股票代碼：2509

全坤建設開發股份有限公司及子公司

合併財務報告暨會計師查核報告

民國一一三年度及一一二年度

公 司 地 址：新北市三重區碧華里集賢路201-1號1樓
電　　話：(02)87918888

目　　錄

項　　目	頁　次
一、封　　面	1
二、目　　錄	2
三、聲 明 書	3
四、會計師查核報告書	4
五、合併資產負債表	5
六、合併綜合損益表	6
七、合併權益變動表	7
八、合併現金流量表	8
九、合併財務報告附註	
(一)公司沿革	9
(二)通過財務報告之日期及程序	9
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	9～10
(四)重大會計政策之彙總說明	11～25
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	25～26
(六)重要會計項目之說明	26～53
(七)關係人交易	54
(八)質押之資產	54
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	55
(十)重大之災害損失	55
(十一)重大之期後事項	55
(十二)其　　他	55
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	56～58
2.轉投資事業相關資訊	58～59
3.大陸投資資訊	59
4.主要股東資訊	59
(十四)部門資訊	59～61

聲 明 書

本公司民國一一三年度(自一一三年一月一日至一一三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：民國一一四年三月十四日

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,
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)民國一一三年及一一二年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一三年及一一二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一一三年及一一二年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一一三年及一一二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受託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，與全坤集團保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告，本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對全坤集團民國一一三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；收入明細，請詳合併財務報告附註六(二十一)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

全坤集團之不動產建設開發產業，其產業特性收入較易起伏，且營業收入涉及經營績效壓力，故銷貨收入認列存有未依相關規定認列之風險。因此，收入認列之測試為本會計師執行全坤集團合併財務報告查核重要評估事項之一。

KPMG, a Taiwan partnership and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

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：

- 對銷貨及收款作業循環執行控制測試，評估該控制預防並偵測收入認列之錯誤及舞弊情形；
- 抽樣檢視與客戶之銷售合約、不動產移轉登記文件及交屋清單，並核對銷售資料與總帳明細，以評估全坤集團之收入認列是否依相關準則規定辦理；
- 選定資產負債表日前後一段期間之銷售，核對各項憑證及表單，以評估收入是否認列於適當期間。

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；存貨評價之估計及假設不確定性，請詳合併財務報告附註五；存貨明細請詳合併財務報告附註六(六)存貨。

關鍵查核事項之說明：

全坤集團之存貨為營運之重要資產，占合併公司總資產約43%；存貨評價係依國際會計準則第二號規定處理，若淨變現價值評估不允當，將造成財務報告不實表達，因此，存貨評價之測試為本會計師執行全坤集團合併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：

- 瞭解全坤集團就存貨後續衡量之內部作業程序及會計處理。
- 取得全坤集團財務報導日之存貨淨變現價值評估資料，抽核檢視前揭資料內容之市價，與最近期銷售之合約價或內政部不動產實價登錄價格做比較，抽核並驗算存貨之淨變現價值是否允當。

本會計師亦評估全坤集團對存貨相關資訊之揭露是否適切。

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所表示之意見中，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一一三年及一一二年十二月三十一日之資產總額分別占合併資產總額之29%及33%；民國一一三年及一一二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69%。

全坤建設開發股份有限公司已編製民國一一三年度及一一二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一一三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：

證券主管機關：金管證六字第0940129108號
核准簽證文號：金管證審字第1100333824號
民國 一一四 年 三 月 十四 日

全坤建設開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一一三年及一一二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		113.12.31 金額	%	112.12.31 金額	%
	資產				
	流動資產：				
1100	現金及約當現金(附註六(一))	$ 1,118,711	9	944,416	10
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二))	207,405	2	27,332	-
1150	應收票據淨額(附註六(四)及(二十一))	24	-	1,448	-
1170	應收帳款淨額(附註六(四)及(二十一))	22,549	-	15,713	-
1200	其他應收款(附註六(五))	4,730	-	5,834	-
1320	存貨(建設業適用)(附註六(六)、八及九)	4,986,215	43	4,578,941	47
1410	預付款項	341,127	3	200,856	2
1476	其他金融資產－流動(附註六(十一)及八)	1,064,084	9	446,810	5
1478	工程存出保證金(附註六(十一)及九)	209,234	2	185,683	2
1479	其他流動資產－其他	93,710	1	103,705	1
1480	取得合約之增額成本－流動(附註六(十一))	800,123	7	417,916	5
		8,847,912	76	6,928,654	72
	非流動資產：				
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(三)及八)	155,659	1	219,726	2
1600	不動產、廠房及設備(附註六(八)及八)	212,274	2	210,430	2
1755	使用權資產(附註六(九))	4,318	-	7,345	-
1760	投資性不動產淨額(附註六(十)及八)	2,261,807	20	2,177,680	23
1780	無形資產	1,358	-	1,292	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(十八))	6,080	-	6,080	-
1975	淨確定福利資產－非流動(附註六(十七))	3,948	-	615	-
1980	其他金融資產－非流動(附註八)	141,898	1	88,831	1
1995	其他非流動資產－其他	7,824	-	7,372	-
		2,795,166	24	2,719,371	28
	資產總計	**$ 11,643,078**	**100**	**9,648,025**	**100**

		113.12.31 金額	%	112.12.31 金額	%
	負債及權益				
	流動負債：				
2100	短期借款(附註六(十二))	$ 2,865,198	25	2,334,301	24
2110	應付短期票券(附註六(十四))	176,849	2	219,707	2
2130	合約負債－流動(附註六(二十一)及九)	2,088,159	18	1,065,434	11
2150	應付票據	252,577	2	173,289	2
2170	應付帳款	140,229	1	149,448	2
2200	其他應付款(附註六(十七))	222,644	2	127,939	2
2230	本期所得稅負債(附註六(十八))	7,179	-	310	-
2280	租賃負債－流動(附註六(十五))	3,101	-	3,297	-
2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十三))	12,786	-	11,975	-
2399	其他流動負債－其他	31,944	-	22,742	-
		5,800,666	50	4,108,442	43
	非流動負債：				
2540	長期借款(附註六(十三))	1,213,998	10	1,148,558	12
2580	租賃負債－非流動(附註六(十五))	1,280	-	4,089	-
2640	淨確定福利負債－非流動	-	-	-	-
2645	存入保證金	1,539	-	6,040	-
		1,216,817	10	1,158,687	12
	負債總計	7,017,483	60	5,267,129	55
	歸屬母公司業主之權益(附註六(十九))：				
3110	普通股股本	2,245,505	19	2,245,505	23
3200	資本公積	537,537	5	536,843	5
3300	保留盈餘	1,354,951	12	1,264,245	13
3400	其他權益	97,343	1	(37,690)	-
	歸屬母公司業主之權益合計	4,235,336	37	4,008,903	41
36XX	非控制權益(附註六(七)及(十九))	390,259	3	371,993	4
	權益總計	4,625,595	40	4,380,896	45
	負債及權益總計	**$ 11,643,078**	**100**	**9,648,025**	**100**

(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

民國一一三年及一一二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		113年度		112年度	
		金　額	%	金　額	%
4000	**營業收入(附註六(十六)、(二十一)及七)**	$ 1,422,565	100	223,470	100
5000	**營業成本(附註六(六)、(十六)及(十七))**	981,652	69	148,474	66
	營業毛利	440,913	31	74,996	34
	營業費用(附註六(十一)、(十七)及(二十二))：				
6100	推銷費用	134,951	9	66,175	29
6200	管理費用	111,940	8	90,863	41
6450	預期信用減損損失	-	-	3,603	2
	營業費用合計	246,891	17	160,641	72
	營業淨利(損)	194,022	14	(85,645)	(38)
	營業外收入及支出(附註六(二十三))：				
7100	利息收入	37,583	3	26,268	12
7010	其他收入	8,619	-	11,358	5
7020	其他利益及損失	(402)	-	(24,799)	(11)
7050	財務成本(附註六(六))	(175,774)	(12)	(166,300)	(75)
	營業外收入及支出合計	(129,974)	(9)	(153,473)	(69)
	稅前淨利(損)	64,048	5	(239,118)	(107)
7951	**減：所得稅費用(附註六(十八))**	8,156	1	310	-
	本期淨利(損)	55,892	4	(239,428)	(107)
8300	**其他綜合損益(附註六(十九))：**				
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))	2,595	-	468	-
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	24,227	2	32,674	15
8349	與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
		26,822	2	33,142	15
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	187,129	13	1,779	-
8367	透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資未實現評價損益	(16,469)	(1)	(3,326)	(1)
8399	與可能重分類之項目相關之所得稅(附註六(十八))	-	-	(354)	-
		170,660	12	(1,901)	(1)
8300	**本期其他綜合損益**	197,482	14	31,241	14
8510	**本期綜合損益總額**	**$ 253,374**	**18**	**(208,187)**	**(93)**
	本期淨利(損)歸屬於：				
8610	母公司業主	47,302	3	(245,635)	(110)
8620	非控制權益	8,590	1	6,207	3
		$ 55,892	**4**	**(239,428)**	**(107)**
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	母公司業主	225,739	18	(213,467)	(95)
8720	非控制權益	27,635	-	5,280	2
		$ 253,374	**18**	**(208,187)**	**(93)**
	每股盈餘(虧損)(單位：新台幣元)(附註六(二十))				
9750	**基本每股盈餘(虧損)**	**$**	**0.21**		**(1.09)**
9850	**稀釋每股盈餘(虧損)**	**$**	**0.21**		**(1.09)**

(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

民國一一三年及一一二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											
	股本		保留盈餘				其他權益項目					
	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	合計	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益	合計	歸屬於母公司業主權益總計	非控制權益	權益總計
民國一一二年一月一日餘額	$ 2,245,505	536,333	538,597	220,041	750,774	1,509,412	(25,737)	(43,653)	(69,390)	4,221,860	367,154	4,589,014
本期淨利(損)	-	-	-	-	(245,635)	(245,635)	-	-	-	(245,635)	6,207	(239,428)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	468	468	1,553	30,147	31,700	32,168	(927)	31,241
本期綜合損益總額	-	-	-	-	(245,167)	(245,167)	1,553	30,147	31,700	(213,467)	5,280	(208,187)
盈餘指撥及分配：												
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	(150,652)	150,652	-	-	-	-	-	-	-
其他資本公積變動：												
其他資本公積變動數	-	510	-	-	-	-	-	-	-	510	-	510
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(441)	(441)
民國一一二年十二月三十一日餘額	2,245,505	536,843	538,597	69,389	656,259	1,264,245	(24,184)	(13,506)	(37,690)	4,008,903	371,993	4,380,896
本期淨利	-	-	-	-	47,302	47,302	-	-	-	47,302	8,590	55,892
本期其他綜合損益	-	-	-	-	2,595	2,595	164,692	11,150	175,842	178,437	19,045	197,482
本期綜合損益總額	-	-	-	-	49,897	49,897	164,692	11,150	175,842	225,739	27,635	253,374
盈餘指撥及分配：												
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	(31,699)	31,699	-	-	-	-	-	-	-
其他資本公積變動：												
其他資本公積變動數	-	694	-	-	-	-	-	-	-	694	-	694
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,369)	(9,369)
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	40,809	40,809	-	(40,809)	(40,809)	-	-	-
民國一一三年十二月三十一日餘額	**$ 2,245,505**	**537,537**	**538,597**	**37,690**	**778,664**	**1,354,951**	**140,508**	**(43,165)**	**97,343**	**4,235,336**	**390,259**	**4,625,595**

(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

民國一一三年及一一二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	113年度	112年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(損)	$ 64,048	(239,118)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	60,021	58,151
攤銷費用	719	533
預期信用減損損失	-	3,603
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失	1,270	759
利息費用	175,774	166,300
利息收入	(37,583)	(26,268)
股利收入	(6,557)	(4,585)
處分不動產、廠房及設備損失	15	-
投資性不動產減損損失	-	6,012
租賃修改利益	-	(31)
收益費損項目合計	193,659	204,474
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	-	(8,572)
應收票據	1,424	(309)
應收帳款	(5,971)	(928)
其他應收款	1,272	3,245
存貨增加	(282,696)	(1,384,601)
預付款項增加	(140,221)	(97,783)
其他流動資產	15,925	(7,217)
其他金融資產	(555,220)	65
取得合約之增額成本	(382,207)	(232,325)
其他非流動資產	(443)	1,076
工程存出保證金	(23,551)	(15,109)
淨確定福利資產	(738)	(615)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(1,372,426)	(1,743,073)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	1,022,690	636,116
應付票據	79,288	38,091
應付帳款	(9,235)	27,782
其他應付款	96,590	55,048
其他流動負債	3,792	303
淨確定福利負債	-	(56)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	1,193,125	757,284
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(179,301)	(985,789)
調整項目合計	14,358	(781,315)
營運產生之現金流入(流出)	78,406	(1,020,433)
收取之利息	37,583	26,268
收取之股利	6,557	4,585
支付之利息	(195,539)	(178,237)
支付之所得稅	(1,406)	(1,755)
營業活動之淨現金流出	(74,399)	(1,169,572)

全坤建設開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一一三年及一一二年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	113年度	112年度
投資活動之現金流量：		
取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	(46,185)	(106,058)
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	124,863	-
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(741,911)	-
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	560,568	-
取得不動產、廠房及設備	(4,360)	(1,266)
取得無形資產	(785)	(655)
取得投資性不動產	(8,317)	(2,241)
其他金融資產－流動增加	(62,054)	(51,531)
其他金融資產－非流動增加	(46,627)	(7,972)
其他金融資產－非流動減少	111	5,446
投資活動之淨現金流出	(224,697)	(164,277)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	1,383,214	1,003,661
短期借款減少	(879,237)	(268,412)
應付短期票券增加	675,100	940,000
應付短期票券減少	(720,000)	(942,141)
償還長期借款	(12,111)	(11,750)
存入保證金增加	1,024	2,105
存入保證金減少	(377)	(1,988)
租賃本金償還	(3,283)	(4,163)
非控制權益變動	(9,369)	(441)
籌資活動之淨現金流入	434,961	716,871
匯率變動對現金及約當現金之影響	38,430	3,975
本期現金及約當現金增加(減少)數	174,295	(613,003)
期初現金及約當現金餘額	944,416	1,557,419
期末現金及約當現金餘額	**$ 1,118,711**	**944,416**

(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

民國一一三年度及一一二年度

(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一一四年三月十四日經董事會通過發布。

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

合併公司自民國一一三年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則會計準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

・國際會計準則第一號之修正「負債分類為流動或非流動」

・國際會計準則第一號之修正「具合約條款之非流動負債」

・國際會計準則第七號及國際財務報導準則第七號之修正「供應商融資安排」

・國際財務報導準則第十六號之修正「售後租回中之租賃負債」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則會計準則之影響

合併公司評估適用下列自民國一一四年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則會計準則，將不致對合併財務報告造成重大影響。

・國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會已發布及修正但尚未經金管會認可之準則及解釋，對合併公司可能攸關者如下：

新發布或修訂準則	主要修訂內容	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」	新準則引入三種類收益及費損、兩項損益表小計及一項關於管理階層績效衡量的單一附註。此等三項修正與強化在財務報表中如何對資訊細分之指引，為使用者提供更佳及更一致的資訊奠定基礎，並將影響所有公司。	2027年1月1日

新發布或修訂準則	主要修訂內容	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」	• 更具結構化之損益表：根據現行準則，公司使用不同的格式來表達其經營成果，使投資者難以比較不同公司間的財務績效。新準則採用更具結構化的損益表，引入新定義之「營業利益」小計，並規定所有收益及費損，將依公司主要經營活動歸類於三個新的不同種類。 • 管理階層績效衡量(MPM)：新準則引入管理階層績效衡量之定義，並要求公司於財務報表之單一附註中，對於每一衡量指標解釋其為何可提供有用之資訊、如何計算及如何將衡量指標與根據國際財務報導準則會計準則所認列的金額進行調節。 • 較細分之資訊：新準則包括公司如何於財務報表強化對資訊分組之指引。此包括資訊是否應列入主要財務報表或於附註中進一步細分之指引。	2027年1月1日

合併公司現正持續評估上述準則及解釋對合併公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

合併公司預期下列其他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
- 國際財務報導準則第十九號「不具公共課責性之子公司：揭露」
- 國際財務報導準則第九號及國際財務報導準則第七號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」
- 國際財務報導準則會計準則之年度改善
- 國際財務報導準則第九號及國際財務報導準則第七號之修正「仰賴大自然電力合約」

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。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會計準則」)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衡量。

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。

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 113.12.31	所持股權百分比 112.12.31	說明
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.	控股公司	100.00 %	100.00 %	
本公司	CHAINQUI HOLDING CO., LTD.	控股公司	100.00 %	100.00 %	
本公司	CHANINQUI CONSTRUCTION CO., LTD.	控股公司	100.00 %	100.00 %	
保鑫投資(股)公司	家圓營造(股)公司	綜合營造業	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 %	
家圓營造(股)公司	大禾保全(股)公司	保全業	100.00 %	100.00 %	
CASTLE ROCK INVESTMENT S.A.	NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED	控股公司	91.83 %	91.83 %	
NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED	ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A.	控股公司	82.74 %	82.74 %	
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A.	LEXY STAR INTERNATIONAL CO., LTD.	控股公司	100.00 %	100.00 %	
CHAINQUI HOLDING CO., LTD.	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.	GALORE DEVELOPMENT GROUP INC.	控股公司	50.00 %	50.00 %	
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 %	

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比 113.12.31	所持股權百分比 112.12.31	說明
CHAINQUI DEVELOPMENT SEATTLE, LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT HARBORVIEW, LLC	土地、住宅開發租售業務	100.00 %	100.00 %	

註：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；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。

(五)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

合併公司主要從事建築、土木工程之承攬及不動產出租、出售業務，其營業週期通常長於一年，與營建工程有關之資產及負債，係按營業週期三至五年作為劃分流動及非流動之基準；其餘資產及負債科目劃分流動與非流動之標準如下：

合併公司對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(如國際會計準則第7號所定義)，除非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限制。

合併公司對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.該負債於報導期間後十二個月內到期清償；或

4.於報導期間結束日不具有將該負債之清償遞延至報導期間後至少十二個月之權利。

(六)現金及約當現金

現金包括庫存現金及活期存款等。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債務工具投資、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。

(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。

(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、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。

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。

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

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量，成本包括使其達可供使用地點及狀態所發生之必要支出。房地之開發成本包括開發期間產生建造成本、土地成本、借款成本及專案費用。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。淨變現價值之評定方法如下：

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或依最近期之市場價值為基礎。

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或依最近期之市場價值為基礎。

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產生之估計成本及銷售費用。

(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

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。

1.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。

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。

針對辦公設備等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，則繼續認列已移轉之資產並將收取之對價認列為金融負債。

2.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。

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。

(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。

(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。

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。

(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報導日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(i)交易當時不影響會計利潤及課稅所得(損失)且(ii)並未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異者。

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。

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，在很有可能有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；或在變成很有可能有足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

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。

(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。

(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。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層編製本合併財務報告時，必須對未來（包括氣候相關風險及機會）作出判斷及估計，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，其與合併公司之風險管理及氣候相關承諾一致，估計值之變動係於變動期間及受影響之未來期間推延認列。

以下假設及估計之不確定性中具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之重大風險，其相關資訊如下：

(一)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)，並直接向權責主管報告。評價小組定期複核重大不可觀察之輸入值及調整。如果用於衡量公允價值之輸入值是使用外部第三方資訊(例如經紀商或訂價服務機構)，評價小組將評估第三方所提供支持輸入值之證據，以確定該評價及其公允價值等級分類係符合國際財務報導準則之規定。投資性不動產則由合併公司依金管會公告之評價方法及參數假設定期評價或委由外部估價師鑑價。

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

(一)第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

(二)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。

(三)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：

(一)附註六(十)，投資性不動產

(二)附註六(二十四)，金融工具

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	113.12.31	112.12.31
庫存現金	$ 561	537
支票存款	29,607	23,703
活期存款	649,955	473,949
外幣存款	2,668	3,014
定期存款	435,920	443,213
現金及約當現金	**$ 1,118,711**	**944,416**

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(二十四)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	113.12.31	112.12.31
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動		
國內上市(櫃)公司股票	$ 202,110	22,312
國內興櫃公司股票	-	20
貨幣型基金	5,295	5,000
合　　計	**$ 207,405**	**27,332**

1.合併公司將所持有之透過損益按公允價值衡量之金融資產出借予元大證券，目的為賺取借券期間券商依出借費率計算所收取之對價收入，出借期間合併公司仍有參與除權息之權利惟不得行使投票權，民國一一三年度及一一二年度出借有價證券收入分別為零元及25千元。民國一一三年及一一二年十二月三十一日出借之金融資產帳面金額均為零元。

2.民國一一三年及一一二年十二月三十一日，上述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

	113.12.31	112.12.31
透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具：		
US TREASURY 4.125 15AUG2053	$ 107,816	101,248
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	-	81,246
國內上市(櫃)公司股票－台灣高速鐵路(股)公司	-	6,140
國內上市(櫃)公司股票－王道商業銀行(股)公司	30,812	31,092
國內非上市(櫃)公司股票－永雋科技(股)公司	8,991	-
國內非上市(櫃)公司股票－永佳捷科技(股)公司	8,040	-
小　　計	47,843	118,478
合　　計	**$ 155,659**	**219,726**

1.透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資

合併公司評估係藉由收取合約現金流量及出售金融資產達成目的之經營模式持有下列債券投資，故列報於透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產：

(1)合併公司分別於民國一一三年一月十一日及民國一一二年十二月十五日按面額美金490千元及3,250千元購買US TREASURY 4.125 15AUG2053，到期日均為民國一四二年八月十五日，其票面利率均為4.125%。

2.透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

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。

(1)合併公司因上列指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，於民國一一三年度及一一二年度認列之股利收入分別為2,328千元及3,999千元。

3.合併公司考量投資策略出售透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資資訊如下：

	113年度
出售之公允價值	**$ 124,863**
處分損益轉列保留盈餘	**$ 40,809**

4.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(二十四)。

5.上述金融資產提供金融機構作為融資額度擔保之情形，請詳附註八。

(四)應收票據及應收帳款

	113.12.31	112.12.31
應收票據—因營業而發生	$ 24	1,448
應收帳款	22,549	15,713
	$ 22,573	**17,161**

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：

	113.12.31		
	應收款項帳面金額	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	**$ 22,573**	0%	-

	112.12.31		
	應收款項帳面金額	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	**$ 17,161**	0%	-

合併公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	113年度	112年度
期初餘額	$ -	2,412
認列之減損損失	-	3,603
本年度因無法收回而沖銷之金額	-	(6,015)
期末餘額	**$ -**	-

上述金融資產並未有提供作質押擔保之情形。

(五)其他應收款

	113.12.31	112.12.31
其他應收款	**$ 4,730**	**5,834**

合併公司其他應收款之備抵損失變動表如下：

	113年度	112年度
期初餘額	$ -	29,224
本年度因無法收回而沖銷之金額	-	(29,224)
期末餘額	**$ -**	**-**

其餘信用風險資訊請詳附註六(二十四)。

(六)存　　貨

	113.12.31	112.12.31
待售房地	$ 36,717	36,717
在建房地	2,749,252	2,433,311
營建用地	2,146,741	2,031,180
預付土地款	53,505	77,733
	$ 4,986,215	**4,578,941**

1.民國一一三年認列為銷貨成本之存貨成本為839,716千元。

2.民國一一三年度及一一二年度均無存貨沖減至淨變現價值及迴轉存貨跌價損失之情形。

3.民國一一三年度及一一二年度，合併公司之利息資本化情形如下：

	113年度	112年度
利息支出總額	195,459	185,389
在建房地之資本化金額	19,685	19,089
資本化利率	2.20%~2.91%	2.09%~2.61%

4.民國一一三年及一一二年十二月三十一日，合併公司之存貨提供金融機構作為融資額度擔保之情形，請詳附註八。

5.民國一一三年及一一二年十二月三十一日，預期超過十二個月以後回收之存貨金額分別如下：

	113.12.31	112.12.31
存貨	**$ 4,260,332**	**3,946,759**

(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 113.12.31	112.12.31
全達建設開發(股)公司	臺灣	18.00 %	18.00 %
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A.	薩摩亞	17.26 %	17.26 %
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會計準則所編製，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.全達建設開發(股)公司之彙總性財務資訊

	113.12.31	112.12.31
流動資產	$ 103,011	152,459
流動負債	(29,472)	(29,765)
淨 資 產	**$ 73,539**	**122,694**
非控制權益期末帳面金額	**$ 13,237**	**22,084**

	113年度	112年度
營業收入	**$ -**	-
本期淨利(損)	$ 845	(1,053)
其他綜合損益	-	-
綜合損益總額	**$ 845**	**(1,053)**
歸屬於非控制權益之本期淨利(損)	**$ 153**	**(190)**
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	**$ 153**	**(190)**

	113年度	112年度
營業活動現金流量	$ 145	(6,352)
投資活動現金流量	(2,054)	(1,531)
籌資活動現金流量	(50,000)	-
現金及約當現金減少數	**$ (51,909)**	**(7,883)**

2.ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. 之彙總性財務資訊

	113.12.31	112.12.31
流動資產	$ 107,986	95,394
非流動資產	617,713	572,816
流動負債	(3,308)	(3,078)
淨 資 產	**$ 722,391**	**665,132**
非控制權益期末帳面金額	**$ 124,685**	**114,802**

	113年度	112年度
營業收入	**$ -**	-
本期淨利	$ 26,072	18,348
其他綜合損益	(14,120)	(3,326)
綜合損益總額	**$ 11,952**	**15,022**
歸屬於非控制權益之本期淨利	**$ 4,500**	**3,167**
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	**$ 9,883**	**2,593**

	113年度	112年度
營業活動現金流量	$ 27,033	630
投資活動現金流量	-	(106,058)
現金及約當現金增加(減少)數	**$ 27,033**	**(105,428)**

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

	113.12.31	112.12.31
流動資產	$ 1,024	2,522
非流動資產	364,639	336,487
流動負債	(21)	(20)
淨 資 產	**$ 365,642**	**338,989**
非控制權益期末帳面金額	**$ 182,821**	**169,494**

	113年度	112年度
營業收入	**$ -**	**-**
本期淨利	$ 3,613	3,160
其他綜合損益	-	-
綜合損益總額	**$ 3,613**	**3,160**
歸屬於非控制權益之本期淨利	**$ 1,807**	**1,580**
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	**$ 13,327**	**1,529**

	113年度	112年度
營業活動現金流量	$ (29)	(20)
投資活動現金流量	(1,606)	-
現金及約當現金減少數	**$ (1,635)**	**(20)**

(八)不動產、廠房及設備

	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113年1月1日餘額	$ 171,935	80,041	15,874	4,440	272,290
增 添	-	1,530	2,766	64	4,360
處分及報廢	-	(1,477)	(765)	-	(2,242)
匯率變動之影響	-	-	516	241	757
民國113年12月31日餘額	**$ 171,935**	**80,094**	**18,391**	**4,745**	**275,165**
民國112年1月1日餘額	$ 171,935	79,721	14,929	4,441	271,026
增 添	-	320	946	-	1,266
匯率變動之影響	-	-	(1)	(1)	(2)
民國112年12月31日餘額	**$ 171,935**	**80,041**	**15,874**	**4,440**	**272,290**

	土　地	房屋及建築	其他設備	運輸設備	總　計
折舊及減損損失：					
民國113年1月1日餘額	$ -	43,599	14,511	3,750	61,860
本年度折舊	-	1,411	782	357	2,550
處分及報廢	-	(1,477)	(750)	-	(2,227)
匯率變動之影響	-	-	484	224	708
民國113年12月31日餘額	**$ -**	**43,533**	**15,027**	**4,331**	**62,891**
民國112年1月1日餘額	$ -	42,335	14,015	3,206	59,556
本年度折舊	-	1,264	497	550	2,311
匯率變動之影響	-	-	(1)	(6)	(7)
民國112年12月31日餘額	**$ -**	**43,599**	**14,511**	**3,750**	**61,860**
帳面金額：					
民國113年12月31日	**$ 171,935**	**36,561**	**3,364**	**414**	**212,274**
民國112年1月1日	**$ 171,935**	**37,386**	**914**	**1,235**	**211,470**
民國112年12月31日	**$ 171,935**	**36,442**	**1,363**	**690**	**210,430**

民國一一三年及一一二年十二月三十一日，提供金融機構作為融資額度擔保之情形，請詳附註八。

(九)使用權資產

合併公司承租運輸設備之使用權資產，其成本及折舊，其變動明細如下：

	運輸設備
使用權資產成本：	
民國113年1月1日餘額	$ 9,335
增　　添	278
減　　少	(297)
民國113年12月31日餘額	**$ 9,316**
民國112年1月1日餘額	$ 15,936
增　　添	6,111
減　　少	(12,712)
民國112年12月31日餘額	**$ 9,335**
使用權資產之折舊及減損損失：	
民國113年1月1日餘額	$ 1,990
本年度折舊	3,305
減　　少	(297)
民國113年12月31日餘額	**$ 4,998**

	運輸設備
民國112年1月1日餘額	$ 5,108
本年度折舊	4,198
減　　少	(7,316)
民國112年12月31日餘額	**$ 1,990**
帳面金額：	
民國113年12月31日	**$ 4,318**
民國112年1月1日	**$ 10,828**
民國112年12月31日	**$ 7,345**

(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		
	土地及改良物	房屋及建築	總　　計
成本或認定成本：			
民國113年1月1日餘額	$ 302,627	2,161,432	2,464,059
增添	-	8,317	8,317
匯率變動之影響	10,823	136,389	147,212
民國113年12月31日餘額	**$ 313,450**	**2,306,138**	**2,619,588**
民國112年1月1日餘額	$ 302,653	2,159,524	2,462,177
增添	-	2,241	2,241
匯率變動之影響	(26)	(333)	(359)
民國112年12月31日餘額	**$ 302,627**	**2,161,432**	**2,464,059**
折舊及減損損失：			
民國113年1月1日餘額	$ -	286,379	286,379
本年度折舊	-	54,166	54,166
匯率變動之影響	-	17,236	17,236
民國113年12月31日餘額	**$ -**	**357,781**	**357,781**
民國112年1月1日餘額	$ -	229,550	229,550
本年度折舊	-	51,642	51,642
減損損失	-	6,012	6,012
匯率變動之影響	-	(825)	(825)
民國112年12月31日餘額	**$ -**	**286,379**	**286,379**

	自有資產		
	土地及改良物	房屋及建築	總　　計
帳面金額：			
民國113年12月31日	**$ 313,450**	**1,948,357**	**2,261,807**
民國112年1月1日	**$ 302,653**	**1,929,974**	**2,232,627**
民國112年12月31日	**$ 302,627**	**1,875,053**	**2,177,680**
公允價值：			
民國113年12月31日			**$ 2,746,147**
民國112年1月1日			**$ 2,683,852**
民國112年12月31日			**$ 2,538,368**

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.減損損失

因美國聯準會大舉升息對抗通膨，企業借款成本上升，合併公司於民國一一二年度對美國地區供營運使用之投資性不動產之可回收金額進行減損評估，並以使用價值作為可回收金額之計算基礎，使用價值之計算，係以合併公司未來十一年財務預測之現金流量作為基礎，合併公司民國一一二年採用折現率6.5%以反映相關現金產生單位之特定風險，經評估投資性不動產出租產生之未來現金流量，其供營運使用資產之帳面金額高於可回收金額，故於民國一一二年認列減損損失6,012千元，認列於合併綜合損益表之「其他利益及損失」項下，請詳附註六(二十三)。

4.民國一一三年及一一二年十二月三十一日，投資性不動產提供金融機構作為融資額度擔保之情形，請詳附註八。

(十一)其他金融資產—流動及其他流動資產

	113.12.31	112.12.31
其他金融資產—流動：		
備償戶	$ 60,513	53,096
價金信託專戶	866,032	318,229
三個月以上之定期存款	129,539	75,485
質押定期存款	8,000	-
合　　計	**$ 1,064,084**	**446,810**

	113.12.31	112.12.31
其他流動資產：		
工程存出保證金	$ 209,234	185,683
取得合約之增額成本－流動	800,123	417,916
合　　計	**$ 1,009,357**	**603,599**

1.工程存出保證金

主係合建保證金及綠建築保證金等工程保證金。

2.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，民國一一三年度及一一二年度認列之推銷費用分別為56,905千元及零元。

3.民國一一三年及一一二年十二月三十一日，合併公司之其他金融資產提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(十二)短期借款

	113.12.31	112.12.31
信用銀行借款	$ 620,062	250,117
擔保銀行借款	2,245,136	2,084,184
合　　計	**$ 2,865,198**	**2,334,301**
尚未使用額度	**$ 7,628,910**	**3,955,632**
利率區間	**2.35%~6.28%**	**2.23%~10.51%**

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：

	113.12.31	112.12.31
擔保銀行借款(到期日為民國一一五年八月)	$ 1,226,784	1,160,533
減：一年內到期部分	(12,786)	(11,975)
合　　計	**$ 1,213,998**	**1,148,558**
尚未使用額度	**$ -**	**-**
利率區間	**6.34%**	**8.16%**

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。

(十四)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

	113.12.31		
	保證或承兌機構	利率區間	金　額
應付商業本票	兆豐票券	2.478%	$ 17,000
	中華票券總公司	2.838%~2.863%	160,000
			177,000
減：應付短期票券折價			(151)
合　　計			**$ 176,849**

	112.12.31		
	保證或承兌機構	利率區間	金　額
應付商業本票	遠東國際商業銀行	2.765%	$ 80,000
	中華票券總公司	2.738%	140,000
			220,000
減：應付短期票券折價			(293)
合　　計			**$ 219,707**

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：

	113.12.31	112.12.31
流動	**$ 3,101**	**3,297**
非流動	**$ 1,280**	**4,089**

到期分析請詳附註六(二十四)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

	113年度	112年度
租賃負債之利息費用	**$ 115**	**136**
短期租賃之費用	**$ 986**	**539**

租賃認列於現金流量表之金額如下：

	113年度	112年度
租賃之現金流出總額	**$ 4,384**	**4,838**

合併公司承租運輸設備之租賃期間為一至三年間。

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：

	113.12.31	112.12.31
一年內	$ 77,040	67,516
一年至五年	35,014	38,476
五年以上	10,028	15,393
	$ 122,082	**121,385**

1.民國一一三年度及一一二年度由投資性不動產產生之租金收入分別為186,969千元及10,216千元。

2.民國一一三年度及一一二年度投資性不動產產生之維護及保養費用等金額分別為10,216千元及6,371千元。

(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：

	113.12.31	112.12.31
確定福利義務現值	$ 27,894	27,638
計畫資產之公允價值	31,842	28,253
淨確定福利(資產)負債	**$ (3,948)**	**(615)**

	113.12.31	112.12.31
短期帶薪假負債(帳列其他應付款)	**$ 100**	**100**

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

(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。

截至報導日，合併公司之台灣銀行勞工退休準備金專戶餘額為31,744千元。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

合併公司民國一一三年度及一一二年度確定福利義務現值變動如下：

	113年度	112年度
1月1日確定福利義務	$ 27,638	27,395
當期服務成本及利息	400	452
淨確定福利負債(資產)再衡量數	(93)	(209)
計畫支付之福利	(51)	-
12月31日確定福利義務	**$ 27,894**	**27,638**

(3)計畫資產公允現值之變動

合併公司民國一一三年度及一一二年度確定福利計畫資產現值之變動如下：

	113年度	112年度
1月1日計畫資產之公允價值	$ 28,253	26,871
利息收入	328	313
淨確定福利負債(資產)再衡量數	2,502	259
一計劃資產報酬(不含當期利息)		
已提撥至計畫之金額	810	810
計劃已支付之福利	(51)	-
12月31日計畫資產之公允價值	**$ 31,842**	**28,253**

(4)認列為損益之費用

合併公司民國一一三年度及一一二年度列報為費用之明細如下：

	113年度	112年度
當期服務成本	$ 83	137
淨確定福利負債(資產)之淨利息	(11)	2
營業成本及營業費用	**$ 72**	**139**
營業成本及營業費用	**$ 72**	**139**

(5)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：

	113.12.31	112.12.31
折現率	1.40 %	1.15 %
未來薪資增加	2.50 %	2.50 %

合併公司預計於民國一一三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794千元。

確定福利計畫之加權平均存續期間為5.9年。

(6)敏感度分析

民國一一三年及一一二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
113年12月31日		
折現率(變動0.25%)	$ (259)	265
未來薪資增加率(變動1%)	1,089	(1,016)
112年12月31日		
折現率(變動0.25%)	(292)	300
未來薪資增加率(變動1%)	1,238	(1,144)

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。

合併公司民國一一三年度及一一二年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為6,399千元及5,193千元，已提撥至勞工保險局。

(十八)所得稅

1.所得稅費用

	113年度	112年度
當期所得稅費用		
當期產生	$ 8,153	310
土地增值稅	3	-
所得稅費用	**$ 8,156**	**310**

合併公司民國一一三年度及一一二年度之所得稅費用與稅前淨利(損)之關係調節如下：

	113年度	112年度
稅前淨利(損)	$ 64,048	(239,118)
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	$ 12,810	(47,824)
土地增值稅	3	-
利息資本化財稅差異	5,706	(2,631)
認列前期未認列之課稅損失	(38,293)	(2,084)
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	172	22,262
其他	27,758	30,587
合　　計	**$ 8,156**	**310**

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：

	113年度	112年度
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	**$ -**	**354**

3.遞延所得稅資產及負債

(1)未認列遞延所得稅負債

	113.12.31	112.12.31
可減除暫時性差異	**$ 744**	**483**

(2)未認列遞延所得稅資產

	113.12.31	112.12.31
可減除暫時性差異	$ 3,369	3,410
課稅損失	4,456	42,749
	$ 7,825	**46,159**

課稅損失係依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。該等項目未認列為遞延所得稅資產，係因合併公司於未來並非很有可能有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

民國一一三年十二月三十一日，合併公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

虧 損 年 度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
民國一〇四年度	$ 77	民國一一四年度
民國一〇七年度	13,473	民國一一七年度
民國一〇八年度	660	民國一一八年度
民國一一〇年度	4,019	民國一二〇年度
民國一一一年度	2,265	民國一二一年度
民國一一二年度	1,027	民國一二二年度
民國一一三年度	759	民國一二三年度
	$ 22,280	

(3)已認列之遞延所得稅資產

	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113年1月1餘額(即期末餘額)	**$ 6,080**
民國112年1月1日餘額	$ 6,434
貸記其他綜合損益	(354)
民國112年12月31日餘額	**$ 6,080**

4.本公司及國內子公司營利事業所得稅結算申報均已奉稽徵機關核定至民國一一一年度。

(十九)資本及其他權益

1.股本

民國一一三年及一一二年十二月三十一日，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，已發行股份均為普通股224,551千股，所有已發行股款均已收取。

2.資本公積

	113.12.31	112.12.31
發行股票溢價	$ 346,236	346,236
庫藏股票交易	60,315	60,315
其他	130,986	130,292
	$ 537,537	**536,843**

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得以已實現之資本公積轉作資本或發放現金股利。前項所稱之已實現盈餘公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

3.保留盈餘

依本公司章程規定，本公司年度結算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補虧損，次提列百分之十為法定盈餘公積；但法定盈餘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。

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。

(2)特別盈餘公積

依金管會規定，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，自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期未分配盈餘之數額提列相同數額之特別盈餘公積，如仍有不足時，自前期未分配盈餘提列；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

本公司分別於民國一一三年六月六日及民國一一二年六月七日經股東常會決議因帳列虧損，不予分配民國一一二年度及一一一年度盈餘。

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113年1月1日餘額	$ (24,184)	(13,506)	(37,690)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	164,692	-	164,692
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	-	11,150	11,150
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	(40,809)	(40,809)
民國113年12月31日餘額	**$ 140,508**	**(43,165)**	**97,343**
民國112年1月1日餘額	$ (25,737)	(43,653)	(69,390)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	1,553	-	1,553
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	-	30,147	30,147
民國112年12月31日餘額	**$ (24,184)**	**(13,506)**	**(37,690)**

5.非控制權益

	歸屬於非控制權益之份額
民國113年1月1日	$ 371,993
非控制權益淨利	8,590
外幣換算差異(稅後淨額)	22,437
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價(損)益	(3,392)
子公司分配現金股利	(369)
子公司現金減資退回股款	(9,000)
民國113年12月31日餘額	**$ 390,259**
民國112年1月1日	$ 367,154
非控制權益淨利	6,207
外幣換算差異(稅後淨額)	(128)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價(損)益	(799)
子公司分配現金股利	(441)
民國112年12月31日餘額	**$ 371,993**

(二十)每股盈餘(虧損)

合併公司基本每股盈餘(虧損)及稀釋每股盈餘(虧損)之計算如下：

	113年度	112年度
基本每股盈餘(虧損)		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(損)	**$ 47,302**	**(245,635)**
普通股加權平均流通在外股數	**224,551**	**224,551**
	$ 0.21	**(1.09)**
稀釋每股盈餘(虧損)		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(損)	**$ 47,302**	**(245,635)**
(潛在普通股影響數後)		
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	53	-
普通股加權平均流通在外股數	**224,604**	**224,551**
(調整稀釋性潛在普通股影響數後)		
	$ 0.21	**(1.09)**

(二十一)客戶合約之收入

1.收入之細分

	113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	$ 1,178,117	-	69,991	1,248,108
美國	174,457	-	-	174,457
	$ 1,352,574	**-**	**69,991**	**1,422,565**
主要產品：				
銷售房地	$ 1,136,032	-	-	1,136,032
出租房地	182,719	-	4,250	186,969
勞務收入	33,823	-	65,741	99,564
	$ 1,352,574	**-**	**69,991**	**1,422,565**

	112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	$ 9,399	-	47,889	57,288
美國	166,182	-	-	166,182
	$ 175,581	**-**	**47,889**	**223,470**
主要產品：				
出租房地	$ 170,360	-	4,249	174,609
勞務收入	5,221	-	43,640	48,861
	$ 175,581	**-**	**47,889**	**223,470**

2.合約餘額

	113.12.31	112.12.31	112.1.1
應收票據	$ 24	1,448	1,139
應收帳款	22,549	15,713	20,756
減：備抵損失	-	-	(2,412)
合　　計	**$ 22,573**	**17,161**	**19,483**
合約負債－銷售房地	$ 2,083,367	1,061,024	424,032
合約負債－出租房地	649	508	598
合約負債－其他	4,143	3,902	4,688
合　　計	**$ 2,088,159**	**1,065,434**	**429,318**

(1)應收票據及帳款及其減損之揭露請詳附註六(四)。

(2)民國一一三年及一一二年一月一日合約負債期初餘額於民國一一三年度及一一二年度認列為收入之金額分別為101,773千元及零元。

(3)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，無其他重大變動。

(二十二)員工及董事酬勞

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酬勞前之利益。

員工酬勞及董事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。

本公司民國一一三年度及一一二年度員工酬勞估列金額分別為862千元及零元，董事及監察人酬勞分別為2,299千元及零元，係以本公司該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為該段期間之營業成本或營業費用，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計值變動處理，並將該差異認列為次年度損益。前述董事會決議分派之員工及董事酬勞金額與本公司民國一一三年度及一一二年度合併財務報告估列金額並無差異。

(二十三)營業外收入及支出

1.利息收入

合併公司之利息收入明細如下：

	113年度	112年度
銀行存款利息	$ 37,498	26,162
其他利息收入	85	106
	$ 37,583	**26,268**

2.其他收入

合併公司之其他收入明細如下：

	113年度	112年度
股利收入	$ 6,557	4,585
其他收入－其他	2,062	6,773
	$ 8,619	**11,358**

3.其他利益及損失

合併公司之其他利益及損失明細如下：

	113年度	112年度
租賃修改利益	$ -	31
外幣兌換利益(損失)	1,917	(18)
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨損失	(1,270)	(759)
減損損失	-	(6,012)
什項收入及支出	(1,049)	(18,041)
	$ (402)	**(24,799)**

4.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	113年度	112年度
利息費用	**$ 175,774**	**166,300**

(二十四)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

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及定期存單，上開均為信用風險低之金融資產，係按十二個月預期信用損失金額衡量該期間之備抵損失。

2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合約現金流量	6個月以內	6-12個月	1-2年	3-5年	超過5年
113年12月31日							
非衍生金融負債							
無附息負債	$ 615,450	615,450	396,210	-	97,662	121,578	-
租賃負債	4,381	4,442	1,691	1,437	1,314	-	-
浮動利率	4,091,982	4,684,730	223,549	932,643	1,246,507	2,282,031	-
固定利率	176,849	177,000	177,000	-	-	-	-
	$ 4,888,662	**5,481,622**	**798,450**	**934,080**	**1,345,483**	**2,403,609**	**-**

	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
112年12月31日							
非衍生金融負債							
無附息負債	$ 450,676	450,676	348,313	889	-	101,474	-
租賃負債	7,386	7,559	1,701	1,626	4,232	-	-
浮動利率	3,494,834	4,008,577	411,935	818,372	494,785	2,283,485	-
固定利率	219,707	220,000	220,000	-	-	-	-
	$ 4,172,603	**4,686,812**	**981,949**	**820,887**	**499,017**	**2,384,959**	**-**

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

3.市場風險

(1)匯率風險

合併公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產如下：

	113.12.31			112.12.31		
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
金融資產						
貨幣性項目						
美　金	$ 921	32.785	30,207	928	30.705	28,499

合併公司貨幣性項目之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金及其他金融資產，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一一三年及一一二年十二月三十一日，當新台幣相對於美金貶值或升值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一一三年度及一一二年度之稅後淨利及淨損將分別增加或減少242千元及285千元。兩期分析係採用相同基礎。

(2)利率分析

合併公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

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

若利率增加或減少50基本點，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一一三年度及一一二年度之淨利及淨損將減少或增加10,051千元及10,811千元，主係因合併公司之變動利率銀行存款及借款。

(3)其他價格風險

如報導日上市(櫃)及興櫃股票價格變動(兩期分析係採用相同基礎，且假設其他變動因素不變)，對綜合損益項目之影響如下：

	113年度		112年度	
報導日證券價格	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%	$ 4,784	20,211	11,848	2,233
下跌10%	$ (4,784)	(20,211)	(11,848)	(2,233)

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：

	113.12.31				
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合　計
透過損益按公允價值衡量之金融資產	$ 207,405	207,405	-	-	207,405
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產					
政府公債	107,816	107,816	-	-	107,816
國內上市(櫃)股票	30,812	30,812	-	-	30,812
國內非上市(櫃)股票	17,031	-	-	17,031	17,031
小　計	155,659	138,628	-	17,031	155,659
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	1,118,711	-	-	-	-
應收票據及應收帳款	22,573	-	-	-	-
其他應收款	4,730	-	-	-	-
工程存出保證金	209,234	-	-	-	-
其他金融資產	1,205,982	-	-	-	-
小　計	2,561,230	-	-	-	-
合　計	$ 2,924,294	346,033	-	17,031	363,064

	113.12.31				
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合　計
按攤銷後成本衡量之金融負債					
長短期借款	$ 4,091,982	-	-	-	-
應付短期票券	176,849	-	-	-	-
應付票據及應付帳款	392,806	-	-	-	-
其他應付款	222,644	-	-	-	-
租賃負債	4,381	-	-	-	-
存入保證金(帳列存入保證金及其他流動負債-其他)	4,709	-	-	-	-
合　　計	**$ 4,893,371**	-	-	-	-

	112.12.31				
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合　計
透過損益按公允價值衡量之金融資產	$ 27,332	27,332	-	-	27,332
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產					
政府公債	101,248	101,248	-	-	101,248
國內上市(櫃)股票	118,478	118,478	-	-	118,478
小　　計	219,726	219,726	-	-	219,726
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	944,416	-	-	-	-
應收票據及應收帳款	17,161	-	-	-	-
其他應收款	5,834	-	-	-	-
工程存出保證金	185,683	-	-	-	-
其他金融資產	535,641	-	-	-	-
小　　計	1,688,735	-	-	-	-
合　　計	**$ 1,935,793**	**247,058**	-	-	**247,058**
按攤銷後成本衡量之金融負債					
長短期借款	$ 3,494,834	-	-	-	-
應付短期票券	219,707	-	-	-	-
應付票據及應付帳款	322,737	-	-	-	-
其他應付款	127,939	-	-	-	-
租賃負債	7,386	-	-	-	-
存入保證金	6,040	-	-	-	-
合　　計	**$ 4,178,643**	-	-	-	-

(2)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

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

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

合併公司持有上市(櫃)公司股票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。

合併公司持有之金融工具如屬無活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

- 無公開報價之權益工具：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。
- 無公開報價之權益工具：係使用淨資產法，檢視各項資產負債項目之性質與所包含項目，針對帳面價值可能與公允價值有所差異之蒐集各項資產負債之市價資訊，得出該公司之淨資產公允價值，計算該公司之股權價值。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)民國一一三年度及一一二年度並無任何公允價值層級移轉之情形。

(4)第三等級之變動明細表

	透過其他綜合損益按公允價值衡量無公開報價之權益工具	
	113年度	**112年度**
1月1日	$ -	-
總利益或損失		
認列於其他綜合損益	(12,969)	-
購買	30,000	-
12月31日	**$ 17,031**	**-**

(5)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為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。

合併公司無活絡市場之權益工具投資之公允價值歸類為第三等級，其具有複數重大不可觀察輸入值。無活絡市場之權益工具投資之重大不可觀察輸入值因彼此獨立，故不存在相互關聯性。

重大不可觀察輸入值之量化資訊列表如下：

項目	評價技術	重大不可觀察輸入值	重大不可觀察輸入值與公允價值關係
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－無活絡市場之權益工具投資	淨資產價值法	・淨資產價值 ・缺乏市場流通性折價(113.12.31及112.12.31皆為10%)	・不適用 ・缺乏市場流通性折價愈高，公允價值愈低

(6)對第三等級之公允價值衡量，公允價值對合理可能替代假設之敏感度分析

合併公司對金融工具之公允價值衡量係屬合理，惟若使用不同之評價模型或評價參數可能導致評價之結果不同。針對分類為第三等級之金融工具，若評價參數變動，則對本期損益或其他綜合損益之影響如下：

	輸入值	向上或下變動	公允價值變動反應於本期損益		公允價值變動反應於其他綜合損益	
			有利變動	不利變動	有利變動	不利變動
民國113年12月31日						
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產						
無活絡市場之權益工具投資	缺乏市場流通性折價率	5%	-	-	852	(852)
民國112年12月31日						
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產						
無活絡市場之權益工具投資	缺乏市場流通性折價率	5%	-	-	-	-

合併公司有利及不利變動係指公允價值之波動，而公允價值係根據不同程度之不可觀察之投入參數，以評價技術計算而得。若金融工具之公允價值受一個以上輸入值之所影響，上表僅反應單一輸入值變動所產生之影響，並不將輸入值間之相關性及變異性納入考慮。

(二十五)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度進行覆核。

3.信用風險

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

(1)應收帳款及其他應收款

合併公司之信用風險暴險主要受每一客戶個別狀況影響。合併公司營建事業部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損失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。民國一一三年及一一二年十二月三十一日，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236,211千元及221,347千元。

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約條款之遵循。銀行借款對合併公司而言係一項重要流動性來源。民國一一三年及一一二年十二月三十一日，合併公司未動用之短期銀行融資額度分別為7,628,910千元及3,955,632千元。

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。有關匯率分析請詳附註六(二十四)。

(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及銀行存款。有關利率分析請詳附註六(二十四)。

(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(二十四)。

(二十六)資本管理

	113.12.31	112.12.31
負債總額	$ 7,017,483	5,267,129
減：現金及約當現金	(1,118,711)	(944,416)
淨負債	5,898,772	4,322,713
權益總額	4,625,595	4,380,896
調整後資本	**$ 10,524,367**	**8,703,609**
負債資本比率	**56.05%**	**49.67%**

本期負債資本比率增加，主要係合併公司本期持續收取預售建案之房地款及因營運所需增加借款，致負債總額增加。

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：

關係人名稱	與合併公司之關係
全展投資股份有限公司	其董事長為本公司董事(其他關係人)
財團法人全坤建設文教基金會	其董事長為本公司董事(其他關係人)
全毅投資股份有限公司	其董事長為本公司董事長(其他關係人)
全球興業股份有限公司	其董事長為本公司董事(其他關係人)
全達投資股份有限公司	其董事長為本公司董事(其他關係人)

(二)與關係人間之重大交易事項

租金收入

合併公司出租予關係人辦公大樓明細如下：

關係人類別	113年度	112年度
其他關係人	**$ 120**	**120**

合併公司出租辦公室予其他關係人，並參考鄰近地區辦公室租金行情簽訂租賃合約，租金係按月收取。上述租賃事項係依一般市場行情價格辦理，有關租賃之決定及收取方法與一般租賃交易相當。

(三)主要管理人員交易

	113年度	112年度
短期員工福利	**$ 33,025**	**29,468**

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	113.12.31	112.12.31
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、備償戶及信託專戶	$ 1,007,438	395,072
其他金融資產－非流動	履約保證金	280	280
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	應付短期票券及短期借款	30,501	118,164
待售房地	應付短期票券及短期借款	36,017	36,081
營建用地	短期借款	1,816,045	1,721,318
在建房地	短期借款	2,111,006	2,130,141
不動產、廠房及設備	短期借款	186,664	187,143
投資性不動產	短期借款及長期借款	2,246,682	2,164,809
		$ 7,434,633	**6,753,008**

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.合併公司因銷售房地而與客戶簽訂之合約價款明細如下：

	113.12.31	112.12.31
簽訂合約總價(未稅)	$ 16,456,848	8,737,272
已收取價款	$ 2,083,366	1,061,024

2.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：

	113.12.31	112.12.31
存出保證票據	$ 914,000	514,000

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：

	113.12.31	112.12.31
已簽訂之工程合約價款(未稅)	$ 5,699,418	3,008,451
尚未計價之工程款項	$ 3,875,939	1,478,595

4.合併公司因購置營建用地及擬承接都市更新及危老計畫而簽訂合作開發整合契約，而未認列之合約承諾如下：

	113.12.31	112.12.31
取得存貨(建設業)	$ 166,120	152,060

(二)其他

民國一一三年及一一二年十二月三十一日，合併公司因建案所支付之存出保證金分別為209,234千元及185,683千元。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項

合併公司於民國一一四年三月十四日經董事會決議，發行一一四年度第一次有擔保普通公司債500,000千元，面額1,000千元，發行期限三年，詳細資訊請詳公開資訊觀測站。

十二、其　他

(一)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	113年度			112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	68,760	83,228	151,988	47,098	76,390	123,488
勞健保費用	6,900	5,968	12,868	4,787	6,133	10,920
退休金費用	3,554	2,917	6,471	2,568	2,749	5,317
其他員工福利費用	851	3,618	4,469	566	1,984	2,550
折舊費用	54,166	5,855	60,021	51,642	6,509	58,151
攤銷費用	-	719	719	-	533	533

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一一三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.	2	4,235,336	236,568	236,211	156,031	362,589	5.58 %	6,353,004	Y	N	N
1	CHAINQUI DEVELOPMENT VIRGINIA, LLC	本公司	3	1,263,109	400,000	400,000	356,940	824,722	31.67 %	1,894,664	N	Y	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本公司淨值百分之一百五十。

註二：依CHANIQUI DEVELOPMENT VIRGINIA, LCC背書保證辦法，對非母或子公司之單一企業背書，保證限額為淨值百分之五十，對母或子公司融資需求之背書保證之限額為不超過CHANIQUI DEVELOPMENT VIRGINIA, LCC淨值之百分之百為限，背書保證最高限額為CHANIQUI DEVELOPMENT VIRGINIA, LCC淨值之百分之一百五十。

註三：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列七種

1.有業務往來之公司。

2.公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。

3.直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。

4.公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。

5.基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。

6.因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。

7.同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：新台幣千元/股

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末				期中最高持股或出資情形	備註
				股數	帳面金額	持股比率	公允價值		
全坤建設開發(股)公司	股票－永雋科技(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	750,000	8,991	1.37 %	8,991	1.53 %	-
全坤建設開發(股)公司	股票－鴻海精密工業(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	550,000	101,200	- %	101,200	0.09 %	-
全坤建設開發(股)公司	股票－廣達電腦(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	250,000	71,750	0.01 %	71,750	0.09 %	-
全坤建設開發(股)公司	股票－亞翔工程(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	120,000	26,940	0.05 %	26,940	0.05 %	-
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 %	-

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末				期中最高持股或出資情形	備註
				股數	帳面金額	持股比率	公允價值		
全達建設開發(股)公司	股票－元大日本龍頭企業基金A不配息(台幣)	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	500,000	5,295	- %	5,295	- %	-
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	30,812	0.10 %	30,812	0.10 %	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	71,719	2,220	0.02 %	2,220	0.02 %	-
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	-	7.62 %	-	7.62 %	-
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	-	0.04 %	-	0.04 %	-
家圓營造(股)公司	股票－永佳捷科技(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	1,500,000	8,040	1.34 %	8,040	1.80 %	-
ZENITH GLOBALCAPITAL S.A.	US TREASURY4.125 15AUG2053	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	3,250,000	93,690	- %	93,690	- %	-
ZENITH GLOBALCAPITAL S.A.	GOER INTERNATIONAL CO., LTD.	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	180,000	-	18.00 %	-	18.00 %	-
CASTLE ROCK INVESTMENT S.A.(SAMOA)	US TREASURY4.125 15AUG2053	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	490,000	14,126	- %	14,126	- %	-

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：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
家圓營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	母公司	銷貨	(300,245)	(100)%	50%現金，50%30天期票	無一般交易可供比較	無法比較	59,917	100 %	註1
全坤建設開發(股)公司	家圓營造(股)公司	本公司之子公司	進貨	361,021	30.05 %	50%現金，50%30天期票	無一般交易可供比較	無法比較	(59,917)	(18.37)%	註2

註1：係以完工百分比法認列之營建收入，計列銷貨之金額。

註2：係以本期估驗計價數，計列進貨之金額。

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

9.從事衍生工具交易：無。

10.母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營業收入或總資產之比率
1	家圓營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	營建收入	300,245	與一般交易相當	21.11 %

註一：編號之填寫方式如下：

1.0代表母公司。

2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

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：上述母子公司間交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

註四：相對交易不再揭露。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一一三年度合併公司之轉投資事業資訊如下：

單位：新台幣千元/股

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			期中最高持股或出資情形	被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額				
全坤建設開發(股)公司	全鴻公寓大廈管理維護有限公司	台灣	公寓大廈管理服務業	10,000	10,000	999,996	99.99 %	10,147	99.99 %	805	805	
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	164,640	17,999,991	99.99 %	112,366	99.99 %	(48)	(7,540)	
全坤建設開發(股)公司	全市好超市有限公司	台灣	超級市場業	25,710	25,710	2,571,000	75.00 %	27,648	75.00 %	1,493	1,120	
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	41,000	82,000	4,100,000	82.00 %	60,302	82.00 %	845	692	
全坤建設開發(股)公司	CASTLE ROCK INVESTMENT S.A.	薩摩亞	海外投資控股公司	508,229	508,229	16,206,000	100.00 %	570,390	100.00 %	20,542	20,542	
全坤建設開發(股)公司	CHAINQUI HOLDING CO,. LTD.	薩摩亞	海外投資控股公司	2,548,298	2,092,187	82,015,000	100.00 %	2,050,108	100.00 %	(126,902)	(126,902)	
全坤建設開發(股)公司	CHAINQUI CONSTRUCTION CO,.LTD.	薩摩亞	海外投資控股公司	174,773	174,773	5,650,000	100.00 %	184,286	100.00 %	1,724	1,724	
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 %	-	得免揭露	
保鑫投資(股)公司	家圓營造(股)公司	台灣	營造業	113,879	98,879	13,000,000	100.00 %	133,739	100.00 %	3,370	〃	
保鑫投資(股)公司	New Momentum LTD.	薩摩亞	海外投資控股公司	415	415	-	100.00 %	-	100.00 %	-	〃	
保鑫投資(股)公司	Profit Asia LTD.	薩摩亞	海外投資控股公司	431	431	-	100.00 %	-	100.00 %	-	〃	
家圓營造(股)公司	大禾保全(股)公司	台灣	保全業	40,000	40,000	4,000,000	100.00 %	40,935	100.00 %	1,927	〃	
CASTLE ROCK INVESTMENT S.A.	NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED	薩摩亞	海外投資控股公司	489,976	489,976	15,624,000	91.83 %	555,082	91.83 %	21,517	〃	
NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED	ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A.	薩摩亞	海外投資控股公司	526,533	526,533	16,782,000	82.74 %	597,706	82.74 %	26,072	〃	
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A.	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 %	524,022	100.00 %	20,088	〃	
CHAINQUI HOLDING CO,. LTD.	CHAINQUI DEVELOPMENT USA, LLC	美國	海外投資控股公司	2,646,162	2,177,565	85,010,000	100.00 %	2,199,831	100.00 %	(115,159)	〃	

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				
CHAINQUI DEVELOPMENT USA, LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT BELLTOWN, LLC	美國	土地、住宅及開發租售	1,128,791	1,115,238	36,830,000	100.00 %	876,140	100.00 %	(65,929)	得免揭露	
CHAINQUI DEVELOPMENT USA, LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT VIRGINIA, LLC	美國	土地、住宅及開發租售	1,424,716	969,672	45,205,000	100.00 %	1,263,109	100.00 %	(43,345)	〃	
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 %	58,349	100.00 %	246	〃	
CHAINQUI CONSTRUCTION CO.,LTD.	GALORE DEVELOPMENT GROUP INC.	美國	海外投資控股公司	173,310	173,310	5,600,000	50.00 %	182,821	50.00 %	3,613	〃	
GALORE DEVELOPMENT GROUP INC.	CHAINQUI DEVELOPMENT SEATTLE, LLC	美國	海外投資控股公司	342,688	341,085	11,150,000	100.00 %	364,639	100.00 %	3,642	〃	
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 %	184,827	100.00 %	5,061	〃	
CHAINQUI DEVELOPMENT SEATTLE, LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT HARBORVIEW, LLC	美國	土地、住宅及開發租售	179,791	178,188	5,900,000	100.00 %	179,335	100.00 %	(937)	〃	

(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	28,463,661	12.67 %
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 %
昱景建設股份有限公司	15,762,552	7.01 %
李勇毅	12,403,271	5.52 %

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：

	113年度				
	建設部門	營造部門	所有其他部門	調整及銷除	合計
收入：					
來自外部客戶收入	$ 1,352,574	-	69,991	-	1,422,565
部門間收入	396	300,245	12,246	(312,887)	-
利息收入	9,522	194	27,867	-	37,583
收入總計	**$ 1,362,492**	**300,439**	**110,104**	**(312,887)**	**1,460,148**
利息費用	174,319	435	1,020	-	175,774
折舊與攤銷	59,674	53	1,013	-	60,740
採用權益法之關聯企業及合資損益之份額	(109,560)	1,927	3,370	104,263	-
應報導部門損益	**$ 56,385**	**3,731**	**31,646**	**(27,714)**	**64,048**
資產：					
採權益法之投資	$ 3,015,247	40,935	133,739	(3,189,921)	-
應報導部門資產	**$13,619,516**	**740,923**	**1,044,497**	**(3,761,858)**	**11,643,078**
應報導部門負債	**$ 6,893,424**	**614,557**	**61,099**	**(551,597)**	**7,017,483**

	112年度				
	建設部門	營造部門	所有其他部門	調整及銷除	合計
收入：					
來自外部客戶收入	$ 175,581	-	47,889	-	223,470
部門間收入	396	344,902	-	(345,298)	-
利息收入	6,733	394	19,141	-	26,268
收入總計	**$ 182,710**	**345,296**	**67,030**	**(345,298)**	**249,738**
利息費用	165,514	-	786	-	166,300
折舊與攤銷	57,615	53	1,016	-	58,684
採用權益法之關聯企業及合資損益之份額	(129,402)	32	9,977	119,393	-
應報導部門損益	**$ (381,352)**	**9,977**	**27,882**	**104,375**	**(239,118)**
資產：					
採權益法之投資	$ 2,566,429	39,008	122,329	(2,727,766)	-
應報導部門資產	**$11,232,939**	**677,345**	**973,715**	**(3,235,974)**	**9,648,025**
應報導部門負債	**$ 5,157,218**	**562,389**	**42,883**	**(495,361)**	**5,267,129**

(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	113年度	112年度
房地銷售收入	$ 1,136,032	-
租金收入	186,969	174,609
勞務收入	99,564	48,861
合　　計	**$ 1,422,565**	**223,470**

(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	113年度	112年度
來自外部客戶收入：		
臺　灣	$ 1,248,108	57,288
美　國	174,457	166,182
	$ 1,422,565	**223,470**
非流動資產：		
臺　灣	$ 468,410	470,928
美　國	2,019,171	1,933,191
合　計	**$ 2,487,581**	**2,404,119**

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、遞延所得稅資產及淨確定福利資產之非流動資產。

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第　1141689　號

會員姓名：(1) 曾國禓　(2) 黃欣婷

事務所名稱：　安侯建業聯合會計師事務所

事務所地址：　台北市信義區信義路五段7號68樓　　事務所統一編號：04016004

事務所電話：　(02)81016666　　委託人統一編號：04921056

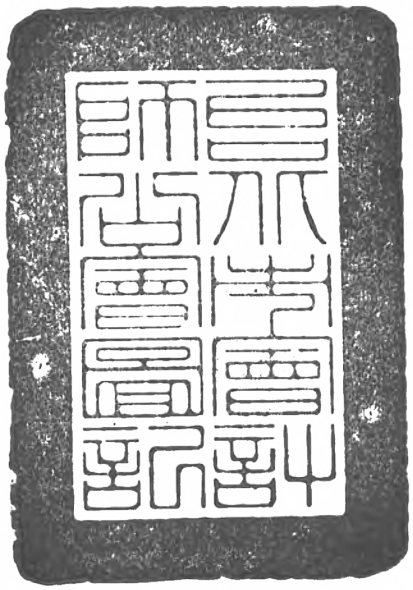
會員書字號：(1) 北市會證字第 2701 號　(2) 北市會證字第 4299 號

印鑑證明書用途：　辦理　全坤建設開發股份有限公司

113 年度（自民國 113 年 01 月 01 日 至 113 年 12 月 31 日）財務報表之查核簽證。

簽名式（一）		存會印鑑（一）	
簽名式（二）		存會印鑑（二）	

理事長：



核對人：

中　華　民　國　114 年 02 月 26 日