九))	367,154	4	307,627	4
					<b>權益總計</b>	<u>4,589,014</u>	<u>55</u>	<u>4,528,668</u>	<u>59</u>
					<b>負債及權益總計</b>	<u>\$ 8,375,641</u>	<u>100</u>	<u>7,653,588</u>	<u>100</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

## 合併綜合損益表

民國一十一年及一〇年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	111年度		110年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(二十一)及七)	\$ 202,562	100	792,900	100
5000 營業成本(附註六(六)及(十七))	128,592	63	529,667	67
營業毛利	73,970	37	263,233	33
營業費用(附註六(十七)及(二十二))：				
6100 推銷費用	57,036	28	80,591	10
6200 管理費用	95,913	47	97,023	12
營業費用合計	152,949	75	177,614	22
營業淨(損)利	(78,979)	(38)	85,619	11
營業外收入及支出(附註六(二十三))：				
7100 利息收入	7,607	4	1,648	-
7010 其他收入	11,903	6	13,043	2
7020 其他利益及損失	(1,500)	(1)	888	-
7050 財務成本(附註六(六))	(88,345)	(44)	(57,217)	(7)
營業外收入及支出合計	(70,335)	(35)	(41,638)	(5)
繼續營業部門稅前淨(損)利	(149,314)	(73)	43,981	6
7951 減：所得稅(利益)費用(附註六(十八))	(147)	-	2,188	-
本期淨(損)利	(149,167)	(73)	41,793	6
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))	463	-	(112)	-
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	(29,267)	(15)	19,808	2
8349 減：與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	(28,804)	(15)	19,696	2
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	254,839	126	(66,579)	(8)
8399 減：與可能重分類之項目相關之所得稅(附註六(十八))	(44,980)	(22)	11,787	1
	209,859	104	(54,792)	(7)
8300 本期其他綜合損益	181,055	89	(35,096)	(5)
8510 本期綜合損益總額	\$ 31,888	16	6,697	1
本期淨(損)利歸屬於：				
8610 母公司業主	\$ (150,925)	(74)	44,115	6
8620 非控制權益	1,758	1	(2,322)	-
	\$ (149,167)	(73)	41,793	6
綜合損益總額歸屬於：				
8710 母公司業主	\$ 189	-	16,662	2
8720 非控制權益	31,699	16	(9,965)	(1)
	\$ 31,888	16	6,697	1
每股(虧損)盈餘(附註六(二十))				
9750 基本每股(虧損)盈餘(單位：元)	\$ (0.67)		0.20	
9850 稀釋每股(虧損)盈餘(單位：元)	\$ (0.67)		0.20	

(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其子公司

合併資產變動表

民國一〇一一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

歸屬於母公司業主之權益	其他權益項目											
	股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	保留盈餘	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	非控制權益
2,245,505	647,558	510,968	111,147	1,218,306	1,840,421	44,115	(158,506)	(34,194)	(192,700)	4,540,784	313,541	4,854,325
-	-	-	-	44,115	44,115	-	-	-	-	44,115	(2,322)	41,793
-	-	-	-	(112)	(112)	(47,149)	(47,149)	19,808	(27,341)	(27,453)	(7,643)	(35,096)
-	-	-	-	44,003	44,003	(47,149)	(47,149)	19,808	(27,341)	16,662	(9,965)	6,697
-	-	23,229	-	(23,229)	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	81,553	(81,553)	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	(224,550)	(224,550)	-	-	-	-	(224,550)	-	(224,550)
-	(112,275)	-	-	-	-	-	-	-	-	(112,275)	-	(112,275)
-	420	-	-	-	-	-	-	-	-	420	-	420
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,051	4,051
2,245,505	535,703	534,197	192,700	932,977	1,659,874	(205,655)	(14,386)	(220,041)	4,221,041	307,627	4,528,668	
-	-	-	-	(150,925)	(150,925)	179,918	(29,267)	150,651	(150,925)	1,758	(149,167)	
-	-	-	-	463	463	179,918	(29,267)	150,651	151,114	29,941	181,055	
-	-	-	-	(150,462)	(150,462)	179,918	(29,267)	150,651	189	31,699	31,888	
-	-	4,400	-	(4,400)	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	27,341	(27,341)	-	-	-	-	-	-	-	-
-	630	-	-	-	-	-	-	-	-	630	-	630
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27,828	27,828
\$ 2,245,505	\$ 536,333	\$ 538,597	\$ 220,041	\$ 750,774	\$ 1,509,412	\$ (25,737)	\$ (43,653)	\$ (69,390)	\$ 367,154	\$ 4,221,860	\$ 4,589,014	

民國一〇一一年一月一日餘額

本期淨利(損)

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

盈餘指撥及分配：

提列法定盈餘公積

提列特別盈餘公積

普通股現金股利

其他資本公積變動：

資本公積配發現金股利

其他資本公積變動數

非控制權益增減

民國一〇一〇年十二月三十一日餘額

本期淨利(損)

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

盈餘指撥及分配：

提列法定盈餘公積

提列特別盈餘公積

其他資本公積變動：

其他資本公積變動數

非控制權益增減

民國一〇一一年十二月三十一日餘額

(請詳閱後附合併財務報告附註)



董事長：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

合併現金流量表

民國一一年及一〇年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	111年度	110年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前(淨損)淨利	\$ (149,314)	43,981
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	58,731	56,619
攤銷費用	428	271
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	1,198	(5,148)
利息費用	88,345	57,217
利息收入	(7,607)	(1,648)
處分固定資產損失	33	-
股利收入	(9,917)	(7,828)
租賃修改利益	(5)	(80)
收益費損項目合計	<u>131,206</u>	<u>99,403</u>
與營業活動相關之資產/負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產減少	13,635	90,557
應收票據(增加)減少	(896)	22,830
應收帳款減少	32,952	5,800
其他應收款減少	17,426	2,348
存貨(增加)減少	(707,501)	117,207
預付款項增加	(34,828)	(150,266)
其他流動資產減少	6,845	6,886
其他金融資產增加	(265,842)	(78,917)
取得合約之增額成本增加	(113,060)	(70,752)
其他非流動資產增加	(1,060)	-
工程存出保證金(增加)減少	(49,280)	7,997
與營業活動相關之資產之淨變動合計	<u>(1,101,609)</u>	<u>(46,310)</u>
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	311,524	96,886
應付票據增加	27,007	83,194
應付帳款增加(減少)	8,022	(49,213)
其他應付款減少	(31,879)	(21,923)
其他流動負債減少	(6,383)	(2,300)
淨確定福利負債減少	(616)	(567)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	<u>307,675</u>	<u>106,077</u>
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	<u>(793,934)</u>	<u>59,767</u>
調整項目合計	<u>(662,728)</u>	<u>159,170</u>
營運產生之現金(流出)流入	(812,042)	203,151
收取之利息	7,607	1,648
收取之股利	9,917	7,828
支付之利息	(91,137)	(60,185)
支付之所得稅	(138)	(36,785)
營業活動之淨現金(流出)流入	<u>(885,793)</u>	<u>115,657</u>



全坤建設開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一〇一一年及一〇一〇年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	111年度	110年度
<b>投資活動之現金流量：</b>		
取得不動產、廠房及設備	(695)	(2,063)
取得無形資產	(209)	(1,119)
取得投資性不動產	-	(1,545)
其他金融資產－非流動(增加)減少	(3,730)	15,538
<b>投資活動之淨現金(流出)流入</b>	<b>(4,634)</b>	<b>10,811</b>
<b>籌資活動之現金流量：</b>		
短期借款增加	510,000	497,000
短期借款減少	(492,024)	(374,356)
應付短期票券增加	300,000	165,000
應付短期票券減少	(136,241)	(165,136)
償還長期借款	(11,241)	(10,564)
存入保證金增加	885	1,158
存入保證金減少	(1,469)	(492)
租賃本金償還	(4,861)	(5,866)
發放現金股利	-	(336,825)
非控制權益變動	27,828	4,051
<b>籌資活動之淨現金流入(流出)</b>	<b>192,877</b>	<b>(226,030)</b>
匯率變動對現金及約當現金之影響	68,159	(20,420)
本期現金及約當現金減少數	(629,391)	(119,982)
期初現金及約當現金餘額	2,186,810	2,306,792
期末現金及約當現金餘額	<b>\$ 1,557,419</b>	<b>2,186,810</b>

(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

