

全坤建設開發股份有限公司一一五年股東常會議事錄



時 間：中華民國一一五年五月二十七日(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 143,293,781 股，佔發行股份總額 224,550,530 股的 63.81%。

出席董事：李勇毅董事長、李隆廣董事、江清峰董事、謝宗昆獨立董事(審計委員會召集人) 等 4 席董事親自出席，已超過董事席次 7 席之半數。

列 席：安侯建業聯合會計師事務所—黃欣婷會計師、葉大殷律師、陳峰富律師、林慶苗律師

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)、本公司一一四年度營業報告。(附錄一)

(二)、審計委員會審查一一四年度決算表冊報告。(附錄二)

(三)、公司債募集發行情形報告。

五、承認事項：

第一案

董事會提

案 由：本公司一一四年度決算表冊，敬請 承認。

說 明：本公司一一四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：141,340,347 權 (含電子投票：4,299,236 權)	98.64%
反對權數：227,956 權 (含電子投票：227,956 權)	0.16%
棄權與未投票權數：1,725,478 權 (含電子投票：1,725,478 權)	1.20%

本案經出席股東票決後照案通過。

第二案

董事會提

案由：擬具本公司一一四年度盈餘分配表，敬請 承認。

說明：一、茲依本公司章程規定，擬具盈餘分配表如下。

二、考量公司未來營運資金規劃後，114 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

盈餘分配表

民國一一四年度

單位：新台幣元

期初餘額	807,283,220
減：本期稅後淨損	(180,047,502)
加：確定福利計畫之再衡量數本期變動數	2,508,201
減：對子公司所有權益變動	(6,398,945)
減：提列特別盈餘公積	(45,597,197)
可供分配盈餘	577,747,777
期末未分配盈餘	577,747,777

註：截至 115 年 3 月 29 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：141,307,258 權 (含電子投票：4,266,147 權)	98.62%
反對權數：291,895 權 (含電子投票：291,895 權)	0.20%
棄權與未投票權數：1,694,628 權 (含電子投票：1,694,628 權)	1.18%

本案經出席股東票決後照案通過。

六、臨時動議

七、散會：上午九時十四分。

(本次股東會無股東提問，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



一、一一四年度營業報告

(一) 營業計劃實施成果

一一四年不動產方面，由於央行、金管會及銀行端對於房貸業務仍執行信用管制，同時市場因消費者資金取得受限且態度觀望及國際貿易關稅稅率談判影響，使得整體成交量縮減，表現處於低檔盤整。

營建成本方面，因受通膨影響墊高建材價格和人力支出，缺工問題未解又加上土方之亂，多方壓力下均加重公司營運的成本。

一一四年本公司除了持續開發新案外，原安排欲推出[三重案]及[萬華台北戲院案]因建照審查進度及考量市場去化進行產品調整，將推案延後至一一五年度進行。工程興建部分：信義區[全坤 X101]取得使用執照準備交屋作業，其餘新北市新莊區[全坤峰碩]與台北市大安區[全坤御大安]、[全坤御峰]及中正區[全坤富御]、[全坤衡峰]也都順利開工、工程進度持續順利推展。

而今年在碳費、租稅及缺工、物料成本仍高漲，通膨等因素未消緩狀況下，我們仍持以審慎態度面對每個開發案的評估與推動，精準掌握個案推動時程及成本的控管，以確保公司獲利空間！

本公司一一五年度預計推案：新北市三重區[大安段案]、台北市萬華區[台北戲院案]將依據公部門審照進度安排推出。工程進度：台北市信義區[全坤 X101]進行交屋作業，新北市新莊區[全坤峰碩]與台北市大安區[全坤御大安]、[全坤御峰]、中正區[全坤富御]、[全坤衡峰]五個個案均依工程進度安排持續進行。

(二) 預算執行情形

本公司一一四年度未編製財務預測，營業收入為 264,407 千元，營業淨損為 97,658 千元，稅後淨損為 177,348 千元。

(三) 財務收支及獲利分析

公司一一四年度稅後淨損為 177,348 千元，每股盈餘為(0.80)元，營業收入主要為認列投資性不動產租金收入，財務結構方面，一一四年總資產為 13,631,981 千元，較一一三年度增加 1,988,903 千元，主要為[全坤峰碩]、[全坤 X101]、[全坤富御]、[全坤御峰]、[全坤御大安]、[全坤衡峰]等建案投入致存貨金額增加所致。

董事長：



經理人：



會計主管：



審計委員會查核報告書

本公司董事會造送一一四年度營業報告書、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

本公司一一五年股東常會

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 五 年 三 月 十 一 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民國一一四年及一一三年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一四年及一一三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一一四年及一一三年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一四年及一一三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一一四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；存貨評價之估計及假設不確定性，請詳個體財務報告附註五；存貨明細請詳個體財務報告附註六(五)存貨。

關鍵查核事項之說明：

全坤建設開發股份有限公司之存貨為營運之重要資產，占公司總資產約48%；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建設開發股份有限公司個體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就存貨後續衡量之內部作業程序及會計處理。
- 取得全坤建設開發股份有限公司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。

本會計師亦評估該公司對存貨相關資訊之揭露是否適切。

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，部分被投資公司之財務報告未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。因此，本會計師對上開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。民國一一三年十二月三十一日認列部分被投資公司採用權益法之投資金額占資產總額之22%，民國一一三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及關聯企業損益之份額占稅前淨利之(201)%。

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一一四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。

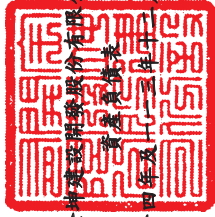
安 侯 建 業 聯 合 會 計 師 事 務 所

會 計 師：

黃 以 婷
曾 明 陽



證券主管機關：金管證審字第1100333824號
核准簽證文號：金管證六字第0940129108號
民 國 一 一 五 年 三 月 十 一 日



全坤建設開發股份有限公司

董事會

民國一〇四年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	114.12.31		113.12.31			114.12.31		113.12.31	
	金額	%	金額	%		金額	%	金額	%
資產									
流動資產：									
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 386,712	3	403,073	4	2100 短期借款(附註六(十))	\$ 3,989,142	34	2,678,680	28
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二))	108,664	1	199,890	2	2110 應付短期票券(附註六(十二))	139,483	1	139,910	1
1150 應收票據及應收帳款淨額(附註六(四)及(十八))	8,563	-	24	-	2130 合約負債－流動(附註六(十八)及九)	2,664,959	22	2,087,510	22
1200 其他應收款	4,447	-	2,359	-	2150 應付票據	344,147	3	208,871	2
1220 本期所得稅資產(附註六(十五))	4,562	-	-	-	2160 應付票據－關係人(附註七)	42,255	-	46,686	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(五)、八及九)	5,755,783	48	3,306,452	34	2170 應付帳款	178,155	2	57,279	1
1410 預付款項	444,646	4	333,086	4	2180 應付帳款－關係人(附註七)	6,569	-	13,298	-
1476 其他金融資產－流動(附註六(九)及八)	970,416	8	996,545	11	2200 其他應付款(附註六(十四))	139,733	1	193,741	2
1478 工程存出保證金(附註六(九)及九)	374,882	3	209,234	2	2230 本期所得稅負債(附註六(十五))	-	-	6,322	-
1479 其他流動資產－其他	14,828	-	15,498	-	2280 租賃負債－流動	1,367	-	3,101	-
1480 取得合約之增額成本－流動(附註六(九))	785,046	7	800,123	8	2399 其他流動負債－其他	21,639	-	26,995	-
	8,858,549	74	6,266,284	65		7,527,449	63	5,462,393	56
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))	-	-	8,991	-	2530 應付公司債(附註六(十一))	485,394	4	-	-
1550 採用權益法之投資(附註六(六)及七)	2,563,879	21	3,015,247	31	2580 租賃負債－非流動	384	-	1,280	-
1600 不動產、廠房及設備(附註六(七)及八)	193,889	2	195,285	2	2645 存入保證金	600	-	639	-
1755 使用權資產	1,728	-	4,318	-		486,378	4	1,919	-
1760 投資性不動產淨額(附註六(八)及八)	189,383	2	192,078	2		8,013,827	67	5,464,312	56
1780 無形資產	712	-	1,358	-	負債總計				
1840 遞延所得稅資產(附註六(十五))	6,080	-	6,080	-	權益(附註六(十六))：				
1975 淨確定福利資產－非流動(附註六(十四))	7,265	-	3,949	-	股本	2,245,505	19	2,245,505	23
1980 其他金融資產－非流動(附註六(九)及八)	104,701	1	6,058	-	資本公積	541,438	4	537,537	6
	3,067,637	26	3,433,364	35	3200 保留盈餘	1,171,013	10	1,354,951	14
					3300 其他權益	(45,597)	-	97,343	1
					權益總計				
					負債及權益總計				
資產總計	\$ 11,926,186	100	9,699,648	100		\$ 11,926,186	100	9,699,648	100



董事長：李勇毅



經理人：江清峰

(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

民國一十四年及一十三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	114年度		113年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十三)、(十八)及七)	\$ 17,998	100	1,178,513	100
5000 營業成本(附註六(五)、(十三)及七)	4,374	24	810,920	69
營業毛利	13,624	76	367,593	31
營業費用(附註六(九)、(十四)及(十九))：				
6100 推銷費用	41,419	230	102,552	9
6200 管理費用	65,628	365	66,980	5
營業費用合計	107,047	595	169,532	14
營業淨(損)利	(93,423)	(519)	198,061	17
營業外收入及支出(附註六(二十))：				
7100 利息收入	8,880	49	7,078	1
7010 其他收入	33,095	184	5,922	-
7020 其他利益及損失	31,613	176	(1,826)	-
7050 財務成本(附註六(五))	(70,488)	(392)	(45,371)	(4)
7070 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	(89,147)	(495)	(109,559)	(9)
營業外收入及支出合計	(86,047)	(478)	(143,756)	(12)
稅前淨(損)利	(179,470)	(997)	54,305	5
7951 減：所得稅費用(附註六(十五))	578	3	7,003	1
本期淨(損)利	(180,048)	(1,000)	47,302	4
8300 其他綜合損益(附註六(十六))：				
8310 不重分類至損益之項目				
8311 確定福利計畫之再衡量數(附註六(十四))	2,508	14	2,595	-
8316 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	(8,991)	(50)	31,468	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	(6,337)	(36)	(7,241)	(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	(12,820)	(72)	26,822	2
8360 後續可能重分類至損益之項目				
8381 子公司、關聯企業及合資之國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(128,771)	(715)	164,692	14
8387 子公司、關聯企業及合資之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	1,159	6	(13,077)	(1)
8399 與可能重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
後續可能重分類至損益之項目合計	(127,612)	(709)	151,615	13
8300 本期其他綜合損益	(140,432)	(781)	178,437	15
8510 本期綜合損益總額	\$ (320,480)	(1,781)	225,739	19
每股(虧損)盈餘(單位：新台幣元)(附註六(十七))				
9750 基本每股(虧損)盈餘	\$ (0.80)		0.21	
9850 稀釋每股(虧損)盈餘	\$ (0.80)		0.21	

(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

民國一〇一四年及一〇一三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

民國一〇一三年一月一日餘額	股 本 普 通 股 \$ 2,245,505	保留盈餘				國外營運機 構財務報表 換算之兌換 差 (24,184)	其他權益項目		權 益 總 計 4,008,903	
		資本公積 536,843	法定盈 餘公積 538,597	特別盈 餘公積 69,389	未分配 盈 餘 656,259		合 計 1,264,245	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 (13,506)		合 計 (37,690)
本期淨利	-	-	-	-	47,302	-	-	-	47,302	
本期其他綜合損益	-	-	-	-	2,595	164,692	11,150	175,842	178,437	
本期綜合損益總額	-	-	-	-	49,897	164,692	11,150	175,842	225,739	
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：	-	694	-	-	-	-	-	-	694	
其他資本公積變動數	-	-	-	-	40,809	-	(40,809)	(40,809)	-	
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	2,245,505	537,537	538,597	37,690	778,664	140,508	(43,165)	97,343	4,235,336	
民國一〇一三年十二月三十一日餘額	-	-	-	-	(180,048)	-	-	-	(180,048)	
本期淨損	-	-	-	-	2,508	(128,771)	(14,169)	(142,940)	(140,432)	
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(177,540)	(128,771)	(14,169)	(142,940)	(320,480)	
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
盈餘指撥及分配：										
提列法定盈餘公積	-	-	9,071	-	(9,071)	-	-	-	-	
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	(37,690)	37,690	-	-	-	-	
其他資本公積變動：	-	511	-	-	-	-	-	-	511	
其他資本公積變動數	-	3,390	-	-	(6,398)	-	-	-	(3,008)	
對子公司所有權權益變動	-	541,438	547,668	-	623,345	11,737	(57,334)	(45,597)	3,912,359	
民國一〇一四年十二月三十一日餘額	\$ 2,245,505	541,438	547,668	-	623,345	11,737	(57,334)	(45,597)	3,912,359	

(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

民國一十四年及一十三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	114年度	113年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨(損)利	\$ (179,470)	54,305
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	7,725	7,681
攤銷費用	781	719
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(利益)損失	(31,799)	1,529
利息費用	70,488	45,371
利息收入	(8,880)	(7,078)
股利收入	(8,786)	(5,126)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損失之份額	89,147	109,559
處分不動產、廠房及設備損失	1	15
租賃修改利益	(16)	-
收益費損項目合計	118,661	152,670
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
應收票據	(8,539)	1,424
應收帳款	-	250
其他應收款	(2,451)	3,069
存貨	(2,408,981)	(336,982)
預付款項	(111,560)	(143,105)
其他流動資產	670	(5,730)
其他金融資產	(41,571)	(555,220)
取得合約之增額成本	15,077	(382,207)
工程存出保證金	(165,648)	(23,551)
淨確定福利資產	(808)	(738)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(2,723,811)	(1,442,790)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	577,449	1,022,584
應付票據	135,276	104,080
應付票據－關係人	(4,431)	4,412
應付帳款	120,876	(26,160)
應付帳款－關係人	(6,729)	13,298
其他應付款	(62,888)	92,189
其他流動負債	(5,270)	3,614
與營業活動相關之負債之淨變動合計	754,283	1,214,017
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(1,969,528)	(228,773)
調整項目合計	(1,850,867)	(76,103)
營運產生之現金流出	(2,030,337)	(21,798)
收取之利息	8,880	7,078
收取之股利	8,786	5,126
支付之利息	(96,287)	(62,368)
支付之所得稅	(11,099)	(585)
營業活動之淨現金流出	(2,120,057)	(72,547)

全坤建設開發股份有限公司

現金流量表(續)

民國一十四年及一十三年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	114年度	113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	-	(15,000)
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	(152,148)	(741,911)
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	275,173	560,568
取得採用權益法之投資	(77,394)	(456,111)
獲配採用權益法評價被投資公司之現金股利	1,008	1,108
採用權益法之被投資公司減資退回股款	301,650	41,000
取得不動產、廠房及設備	(745)	(2,588)
取得無形資產	(135)	(785)
取得投資性不動產	-	(3,159)
其他金融資產－流動增加	-	(20,000)
其他金融資產－流動減少	70,000	-
其他金融資產－非流動增加	(102,848)	(313)
其他金融資產－非流動減少	1,905	111
投資活動之淨現金流入(流出)	316,466	(512,217)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	2,000,162	1,298,990
短期借款減少	(689,700)	(402,355)
應付短期票券增加	697,997	558,380
應付短期票券減少	(700,000)	(640,000)
發行公司債	481,299	-
存入保證金增加	168	410
存入保證金減少	(293)	(210)
租賃本金償還	(2,914)	(3,283)
收取股東逾期未領現金股利	511	-
籌資活動之淨現金流入	1,787,230	811,932
本期現金及約當現金(減少)增加數	(16,361)	227,168
期初現金及約當現金餘額	403,073	175,905
期末現金及約當現金餘額	\$ 386,712	403,073

(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)民國一一四年及一一三年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一四年及一一三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一一四年及一一三年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一一四年及一一三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，對全坤集團民國一一四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(五)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54%；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十二月三十一日之資產總額占合併資產總額之29%；民國一一三年一月一日至十二月三十一日之營業收入淨額占合併營業收入淨額之11%。

全坤建設開發股份有限公司已編製民國一一四年度及一一三年度之個體財務報告，並經本會計師分別出具無保留意見及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一一四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：

黃以婷
曹明陽



證券主管機關：金管證審字第1100333824號
核准簽證文號：金管證六字第0940129108號
民 國 一 一 五 年 三 月 十 一 日



全坤建設開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇一四年及一〇一三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	114.12.31		113.12.31			114.12.31		113.12.31	
	金額	%	金額	%		金額	%	金額	%
資產					負債及權益				
流動資產：					流動負債：				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 679,649	5	1,118,711	9	2100 短期借款(附註六(十))	\$ 4,127,706	30	2,865,198	25
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二))	126,627	1	207,405	2	2110 應付短期票券(附註六(十三))	155,473	1	176,849	2
1150 應收票據淨額(附註六(四)及(十九))	8,563	-	24	-	2130 合約負債－流動(附註六(十九)及九)	2,664,959	20	2,088,159	18
1170 應收帳款淨額(附註六(四)及(十九))	22,330	-	22,549	-	2150 應付票據	398,325	3	252,577	2
1200 其他應收款	6,344	-	4,730	-	2170 應付帳款	232,249	2	140,229	1
1220 本期所得稅資產(附註六(十六))	5,012	-	-	-	2200 其他應付款(附註六(十五))	166,595	1	222,644	2
1320 存貨(建設業適用)(附註六(五)、八及九)	7,330,992	54	4,986,215	43	2230 本期所得稅負債(附註六(十六))	2,533	-	7,179	-
1410 預付款項	458,870	3	341,127	3	2280 租賃負債－流動	1,367	-	3,101	-
1476 其他金融資產－流動(附註六(九)及八)	1,019,755	7	1,064,084	9	2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十二))	1,164,228	9	12,786	-
1478 工程存出保證金(附註六(九)及九)	374,882	3	209,234	2	2399 其他流動負債－其他	25,902	-	31,944	-
1479 其他流動資產－其他	85,457	1	93,710	1		8,939,337	66	5,800,666	50
1480 取得合約之增額成本－流動(附註六(九))	785,046	6	800,123	7	非流動負債：				
	10,903,527	80	8,847,912	76	應付公司債(附註六(十一))	485,394	3	-	-
非流動資產：					2540 長期借款(附註六(十二))	-	-	1,213,998	10
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)	140,498	1	155,659	1	租賃負債－非流動	384	-	1,280	-
1600 不動產、廠房及設備(附註六(七)及八)	210,259	1	212,274	2	存入保證金	1,500	-	1,539	-
1755 使用權資產	1,728	-	4,318	-	負債總計	487,278	3	1,216,817	10
1760 投資性不動產淨額(附註六(八)及八)	2,119,597	16	2,261,807	20		9,426,615	69	7,017,483	60
1780 無形資產	712	-	1,358	-	歸屬母公司業主之權益(附註六(十七))：				
1840 遞延所得稅資產(附註六(十六))	6,080	-	6,080	-	普通股股本	2,245,505	16	2,245,505	19
1975 淨確定福利資產－非流動(附註六(十五))	7,264	-	3,948	-	資本公積	541,438	4	537,537	5
1980 其他金融資產－非流動(附註六(九)及八)	234,944	2	141,898	1	保留盈餘	1,171,013	9	1,354,951	12
1995 其他非流動資產－其他	7,372	-	7,824	-	其他權益	(45,597)	-	97,343	1
	2,728,454	20	2,795,166	24	歸屬母公司業主之權益合計	3,912,359	29	4,235,336	37
					非控制權益(附註六(六)及(十七))	293,007	2	390,259	3
					權益總計	4,205,366	31	4,625,595	40
資產總計	\$ 13,631,981	100	11,643,078	100	負債及權益總計	\$ 13,631,981	100	11,643,078	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

民國一一四年及一一三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		114年度		113年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(十四)、(十九)及七)	\$ 264,407	100	1,422,565	100
5000	營業成本(附註六(五)、(十四)及(十五))	183,490	69	981,652	69
	營業毛利	80,917	31	440,913	31
	營業費用(附註六(十五)及(二十))：				
6100	推銷費用	70,865	27	134,951	9
6200	管理費用	107,710	41	111,940	8
	營業費用合計	178,575	68	246,891	17
	營業淨(損)利	(97,658)	(37)	194,022	14
	營業外收入及支出(附註六(二十一))：				
7100	利息收入	24,009	9	37,583	3
7010	其他收入	35,503	13	8,619	-
7020	其他利益及損失	24,560	9	(402)	-
7050	財務成本(附註六(五))	(160,078)	(60)	(175,774)	(12)
	營業外收入及支出合計	(76,006)	(29)	(129,974)	(9)
	稅前淨(損)利	(173,664)	(66)	64,048	5
7951	減：所得稅費用(附註六(十六))	3,684	1	8,156	1
	本期淨(損)利	(177,348)	(67)	55,892	4
8300	其他綜合損益(附註六(十七))：				
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(十五))	2,508	1	2,595	-
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	(15,328)	(6)	24,227	2
	價損益				
8349	與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
		(12,820)	(5)	26,822	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	(142,337)	(54)	187,129	13
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	1,306	1	(16,469)	(1)
	價損益				
8399	與可能重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
		(141,031)	(53)	170,660	12
8300	本期其他綜合損益	(153,851)	(58)	197,482	14
8510	本期綜合損益總額	\$ (331,199)	(125)	253,374	18
	本期淨(損)利歸屬於：				
8610	母公司業主	\$ (180,048)	(68)	47,302	3
8620	非控制權益	2,700	1	8,590	1
		\$ (177,348)	(67)	55,892	4
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	母公司業主	\$ (320,480)	(121)	225,739	18
8720	非控制權益	(10,719)	(4)	27,635	-
		\$ (331,199)	(125)	253,374	18
	每股(虧損)盈餘(單位：新台幣元)(附註六(十八))				
9750	基本每股(虧損)盈餘	\$ (0.80)		0.21	
9850	稀釋每股(虧損)盈餘	\$ (0.80)		0.21	

(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

民國一一年四月及一一年三月三十一日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益										其他權益項目				非控制 權 益	權 益 總 計
	股 本 普 通 股 股 本 \$ 2,245,505	資 本 公 積 536,843	法 定 盈 餘 公 積 538,597	特 別 盈 餘 公 積 69,389	保 留 盈 餘		合 計 1,264,245	差 (24,184)	國 外 營 運 機 構 財 務 報 表 換 算 之 兌 換 額 (24,184)	其 他 權 益 項 目		合 計 (37,690)	歸屬於母 公司業主 權 益 總 計 4,008,903			
					未 分 配 盈 餘 656,259	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 (13,506)				損 益 按 公 允 價 值 衡 量 之 金 融 資 產 未 實 現 (損) 益 (13,506)	歸屬於母 公司業主 權 益 總 計 4,008,903					
														特 別 盈 餘 公 積 69,389		
民國一一年一月一日餘額																
本期淨利	-	-	-	-	47,302	47,302	2,595	164,692	11,150	175,842	47,302	8,590	55,892	4,380,896		
本期其他綜合損益	-	-	-	-	2,595	2,595	49,897	164,692	11,150	175,842	178,437	19,045	197,482	197,482		
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
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	694		
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,369)	(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)	-	-	-	-		
民國一十三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	140,508	(43,165)	97,343	4,235,336	390,259	4,625,595	4,625,595		
本期淨損	-	-	-	-	(180,048)	(180,048)	-	-	-	-	(180,048)	2,700	(177,348)	(177,348)		
本期其他綜合損益	-	-	-	-	2,508	2,508	(128,771)	(128,771)	(14,169)	(142,940)	(140,432)	(13,419)	(153,851)	(153,851)		
本期綜合損益總額	-	-	-	-	(177,540)	(177,540)	-	-	(14,169)	(142,940)	(320,480)	(10,719)	(331,199)	(331,199)		
盈餘指撥及分配：																
提列法定盈餘公積	-	-	9,071	-	(9,071)	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	(37,690)	37,690	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
其他資本公積變動：																
其他資本公積變動數	-	511	-	-	-	-	-	-	-	-	511	-	511	511		
對子公司所有權權益變動	-	3,390	-	-	(6,398)	(6,398)	-	-	-	-	(3,008)	3,008	-	-		
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(89,541)	(89,541)	(89,541)		
民國一十四年十二月三十一日餘額	\$ 2,245,505	541,438	547,668	-	623,345	1,171,013	11,737	11,737	(57,334)	(45,597)	3,912,359	293,007	4,205,366	4,205,366		

(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

民國一一四年及一一三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	114年度	113年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨(損)利	\$ (173,664)	64,048
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	59,471	60,021
攤銷費用	781	719
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(利益)損失	(32,824)	1,270
利息費用	160,078	175,774
利息收入	(24,009)	(37,583)
股利收入	(10,398)	(6,557)
處分不動產、廠房及設備損失	1	15
投資性不動產減損損失	5,521	-
租賃修改利益	(16)	-
收益費損項目合計	158,605	193,659
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
應收票據	(8,539)	1,424
應收帳款	(20)	(5,971)
其他應收款	(2,434)	1,272
存貨	(2,373,143)	(282,696)
預付款項	(117,716)	(140,221)
其他流動資產	5,000	15,925
其他金融資產－流動	(41,571)	(555,220)
取得合約之增額成本	15,077	(382,207)
其他非流動資產	-	(443)
工程存出保證金	(165,648)	(23,551)
淨確定福利資產	(808)	(738)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(2,689,802)	(1,372,426)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	576,828	1,022,690
應付票據	145,748	79,288
應付帳款	92,027	(9,235)
其他應付款	(63,089)	96,590
其他流動負債	(5,764)	3,792
與營業活動相關之負債之淨變動合計	745,750	1,193,125
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(1,944,052)	(179,301)
調整項目合計	(1,785,447)	14,358
營運產生之現金流(出)入	(1,959,111)	78,406
收取之利息	24,009	37,583
收取之股利	10,398	6,557
支付之利息	(186,793)	(195,539)
支付之所得稅	(12,606)	(1,406)
營業活動之淨現金流出	(2,124,103)	(74,399)

全坤建設開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一一四年及一一三年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	114年度	113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	(3,308)	(46,185)
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	(162,148)	(741,911)
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	275,750	560,568
取得不動產、廠房及設備	(1,258)	(4,360)
取得無形資產	(135)	(785)
取得投資性不動產	(497)	(8,317)
其他金融資產－流動增加	(9,339)	(62,054)
其他金融資產－流動減少	97,539	-
其他金融資產－非流動增加	(103,048)	(46,627)
其他金融資產－非流動減少	2,105	111
投資活動之淨現金流入(出)	95,661	(224,697)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	2,000,162	1,383,214
短期借款減少	(730,937)	(879,237)
應付短期票券增加	822,685	675,100
應付短期票券減少	(846,000)	(720,000)
發行公司債	481,299	-
償還長期借款	(11,759)	(12,111)
存入保證金增加	168	1,024
存入保證金減少	(293)	(377)
租賃本金償還	(2,914)	(3,283)
非控制權益變動	(89,541)	(9,369)
收取股東逾期未領現金股利	511	-
籌資活動之淨現金流入	1,623,381	434,961
匯率變動對現金及約當現金之影響	(34,001)	38,430
本期現金及約當現金(減少)增加數	(439,062)	174,295
期初現金及約當現金餘額	1,118,711	944,416
期末現金及約當現金餘額	\$ 679,649	1,118,711

(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

