股票代號：2509

全坤建設開發股份有限公司

一〇一年度年報

中華民國一〇二年四月二十二日　　刊印

查詢本年報網址：(1)http：//mops.twse.com.tw/

(2)http：//www.gtg.com.tw/

一、本公司發言人及代理發言人：

發 言 人：廖學新

職　　稱：總經理

電　　話：(02)8791-8888

電子郵件信箱：charlton@mail.gtg.com.tw

代理發言人：詹麗雯

職　　稱：管理部經理

電　　話：(02)8791-8888

電子郵件信箱：bess@mail.gtg.com.tw

二、總公司及工廠所在地：

總 公 司：新北市三重區集賢路 201-1 號 1 樓

連絡地址：台北市內湖區新湖二路 329 號 6 樓

電　　話：(02)8791-8888

三、股票過戶機構：

名　　稱：群益金鼎證券股份有限公司股務代理部

地　　址：台北市敦化南路二段 97 號 B2

網　　址：agency.capital.com.tw

電　　話：(02)2703-5000

四、最近年度簽證會計師

姓　　名：賴麗真、曾國禓

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

地　　址：台北市信義路五段 7 號 68 樓

網　　址：www.kpmg.com.tw

電　　話：(02)8101-6666

五、海外價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外價證券資訊之方式：無。

六、公司網址：www.gtg.com.tw

目　　錄

壹、致股東報告書 1
貳、公司簡介 3
參、公司治理報告 4
一、組織系統 4
二、董事長、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料 5
三、公司治理運作情形 12
四、會計師公費資訊 20
五、更換會計師資訊 20
六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者 20
七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形 21
八、持股比例占前十大股東間，其相互間互為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊 22
九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股，並合併計算綜合持股 22
肆、募資情形 23
一、資本及股份 23
二、公司債辦理情形 26
三、特別股辦理情形 28
四、海外存託憑證辦理情形 28
五、員工認股權憑證辦理情形 28
六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形 28
七、資金運用計劃執行情形 28
伍、營運概況 29
一、業務內容 29
二、市場及產銷概況 31
三、最近二年度從業員工概況 34
四、環保支出資訊 34
五、勞資關係 35
六、重要契約 36
陸、財務概況 37
一、最近五年度簡明資產負債表及損益表 37
二、最近五年度財務分析 40
三、監察人查核一〇一年決算報告 42
四、最近年度會計師查核報告 43

五、最近年度經會計師查核簽證之母子公司合併報表 83
六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對本公司財務狀況之影響 128
柒、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項 129
一、財務狀況 129
二、經營結果 130
三、現金流量 130
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響 131
五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫 131
六、風險管理 131
七、其他重要事項 132
捌、特別記載事項 133
一、關係企業相關資料 133
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形 143
三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形 143
四、其他必要補充說明事項 143
(一)員工進修與訓練 143
(二)員工行為或倫理守則 145
(三)工作環境與員工人身安全保護措施 145
玖、最近年度及截至年度刊印日，如發生證券交易法第三十六條第二項第二款所訂對股東權益或證券價格有重大影響之事項 145

壹、致股東報告書

諸位股東女士、先生：

竭誠歡迎各位股東女士、先生蒞臨本公司一〇二年股東常會，並對諸位的熱誠支持與愛護，深致謝忱。

一、一〇一年度營業報告

（一）營業計劃實施成果

民國一０一年度因政府持續打房，在實價登錄開始公告預期影響下，造成市場上投資及自住客均退場觀望，成交量急劇下降，市場萎縮，另外台灣經濟表現不佳，國際經濟不確定性也高。在上述主客觀因素均不利的情形下，整體民國一０一年的房地產市場成交量下跌超過五成，價格持續向下鬆動，是相當慘淡的一年。

本公司在一０一年度以新莊「全坤峰華」國際館及公園館二案完工交屋，因此二案餘屋量甚少，所以受此波不景氣影響較小，故一０一年的業績達成率及獲利雖較預期低，但是在不景氣中應是尚可的成績。

展望民國一０二年在實價登錄造成的預期觀望心態消退及利率還在低檔及台灣經濟成長逐步好轉下，民國一０二年第一季開始市場會恢復活絡，但價格上漲不易，以持平居多。但自住客的信心慢慢恢復並進場購屋，應可樂觀期待。

本公司一０二年度業績主要來源是台北市環河南路「全坤雲峰」案先建後售完工交屋的入帳，因受 IFRS 實施影響，不再有完工比例入帳的工地，故目前「全坤雲峰」案正全力趕工，希望能趕在年底前完工開始對外銷售。推案方面一０二年度本公司在五股洲子洋重劃區所簽定三塊合計達近5仟坪的合建土地個案,已於第一季取得建照推出銷售,三案合計案量超過40億元，另台北市貴陽街都更案已完成都更程序，預計第三季取得建照，可望於本年度第四季推出「貴陽街案」，案量亦達 50 億以上，上述案量合計接近百億。綜觀上述推案計劃，本公司民國一０二年度配合景氣反彈，將推出超過百億的案量銷售，一０二年度應是本公司近年來推案量最大的一年，這些案量配合 IFRS 國際會計準則的實施適用，將成為未來幾年公司營收獲利成長的主要來源。

（二）預算執行情形

本公司一〇一年度未編製財務預測，營業收入為 1,391,317 千元，營業淨利為 239,676 千元，稅後淨利為 230,257 千元。

（三）財務收支及獲利分析

本公司一〇一年度經營成果，稅後淨利為 230,257 千元，每股盈餘為 1.52 元，營業收入主要為認列「國際館案」及「公園館案」售屋收入為主，財務結構方面，一〇一年總資產為 4,960,970 千元，較一〇〇年度減少 1,671,383 千元主要為「國際館案」及「公園館案」完工結案在建房地、遞延推銷費用轉列所致。

（四）研究發展方面

因應經營環境多變，本公司除加強財務結構、降低營運成本外，在投資開發方面，以合建為優先考量，審慎評估投資個案，並致力產業研究分析，隨時掌握市場動態，提供正確決策資訊。

二、一〇二年度營業計劃概要

展望一〇二年，觀察近期國際經濟情勢，由於美國經濟數據持續改善，股市及房市表現接近歷史高點，使得投資及消費信心均受到激勵，歐債問題並未因此惡化，中國經濟成長率在 2012 年第四季止跌反彈，2013 年 1 月持續擴張趨勢，使得台灣經濟及金融市場表現均受激勵，大台北地區土地不易取得，房市價格下跌有限。本公司目前經營主力為建築事業，產品之規劃皆以精緻高品質之住宅為主，近年來除著力於大台北地區自地自建外且於台北市的都市更新投入相當大的心力，並獲得各方不錯的反應。

(一)經營方針及願景

A. 堅持全坤既有競爭力

1. 研發創新能力
2. 創造附加價值
3. 國際化建築團隊
4. 都市更新推動

B. 尋求成為高效率的團隊

1. 生產力
2. 奉獻
3. 稱職
4. 共同目標

C. 力行傳承與學習之精神

1. 各種世代
2. 傳承不僅是專業、更應包含 EQ 的管理

3. 自我學習與關

(二)預期銷售

建築事業處：全坤雲峰、貴陽 1 期銷售準備中。

(三)重要產銷政策

1. 本著優質生活建築家之經營方向，中長期目標將以開發大台北都會區為主，不斷創新之建築概念及設計，並確實掌握工程品質、進度與成本，興建迎合不同客層之規劃需求之建築個案，以增加公司經營個案之多元性，並期達成公司經營目標。
2. 積極投入台北縣市都市更新案，並建立堅強之都更開發團隊，除美化市容並創造高獲利，與參予者達成雙贏的目標。

三、未來公司發展策略

公司著重建築本業朝自地自建、合建及都市更新等多方面同步發展，並尋求國外（如越南）等投資發展計劃。

四、受外部競爭環境、法規環境及總體環境之影響

本公司以自我發展為期許，產品規劃自許獨特性及實用性，並對於同業皆以良性發展互相學習為宗旨，且本公司積極發展國際化團隊，與同業產品有相當區隔，故外部競爭應不致有太大影響。

法規環境方面，本公司向來遵循政府相關法令要求，亦無任何特別影響。

總體環境礙於國際原物料價格持續上揚，惟金融環境已快速恢復，但政府為防止房價快速上揚，不斷祭出打壓房市政策，恐影響民眾購屋意願，本公司將針對該影響研擬方針對應。

在未來一年內，本公司全體員工當戰戰兢兢，竭盡所能，全力以赴，以期為股東創造最高利潤為宗旨，再次感謝各位股東對全坤建設的支持和愛護。

最後　敬祝各位股東女士、先生

身體健康、事業順利

董 事 長　　李勇毅

貳、公司簡介

一、設立日期：民國六十二年一月廿七日

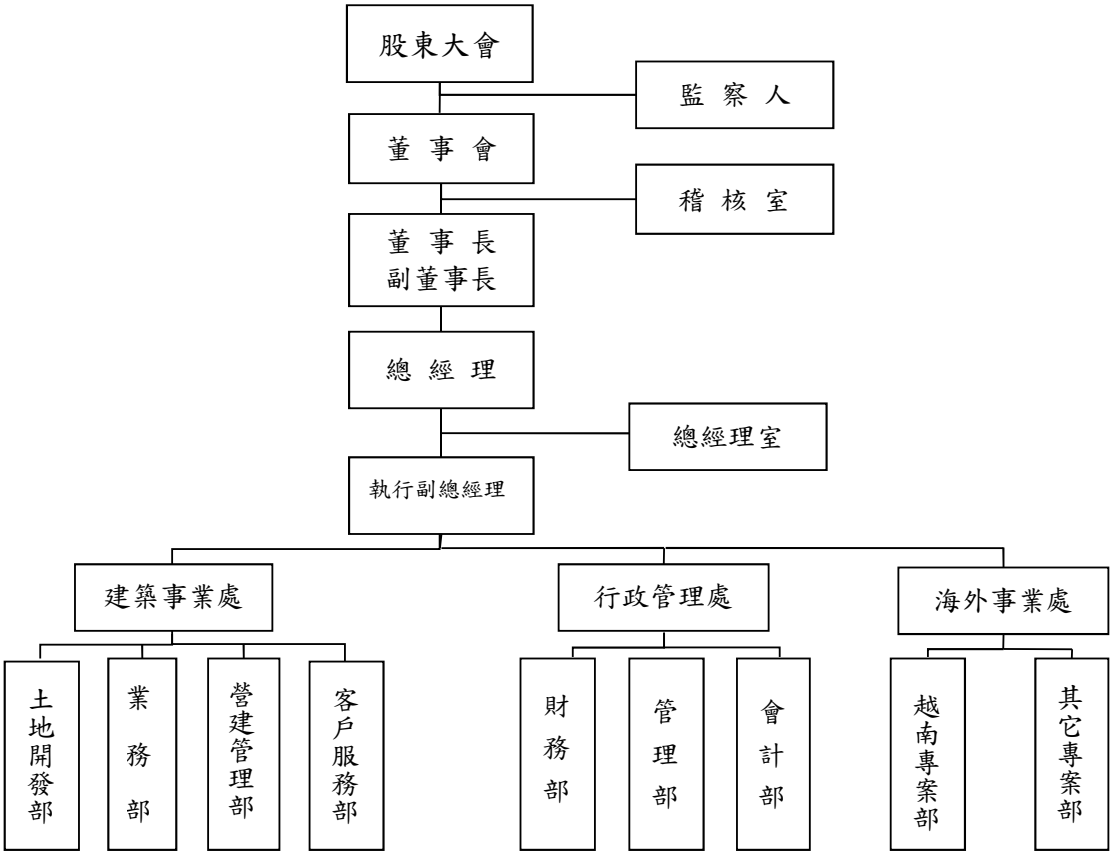
二、公司沿革：

民國 61 年	本公司於民國六十一年十二月廿日，以「保固建築開發股份有限公司」創立於台北，資本額為新台幣貳仟萬元。
民國 63 年	轉投資成立「地利實業股份有限公司」設水泥製品廠於桃園大溪，產製預鑄房屋版，以推展房屋工業化為崇高理想，並積極投入預力電桿及預力基樁之製造，所生產之預鑄牆版，在台北市首創十四層高樓預鑄房屋之殊榮。
民國 64 年	資本額增至新台幣貳仟伍佰萬元。在台北市規劃興建十數幢高樓，創銷售佳績於建築界佔一席之地。
民國 65 年	當選全國十大優良建設公司並獲頒金鼎獎。
民國 66 年	為強化管理功能，促進業務與生產之密切配合，將原所轉投資之「地利實業股份有限公司」吸收合併後擴增資本額至新台幣伍仟萬元，定名為「保固股份有限公司」，營業項目包括房屋建築及各種水泥製品之製造。
民國 71 年	產品獲國際肯定，汶萊國建港工程所使用之基樁，均由本公司外銷供應。為推展台灣東部水泥製品業務，轉投資 600 萬元創設東台水泥製品股份有限公司，於花蓮設立水泥製品製造廠。
民國 73 年	增加投資東台公司 2,200 萬元，以擴大東台公司花蓮廠產能與開發多樣化產品產銷。
民國 76 年	公司業務持續穩定成長，擴增資本額為新台幣壹億玖仟玖佰陸拾萬元。
民國 77 年	經財政部核准股票上市，擴大營業範圍於高雄市凹仔底及台北景美興建住宅大樓，並拓展電腦外銷業務以邁向多角化經營。
民國 79 年	資本額擴增為新台幣肆億元整。
民國 80 年	為落實資訊電腦產品技術紮根，於汐止設立電子廠產製主機板、個人電腦等產品行銷國際，並經財政部證管會核准辦理盈餘及資本公積轉增資，使資本額增為新台幣肆億陸仟萬元。
民國 81 年	轉投資德國 Poko Computer Gmbh 公司，以開拓德國與泛歐之電腦產品市場。配合東台公司多角化經營發展及政府東砂北運政策，增加砂石、建築等營業項目，再增加投資東台公司 2,136 萬元，使其資本總額達 12,000 萬元，本公司持股比率增為 55%，並更名為「東臺建設股份有限公司」增加房屋營建業務。
民國 82 年	資本公積 10,120 萬元轉作資本，使資本額增為伍億陸仟壹佰貳拾萬元。
民國 83 年	現金增資 15,600 萬元，使資本額增資為柒億壹仟柒佰貳拾萬元。盈餘 7,889 萬 2 仟元暨資本公積 7,172 萬元，總計 15,061 萬 2 仟元轉作資本，使資本額增為捌億陸仟柒佰捌拾壹萬貳仟元整。
民國 84 年	以盈餘 69,424,960 元，員工紅利 2,228,000 元及資本公積 104,137,440 元，總計 175,790,400 元轉作資本，資本額擴增為新台幣壹拾億肆仟參佰陸拾萬貳仟肆佰元整。
民國 85 年	增加投資保固營造股份有限公司新台幣 50,314,838 元，投資比例由原 10%提高至 99.99%，以擴大發展基樁，版樁之產銷與打樁等基礎工程業務。
民國 86 年	總公司由台北市羅斯福路二段 9 號 4 樓之 2 遷至台北市民權東路三段 6 號 6 樓；同年 11 月份並通過現金增資參億陸仟萬元整。
民國 87 年	更名為「全坤興業股份有限公司」。
民國 88 年	六月份通過現金增資新台幣壹億柒仟貳佰零壹仟肆佰元整；同年並辦理盈餘轉增資新台幣陸仟玖佰貳拾萬元及資本公積轉增資新台幣壹億貳仟壹佰壹拾萬元。
民國 89 年	資本公積 96,015 仟元轉作資本，實收資本額擴增為新台幣 2,016,315 仟元。
民國 90 年	發放現金股利 67,235,850 元，另買回庫藏股註銷 3,879,000 股，實收資本額為 1,977,525,000 元。
民國 91 年	資本額並無變動。
民國 92 年	4 月 29 日改選董監，但經營權維持不變。
民國 93 年	減資彌補虧損新台幣 791,010,000 元，及庫藏股註銷 16,632,000 元，減資後實收資本額為新台幣 1,169,883,000 元。
民國 96 年	盈餘轉增資 5,849,415 股及 5 月 18 日發行國內第一次有擔保轉換公司債新台幣柒億元，截至年底共轉換 21,261,313 股，資本額增加為新台幣 1,440,990,280 元。
民國 97 年	發行轉換公司債轉換普通股，資本額增加為新台幣 1,442,930,040 元。
民國 98 年	發行轉換公司債轉換普通股，資本額增加為新台幣 1,500,384,540 元；並於當年度 10 月更名為『全坤建設開發股份有限公司』。
民國 99 年	發行轉換公司債轉換普通股，資本額增加新台幣 32,590,440 元，另庫藏股註銷 20,000,000 元，實收資本額為 1,512,974,980 元。
民國 100 年	發行轉換公司債轉換普通股，資本額增加為新台幣 1,517,520,420 元。

參、公司治理報告

一、組織系統

1.組織結構



2.各主要部門掌管之業務：

部　　門	主　　要　　業　　務
稽核室	內部控制制度之評估、管理、稽核等事項。
總經理室	目標及策略規劃、績效管理、業務管理、經營管理、投資計畫發展與風險評估等事項。
土地開發部	各建築個案之土地開發事項。
業務部	各建築個案設計及房屋銷售與服務事項。
營建管理部	建築工程之工程管制、包商管理、施工監督等事項。
客戶服務部	客戶及售後服務、客訴處理等事項。
財務部	關於財產、出納、股務等財務管理事項。
管理部	公關、庶務、人事、文書、會務、法務、電腦之程式設計與系統維護分析等事項。
會計部	帳務、稅務及審核等會計處理事項。
海外事業處	負責海外公司設立、銷售、工程、管理、財會等業務推展。

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料：

1.董事、監察人：

董事及監察人資料

102 年 4 月 22 日

職稱	姓名	選(就)任日期	任期(年)	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人		
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係
董事長	元創投資有限公司 代表人：李勇毅	101.06.22	3	101.06.22	4,205,699 3,539,722	2.77 2.33	4,205,699 3,539,722	2.77 2.33	—	—	—	—	美國Benttey College財務管理系 元創投資有限公司董事長	本公司董事長	董　事	李隆廣	父子
董　事	李隆廣	101.06.22	3	86.05.23	9,790,377	6.45	9,790,377	6.45	—	—	—	—	東海中學 全達投資(股)董事長	保鑫投資(股)董事長 東臺建設(股)董事長	董事長 監察人	李勇毅 李蕙君	父子 父女
董　事	全達投資(股)公司 代表人：簡小蘭	101.06.22	3	86.05.23	10,986,774 47,000	7.24 0.03	10,986,774 47,000	7.24 0.03	—	—	—	—	基隆商工文書事務科 全球興業(股)經理	保鑫投資(股)監察人 東臺建設(股)董事	—	—	—
董　事	代表人：陳玫儒	101.06.22	3	86.05.23	82,423	0.06	82,423	0.05	—	—	—	—	德國法蘭克福European Business School資管所 全鴻公寓管理(有)協理	全鴻公寓大廈管理維護有限公司董事長	—	—	—
董　事	全球興業(股)公司 代表人：廖學新	101.06.22	3	89.04.21	6,619,427 60,702	3.55 0.04	6,619,427 60,702	3.55 0.04	— —	— —	— —	— —	文化大學實業計劃研究所 三興建設經理	本公司執行長 保鑫投資(股)董事 全達建設開發(股)董事 全瀚開發(股)董事	—	—	—
董　事	代表人：詹麗雯	101.06.22	3	89.04.21	52,356	0.03	52,356	0.03	—	—	—	—	崇佑企專會計科 全球興業(股)經理	本公司會計部經理 保鑫投資(股)董事 全瀚開發(股)監察人	—	—	—
董　事	代表人：紀榮村	101.06.22	3	89.04.21	23,194	0.01	23,194	0.01	—	—	—	—	南亞工專建築工程科 全球興業(股)副理	本公司協理 家圓營造(股)董事長	-	-	-
監察人	代表人：李蕙君	101.06.22	3	95.05.17	1,063,352	0.70	1,063,352	0.70	—	—	—	—	澳洲墨爾本大學商學系 全球興業(股)經理	無	董事	李隆廣	父女
監察人	尚瑩有限公司 代表人：李瑞珊	101.06.22	3	101.06.22	47,000 93	0.03 0.00	47,000 93	0.03 0.00	—	—	—	—	實踐大學應用外語系 正宇科技(有)國外部業務經理	無	—	—	—

註1：屬法人股東代表者，應註明法人股東名稱並應填列下表。

註2：填列首次擔任董事或監察人之時間，如有中斷情事，應附註說明。

註3：與擔任目前職位相關之經歷，如於前揭期間曾於查核簽證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。

法人股東之主要股東

法人股東名稱	法人股東之主要股東
全達投資股份有限公司	李隆廣 65.83%、李蕙君 8.61%、李勇毅 8.61%、李周金蓮 5%、李楊錦霞 2.22%、李進財 2.22%、簡小蘭 2.22%、李淑敏 2.22%、李淑容 2.22%、李芳裕 0.83%
全球興業股份有限公司	李隆廣 49.35%、陳丕哲 27.54%、王文賢 13.41%、李淑容 4.35%、李進財 4.20%、陳玫儒 0.36%、李楊錦霞 0.22%、李芳裕 0.18%、李蕙君 0.18%、詹麗雯 0.07%
元創投資股份有限公司	李隆廣 88.37%、李周金蓮 2.5%、李蕙君 1.25%、李勇毅 7.87%
尚瑩投資有限公司	李瑞珊 100%

董事及監察人資料(二)

條件 姓名	是否具有五年以上工作經驗及下列專業資格			符合獨立性情形(註)										兼任其他公開發行公司獨立董事家數
	商務、法務、財務、會計或公司業務所須相關科系之公私立大專院校講師以上	法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務所需之國家考試及格領有證書之專門職業及技術人員	商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
董事長 李勇毅			✓			✓						✓		0
董　事 李隆廣			✓									✓	✓	0
董　事 廖學新		✓	✓			✓					✓	✓		0
董　事 簡小蘭			✓			✓					✓	✓		0
董　事 詹麗雯			✓			✓					✓	✓		0
董　事 陳玫儒			✓			✓					✓	✓		0
董　事 紀榮村			✓			✓					✓	✓		0
監察人 李蕙君			✓	✓		✓						✓	✓	0
監察人 李瑞珊			✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓		0

註1：欄位多寡視實際數調整。

註2：各董事、監察人於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

(1)非為公司或其關係企業之受僱人

(2)非為公司或其關企業之董事、監察人（但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股東超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限）。

(3)非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。

(4)非前三款所列人員之配偶或其二親等以內親屬或五親等以內直系血親。

(5)非直接持有公司已發行股總額百五以上法人股東之董事、監察人、受僱人或持股前五名法人股東之董事、監察人、受僱人。

(6)非與公司有財務、業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股百分之五以上股東。

(7)非為公司或關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。

(8)未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。

(9)非為公司法第 30 條各款情事之一。

(10)非為公司法第 27 條所規定以政府、法人或其代表人當選。

2.總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管：

102 年 04 月 22 日

職稱	姓名	就任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人		
			股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係
總經理	廖學新	101.07.02	60,702	0.04%	0	0.00%	—	—	文化大學實業計劃研究所 三興建設經理	保鑫投資(股)董事 全達建設開發(股)董事 全瀚開發(股)董事	—	—	—
協理	紀榮村	95.11.01	23,194	0.02%	0	0.00%	—	—	南亞工專建築工程科 全球興業(股)副理	家圓營造(股)董事長	—	—	—
協理	林大棚	98.11.01	2,000	0.00%	4,000	0.00%	—	—	台灣大學農業工程系 富瑄營造(股)處長	家圓營造(股)董事	—	—	—
協理	江清峰	99.01.01	0	0.00%	0	0.00%	—	—	東海大學企管系 全球建設(股)副理		—	—	—
協理	黃惠盟	100.05.16	20,822	0.01%	0	0.00%			文化大學建築及都市計畫研究所 東元廣告經理	全達建設開發(股)監察人 全瀚開發(股)董事	—	—	—
協理	謝登富	100.08.22	463	0.00%	0	0.00%			南亞工專建築科 全毅建設(股)副理	全毅投資(股)公司董事長	—	—	—
財務經理	洪小慧	101.07.02	10,127	0.01%	0	0.00%	—	—	成功大學會計系 全坤建設開發(股)副理		—	—	—
會計經理	詹麗雯	87.06.11	52,356	0.03%	0	0.00%	—	—	崇右企專會計科 全球興業(股)經理	保鑫投資(股)董事 全瀚開發(股)監察人	—	—	—

註1：應包括總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料，以及凡職位相當於總經理、副總經理或協理者，不論職稱，亦均應予揭露。

註2：與擔任目前職位相關之經歷，如於前揭期間曾於查帳簽證會計師事務所或關係企業任職，
應敘明其擔任之職稱及負責之職務。

3. 最近年度支付董事（含獨立董事）、監察人、總經理及副總經理之酬金：

(1)董事(含獨立董事)之酬金（本公司董事及監察人平均設值比率皆未達 50%，故無需揭露個別酬金）

101 年 12 月 31 日　單位：新台幣仟元；比例：%

職稱	姓名	董事酬金								A、B、C 及 D 四項總額占稅後純益之比例(註 2)		兼任員工領取相關酬金												A、B、C、D、E、F 及 G 等七項總額占稅後純益之比例(註 1)		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		報酬(A)		退職退休金(B)		盈餘分配之酬勞(C) (註 1)		業務執行費用(D)				薪資、獎金及特支費等(E)		退職退休金(F) (註 3)		盈餘分配員工紅利(G) (註 1)				員工認股權憑證得認購股數(H)		取得限制員工權利新股股數(I)					
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司		財務報告內所有公司		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	
																現金紅利金額	股票紅利金額	現金紅利金額	股票紅利金額							
董事長 董事	元創投資(股)公司 李勇毅 李隆廣	7,927	10,931	0	0	7,227	7,227	汽車租金 1516+油費 269+修繕 18	汽車租金 1516+油費 269+修繕 18	7.3644	8.6367	5,806	6,818	93	93	1,564	0	1,564	0	0	0	0	0	10.6055	12.3036	無
董事	全達投資(股)公司 代表人：簡小蘭																									
董事	代表人：陳玫儒																									
董事 董事 董事	全球興業(股)公司 代表人：詹麗雯 代表人：廖學新 代表人：紀榮村																									

註 1：本表所列示董事酬勞係擬發數，惟尚未經董事會及股東會決議。

註 2：稅後純益係指最近年度(101)之稅後純益，本公司及合併報表稅後純益分別為 230,257 及 231,119 仟元。

註 3：退職退休金實際支付為 0，金額 93 仟元皆為適用「勞動基準法」之舊制提撥數。

註 4：司機 2 名，薪資 1,382 仟元。

註 5：本公司董事及監察人平均設值比率未達 50%且最近年度稅後並未虧損，故無須揭露個別酬金。

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司	財務報告內所有公司（G）	本公司	財務報告內所有公司（H）
低於2,000,000元	4（詹麗雯、陳玫儒、簡小蘭、紀榮村）	4（詹麗雯、陳玫儒、簡小蘭、紀榮村）	0	0
2,000,000元（含）～5,000,000元	3（李勇毅、李隆廣、廖學新）	2（李勇毅、廖學新）	7（李勇毅、李隆廣、廖學新、詹麗雯、陳玫儒、簡小蘭、紀榮村）	6（李勇毅、李隆廣、廖學新、詹麗雯、陳玫儒、簡小蘭、紀榮村）
5,000,000元(含)～10,000,000元	0	1（李隆廣）	0	1（李隆廣）
10,000,000元（含）～15,000,000元	0	0	0	0
15,000,000元（含）～30,000,000元	0	0	0	0
30,000,000元（含）～50,000,000元	0	0	0	0
50,000,000元（含）～100,000,000元	0	0	0	0
100,000,000元（含）以上	0	0	0	0
總計	7	7	7	7

監察人之酬金（彙總配合級距揭露姓名方式）

職稱	姓名	監察人酬金						A、B及C等三項總額占稅後純益之比例		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		報酬(A)		盈餘分配之酬勞(B)		業務執行費用(C)				
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	
監察人	李蕙君 尚瑩有限公司 代表人：李瑞珊	0	0	2,065	2,065	250	250	1.0053	1.0016	無

酬金級距表

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名	
	前三項酬金總額(A+B+C)	
	本公司	財務報告內所有公司（D）
低於2,000,000元	2(李蕙君、李瑞珊)	2(李蕙君、李瑞珊)
2,000,000元（含）～5,000,000元		
5,000,000元（含）～10,000,000元		
10,000,000元（含）～15,000,000元		
15,000,000元（含）～30,000,000元		
30,000,000元（含）～50,000,000元		
50,000,000元（含）～100,000,000元		
100,000,000元（含）以上		
總計	2	2

總經理及副總經理之酬金（彙總配合級距揭露姓名方式）

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等等(C)		盈餘分配之員工紅利金額(D)				A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例（%）		取得員工認股權憑證數額（註5）		取得限制員工權利新股股數		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司		財務報告內所有公司		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	
								現金紅利金額	股票紅利金額	現金紅利金額	股票紅利金額							
總經理	李隆廣 廖學新	3411	3411	3944	3944	343	343	1145	0	1145	0	3.8405	3.8262	0	0	0	0	無

＊註：李隆廣已於101年7月2日解任。

酬金級距表

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

配發員工紅利之經理人姓名及配發情形

102年04月22日

	職稱	姓名	股票紅利金額	現金紅利金額	總計	總額占稅後純益之比例（%）
經理人	總經理	廖學新	0	2873	2873	1.2477
	協理	紀榮村				
	協理	林大棚				
	協理	江清峰				
	協理	黃惠盟				
	協理	謝登富				
	財務部經理	洪小慧				
	會計部經理	詹麗雯				

註 1：係填列最近年度盈餘分配股東會前經董事會通過擬議配發經理人之員工紅利金額（含股票紅利及現金紅利），若無法預估者則按去年實際配發金額比例計算今年擬議配發金額。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 2：經理人之適用範圍，依據本會 92 年 3 月 27 日台財證三字第 0920001301 號函令規定，其範圍如下：

(1)總經理及相當等級者

(2)副總經理及相當等級者

(3)協理及相當等級者

(4)財務部門主管

(5)會計部門主管

(6)其他有為公司管理事務及簽名權利之人

4. 分別說明本公司及合併報表內所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性：

(1)本公司及合併報表所有公司最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例之分析

項目	酬金總額占稅後純益比例				增(減)比例	
	100 年度		101 年度			
職稱	本公司	財務報告所有公司	本公司	財務報告所有公司	本公司	財務報表所有公司
董事	6.6435%	6.9149%	10.6055%	12.3036%	59.64%	77.93%
監察人	1.1149%	1.1125%	1.0053%	1.0016%	(9.83)%	(9.97)%
總經理及副總經理	1.2371%	1.2345%	3.8405%	3.8262%	210.44%	209.94%

(2)給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序及與經營績效之關聯性

A. 本公司董事、監察人支領之酬金係依本公司章程第二十七條所訂之盈餘分配規定分配。並依規定調整至費用項下。

B. 本公司最近二年度支付總經理及副總經理之酬金分為薪資、獎金及盈餘分配之員工紅利，薪資及獎金係依據本公司人事規章相關規定辦理；盈餘分配之員工紅利係由董事會依據分配年度盈餘狀況及章程所訂盈餘分配成數決議，並經股東會承認。

三、公司治理運作情形

1.董事會運作情形:

董事會運作情形資訊

最近年度（101 年）及截至 102 年 4 月 22 日董事會開會 9（A）次，董事監察人出列席情形如下：

職稱	姓名(註 1)	實際出(列)席次數 B	委託出席次數	實際出(列)席率(%)【B/A】(註 2)	備註
董事長	元創投資(股)公司 代表人：李 勇 毅	9	—	100	
董事	李隆廣	9	—	100	
董事	全達投資(股)公司 代表人：簡小蘭	9	—	100	
董事	全達投資(股)公司 代表人：陳玫儒	9	—	100	
董事	全球興業(股)公司 代表人：詹麗雯	9	—	100	
董事	全球興業(股)公司 代表人：廖學新	8	—	89	
董事	全球興業(股)公司 代表人：紀榮村	9	—	100	
監察人	李蕙君	3	—	33	
監察人	尚瑩投資有限公司 代表人：李瑞珊	9	—	100	
其他應記載事項： 一、 證交法第 14 條之 3 所列事項暨其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：無。 二、 董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：無。 三、 當年度及最近年度加強董事會職能之目標（例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等）與執行情形評估：無。					

2.審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形：

監察人參與董事會運作情形

最近年度（101 年）及 102 年 4 月 22 日董事會開會 9 次（A），列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數（B）	實際列席率(%)（B/A）(註)	備註
監察人	李蕙君	3	33	
監察人	尚瑩投資有限公司 代表人：李瑞珊	9	100	
其他應記載事項： 一、監察人之組成及職責： （一） 監察人與公司員工及股東之溝通情形：監察人擁有公司員工 E-MAIL 信箱，可與公司員工做雙向溝通，股東除於股東會可與監察人溝通外，亦可經由本公司與監察人做連繫。 （二） 監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形：監察人可針對公司財務與業務問題直接與相關部門主管、內部稽核主管及查帳會計師進行了解與溝通。且不定期針對報表內容提出質詢。 二、監察人列席董事會如有陳述意見，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對監察人陳述意見之處理：無。				

註：＊年度終了日前有監察人離職者，應於備註欄註明離職日期，實際列席率(%)則以其在職期間實際列席次數計算之。

＊年度終了日前，有監察人改選者，應將新、舊任監察人均予以填列，並於備註欄註明該監察人為舊任、新任或連任及改選日期。實際列席率(%)則以其在職期間實際列席次數計算之。

3.公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

項目	運作情形	與上市上櫃公司 治理實務守則差異情形及原因
一、公司股權結構及股東權益 （一）公司處理股東建議或糾紛等問題之方式 （二）公司掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單之情形 （三）公司建立與關係企業風險控管機制及防火牆之方式	 本公司設有專人(發言人及股務單位)妥善處理股東建議或疑義等問題。 本公司依股務代理提供之股東名冊，每月均會確認董、監事等主要股東持股異動情形，以掌握其持股狀況。 本公司已依法令規範確實辦理與關係企業間之風險評估及建立適當防火牆，以財務與業務獨立之原則，作為業務往來之基礎。	 與上市上櫃公司治理實務守則並無重大差異。
二、董事會之組成及職責 （一）公司設置獨立董事之情形 （二）定期評估簽證會計師獨立性情形	 本公司尚未設有獨立董事。 定期評估會計師獨立性。	 尚在評估合適人選；惟本公司之董事成員皆能獨立行使董事之職權。
三、建立與利害關係人溝通管道之情形	以電話、e-mail、傳真或親自前來公司方式。	與上市上櫃公司治理實務守則並無重大差異。
四、資訊公開 （一）公司架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊之情形 （二）公司採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)	 本公司網址為：http://www.gtg.com.tw/，設有投資人專區，按季揭露財務報告，惟並未揭露公司其他財務、業務及公司治理等相關資訊。 本公司財務業務資訊已按法令規範充份揭露於主管機關指定網站，以期能即時允當揭露足影響股東及利害關係人決策之資訊。另公司治理資訊已揭露於股東會年報或公開說明書。	 本公司財務業務資訊已充份揭露於主管機關指定網站；另公司治理資訊揭露於股東會年報或公開說明書，惟公司治理揭露於本公司網站情形尚在評估中。 與上市上櫃公司治理實務守則並無重大差異。
五、公司設置提名或其他各類功能性委員會之運作情形	本公司於100年12月19日設置「薪資報酬委員會」及訂定「薪資報酬委員會組織規程」並經董事會通過。	無差異。
六、公司如依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂有公司治理實務守則者，請敘明其運作與所訂公司治理實務守則之差異情形：本公司目前尚未訂定公司治理實務守則，惟本公司之公司治理精神及目前所依循之各項制度，已涵蓋主要治理原則。		
七、其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(如員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)： (一)員工權益及僱員關懷：本公司非常關心員工生活、福利，除訂定合理薪資待遇外，參與直接生產人員每月並依生產績效，發給生產獎金，每年除兩節發給慰問金外，並訂定年終績效獎勵金及員工紅利分配辦法，按全年經營績效發給獎金以及紅利，在員工福利方面，除備有宿舍供遠道同仁住宿外，並不定期舉辦全體員工聚餐，以聯絡情感。每年並按期提供冬夏季制服。本公司員工福利委員會，除每年不定期舉辦國內外旅遊外，並定期舉辦慶生會和年節發放禮品，以辦理婚喪喜慶慰問補助等，福利制度完善，員工生活安定。本公司勞資關係和諧，勞資一體共存共榮，各項人事管理規章，工作手冊之訂定，均依勞動基準法為藍本，多項條文且優於該法有關範圍，並經有關主管機關核准，以供全體員工一體遵行。 (二)投資者關係：本公司依法設立發言人及代理發言人回應所有股東及潛在投資人問題，投資人亦可以電話、e-mail、傳真或親自前來公司方式溝通之。 (三)供應商關係：本公司向來秉持傳統與供應商維持和諧關係，每期應付貨款絕無推欠情事。 (四) 利害關係人之權利：利害關係人可透過公開資訊觀測站隨時瞭解公司重大事項及財務相關資訊，並可以電話、e-mail、傳真或親自前來公司方式溝通之。 (五) 董事及監察人進修之情形:本公司為加強公司治理之推行,隨時告知董事、監察人有關公司治理相關法令及其更新。董事紀榮村 101.7.18【101 年度上市公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會】 3 小時、董事詹麗雯 101.10.18【薪資報酬委員會-運作及我國企業員工獎酬工具運用實務】 3 小時。 (六)風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：本公司經營階層除依相關法令規定定期揭露及呈報相關資訊外，財務面方面，隨時審視財務結構，避免財務風險過高；在內部控制方面，設置稽核人員，定期及不定期針對公司內控制度進行查核，並提出報告。 (七) 客戶政策之執行情形：本公司與客戶交易皆基於平等互惠等原則，且內控針對售後服務有詳細規定。 (八) 公司為董事及監察人購置責任保險之情形：本公司尚未為董事及監察人購買責任保險。 八、如有公司治理自評報告或委託其他專業機構之評鑑報告者，應敘明其自評（或委外評鑑）結果、主要缺失（或建議）事項及改善情形：無。		

4.公司如有設置薪酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形：

(1)薪資報酬委員會成員資料

身分別(註1)	條件 / 姓名	是否具有五年以上工作經驗及下列專業資格			符合獨立性情形（註2）								兼任其他公開發行公司薪資報酬委員會成員家數	備註（註3）
		商務、法務、財務、會計或公司業務所需相關科系之公私立大專院校講師以上	法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務所需之國家考試及格領有證書之專門職業及技術人員	具有商務、法務、財務、會計或公司業務所需之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8		
其他	王文賢			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
董事	李隆廣			✓								✓		
其他	蘇羅緞			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		

註1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

註2：各成員於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

(1)非為公司或其關係企業之受僱人。

(2)非公司或其關係企業之董事、監察人。但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限。

(3)非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。

(4)非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。

(5)非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、察人或受僱人。

(6)非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股百分之五以上股東。

(7)非為公司或其關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事)、監察人（監事)、經理人及其配偶。

(8)未有公司法第30條各款情事之一。

註3：若成員身分別係為董事，請說明是否符合「股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資委員會設置及行使職權辦法」第6條第5項之規定。

(2)薪資報酬委員會運作情形資訊

一、本公司之薪資報酬委員會委員計3人。

二、本屆委員任期：101年6月22至104年6月21，最近年度薪資報酬委員會開會2次(A)，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%)(B/A)(註)	備註
召集人	王文賢	2	—	100	
委員	李隆廣	2	—	100	
委員	蘇羅緞	2	—	100	
其他應記載事項： 一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)。 二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理。					

註：

(1)年度終了日前有薪資報酬委員會成員離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(2)年度終了日前，有薪資報酬委員會改選者，應將新、舊任薪資報酬委員會成員均予以填列，並於備註欄註明該成員為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

5.履行社會責任情形：本公司除保持正常經營及實現股東利益最大化之同時，並成立全球文教基金會積極參與環保、社區參與、社會貢獻、社會服務、社會公益、消費者權益、人權、安全衛生與其他社會責任等問題。

履行社會責任情形

項目	運作情形	與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
一、落實推動公司治理 （一）公司訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效之情形。 （二）公司設置推動企業社會責任專（兼）職單位之運作情形。 （三）公司定期舉辦董事、監察人與員工之企業倫理教育訓練及宣導事項，並將其與員工績效考核系統結合，設立明確有效之獎勵及懲戒制度之情形。	（一） 公司尚未訂定企業社會責任實務守則。 （二） 公司尚未設置推動企業社會責任專（兼）職單位。 （三） 公司設立員工意見審查委員會，並訂定員工溝通管理辦法、員工獎懲辦法、內部訓練績效獎金管理辦法等。	（一）公司未來將訂定企業社會責任實務守則。 （二）公司未來將視實際需要設置推動企業社會責任專（兼）職單位。 （三）無。
二、發展永續環境 （一）公司致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料之情形。 （二）公司依其產業特性建立合適之環境管理制度之情形。 （三）設立環境管理專責單位或人員，以維護環境之情形。 （四）公司注意氣候變遷對營運活動之影響，制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略之情形。	(一)公司各建案均致力於「綠建築」之規劃設計、採用環保節能建材；如外牆玻璃採用low-e玻璃、自潔氧化鈦磁磚及屋頂中空樓板等建材與工法，以節能減碳及降低後續使用維護資源。 (二)各建案工地工程施工亦力求降低物料損耗及營建廢棄物減量目標：以降低對環境衝擊。	無差異。
三、維護社會公益 （一）公司遵守相關勞動法規及尊重國際公認基本勞動人全原則，保障員工之合法權益及雇用政策無差別待遇等，建立適當之管理方法、程序及落實之情形。 （二）公司提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育之情形。 （三）公司建立員工定期溝通之機制，以及以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動之情形。 （四）公司制定並公開其消費者權益政策，以及對其產品與服務提供透明且有效之消費者申訴程序之情形。 （五）公司與供應商合作，共同致力提升企業社會責任之情形。 （六）公司藉由商業活動、實物捐贈、企業志工服務或其他免費專業服務，參與社區發展及慈善公益團體相關活動之情形。	（一） 本公司遵守相關勞動法規，保障員工之合法權益，對於公司政策之宣導、員工的意見了解皆採開放雙向溝通方式進行。 （二） 本公司認為身心健康的員工，才能營造高效率、高品質的工作績效，因此致力於提供員工安全與健康之工作環境。故不定期舉辦員工健康檢查，讓員工更能掌握自己的健康狀態。 （三） 企業訂定整體目標以充分顯示企業想要達到的目標，並成為公司策略目標、營運計畫及年度預算的編製基礎，同時清楚地傳達給管理階層及員工，並確認整體目標已被遵循。 （四） 本公司設有專人及電子郵件信箱，處理有關公司消費者權益申訴之相關問題，公平即時處理消費者之申訴。 （五） 為回饋「取之於社會，用之於社會」公司於民國83年成立「全坤建設文教基金會」，其宗旨在於推動社區活動，舉辦環境保護及建築相關研討活動，及贊助台灣本土藝文團體，藉此提升國人對生活品質的重視，並增添社會更詳和的文化氣氛。 1.民國101年4月及101年11月贊助「美好童年」高爾夫名人大賽。 2.民國101年6月捐款予中華民國都市計劃學會舉辦「2012都市計畫國際研討會」。 3.舉辦101年各大學院校碩士學生，建築	無差異。

項目	運作情形	與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	與都市研究論文報告獎助活動。 4.舉辦101各大專院校建設系學生競圖「都市集合住宅未來篇」。	
四、加強資訊揭露 （一）公司揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊之方式。 （二）公司編製企業社會責任報告書，揭露推動企業社會責任之情形。	（一）目前尚未揭露企業責任有關資訊。 （二）公司尚未編制企業社會責任報告書。	（一）本公司未來將視實際需要或法令之規定適時辦理。 （二）公司未來將視實際需要編置社會責任報告書。
五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：本公司尚未訂定「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」。		
六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊（如公司對環保、社區參與、社會貢獻、社會服務、社會公益、消費者權益、人權、安全衛生與其他社會責任活動所採行之制度與措施及履行情形）： 1.民國101年4月贊助「美好童年」高爾夫名人大賽。 2.101年6月捐款予中華民國都市計劃學會舉辦「2012都市計畫國際研討會」。 3.民國101年7~11月舉辦「2012台灣區建築系所學生競圖評選」。 4.舉辦101年各大學院校碩士學生，建築與都市研究論文報告獎助活動。		
七、公司產品或企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：無		

6.公司履行誠信經營情形及採行措施：

落實誠信經營情形

項　　目	運　作　情　形	與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
一、訂定誠信經營政策及方案 （一）公司於規章及對外文件中明示誠信經營之政策，以及董事會與管理階層承諾積極落實之情形。 （二）公司訂定防範不誠信行為方案之情形，以及方案內之作業程序、行為指南及教育訓練等運作情形。 （三）公司訂定防範不誠信行為方案時，對營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範行賄及收賄、提供非法政治獻金等措施之情形。	（一）制定之策略計劃應整合高階管理階層的看法。 （二）定期評估高階管理階層過去所訂定的經營方向及優先順序，確保這些方向及順序現在仍然正確。 （三）把競爭對手、產品、顧客及法令變動之所有有關資訊，都告訴相關作業人員。建立企業內部向上、向下及橫向溝通的管道，以迅速找出阻礙達成企業策略目標的問題，並予解決。	無差異。
二、落實誠信經營 （一）公司商業活動應避免與有不誠信行為紀錄者進行交易，並於商業契約中明訂誠信行為條款之情形。 （二）公司設置推動企業誠信經營專（兼）職單位之運作情形，以及董事會督導情形。 （三）公司制定防止利益衝突政策及提供適當陳述管道運作情形。 （四）公司為落實誠信經營所建立之有效會計制度、內部控制制度之運作情形，以及內部稽核人員查核之情形。	（一）制訂【人事管理工作規則】內之行為守則，並予遵循。 （二）管理階層與新進員工一起審閱行為守則；管理階層與全體員工定期再度審閱 （三）懲罰違反行為守則的員工；清楚傳遞公司不容忍違反行為守則的訊息。 （四）懲罰違反行為守則的員工；懲罰違反法律的員工，是以司法機關提起告訴。	無差異。
三、公司建立檢舉管道與違反誠信經營規定之懲戒及申訴制度之運作情形。	懲罰違反行為守則的員工；懲罰違反法律的員工，是以司法機關提起告訴。	無差異。
四、加強資訊揭露 （一）公司架設網站，揭露誠信經營相關資訊情形。 （二）公司採行其他資訊揭露之方式（如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露放置公司網站等）。	（一）本公司設有網站，揭露相關企業文化、經營方針等資訊。 （二）本公司設有專責部門負責公司各項資訊之蒐集及發布，並已依規定設置並報備發言人相關資料。	無差異。
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：無。		
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊（如公司對商業往來廠商宣導公司誠信經營決心、政策及邀請其參與教育訓練、檢討修正公司訂定之誠信經營守則等情形）： （一）本公司遵守公司法、證券交易法、商業會計法、上市上櫃相關規章或其他商業行為有關法令，以作為落實誠信經營之基本。 （二）本公司「董事會議事規則」中訂有董事利益迴避制度，對董事所列議案，與其自身或其代表人有利害關係，至有害公司利益之虞者，得陳述意見及答詢，不得加入討論及表決，且討論及表決時應予迴避，並不得代理其他董事行使表決權。 （三）本公司訂有「防範內線交易管理作業」，明定董事、監察人、經理人及受僱人不得洩漏所知悉之內部重大訊息予他人，不得向知悉本公司內部重大資訊之人探詢或蒐集與個人職務不相關之公司未公開內部重大資訊，對於非因執行業務得知本公司未公開之內部重大資訊亦不得向其他人洩露。		

7.公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：無。

8.其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊，得一併揭露：無。

9. 內部控制制度執行狀況

(一)內部控制聲明書

全坤建設開發股份有限公司

內部控制制度聲明書

日期：102 年 03 月 18 日

本公司民國一〇一年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

一、 本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率（含獲利、績效及保障資產安全等）、財務報導之可靠性及相關法令之遵循等目標之達成，提供合理的確保。

二、 內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。

三、 本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」) 規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估及回應，3.控制作業，4.資訊與溝通，及 5.監督。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見『處理準則』之規定。

四、 本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，檢查內部控制制度之設計及執行的有效性。

五、 本公司基於前項檢查結果，認為本公司於民國一〇一年十二月三十一日的內部控制制度（含對子公司監督與管理），包括知悉營運之效果及效率目標達成之程度、財務報導之可靠性及相關法令之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。

六、 本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。

七、 本聲明書業經本公司民國一〇二年三月十八日董事會通過，出席董事七人中，無人持反對意見，均同意本聲明書之內容，併此聲明。

全坤建設開發股份有限公司

董　事　長：

總　經　理：

(二)委託會計師審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無。

10. 最近年度及截至年報刊印日止公司及內部人員依法被處罰、公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形：無。

11.最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議

（一）101 年度股東常會決議

本公司 101 年 6 月 22 日股東常會決議事項如下：

1.承認本公司 100 年度決算表冊。

2.承認本公司 100 年度盈餘分配表。

3.修正本公司部分章程。

4.修正本公司『取得或處分資產處理程序』

5.解除董事競業禁止案。

（二）101 年之董事會重要決議

1. 檢送本公司 101 年度營業預算及資本支出預算。(101.2.20)

2. 擬審閱本公司執行業務董監事、經理人薪資制度及薪資檢討。(101.2.20)

3. 通過 101 年 6 月 22 日召開股東常會及停止過戶期間。(101.3.9)

4. 擬解除新任董事競業禁止。(101.3.9)

5. 本公司民國 100 年度營業決算表冊。(101.3.9)

6. 本公司 100 年度內部控制制度自行評估案。(101.3.9)

7. 擬增修本公司【內部控制制度】、【內部稽核實施細則】案。(101.3.9)

8. 擬增訂及調整本公司【101 年度內部稽核作業查核計畫】案。(101.3.9)

9. 茲因 101 年 2 月 13 日行政院金融監督管理委員會發布修正公開發行公司取得或處分資產處理準則，故擬修訂公司取得或處分資產處理程序。(101.4.2)

10.茲因公司法修正通過，為配合公司業務需要，擬修訂公司章程。(101.4.2)

11.通過本公司一〇〇年度盈餘分配表。(101.4.2)

12.本公司第十七屆董事業經股東常會選任在案,擬請依法推選一人為本公司董事長。(101.6.22)

13.訂定本公司除息基準日、停止過戶期間及可轉換公司債(全坤二)之停止轉換期間。(101.7.2)

14.擬委任薪資報酬委員會委員。

15.為組織運作及擢拔工作表現優異人才，擬建議晉升人員廖學新、洪小慧，自一〇一年七月二日生效。(101.7.2)

16.擬修訂全坤關係企業機構指揮作業分層授權實施辦法。(101.7.2)

17.通過本公司一〇一年上半年度營業決算表冊。(101.8.28)

18.擬建議本公司 100 年度經理人員工紅利及董監事酬勞之發放金額。(101.8.28)

19.茲為活化公司資產，擬公開標售或其他處分方式出售敦化南路出租資產案。(101.11.6)

20.本公司擬投資子公司全達建設開發股份有限公司共計新台幣壹拾億元整。(101.12.17)

21.擬提報本公司【102 年度內部稽核作業查核計畫】案。(101.12.17)

22.茲因公開發行公司董事會議事辦法修正通過，為配合公司業務需要，故擬修訂董事會議事規範。(101.12.17)

23.擬前董事長李隆廣先生之退職金發放。(101.12.17)

(三)102 年截至年報刊印日之董事會重要決議

1.檢送本公司 102 年度營業預算及資本支出預算。(102.1.28)

2.茲因應法令修訂及業務需要，故擬修訂【資金貸與他人作業程序】及【背書保證作業辦法】。(102.1.28)

3. 為因應法令修訂及配合業務所需，擬調整本公司【內部控制制度】、【內部稽核實施細則】案。(102.1.28)

4. 擬建議本公司 101 年度年終獎金之發放基數。(102.1.28)

5. 本公司 101 年度內部控制制度自行評估案。(102.3.18)

6. 為配合公司業務需要，故擬修訂公司 取得或處分資產處理程序。(102.3.18)

7. 茲因業務需要，公司法律顧問將陸續到期，擬續聘蕭維德律師、林慶苗律師、李永然律師、陳峰富律師及李文中律師擔任公司本年度法律顧問，期間一年。(102.3.18)

8. 本公司民國 101 年度營業決算表冊。(102.3.18)

9. 為配合公司臺灣證券交易所股份有限公司，於中華民國 102 年 2 月 27 日公告之臺證上一字第 1020003468 號，擬修訂公司【股東會議事規則】，呈請　核議。(102.3.18)

10. 為配合公司業務需要及規章檢討，擬修訂公司【章程】及【取得或處分資產處理程序】。(102.3.18)

11. 為配合公司【章程】及【取得或處分資產處理程序】之提案修正，擬修訂公司【指揮作業分層授權實施辦法】。(102.3.18)

12. 擬具本公司 101 年度盈餘分配表。(102.3.18)

12. 最近年度及截至年報刊印日止董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者：無。

13. 最近年度及截至年報刊印日止，與財務報告有關人士（包括董事長、總經理、會計主管及內部稽核主管等）辭職解任情形之彙總：

公司有關人士辭職解任情形之彙總

102 年 04 月 22 日

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
總經理	李隆廣	99.02.23	101.07.02	配合組織設計人事調整
財務主管	簡小蘭	91.08.01	101.07.02	配合組織設計人事調整

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

四、會計師公費資訊

會計師公費資訊

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備 註
安侯建業聯合會計師事務所	賴麗真	曾國禓	101.01.01-101.12.31	

公費項目 / 金額級距		審計公費	非審計公費	合　計
1	低於 2,000 千元			
2	2,000 千元（含）～4,000 千元	V		V
3	4,000 千元（含）～6,000 千元			
4	6,000 千元（含）～8,000 千元			
5	8,000 千元（含）～10,000 千元			
6	10,000 千元（含）以上			

（一）給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費為審查公費之四分之一者：不適用。
（二）更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者：不適用。
（三）審計公費較前一年度減少百分之十五以上者：不適用。

五、更換會計師資訊：不適用。

六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者：無。

七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形:

董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形

職稱	姓名	100 年度		101 年度		102 年度截至 04 月 22 日止	
		持有股數增(減)數	質押股數增(減)數	持有股數增(減)數	質押股數增(減)數	持有股數增(減)數	質押股數增(減)數
董事長	元創投資有限公司 代表人：李勇毅	0	0	0	0	0	0
董事	李隆廣	0	0	0	0	0	0
董事	全達投資(股)公司 代表人：簡小蘭	0	0	0	0	0	0
董事	全達投資(股)公司 代表人：陳玫儒	0	0	0	0	0	0
董事	全球興業(股)公司 代表人：詹麗雯	0	0	0	0	0	0
董事	全球興業(股)公司 代表人：廖學新	0	0	0	0	0	0
董事	全球興業(股)公司 代表人：紀榮村	0	0	0	0	0	0
監察人	李蕙君	0	0	700,000	0	0	0
監察人	尚瑩投資有限公司 代表人：李瑞珊	0	0	0	0	0	0
總經理	廖學新	0	0	0	0	0	0
協理	紀榮村	0	0	0	0	0	0
協理	林大棚	0	0	0	0	0	0
協理	江清峰	0	0	0	0	0	0
協理	黃惠盟	0	0	(931)	0	0	0
財會主管	洪小慧	0	0	0	0	0	0
財會主管	詹麗雯	0	0	0	0	0	0

股權移轉資訊

姓名(註 1)	股權移轉原因(註 2)	交易日期	交易相對人	交易相對人與公司，董事、監察人及持股比例超過百分之十股東之關係	股 數	交易價格
無移轉關係人之情事。						

註 1：係填列公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十股東姓名。

註 2：係填列取得或處分。

股權質押資訊

姓名(註 1)	質押變動原因(註 2)	變動日期	交易相對人	交易相對人與公司，董事、監察人及持股比例超過百分之十股東之關係	股 數	質押（贖回）金額
無設質關係人之情事。						

註 1：係填列公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十股東姓名。

註 2：係填列質押或贖回

八、持股比例占前十名股東，其相互間互為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊：

持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資料

102 年 4 月 13 日；單位：股

姓名（註1）	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。		備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	名稱	關係	
全毅投資股份有限公司	17,556,703	11.57%	-	-	-	-	-	-	
代表人：謝登富	463	0.00%	-	-	-	-	-	-	
全展投資股份有限公司	12,483,236	8.23%	-	-	-	-	陳丕哲	董事長	
							李隆廣	董事	
代表人：陳丕哲	3,446,950	2.27%	29,643	0.02%	-	-			
全達投資股份有限公司	10,986,774	7.24%	-	-	-	-	李隆廣	董事長	
代表人：李隆廣	9,790,377	6.45%	85,144	0.06%	-	-			
昱景建設股份有限公司	10,513,377	6.93%	-	-	-	-	-	-	
代表人：李芳裕	336,440	0.22%	34,520	0.02%	-	-	-	-	
李隆廣	9,790,377	6.45%	85,144	0.06%	-	-	李勇毅	父子	
全球興業股份有限公司	6,619,427	4.36%	-	-	-	-	李隆廣	董事長	
							陳丕哲	監察人	
代表人：李隆廣	9,790,377	6.45%	85,144	0.06%	-	-			
元創投資有限公司	4,205,699	2.77%	-	-	-	-	李勇毅	董事長	
代表人：李勇毅	3,539,722	2.33%	85,144	0.06%	-	-	-	-	
李勇毅	3,539,722	2.33%	-	-	-	-	李隆廣	父子	
陳丕哲	3,446,950	2.27%	29,643	0.02%	-	-	-	-	
美商花旗託管次元新興市場評估基金投資	1,547,173	1.02%	-	-	-	-	-	-	

註1：股東姓名應分別列示（法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示）

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

註3：該股東為外部人士並非公司董監事，無法取得相關資料。

九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例：

轉投資事業	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例（%）	股數	持股比例（%）	股數	持股比例（%）
衛博科技	803,582	11.97	861,382	12.83	1,664,964	24.80

肆、募資情形

一、資本與股份

(一)股本來源：

年 月	發行價格(元)	核定股本		實收股本		備註		
		股數(仟股)	金 額(仟元)	股數(仟股)	金 額(仟元)	股本來源(仟元)	以現金以外之財產抵充股款者	其他
97.01	10	298,000,000	2,980,000,000	144,099,028	1,440,990,280	公司債轉換轉增資 83,846,900 元 97.01.18 經授商字第 09701012580 號	—	
97.04	10	298,000,000	2,980,000,000	144,285,087	1,442,850,870	公司債轉換轉增資 1,860,590 元 97.04.18 經授商字第 09701090550 號	—	
97.07	10	298,000,000	2,980,000,000	144,293,004	1,442,930,040	公司債轉換轉增資 79,170 元 97.07.24 經授商字第 09701185110 號	—	
98.07	10	298,000,000	2,980,000,000	144,492,026	1,444,920,260	公司債轉換轉增資 1,990,220 元 98.07.17 經授商字第 09801158460 號	—	
98.10	10	298,000,000	2,980,000,000	144,604,902	1,446,049,020	公司債轉換轉增資 1,128,760 元 98.10.16 經授商字第 09801239170 號	—	
99.01	10	298,000,000	2,980,000,000	150,038,454	1,500,384,540	公司債轉換轉增資 54,335,520 元 99.01.20 經授商字第 09901011790 號	—	
99.04	10	298,000,000	2,980,000,000	151,572,571	1,515,725,710	公司債轉換轉增資 15,341,170 元 99.04.20 經授商字第 9901077670 號	—	—
99.07	10	298,000,000	2,980,000,000	151,664,925	1,516,649,250	公司債轉換轉增資 923,540 元 99.04.20 經授商字第 9901077670 號		
100.01	10	298,000,000	2,980,000,000	149,664,925	1,496,649,250	庫藏股辦理註銷減資 20,000,000 元 100.01.01 經授商字第 10001000180 號		
100.01	10	298,000,000	2,980,000,000	151,297,498	1,512,974,980	公司債轉換轉增資 16,325,730 元 100.01.19 經授商字第 10001010940 號		
100.04	10	298,000,000	2,980,000,000	151,752,042	1,517,520,420	公司債轉換轉增資 4,545,440 元 100.04.19 經授商字第 10001076300 號		

註 1:上列資料為截至年報刊印日止已辦理變更登記之資料。

註 2:增資部份應加註生效(核准)日期與文號。

註 3:以低於票面金額發行股票者，應以顯著方式標示。

註 4:以貨幣債權、技術、商譽抵充股款者，應予敘明，並加註抵充之種類及金額。

註 5:屬私募者，應以顯著方式標示。

102 年 4 月 22 日

股份	核定股本					轉換公司
	已發行股份			未發行		債可轉換
種類	已上市(櫃)	未上市(櫃)	合計	股份	合計	股份數額
記名式普通股	151,752,042	—	151,752,042	146,247,958	298,000,000	27,711,797

總括申報制度相關資訊

有價證券種類	預定發行數額		已發行數額		已發行部分之發行目的及預期效益	未發行部分預定發行期間	備註
	總股數	核准金額	股數	價格			
無							

(二)股東結構：

股東結構

102 年 4 月 13 日

股東結構數量	政府機構	金融機構	其他法人	外國機構及外人	個人	合計
人 數	1	2	42	38	13,259	13,342
持有股數	84	5,234	69,908,744	3,988,013	77,849,967	151,752,042
持股比例	0.00	0.00	46.0	2.63	51.30	100

(三)股權分散情形：

股權分散情形

每股面額十元/ 102 年 4 月 16 日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	6,349	1,661,370	1.100
1000 至 5,000	5,125	11,374,439	7.500
5,001 至 10,000	938	7,717,433	5.090
10,001 至 15,000	224	2,838,381	1.870
15,001 至 20,000	205	3,916,860	2.580
20,001 至 30,000	162	4,145,154	2.730
30,001 至 40,000	74	2,711,768	1.790
40,001 至 50,000	53	2,481,150	1.640
50,001 至 100,000	115	8,488,299	5.590
100,001 至 200,000	53	7,575,655	4.990
200,001 至 400,000	22	5,933,280	3.910
400,001 至 600,000	2	1,051,000	0.690
600,001 至 800,000	3	2,252,676	1.480
800,001 至 1,000,000	1	1,000,000	0.660
1,000,001 以上	16	88,604,577	58.380
合　　計	13,342	151,752,042	100.000

(四)主要股東名單：

主要股東名單

股　　東　　戶　　名	持　有　股　數	百　分　比
全毅投資股份有限司	17,556,703	11.57%
全展投資股份有限公司	12,483,236	8.23%
全達投資股份有限公司	10,986,774	7.24%
昱景建設股份有限公司	10,513,377	6.93%
李隆廣	9,790,377	6.45%
全球興業股份有限公司	6,619,427	4.36%
元創投資有限公司	4,205,699	2.77%
李勇毅	3,539,722	2.33%
陳丕哲	3,446,950	2.27%
美商花旗託管次元新興市場評估基金投資	1,547,173	1.02%

(五)最近二年度每股市價、淨價、盈餘、股利及相關資料

項目 \ 年度			100 年度	101 年度	截至 102 年 4 月 22 日
每股市價(註 1)	最高		33.00	22.35	20.40
	最低		14.65	16.90	18.60
	平均		22.95	19.80	19.96
每股淨值(註 2)	分配前		22.65	22.09	23.65
	分配後		22.65	註	註
每股盈餘	加權平均股數(仟股)		151,638	151,752	151,752
	每股盈餘(註 3)	調整前	2.60	1.52	(0.10)
		調整後	2.60	註	註
每股股利	現金股利		2.0	註	註
	無償配股	盈餘配股	註	註	註
		資本公積配股	註	註	註
	累積未付股利		註	註	註
投資報酬分析	本益比(註 5)		8.83	13.02	-
	本利比(註 6)		11.49	註	註
	現金股利殖利率(註 7)		8.71	註	註

(註)民國 101 年盈餘配股議案尚未經股東會決議，102 年度每股淨值及盈餘截至 102 年 3 月 31 日。

(六)公司股利政策及執行狀況：

1、股利政策：

本公司屬營建產業，目前為成熟期，未來仍需持續投入資金以從事業務拓展活動，並尋求公司轉型之新契機，以確保市場競爭力；本公司現階段之股利政策，其執行方式係依據公司未來之資本預算規劃，來衡量未來年度之資金需求後，依符合下列執行比率之股利政策配發股利：擬配發之股利當中，股票股利(含盈餘配股及公積配股)佔百分之八十以下，現金股利則在百分之二十以上，但公司股價低於面額或接近面額時，公司可考量財務狀況全數發放現金股利。

2、本次股東會擬議股利分配情形：

本次股東會擬提配發現金股利 1.0 元/股。

(七)本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：

本公司董事會就 101 年度盈餘擬不配發股票股利。

(八)員工分紅及董事、監察人酬勞：

1.公司章程所載員工分紅及董事監察人酬勞之成數或範圍：

依據本公司章程第廿七條規定本公司如有盈餘，應先彌補以前年度虧損及繳納所得稅，次提列百分之十為法定盈餘公積，其餘額加回年度決算中已作為費用之員工紅利暨董事、監察人報酬作為「可供分派盈餘」，並依下列比率擬訂分配議案提請股東會決議分派：

(1)員工紅利就前述「可供分派盈餘」中提撥百分之五.

(2)董事、監察人酬勞就「可供分派盈餘」減除前項金額後之餘額提撥百分之五

(3)股東紅利及股息由董事會擬具分配辦法，提起股東會決議後分派之。

2.本期估列員工紅利及董事、監察人酬勞金額之估列基礎、配發股票紅利之股數計算基礎及實際配發金額若與估列數有差異時之會計處理：

員工紅利及董事、監察人酬勞金額之估列基礎係每年稅後純益於彌補虧損後，應先提撥 10%為法定盈餘公積，有餘再就餘額提 5%為員工紅利，5%為董事、監察人酬勞；若有配發股票紅利之股數計算基礎係依據董事會決議前一日之收盤價並考量除權除息之影響。惟若嗣後股東會決議實際與估列數有差異時，則視為會計估計變動，列為實際分配年度之損益。

3.董事會通過之擬議配發員工分紅等訊息：

(1)配發員工現金紅利、股票紅利及董事、監察人酬勞金額：

分配項目	董事會擬議配發金額(A)	認列費用年度估列金額(B)	差異金額(A-B)	差異原因及處理情形
員工現金紅利	9,780,647	9,780,647	0	公司自結報表與會計師調整之差異，因差異數未達會計師調整之重大項目，故調整於 102 年。
董監酬勞	9,291,615	9,291,613	2	

(2)擬議配發員工股票紅利股數及其占盈餘轉增資之比例：無.

(3)考慮擬議配發員工紅利及董事、監察人酬勞後之設算每股盈餘：

本公司 101 年度稅後盈餘為$230,257 仟元，就流通在外股數 151,752 仟股計算，每股盈餘為 1.52 元，因應員工紅利及董監酬勞費用化，配發之員工現金紅利$9,781 仟元及董監酬勞$9,292 仟元，已於盈餘中扣除，故每股盈餘不變。

4.上年度用以配發員工紅利及董事、監察人酬勞情形：

分配項目	董事會擬議配發金額(A)	認列費用年度估列金額(B)	差異金額(A-B)	差異原因及處理情形
員工現金紅利	16,174,608	16,301,187	126,579	公司自結報表與會計師調整之差異，因差異數未達會計師調整之重大項目，故調整於 101 年。
董監酬勞	15,365,878	15,486,128	120,250	

(九)公司買回本公司股份情形：無。

二、公司債辦理情形

公司債辦理情形

公司債種類（註2）	第二次有擔保公司債
發行（辦理）日期	99年5月3日上櫃
面額	新台幣100,000元
發行及交易地點（註3）	中華民國證券櫃檯買賣中心
發行價格	依面額十足發行
總額	新台幣1,000,000,000元
利率	票面利率0%
期限	3年期；到期日：102年5月3日
保證機構	台新國際商業銀行股份有限公司
受託人	台北富邦商業銀行
承銷機構	台新國際商業銀行股份有限公司
簽證律師	不適用
簽證會計師	不適用
償還方法	償還方法：本轉換公司債，除下列情形外，於到期日依債券面額加計利息補償金以現金一次償還： (1)債券持有人依轉換辦法第十條申請轉換為本公司普通股； (2)本公司依轉換辦法第十八條提前贖回 (3)債券持有人依轉換辦法第十九條行使賣回權；或 (4)本公司由證券商營業處所買回註銷。
未償還本金	新台幣0元
贖回或提前清償之條款	本公司對本轉換債之贖回權 (一)本轉換公司債發行滿一個月後翌日起至發行期間屆滿前四十日止，本公司普通股收盤價連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十時，本公司應於其後三十個營業日內，以掛號寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，贖回價格訂為本債券面額，以現金收回其全部債券，並函請櫃檯買賣中心公告。 (二)本轉換公司債發行滿一個月翌日至發行期間屆滿前四十日止，本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之10%時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，贖回價格訂為本債券面額，以現金收回其全部債券，並函請櫃檯買賣中心公告。 (三)若債權人於「債券收回通知書」所載債券收回基準日前，未以書面回覆本公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳日為憑)者，本公司得按當時之轉換價格，以通知期間屆滿日為轉換基準日，將其轉換公司債轉換本公司普通股。 (四)本公司執行收回請求，應於債券收回基準日後五個營業日內以現金贖回本轉換債。 債券持有人之賣回權 本轉換公司債以發行滿二年為債券持有人賣回基準日。本公司將於賣回基準日之三十日前，以掛號寄發一份「債券持有人賣回權行使通知書」予債券持有人(以「債券持有人賣回權行使通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本債券之投資人，則以公告方式為之)，並函請櫃檯買賣中心公告本轉換公司債券持有人賣回權之行使，債券持有人得於賣回基準日前十日以書面通知本公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳為憑)要求本公司以債券面額之102.01%(實質收益率為1%)，將其所持有之本轉換公司債以現金贖回。本公司受理賣回請求，應於賣回

		基準日後五個營業日內以現金贖回本轉換債。
限制條款(註4)		無
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果		無
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	截至年報刊印日止，已轉換551張，尚餘943,900,000元，預計5月3日本轉換公司債到期時按債券面額之103.03%以現金一次償還。
	發行及轉換(交換或認股)辦法	轉換期間 (一)債券持有人於本轉換公司債發行日後屆滿一個月(民國99年6月3日)起，至到期日前十日(民國102年4月23日)止，除依法暫停過戶期間及本條第(二)項規定期間外，得依本辦法第十條規定將本轉換公司債轉換為本公司普通股。 (二)自本公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止，辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止，停止轉換。 請求轉換程序 (一)債券持有人至原交易券商填具「轉換公司債帳簿劃撥轉換/贖回/賣回申請書」，註明轉換並檢同登載債券之存摺，由交易券商向臺灣集中保管結算所股份有限公司(以下簡稱「集保結算所」)提出申請，一經申請不得撤銷。集保結算所於接受申請後送交本公司股務代理機構，於送達本公司股務代理機構時即生轉換之效力。本公司股務代理機構於送達後五個營業日內，直接將本公司普通股股票撥入原債券持有人之集保帳戶。 (二)華僑及外國人持有本債券轉換為股票時，統由集保結算所採取帳簿劃撥方式辦理配發。
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響		本次資金募集計畫若以銀行借款方式籌措資金，除了必須支付利息費用外，尚有到期還本之資金調度壓力，而本次發行有擔保轉換公司債之票面利率為0%，惟債券持有人屆滿發行滿二年及滿三年可要求本公司分別依債券面額之102.01%及103.03%(實質收益率1.0%)將其所持有之轉換公司債贖回，故在假設全數未轉換之情況下，依財務會計準則公報第36號規定以有效利率及實質收益率計算出之99年度認列之利息費用為10,414仟元，對每股盈餘之影響為0.0729元，雖較銀行借款之影響0.0792元及發行普通公司債之0.0768元為低，且其僅係帳面認列之利息費用而非實質現金流出，倘若日後投資人執行轉換權，帳上所認列之利息費用將減少，若到期時全數轉換完畢，則無實際利息現金流出。 就股權稀釋情形及對股東權益之影響程度而言，轉換公司債不但於未轉換前無股權稀釋效果，若全數轉換，99年度每股盈餘稀釋程度為11.95%，仍低於現金增資方式之16.67%。此外對投資人而言，由於轉換公司債具有可轉換為股份之選擇權，相對較現金增資認股或普通公司債增加了理財之彈性。
交換標的委託保管機構名稱		無實體發行，不適用

轉換公司債資料

公司債種類		第二次有擔保換公司債	
項目 \ 年度		101年	102年 當年度截至102年4月22日
轉換（交）公司債市價	最高	104.50	103.9
	最低	101.50	102.3
	平均	103.50	102.71
轉換價格		24.30	22.00
發行（辦理）日期及發行時轉換價格		99年5月3日&新台幣28.8元	
履行轉換義務方式		發行新股	

註：第二次有擔保轉換公司債於102年5月6日終止上櫃。

三、特別股辦理情形：無。

四、海外存託憑證辦理情形：無。

五、員工認股權證辦理情形：無。

六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

七、資金運用計劃執行情形：截至年報刊印日（102.4.22）前一季止，本公司並無未完成或計畫效益尚未顯著之募集行為。

伍、營運概況

一、業務內容

(一)業務範圍

本公司主要業務包括房屋建築之銷售為主。所佔營業比重如下：

	營業比重(%)	
所營業務	101 年	102 年
各種商業大樓及國民住宅興建、出售業務	98.43	98.06
其他	1.57	1.94

●公司目前之商品（服務）項目：本公司乃屬建築事業，營業項目主要係委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅後，以從事出租出售之業務。

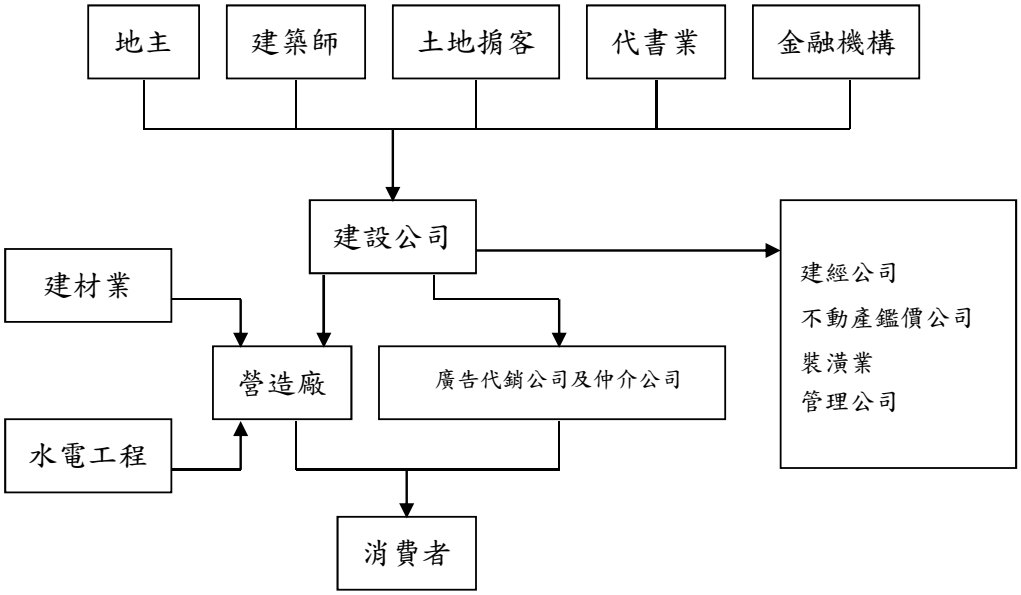
●計畫開發之新商品（服務)：目前針對新建住宅工法加以人性化的改良。

(二)產業概況：

●產品現況與發展

建築業係提供資金及土地委託營造廠興建國民住宅或商業辦公大樓，完工後再將其出售或出租給消費者，房地產業的活動一向被認為是「火車頭產業」，這種說法的理由有二個：一是認為房地產業有極大的「向後關聯」效果，在整個營建工程過程中，需投注大量之人力、財力及物力，且需經過相當長時間始能完成，其牽涉之上、下游產業眾多，如營造廠、建材、代書、水電工程、建築師、金融機構及相關不動產服務等，亦即房地產業景氣時，可帶動建材、水泥、鋼鐵、裝潢、運輸、金融、仲介、土地登記代理等周邊事業的發展；另一是指房地產業既然有帶動總體經濟成長的功能，也代表房地產業活動具有領先總體經濟景氣的特性，成為總體經濟景氣的領先指標，故建築業之未來成長性與總體經濟環境、國民所得、政府法令政策及人口數等息息相關。

●產業上中下游之關聯



●產品之各種發展趨勢

(1)建物評估認證制度加強住宅品質

(2)綠建築蔚為風潮

(3)捷運等重大交通建設完成帶動郊區住宅興建

(4)產品設計趨於多元化

a.休閒與住宅互相結合

b.購地成本增加，豪宅效應發酵

c.捷運住宅

d.超高住宅大樓

e.低價工業住宅

●產品之競爭

由於房地產市場規模龐大、地區分佈廣，且產品因所在地段、區位不同而有差異，因此市場爭型態較少像其他產業有公司與公司間之敵對競爭情形，而是不同區域內建案與建案間的競爭較為明顯，加上公司家數眾多，市場佔有率及其變化對公司未來營運之攸關性較不如其所推建案銷售情形的影響來得重要。

隨國民所得的提高，購屋者對於外觀設計、內部格局、建材設備及公共設施規劃等居住品質及安全的要求日趨嚴格。隨著購屋者對居住品質日漸重視，建案產品的規劃及空間的利用度已成為購屋者在選擇房屋時的重要考量，而且施工品質更是建立口碑的關鍵，如何在軟硬體設施加強精緻化及實用性如：養生、科技、環保、休閒、安全及舒適等功能，將是未來房屋產品的競爭優勢。此外，由於房地產業競爭日益激烈，客戶滿意度也成為衡量公司競爭力的重要指標，對業者而言，必須隨時注意消費者之需求與市場變化，以採取適當而有效之銷售策略。

本公司近年來深耕於大台北地區房地產市場，而該市場未來供應狀況與成長性以下述各區位及定位之產品為主力：

- 捷運週邊及與北市一橋之隔之住宅：包含三重、蘆洲、新莊、板橋、新店之一般性首購產品，為主要供應區域，能吸引北市外移之客戶。
- 台北市相對房價較低區域：包含文山、大同、萬華之換屋型產品及二房、三房首購型產品，為北市推案新重點。
- 台北市精華區豪宅：如信義計劃區、天母、大安區、中正區及大直明水路一帶，豪宅產品受惠兩岸三通及資金回流效應及一般投資型套房式產品。
- 台北市都市更新案件推出。

本公司未來除現有都更案外，亦將陸續推出地段優良之建案及與北市近郊之產品，公司業務發展規劃與大台北地區房地產市場發展趨勢相符。

本公司以大台北地區為推案重心，產品訴求深耕各級客層，不論是資本成熟型的換屋族或年輕的首次購屋族群，均提供設計精緻且物超所值的產品，與市場一般產品有所區隔。由於本公司長久以來所推建案之口碑良好，近期明顯銷售單價高且銷售速度快，甚至於三重及新莊之推案均創當地最高價，於大台北地區具一定之市場地位。此外，本公司土地開發、產品企劃、建案銷售、規劃設計、工程管理、交易安全及售後服務等項目均有一套標準作業程序，該產品經過業務部綜合市場分析的規劃與設計，再藉由豐富之銷售經驗、施工品質掌控及嚴謹之管理政策，其所推出之建案均創下良好的銷售率，顯示本公司之競爭能力深得購屋者之肯定，並堅持一貫的經營方針「有效資源整合，強化營運能力，積極多元發展，建立優質形象」，以靈活的銷售手法，來吸引各層級客戶的消費客層，本公司已於市場建立良好的口碑及品牌形象，推案量及銷售情形均維持於市場中之一定規模。

(三)技術及研發概況：

本公司係屬建設業，依照建築法規之規定不得從事營造業務，其營建工程均委由合格的營造廠商承造，故公司本身不從事營造工程之建造，因此，於本公司並無設置專責對生產技術及產品功能進行研發之部門，而僅從事土地

的開發、產品規劃設計及銷售等業務，與一般製造業有所不同。但公司設有土地開發部，從事建築建案土地之開發、評估與買賣管理，業務部負責規劃設計，以及營建管理部負責建築工程之工程管制與品質管理等工作。另就專利權方面，因本公司產品之設計規劃主要為委託外部設計團隊（如：建築師、景觀、燈光或特殊專業顧問等），營造工程均發包予營造廠商建構，故無就其產品進行相關的專利保護之適用。

本公司土地開發依據市場景氣的預測及公司實際營運需要，以擬出土地開發的方向，強調土地來源之多元化，注重取得土地未來之發展潛力，並迎合不同客源之需求規劃建築建案，以增加建案之多元性。在建築規劃設計方面則針對產品之地點、周圍環境之特色、消費者的需求作審慎的評估、配合外部設計團隊規劃設計最優質之產品，以符合日益創新的市場需求。在銷售方面，營業部門因應房地產消費市場型態之轉變進行市場分析，了解市場走向、客戶需求，確實掌握房地產市場變化，積極蒐集各項土地、房屋市場資料及同業推案，加以研討分析，確立產品定位及優越之行銷策略，以強化行銷能力，至於工程管理方面，則嚴格控制營建成本、監督現場施工進度及加強施工品質查驗，以求落實公司政策「有效資源整合，強化營運能力，積極多元發展，建立優質形象」。

(四)長、短期業務發展計畫

(1)短期業務發展計劃

高總價型產品將逐漸下降，換屋型產品及平價一般性的住宅將主導市場走向。本公司持續以開發新北市新重劃區及北市近郊的一般性產品為主。

(2)長期業務發展計劃

長期以台北市及新北市舊社區的都市更新案開發及桃園升格後之新區域為重點發展區域。

二、市場及產銷概況：

(一) 市場分析

1、主要產品為住宅、商務工作室

（1）新北市五股「全坤尊峰－微風館」：座落於五股洲子洋重劃區，規劃 234 戶地上 22 樓、地下 3 樓，102 年第一季開始銷售。

（2）新北市五股「全坤尊峰－世紀館」：座落於五股洲子洋重劃區，規劃 178 戶地上 23 樓、地下 3 樓之住商大樓，預計 102 年第二季推出銷售。

（3）新北市五股「全坤尊峰－225 案」：座落於五股洲子洋重劃區，規劃約 84 戶地上 15 樓、地下 2 樓之住商大樓，預計 102 年第四季推出銷售。

（4）台北市直興段「全坤雲峰」：約 1140 坪土地：座落台北市萬華區環河南路，規劃地上 23 樓、地下 4 樓之水岸景觀大樓，約 91 戶，目前結構體興建中，預計第四季開始銷售。

（5）台北市漢中段二小段「328」等地號約 1400 平都市更新土地：座落台北市萬華區貴陽街昆明街口，規劃地上 19 樓、地下 3 樓之住商大樓，約 381 戶，目前請照中，預計 102 年第三季取得建照，預計 102 年第四季推出銷售。

2、市場占有率

由於房地產市場規模龐大、地區分佈廣，且產品因所在地段、區位不同而有差異，因此市場競爭型態較少像其他產業有公司與公司間之敵對競爭情形，而是不同區域內個案與個案間的競爭較為明顯，加上公司數眾多，市場佔有率變化對公司外來營運之攸關性較不如其所推個案銷售情形的影響來得重要，本公司個案相較當地競爭個案明顯銷售單價高且銷售速度快，以五股「全坤尊峰」較當地個案高一成以上之售價。環南案有水岸第一排優勢，價格也將創當地新高價。

3、市場未來供應狀況與成長性

（1）捷運周邊及與北市一橋之隔之住宅：包含三重、蘆洲、新莊、板橋、新店之首購住宅、吸引北市外移之一般客層。

（2）台北市相對房價較低區域：包含文山、大同、萬華之換屋型產品及二房、三房首購型產品，為北市推案新重點。

（3）台北市精華區：如信義計畫區、天母、大安區、中正區及大直明水路一帶，豪宅產品受惠兩岸三通及資金回流效應，豪宅及投資型套房產品還能維持熱絡。

4、競爭利基

（1）敏銳的土地開發能力，對市場掌握度高。

（2）都市更新的專業與經驗，對都更個案的開發力強。

（3）專業的規劃設計和創造附加價值的能力。

（4）工程品質、進度與成本精確掌握。

（5）財務穩健、債信良好。

（6）優良的經營團隊、堅守本業。

（7）專業售後服務，深受客戶信賴與肯定。

5、發展願景之有利與不利因素

有利因素：

（1）整體經濟景氣回復向上，利率低檔，換屋及首購市場需求將慢慢恢復。

（2）各項交通建設陸續完成，有利郊區土地的開發，尤其捷運及高鐵站區開發，桃園縣升格都有帶動區域房市之作用。

不利因素：

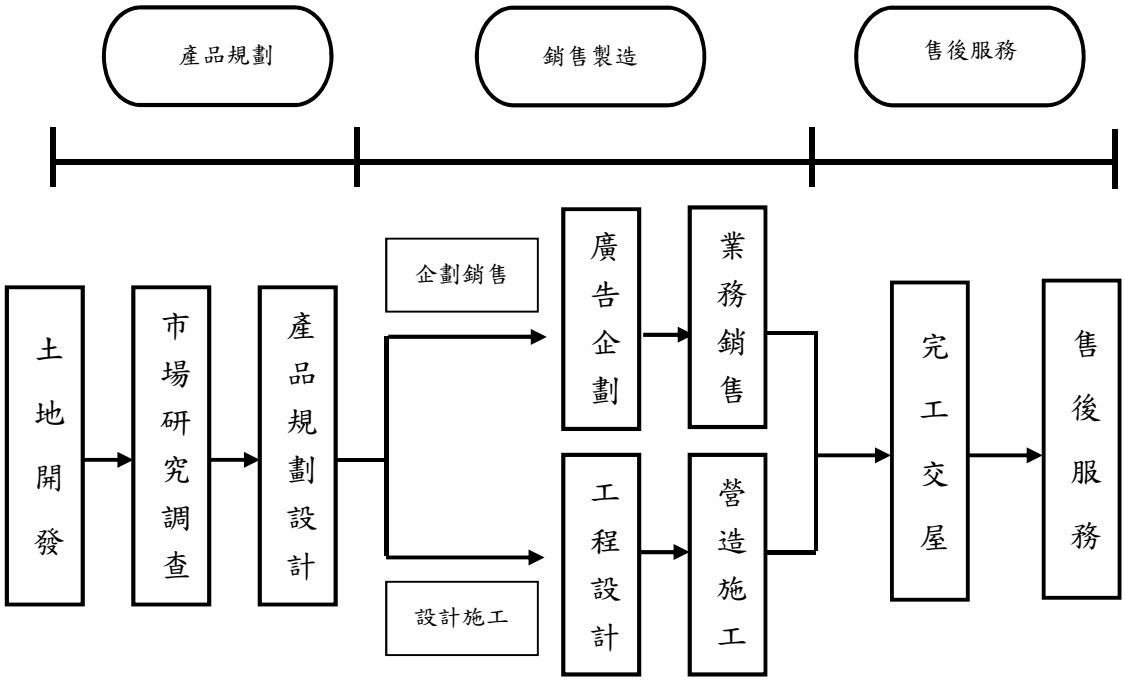
（1）政府打房的各項政策造成投資客及建商的壓力，政策不明及經營市場消息面偏向負面，造成客戶觀望等待，不利成交量提升。

（2）銀行對房貸審核趨緊，房貸成數下降，造成民眾觀望。

(二)主要產品之重要用途及產製過程：

A.主要產品之重要用途：興建及銷售住宅、或商業、辦公大樓。

B. 產製過程：



(三)主要原料之供應狀況：

本公司係屬建築業，其主要進貨原料包括營建土地及發包營建工程。

(1)營建用地

本公司設有土地開發部門，除由開發處積極主動尋找適合之土地外，亦透過土地仲介介紹合適土地，最近三年度所取得之土地來源主要以個人為主。另本公司亦視實際需要與地主採合作合建方式開發，故營建用地之供給情形穩定。

(2)營建工程

本公司工程均經過審慎嚴謹之評估，每一個案營建工程均依據工程預算公開招標，選擇經營穩健之優良營造廠商合作。

(四)最近二年度任一年度曾占進(銷)貨總額百分之十以上客戶之名稱及其進(銷)貨金額與比例：

最近二年度主要供應商資料

單位：新台幣仟元

項目	100 年度					101 年度					102 年度截至 102.3.31 止(註 2)				
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人之關係	進貨項目	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率（%）	與發行人之關係	進貨項目	名稱	金額	占當年度截至前一季止進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	進貨項目
1	家圓營造	297,961	33.46%	孫公司	營建工程	家圓營造	393,816	67.20%	孫公司	營建工程	聖暉工程	15,421	24.61%	無	營建工程
2	日商國土開發	192,031	21.51%	無	營建工程	元國水電	51,495	8.79%	無	營建工程	合興勝	13,713	21.89	無	營建工程
3	元國水電	51,561	5.79%	無	營建工程	聖暉工程	29,488	5.03%	無	營建工程	亞東水電	4,483	7.16	無	營建工程
4	聖暉工程	42,020	4.72%	無	營建工程	日商國土開發	25,121	4.28%	無	營建工程	偉泰	3,915	6.25	無	營建工程
5	其他	305,913	34.47%		-	其他	86,125	14.70%		-	其他	25,128	40.09		-
	進貨淨額	890,48	100.00%				586,043	100.00%			進貨淨額		100.00%		

註 1：進貨淨額合計數為各年度在建房地中土地成本與工程成本之增加數。

註 2：102 年第 1 季進貨淨額為 IFRS 合併總進貨百分之十以上之客戶。

增減變動原因說明：

本公司係屬建築業，其主要進貨原料包括土地及發包工程，其消長變化主係隨本公司推案、工程進度及公司整體經營策略而變動。本公司之土地來源除由開發處積極主動尋找適合之土地外，亦透過土地仲介取得，最近二年度所主要以個人為主，此外因推案之區域不同，土地取得之對象也不同，因此排名變化不一，應屬合理。

在工程發包方面，本公司係採包工包料及統包方式委由營造廠商承作，過去二年度本公司主要合作之包商變化不大，但隨推案不同以及各推案工程之規模與完工進度差異，致相關供應商排名有所變化，應屬合理。

最近二年度主要銷貨客戶資料

由於本公司建築事業部門收入係按完工比例法認列，無法歸類及排序前十大客戶，且銷售對象均為一般個人，故未列示相關資料。

增減變動原因說明：

本公司之營業收入主要來源為營建收入、租金之其他收入等二項，其中營建收入均逾九成以上，且銷售對象多為不特定之個人，加上係採取完工比例法認列銷貨收入，因此無法統計各年度營建收入部分之前十大客戶，唯就本公司最近二年度主要銷售建案之簽約金額前十高客戶觀之，均無超過10%之單一客戶。

整體而言，本公司最近二年度營建收入部分各建案之主要簽約客戶並無重複情事。

（五）最近二年度生產量值表

單位：新台幣仟元

年度 產品別	100年度		101年度	
	產量	產值	產量	產值
房地(仟元)	—	890,486	—	586,043
合計	—	890,486	—	586,043

（六）最近二年度銷售量值表

單位：新台幣仟元

年度 主要商品（或部門別）	100年度				101年度			
	內銷		外銷		內銷		外銷	
	量	值	量	值	量	值	量	值
房地	-	2,064,906	0	0	-	1,364,303	0	0
其他	-	32,944	0	0	-	27,014	0	0
總計	-	2,097,850	0	0	-	1,391,317	0	0

三、最近二年度從業員工人數

單位：人；年；%

年度		100年度	101年度	102年4月22日
員工人數(人)	職員	59	57	56
	作業員	-	-	-
	合計	59	57	56
平均年歲(歲)		41.2	40.9	41.1
平均服務年資(年)		10.41	10.24	10.37
學歷分布情形(%)	碩士	11.9%	15.5%	14%
	大專	74.6%	71.3%	74%
	高中	11.9%	13.2%	12%
	高中以下	1.6%	0%	0%

四、環保支出資訊

本公司經營不動產投資房屋興建業務，係委託營造廠商承包，有關工地環境之維護及廢棄物之處理均由承包商承辦，本公司負監督之責。目前本公司已針對各營建工程案於興建中四周搭設防護網，以防止砂石散落，塵土飛揚；施工中極力減低噪音級震動等，派遣監工督促廠商實施。因此預計未來亦無重大環保支出。

五、勞資關係資訊

1.公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度及其實施狀況以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形。

(1)員工福利措施及實施情形

本公司非常關心員工生活、福利，訂定合理薪資待遇，每年除兩節發給慰問金外，並訂定年終績效獎勵金及員工紅利分配辦法，按全年經營績效發給獎金以及紅利，在員工福利方面，除備有宿舍供遠道同仁住宿外，並不定期舉辦全體員工聚餐，以聯絡情感。每年並按期提供冬夏季制服。本公司員工福利委員會，除每年不定期舉辦國內外旅遊外，並定期舉辦慶生會和年節發放禮品，以辦理婚喪喜慶慰問補助等，福利制度完善，員工生活安定。

(2)進修、訓練與其實施情形

為貫徹本公司之經營方針與理念及提昇員工工作績效與品質，以期本公司與員工之共同成長與發展，本公司得依員工工作業務需求與發展舉辦如下教育訓練：

A.新進員工職前訓練。

B.在職員工專業知識與技能訓練。

C.在職員工管理知識與技能訓練。

(3)退休制度與其實施情形

本公司之員工退休規章按勞基法規定訂定，除具下述主要內容外，並另設有勞工退休準備金監督委員會，負責勞方退休準備金管理事宜。

A.本公司對於正式聘用員工訂有退休金辦法。依辦法規定，員工退休金之給與，以核准退休時前六個月之月平均薪資為基數；於核准退休時，按其工作年資每滿一年給與二個基數，但超過十五年之工作年資（三十個基數），每滿一年給與一個基數，其最高以四十五個基數為限。不滿半年部份按半年計，滿半年者以一年計。在該退休辦法下，退休金給付全數由本公司負擔，本公司並依該辦法規定，每月按薪資總額之 2%提撥，並提繳臺灣銀行。

B.本公司自民國九十四年七月一日起配合勞工退休金條例(以下簡稱新制)之實施，原適用該辦法之員工如經選擇適用新制後之服務年資或新制實施後到職之員工其服務年資改採確定提撥制，其退休金之給付由本公司按月以不低於每月工資百分之六提繳退休金，儲存於勞工退休金個人帳戶。

(4)勞資間之協議

本公司各項人事管理規章,工作手冊之訂定,均依勞動基準法為藍本,多項條文且優於該法有關範圍，並經有關主管機關核准，以供全體員工一體遵行，資方代表每月定期宣導公司有關政策並與員工代表進行意見溝通，以及績效品質改進與行政業務之檢討，每季並舉行員工會議，由公司最高主管親臨主持，直接聽取全體員工所提對公司有關興革意見及生活、福利、建議事項，溝通管道順暢，多年來勞資雙方相處，非常和諧融洽。

(5)各項員工權益維護措施

本公司各項人事管理規章,工作手冊之訂定,均依勞動基準法為藍本,多項條文且優於該法有關範圍，並經有關主管機關核准，以供全體員工一體遵行。

2.最近二年度及截至年報刊印日止，公司因發生勞資糾紛所遭受之損失，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明無法合理估計之事實：

本公司勞資關係和諧，勞資一體共存共榮，並未曾發生重大勞資糾紛，預估未來因勞資糾紛而導致損失之可能性極低。

六、重要契約

目前仍有效存續及最近一年度到期之供銷、技術合作、工程、長期借款契約及其他足以影響投資人權益之重要契約：

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
工程合約	家圓營造股份有限公司	開工日起 988 日曆天	環南案營建工程	各工程期限不論提前或延長，一經雙方約定後，應依我方要求之期限內完成。
借款契約	台灣中小企業銀行	101.04.11-102.04.11	寶山土地	無
借款契約	兆豐銀行(敦化分行)	101.07.29-102.07.28	三芝土地、金泰段	
借款契約	兆豐票券金融(股)公司	101.12.26-102.12.25	晶華 1F	
借款契約	台新國際商業銀行(建北分行)	99.05.18-102.05.03	國際館 5 戶、澄峰 2 戶	
借款契約	國泰世華商業銀行	102.01.10-103.01.10	新湖辦公室	
借款契約	富邦銀行(安和分行)	101.07.26-106.04.05	敦峰	
借款契約	華南銀行(西門分行)	101.08.08-102.08.13	信用	
借款契約	合作金庫銀行	101.06.09-102.06.09	信用	
借款契約	遠東商業銀行	101.08.08-102.08.08	信用	
借款契約	兆豐銀行(敦化分行)	97.12.16-102.06.15	萬華直興段土融	

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表，並應註明會計師姓名及查核意見：

(1) 簡明資產負債表及綜合損益表資料

簡明資產負債表

單位：新台幣仟元

項目＼年度		最近五年度財務資料(註1)					截至102年3月31日(註3)
		97年	98年	99年	100年	101年	
流動資產		不適用					4,468,850
不動產、廠房及設備(註2)							211,029
無形資產							2,028
其他資產(註2)							885,262
資產總額							5,567,169
流動負債	分配前						1,890,738
	分配後						註6
非流動負債							86,443
負債總額	分配前						1,977,181
	分配後						註6
歸屬於母公司業主之權益							3,325,937
股本							1,517,520
資本公積							919,902
保留盈餘	分配前						965,372
	分配後						註6
其他權益							(76,857)
庫藏股票							0
非控制權益							264,051
權益總額	分配前						3,589,988
	分配後						註6

註1：97年至101年財務報表未採用國際會計編製準則。

註2：未辦理資產重估。

註3：上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司並應列示截至年報刊印日之前一季止，另財務資料是否經會計師簽證、核閱或兩者皆否，應予註明。

註4：上稱分配後數字，請依據次年度股東會決議之情形填列。

註5：財務資料經主管機關通知應自行更正或重編者，應以更正或重編後之數字列編，並註明其情形及理由。

註6：民國一〇一年度盈餘分配議案尚未經股東會決議。

簡明綜合損益表

單位：新台幣仟元

年度 / 項目	最近五年度財務資料（註1）					截至102年3月31日(註2)
	97年	98年	99年	100年	101年	
營業收入	不適用					97,601
營業毛利						41,840
營業損益						(9,977)
營業外收入及支出						(4,913)
稅前淨利(損)						(19,847)
繼續營業單位本期淨利(損)						0 (19,847)
停業單位損失						0
本期淨利（損）						(19,847)
本期其他綜合損益（稅後淨額）						8,186
本期綜合損益總額						(11,661)
淨利歸屬於母公司業主						(15,543)
淨利歸屬於非控制權益						(4,304)
綜合損益總額歸屬於母公司業主						(7,357)
綜合損益總額歸屬於非控制權益						(4,304)
每股盈餘						(0.10)

註1：97年至101年財務報表未採用國際會計編製準則。

註2：截至102年3月31日之資料僅經會計師核閱。

(2)簡明資產負債表及損益表資料-我國財務會計準則

簡明資產負債表

單位：新台幣仟元

年度		最近五年度財務資料（註1）				
項目		97年	98年	99年	100年	101年
流動資產		3,922,389	4,689,855	5,231,652	5,024,760	3,399,271
長期投資		462,679	572,620	936,592	869,147	832,539
固定資產		723,901	735,761	737,393	727,903	719,031
無形資產		0	0	0	0	0
其他資產		10,966	4,632	13,966	10,543	10,129
資產總額		5,119,935	6,002,868	6,919,603	6,632,353	4,960,970
流動負債	分配前	1,907,858	2,510,275	2,231,738	3,156,398	1,568,892
	分配後	1,907,858	2,510,275	2,231,738	3,156,398	註6
長期負債		360,500	360,500	1,280,671	0	0
其他負債		32,837	35,384	36,791	39,804	40,073
負債總額	分配前	2,301,195	2,906,159	3,549,200	3,195,482	1,608,965
	分配後	2,301,195	2,906,159	3,549,200	3,195,482	註6
股本		1,442,930	1,500,385	1,512,975	1,517,520	1,517,520
資本公積		777,778	827,530	957,777	960,559	960,559
保留盈餘	分配前	658,703	813,185	905,120	995,372	922,125
	分配後	658,703	813,185	905,120	995,372	註6
金融商品未實現損益		13	-	(9,420)	(38,610)	(34,497)
累積換算調整數		4,265	3,284	(13,323)	(15,244)	(30,976)
未認列為退休金成本之淨損失		-	-	-	-	-
庫藏股票		(69,949)	(64,949)	-	-	-
股東權益總額	分配前	2,818,740	3,096,709	3,370,403	3,436,871	3,352,005
	分配後	2,574,430	3,096,709	3,370,403	3,436,871	註6

註1：97年至101年度資料皆經會計師查核簽證。

註2：當年度曾辦理資產重估價者，應予列辦理日期及重估增值金額。

註3：上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司並應列示截至年報刊印日之前一季止，另財務資料是否經會計師簽證、核閱或兩者皆否，應予註明。

註4：上稱分配後數字，請依據次年度會股東會決議之情形填列。

註5：財務資料經主管機關通知應自行更正或重編者，應以更正或重編後之數字列編，並註明其情形及理由。

註6：民國一〇一年度盈餘分配議案尚未經股東會決議。

簡明損益表資料

單位：新台幣仟元

年度	最近五年度財務資料（註）				
項目	97年	98年	99年	100年	101年
營業收入	2,287,782	1,313,994	1,932,440	2,097,850	1,391,317
營業毛利	802,105	338,884	702,870	832,938	614,262
營業（損）益	473,899	128,713	407,986	538,890	239,676
營業外收入及利益	50,653	283,616	12,119	7,776	27,423
營業外費用及損失	165,919	34,157	25,614	148,590	33,109
稅前（損）益	358,633	378,172	394,491	398,076	233,990
稅後（損）益	351,109	367,956	391,308	393,756	230,257
每股盈餘（元）	2.49	2.56	2.62	2.60	1.52

註：97年至101年度資料皆經會計師查核簽證。

最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

年度	事務所名稱	會計師姓名	查核意見	說明
97 年	安侯建業會計師事務所	賴麗真、曾國禓	修正式無保留意見	
98 年	安侯建業會計師事務所	賴麗真、曾國禓	修正式無保留意見	
99 年	安侯建業會計師事務所	賴麗真、曾國禓	無保留意見	
100 年	安侯建業會計師事務所	賴麗真、曾國禓	無保留意見	
101 年	安侯建業會計師事務所	賴麗真、曾國禓	無保留意見	

二、最近五年財務分析

(1)財務分析

分析項目 \ 年度（註1）			最近五年度財務分析					截至102年3月31日(註2)
			97 年	98 年	99 年	100 年	101 年	
財務結構(%)	負債占資產比率		不適用					35.52
	長期資金占不動產、廠房及設備比率							1713.32
償債能力%	流動比率							236.37
	速動比率							53.21
	利息保障倍數							(2)
經營能力	應收款項週轉率（次）							18.25
	平均收現日數							20.00
	存貨週轉率（次）							0.03
	應付款項週轉率（次）							3.29
	平均銷貨日數							14,337.98
	不動產、廠房及設備週轉率（次）							0.46
	總資產週轉率（次）							0.02
獲利能力	資產報酬率（%）							(0.27)
	權益報酬率（%）							(0.55)
	占實收資本比率（%）	營業利益						(0.98)
		稅前純益						(1.31)
	純益率（%）							(20.33)
	每股盈餘（元）							(0.1)
現金流量	現金流量比率（%）							-
	現金流量允當比率（%）							-
	現金再投資比率（%）							-
槓桿度	營運槓桿度							0.48
	財務槓桿度							0.71

註1：未經會計師查核簽證之年度，應予註明。

註2：上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司並應將截至年報刊印日之前一季止之當年度財務資料併入分析。

註3：年報本表末端，應列示如下之計算公式：

1.財務結構

(1)負債占資產比率＝負債總額／資產總額。

(2)長期資金占不動產、廠房及設備比率＝（權益總額＋非流動負債）／ 不動產、廠房及設備淨額。

2.償債能力

(1)流動比率＝流動資產／流動負債。

(2)速動比率＝（流動資產－存貨－預付費用）／流動負債。

(3)利息保障倍數＝所得稅及利息費用前純益／本期利息支出。

3.經營能力

(1)應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率＝ 銷貨淨額／各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。

(2)平均收現日數＝365／應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率＝銷貨成本／平均存貨額。

(4)應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率＝ 銷貨成本／各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。

(5)平均銷貨日數＝365／存貨週轉率。

(6) 不動產、廠房及設備週轉率＝銷貨淨額／平均不動產、廠房及設備淨額。
(7)總資產週轉率＝銷貨淨額／平均資產總額。
4.獲利能力
(1)資產報酬率＝〔稅後損益＋利息費用×（１－稅率）〕／ 平均資產總額。
(2)權益報酬率＝稅後損益／平均權益總額。
(3)純益率＝稅後損益／銷貨淨額。
(4)每股盈餘＝（歸屬於母公司業主之損益－特別股股利）／加權平均已發行股數。（註４）
5.現金流量
(1)現金流量比率＝營業活動淨現金流量／流動負債。
(2)淨現金流量允當比率＝最近五年度營業活動淨現金流量／最近五年度(資本支出＋存貨增加額＋現金股利)。
(3)現金再投資比率＝(營業活動淨現金流量－現金股利)／(不動產、廠房及設備毛額＋長期投資＋其他非流動資產＋營運資金)。(註 5)
6.槓桿度：
(1)營運槓桿度＝(營業收入淨額－變動營業成本及費用) ／ 營業利益(註 6)。
(2)財務槓桿度＝營業利益 ／ (營業利益－利息費用)。

註４：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：
1.以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。
2.凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。
3.凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。
4.若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利（不論是否發放）應自稅後淨利減除、或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註５：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：
1.營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。
2.資本支出係指每年資本投資之現金流出數。
3.存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。
4.現金股利包括普通股及特別股之現金股利。
5. 不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

註６：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

註７：外國公司前開有關占實收資本比率，則改以占淨值比率計算之。

（２）財務分析-我國財務會計準則

年度			最近五年度財務資料（註1）				
分析項目			97年	98年	99年	100年	101年
財務結構%	負債占資產比率		44.95	48.41	51.29	48.18	32.43
	長期資金占固定資產比率		439.18	469.88	630.75	472.16	466.18
償債能力	流動比率		205.59	186.83	226.76	159.19	216.67
	速動比率		3.74	5.81	7.61	9.95	24.27
	利息保障倍數		12.46	18.98	77.78	18.44	14.14
經營能力	應收款項週轉率(次)		58.25	92.31	175.88	423.47	616.31
	應收款項週轉日數		6.26	3.95	2.07	0.86	0.59
	存貨週轉率(次)		0.38	0.25	0.29	0.30	0.25
	應付款項週轉率（次）		6.11	4.68	3.58	3.31	3.41
	平均售貨日數		960.52	1460.00	1258.62	1212.66	1460.00
	固定資產週轉率(次)		2.82	1.80	2.62	2.86	1.92
	總資產週轉率(次)		0.45	0.22	0.28	0.32	0.28
獲利能力	資產報酬率(%)		6.68	6.92	6.12	6.09	4.23
	股東權益報酬率(%)		12.51	12.44	12.10	11.57	6.78
	佔實收資本比率(%)	營業利益	32.84	8.42	26.97	35.51	15.79
		稅前純益	24.85	25.20	26.07	26.23	15.42
	純益率(%)		15.35	28.00	20.25	18.77	16.55
	每股盈餘（虧）（元）		2.49	2.56	2.62	2.60	1.52
現金流量	現金流量比率%		54.40	-	22.84	13.99	118.34
	現金流量允當比率%		-	2.86	1.18	13.67	39.62
	現金再投資比率%		24.66	-	4.42	3.89	44.70
槓桿度	營運槓桿度		1.84	1.07	1.02	1.02	1.05
	財務槓桿度		1.07	1.20	1.01	1.04	1.08
1.流動比率及速動比率增加係因國際館及公園館完工轉列所致。 2.應收帳款週轉率增加主要係本期平均應收帳款減少所致。 3.應收帳款週轉日數減少主要因應收帳款週轉率增加所致。 4.資產報酬率及股東權益報酬率減少係因稅後損益減少所致。 5.營業利益及純益率減少係因101年度營收較100年度減少所致。 6.現金流量比率增加主要係本期來自營業活動之淨現金增加所致。							

註：97年至101年度資料皆經會計師查核簽證。

三、監察人查核一〇一年度決算報告

全坤建設開發股份有限公司監察人審查報告書

本公司董事會造送經安侯建業聯合會計師事務所查核簽證之一〇一年度財務報表、合併財務報表等，連同一〇一年度營業報告書、盈餘分配議案，復經本監察人審查，認為尚無不符，爰依照公司法第二百一十九條規定報告如上。

此　致

本公司一〇二年股東常會

全坤建設開發股份有限公司

監察人：李　蕙　君

監察人：尚瑩投資有限公司

代表人：李瑞珊

中　華　民　國　一　〇　二　年　三　月　十　八　日

四、最近年度會計師查核報告

安侯建業聯合會計師事務所
KPMG
台北市11049信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F, TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei, 11049, Taiwan, R.O.C.
Telephone 電話 +886 (2) 8101 6666
Fax 傳真 +886 (2) 8101 6667
Internet 網址 www.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：

全坤建設開發股份有限公司民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日之資產負債表，暨截至各該日止之民國一〇一年度及一〇〇年度之損益表、股東權益變動表及現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開財務報表表示意見。

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則及一般公認會計原則編製，足以允當表達全坤建設開發股份有限公司民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日之財務狀況，暨截至各該日止之民國一〇一年度及一〇〇年度之經營成果與現金流量。

全坤建設開發股份有限公司已編製民國一〇一年度及一〇〇年度之合併財務報表，並均經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

安 侯 建 業 聯 合 會 計 師 事 務 所

賴 麗 真

會 計 師：

曾 國 楊

證券主管機關：(89)台財證(六)第62474號
核准簽證文號：金管證六字第0940129108號
民 國 一〇二 年 三 月 十八 日

全坤建設開發股份有限公司

資產負債表

民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		101.12.31		100.12.31	
	資　產	金　額	%	金　額	%
11XX	**流動資產：**				
1100	現金及約當現金(附註四(一))	$ 327,856	7	61,045	1
1310	公平價值變動列入損益之金融資產－流動(附註四(二)、(十)及(十七))	-	-	3,118	-
1120	應收票據淨額	2,742	-	1,073	-
1143	應收帳款淨額(附註五)	700	-	-	-
1190	其他金融資產－流動	49,479	1	46,893	1
1221	待售房地(附註四(三)及六)	288,982	6	136,940	2
1223	營建用地(附註四(四)及六)	725,212	15	725,372	11
1224	在建房地(附註四(五)、五、六及七)	948,014	19	3,309,711	50
1225	預付土地款	77,522	1	43,123	1
1285	遞延推銷費用	-	-	252,771	4
1292	工程存出保證金(附註七)	180,833	4	201,780	3
1291	受限制資產(附註六)	592,586	12	-	-
1298	其他流動資產	205,345	4	242,934	4
		3,399,271	69	5,024,760	77
14XX	**基金及長期投資：**				
1421	採權益法之長期股權投資(附註四(六))	741,170	15	738,227	11
1440	其他金融資產－非流動(附註六及七)	1,206	-	44,870	-
1450	備供出售金融資產－非流動(附註四(二)及(十七))	65,503	2	61,390	1
1480	以成本衡量之金融資產－非流動(附註四(二)及(十七))	24,660	-	24,660	-
		832,539	17	869,147	12
15XX	**固定資產(附註四(七)及六)：**				
1501	土地	163,919	3	163,919	2
1521	房屋及建築	61,705	1	60,744	1
1621	出租資產－土地	404,268	8	404,268	6
1622	出租資產－房屋	166,141	4	166,141	3
1681	其他設備	5,484	-	5,224	-
		801,517	16	800,296	12
15X9	減：累計折舊	82,486	2	72,393	1
		719,031	14	727,903	11
18XX	**其他資產：**				
1860	遞延所得稅資產－非流動(附註四(十二))	6,345	-	3,123	-
1888	其他資產－其他	3,784	-	7,420	-
		10,129	-	10,543	-
	資產總計	$ 4,960,970	100	6,632,353	100

		101.12.31		100.12.31	
	負債及股東權益	金　額	%	金　額	%
21XX	**流動負債：**				
2100	短期借款(附註四(八))	$ 422,000	9	740,000	11
2110	應付短期票券	19,973	-	69,910	1
2120	應付票據	14,009	-	47,261	1
2130	應付票據－關係人(附註五)	10,233	-	64,447	1
2140	應付帳款	71,812	1	88,306	2
2150	應付帳款－關係人(附註五)	29,842	1	17,700	-
2160	應付所得稅(附註四(十二))	1,631	-	4,081	-
2260	預收款項(附註四(九)及七)	8,015	-	760,719	11
2270	一年或一營業週期內到期長期負債(附註四(十)及(十七))	-	-	360,500	6
2271	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註四(十)及(十七))	938,947	19	925,069	14
2280	其他流動負債	52,430	1	78,405	1
		1,568,892	31	3,156,398	48
28XX	**其他負債：**				
2810	應計退休金負債(附註四(十一))	31,473	1	30,382	-
2820	存入保證金	8,600	-	8,702	-
		40,073	1	39,084	-
	負債合計	1,608,965	32	3,195,482	48
3XXX	**股東權益：**				
3110	普通股股本(附註四(十三))	1,517,520	31	1,517,520	23
32XX	資本公積(附註四(十)及(十四))：				
3210	資本公積－發行溢價	733,576	15	733,443	11
3220	資本公積－庫藏股票交易	60,315	1	60,315	1
3260	資本公積－長期投資	40,657	1	40,657	1
3272	資本公積－認股權	126,011	3	126,144	2
33XX	保留盈餘(附註四(十五))：				
3310	法定盈餘公積	242,044	5	202,668	3
3320	特別盈餘公積	36,580	1	5,469	-
3350	未提撥保留盈餘	643,501	13	787,235	12
34xx	股東權益其他項目：				
3420	累積換算調整數(附註四(六))	(30,976)	(1)	(15,244)	-
3450	金融商品之未實現損益(附註四(二))	(34,497)	(1)	(38,610)	(1)
3460	未實現重估增值(附註四(六))	17,274	-	17,274	-
	股東權益合計	3,352,005	68	3,436,871	52
	重大承諾事項及或有事項(附註七)				
	負債及股東權益總計	$ 4,960,970	100	6,632,353	100

(請詳閱後附財務報表附註)

董事長：李勇毅　　經理人：廖學新　　會計主管：詹麗雯

全坤建設開發股份有限公司

損益表

民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

		101年度		100年度	
		金　額	%	金　額	%
4000	**營業收入(附註五):**				
4510	營建收入	$ 1,364,303	98	2,064,906	98
4800	其他營業收入	27,014	2	32,944	2
		1,391,317	100	2,097,850	100
5000	**營業成本(附註五):**				
5510	營建成本	771,957	56	1,259,394	60
5800	其他營業成本	5,098	-	5,518	-
		777,055	56	1,264,912	60
5910	**營業毛利**	614,262	44	832,938	40
6000	**營業費用:**				
6100	推銷費用	303,322	22	218,883	10
6200	管理及總務費用	71,264	5	75,165	4
		374,586	27	294,048	14
6900	**營業淨利**	239,676	17	538,890	26
7100	**營業外收入及利益:**				
7110	利息收入	3,337	-	990	-
7121	權益法認列之投資收益(附註四(六))	21,850	2	-	-
7122	股利收入	2,236	-	2,012	-
7130	處分固定資產利益	-	-	677	-
7480	什項收入	-	-	4,097	-
		27,423	2	7,776	-
7500	**營業外費用及損失:**				
7510	利息費用(附註四(五)及(十))	17,805	1	22,831	1
7521	採權益法認列之投資損失(附註四(六))	-	-	19,803	1
7640	金融資產評價損失(附註四(二)及(十))	3,083	-	77,009	4
7630	減損損失(附註四(二))	-	-	13,796	-
7880	什項支出	12,221	1	15,151	1
		33,109	2	148,590	7
7900	**稅前淨利**	233,990	17	398,076	19
8110	**所得稅費用(附註四(十二))**	3,733	-	4,320	-
9600	**本期淨利**	**$ 230,257**	**17**	**393,756**	**19**

		稅　前	稅　後	稅　前	稅　後
9750	**基本每股盈餘－當期(附註四(十六))**	**$ 1.54**	**1.52**	**2.63**	**2.60**
	稀釋每股盈餘－當期	**$ 1.33**	**1.28**	**2.18**	**2.14**

(請詳閱後附財務報表附註)

董事長：李勇毅　　經理人：廖學新　　會計主管：詹麗雯

全坤建設開發股份有限公司

股東權益變動表

民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	普通股股本	資本公積	保留盈餘			累積換算調整數	備供出售金融商品未實現損益	未實現重估增值	合計
			法定盈餘公積	特別盈餘公積	未提撥保留盈餘				
民國一〇〇年一月一日期初餘額	$ 1,512,975	957,777	163,537	-	741,583	(13,323)	(9,420)	17,274	3,370,403
民國九十九年度盈餘分配(註1)：									
提列法定盈餘公積	-	-	39,131	-	(39,131)	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	5,469	(5,469)	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(303,504)	-	-	-	(303,504)
可轉換公司債轉換	4,545	2,782	-	-	-	-	-	-	7,327
備供出售金融資產未實現損益	-	-	-	-	-	-	(29,190)	-	(29,190)
認列被投資公司累積換算調整數	-	-	-	-	-	(1,921)	-	-	(1,921)
民國一〇〇年度純益	-	-	-	-	393,756	-	-	-	393,756
民國一〇〇年十二月三十一日餘額	1,517,520	960,559	202,668	5,469	787,235	(15,244)	(38,610)	17,274	3,436,871
民國一〇〇年度盈餘分配(註2)：									
提列法定盈餘公積	-	-	39,376	-	(39,376)	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	31,111	(31,111)	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(303,504)	-	-	-	(303,504)
備供出售金融資產未實現損益	-	-	-	-	-	-	4,113	-	4,113
認列被投資公司累積換算調整數	-	-	-	-	-	(15,732)	-	-	(15,732)
民國一〇一年度純益	-	-	-	-	230,257	-	-	-	230,257
民國一〇一年十二月三十一日餘額	**$ 1,517,520**	**960,559**	**242,044**	**36,580**	**643,501**	**(30,976)**	**(34,497)**	**17,274**	**3,352,005**

註1：董監酬勞16,607千元及員工紅利17,481千元已於損益表中扣除。

註2：董監酬勞15,366千元及員工紅利16,174千元已於損益表中扣除。

(請詳閱後附財務報表附註)

董事長：李勇毅　　經理人：廖學新　　會計主管：詹麗雯

全坤建設開發股份有限公司

現金流量表

民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	101年度	100年度
營業活動之現金流量：		
本期淨利	$ 230,257	393,756
調整項目：		
折舊費用	10,111	10,959
攤銷費用	680	634
存貨跌價損失(帳列其他營業成本)	-	25,939
採權益法認列之投資(利益)損失	(21,850)	19,803
處分及報廢固定資產利益	-	(498)
金融資產評價損失	3,083	77,009
金融資產減損損失	-	13,796
應付公司債利息費用	14,898	16,898
什項支出	9,429	11,549
營業資產及負債之淨變動：		
營業資產之淨變動：		
交易目的金融資產	35	-
應收票據及帳款	(2,369)	7,762
存貨	2,209,815	51,835
預付土地款	(34,399)	(43,123)
遞延推銷費用	252,771	114,303
工程存出保證金	20,947	(30,799)
其他流動資產	37,590	31,045
其他金融資產	(2,586)	458
營業負債之淨變動：		
應付票據(含關係人)	(78,795)	(128,859)
應付帳款(含關係人)	(13,023)	44,569
應付所得稅	(2,450)	906
預收款項	(752,704)	(170,989)
其他流動負債	(25,975)	(6,446)
應計退休金負債	1,091	1,193
營業活動之淨現金流入	1,856,556	441,700

全坤建設開發股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	101年度	100年度
投資活動之現金流量：		
採權益法之長期股權投資淨增加	(48)	(82,648)
受限制資產(增加)減少	(592,586)	187
購置固定資產	(1,261)	(1,801)
出售固定資產價款	22	830
其他金融資產減少	43,664	2
其他資產增加	(6,473)	(8,366)
投資活動之淨現金流出	(556,682)	(91,796)
融資活動之現金流量：		
償還短期借款	(318,000)	(170,000)
償還長期借款	(360,500)	-
應付短期票券(減少)增加	(49,937)	69,910
存入保證金增加(減少)	(102)	1,100
應付公司債贖回	(1,020)	-
發放現金股利	(303,504)	(303,504)
融資活動之淨現金流出	(1,033,063)	(402,494)
本期現金及約當現金淨增加(減少)數	266,811	(52,590)
期初現金及約當現金餘額	61,045	113,635
期末現金及約當現金餘額	**$ 327,856**	**61,045**
現金流量資訊之補充揭露：		
本期支付利息	$ 16,101	29,610
減：資本化利息	12,860	23,762
不含資本化利息之本期支付利息	**$ 3,241**	**5,848**
支付所得稅	**$ 4,136**	**2,985**
不影響現金流量之投資及融資活動：		
一年內到期之長期負債	**$ 938,947**	**1,285,569**
公司債轉換股本	**$ -**	**7,327**
金融商品未實現評價損失	**$ 4,113**	**29,190**

(請詳閱後附財務報表附註)

董事長：李勇毅　　經理人：廖學新　　會計主管：詹麗雯

全坤建設開發股份有限公司
財務報表附註
民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革及業務範圍

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

本公司主要之營業項目包括各種水泥製品之製造、住宅及大樓開發租售業等。

民國一〇一年十二月三十一日，本公司員工人數約為57人。

二、重要會計政策之彙總說明

本公司財務報表係依照證券發行人財務報告編製準則及一般公認會計原則編製。重要會計政策及衡量基礎彙總說明如下：

(一)會計估計

本公司於編製財務報表時，業已依照商業會計法、商業會計處理準則及一般公認會計原則之規定，對財務報表所列金額及或有事項，作必要之衡量、評估與揭露，其中包括若干假設及估計與實際結果可能存有差異。

(二)外幣交易事項及外幣財務報表之換算

本公司以新台幣記帳。非衍生性商品之外幣交易依交易日之即期匯率入帳；資產負債表日之外幣貨幣性資產或負債，依當日之即期匯率換算，產生之兌換差額列為當期損益。自民國九十五年一月一日起，依財務會計準則公報第十四號「外幣換算之會計處理準則」修訂條文規定，將外幣非貨幣性資產或負債按交易日之歷史匯率衡量；但以公平價值衡量之外幣非貨幣性資產或負債，則按資產負債表日即期匯率換算，如屬公平價值變動認列為當期損益者，兌換差額亦認列為當期損益；如屬公平價值變動認列為股東權益調整項目者，兌換差額亦認列為股東權益調整項目。

本公司採權益法評價之國外長期股權投資皆以功能性貨幣記帳，其外幣財務報表換算為本國貨幣財務報表所產生之換算差額，以稅後淨額列入股東權益項下之累積換算調整數。

(三)營業週期

本公司財務報表對於營建部門相關之資產與負債係以營業週期(通常長於一年)，作為劃分流動與非流動之基準，其餘部門仍以一年為劃分基準。

(四)資產減損

於資產負債表日就有減損跡象之資產(商譽以外之個別資產或現金產生單位)，估計其可回收金額，就可回收金額低於帳面價值之資產，認列減損損失。商譽以外之資產，於以前年度所認列之累積減損損失，嗣後若已不存在或減少，即予迴轉，增加資產帳面價值至可回收金額，惟不超過資產在未認列減損損失下，減除應提列折舊或攤銷後之數。

商譽、非確定耐用年限無形資產及尚未可供使用之無形資產，每年定期進行減損測試，並就可回收金額低於帳面價值之部分，認列減損損失。

(五)現金及約當現金

係指隨時可轉換成定額現金且即將到期而其利率變動對價值影響甚少之短期投資，包括投資日起三個月內到期或清償之國庫券、商業本票、銀行承兌匯票等。

(六)金融資產

1.公平價值變動列入損益之金融資產

本公司取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回之交易目的金融商品，及所持有之衍生性金融商品，除被指定且為有效之避險工具外，餘應歸類為此類金融資產。原始認列時，係以公平價值衡量，交易成本列為當期費用；續後評價以公平價值衡量且公平價值變動認列為當期損益。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

2.備供出售金融資產

本公司原始認列指定為備供出售金融資產，並以公平價值衡量，並加計取得之交易成本；續後評價以公平價值衡量，除減損損失及貨幣性金融資產外幣兌換損益外，於金融資產除列前，認列為股東權益調整項目。於除列時，將累積之利益或損失列入當期損益。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

若有減損之客觀證據，則認列減損損失。若後續期間減損金額減少，備供出售權益商品之減損減少金額，認列為股東權益調整項目；備供出售債務商品之減損減少金額若明顯與認列減損後發生之事件有關，則予以迴轉並認列為當期損益。

3.以成本衡量之金融資產

係未具重大影響力且無法可靠衡量公平價值之權益商品投資，以原始認列之成本衡量。若有減損之客觀證據，則認列減損損失。減損金額不予迴轉。

4.應收票據及帳款、其他應收款

應收票據及帳款係因出售商品或勞務而發生之債權，其他應收款係屬非因營業而產生之其他應收款及票據。

針對金融資產，本公司首先評估以攤銷後成本衡量之金融資產，是否存在客觀證據，顯示重大個別金融資產發生減損，以及非屬重大之個別金融資產單獨或共同發生減損。個別評估減損並已認列或持續認列減損損失之金融資產，無須再進行組合減損評估。

減損金額為金融資產之帳面價值與其估計未來現金流量採原始有效利率折現之現值間之差額。金融資產之帳面價值係藉由備抵帳戶調降之，減損金額應列為當期損益。於決定減損金額時，預期未來現金流量之估計係包括擔保品及相關保險之可回收金額。

若後續期間減損金額減少，且明顯與認列減損後發生之事件有關，但該迴轉不應使金融資產帳面金額大於未認列減損情況下之攤銷後成本。迴轉之金額應認列為當期損益。

(七)存貨

存貨之原始成本為使存貨達到可供銷售之狀態及地點所發生之必要支出。續後，以成本與淨變現價值孰低衡量，成本係採加權平均法計算，淨變現價值則以資產負債表日正常營業下之估計售價減除為使存貨達到可供銷售狀態尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。

(八)營建會計

本公司投資興建房屋，按各不同工程分別計算成本。除以委託他人建屋出售，並符合下列條件者，始以完工比例法認列出售房地利益外，其餘均於工程完工交屋時結算損益：

(1)工程之進度已逾籌劃階段，亦即工程之設計、規劃、承包、整地均已完成，工程之建造可隨時進行。

(2)預售契約總額已達估計工程總成本。

(3)買方支付之價款已達契約總價款百分之十五。

(4)應收契約款之收現性可合理估計。

(5)履行合約所須投入工程總成本與期末完工程度均可合理估計。

(6)歸屬於售屋契約之成本可合理辨認。

採完工比例法時，有關完工比例之衡量係按工程實際投入成本佔預估工程總成本之比例或實際工程進度作為衡量標準。

購入或換入土地，於取得所有權後列記「營建用地」，取得土地所有權前支付之購地價款列記「預付土地款」，投入各項工程之成本及其營建土地成本列記「在建房地」，俟工程完工始結轉為「待售房地」；預售房地收取之價款列記「預收房地款」，因預售發生之銷售費用列記「遞延推銷費用」。採完工交屋法時，於完工交屋年度，「在建房地」、「待售房地」、「預收房地款」與「遞延推銷費用」均按出售部份結轉為當期損益；採完工比例法時，每期以期末完工比例及出售比例累積計算銷售利益，減除前期已認列之累積利益後，作為本期銷售利益。

有關完工交屋損益歸屬年度之認定，原則上係以工程已完工達可交屋狀態且已實際交付房地之日期為準。惟資產負債表日前僅完成其中一項者，但於期後期間已實際完成另一項者，亦予以認列損益。

正在進行使在建房地達到可用或完工狀態前所發生之利息支出予以資本化。

工程已售未售成本之分攤，採售價比例或建坪比例，但擇定以後同一工程前後年度不得變更。

營建用地、在建房地及待售房地以成本為列帳基礎，續後，按成本與市價孰低法評價。自民國九十八年一月一日起，續後，以成本與淨變現價值孰低衡量，淨變現價值以資產負債表日正常營業下之估計售價減除至完工尚須投入之成本及銷售費用為計算基礎。成本與市價之比較係採分類比較法。

出售尚未完全開發之素地時，依民國97年6月13日(97)基秘字第191號函釋，土地開發或處份若為主要、經常性(即持續進行土地之買賣或開發)且金額重大之營業活動，則應將土地處份之收入列為營業收入，否則應列為營業外收入。

(九)採權益法之長期股權投資

本公司與子公司合併持有被投資公司有表決權股份比例達百分之二十以上，或未達百分之二十但具有重大影響力者，採權益法評價。

採權益法之長期股權投資出售時，以售價與處分日該投資帳面價值之差額，作為長期股權投資處分損益，帳上如有因長期股權投資產生之資本公積餘額時，則按出售比例轉列當期損益。

與被投資公司間交易及各子公司間交易所產生之損益尚未實現者，予以遞延。交易損益如屬折舊性或攤銷性之資產所產生者，依其效益年限逐年承認；其他類資產所產生者，於實現年度承認。

本公司對具有控制力之被投資公司，除依權益法評價外，並分別於每季終了時，編製合併財務報表。

(十)固定資產及其折舊

固定資產以取得成本為評價基礎，惟得依法辦理重估。為購建設備並正在進行使該資產達到可使用狀態前所發生之利息予以資本化，列入相關資產成本。重大增添、改良及重置支出予以資本化；維護及修理費用列為發生當期費用。固定資產已無使用價值或發生閒置者，則將該資產之成本、累計折舊及累計減損一併轉列閒置資產。

折舊係按定率遞減法以成本及重估增值依估計耐用年數計提。折舊性資產耐用年限屆滿仍繼續使用者，就其殘值自該屆滿日起估計尚可使用年限繼續提列折舊。

本公司自民國九十七年十一月二十日起，依中華民國會計研究發展基金會解釋函令97.11.20基秘字第340號，將固定資產於非用以生產存貨之期間所估計之拆除或復原義務列為固定資產成本。而一項固定資產之任一組成部分，相對於總成本而言係屬重大時，則該部分係個別提列折舊。本公司每年定期於會計年度終了時，評估固定資產剩餘耐用年限、折舊方法及殘值。剩餘耐用年限、折舊方法及殘值之變動，均視為會計估計變動。

主要固定資產之耐用年數如下：

房屋及建築	3～50年
運輸設備	4～6年
出租資產	3～50年
其他設備	3～15年

處分固定資產之損益列為營業外收支。

(十一)可轉換公司債

本公司發行之可轉換公司債同時產生金融負債及給予持有人轉換為權益商品之選擇權，依財務會計準則第三十六號「金融商品之表達與揭露」規定認列為複合金融商品。發行時之交易成本按原始認列金額比例分攤至可轉換公司債負債及權益組成要素。可轉換公司債之負債組成要素之計算係參考與權益組成要素無關之類似負債之公平價值後，再將可轉換公司債總金額及負債組成要素公平價值間之差異認列為權益組成要素。可轉換公司債之利息係採有效利率法計算，並依合約期限分攤認列為當期損益。轉換公司債權益組成要素公平價值之變動不予認列。本公司將轉換公司債具重設條款之轉換權認列為交易目的金融負債，其公平價值變動認列為當期損益。

(十二)員工退休金

本公司訂有職工退休金辦法，涵蓋所有正式任用員工。依該辦法規定，員工退休金之支付，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。其中所獲得之基數係依每月員工前十五年之服務，每服務滿一年可獲得兩個基數，自第十六年起，每服務滿一年可獲得一個基數計算而得。在該退休辦法下，退休金給付全數由本公司負擔。自民國九十四年七月一日起配合勞工退休金條例(以下簡稱新制)之實施，原適用該辦法之員工如經選擇適用新制後之服務年資或新制實施後到職之員工其服務年資改採確定提撥制，其退休金之給付由本公司按月以不低於每月工資百分之六提繳退休金，儲存於勞工退休金個人帳戶。

本公司自民國八十四年十二月三十一日起對職工退休金依財務會計準則公報第十八號「退休金會計處理準則」之規定辦理，至原已訂有退休辦法，但未按公報處理者，於改採公報之規定處理時，應計算未認列過渡性淨資產或淨給付義務。未認列過渡性淨資產或淨給付義務依84年1月20日(84)台財證(六)第00142號函規定，自民國八十五年度起按預期可獲得退休金給付在職員工之平均剩餘服務年限，預期平均剩餘服務年限短於十五年者，得按十五年攤銷，採直線法加以攤銷，列入淨退休金成本。

每期認列之淨退休金成本包括：

(1)服務成本

(2)利息成本

(3)退休基金資產之預期報酬

(4)未認列前期服務成本之攤銷

(5)未認列退休金損益之攤銷

(6)未認列過渡性淨資產或淨給付義務之攤銷

(7)縮減或清償損益

本公司提撥之退休基金低於淨退休金成本之差額，列為「應計退休金負債」，高於淨退休金成本之差額，列為「預付退休金」。於資產負債表上應認列之退休金負債下限為最低退休金負債。另，若有應補列之退休金負債，則其金額未超過未認列前期服務成本及未認列過渡性淨資產或淨給付義務之合計數時，其對方科目應借記「遞延退休金成本」，屬無形資產；若超過該合計數時，其超過部分應借記「未認列為退休金成本之淨損失」，作為股東權益之減項。

採確定提撥退休辦法部份，本公司依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資百分之六之提繳率，提撥至勞工保險局，提撥數列為當期之費用。

(十三)所得稅

本公司所得稅之計算係採用財務會計準則公報第二十二號「所得稅之會計處理準則」，依此方法，資產及負債之帳面價值與課稅基礎之差異，依預計回轉年度之適用稅率計算認列為遞延所得稅。並將應課稅暫時性差異所產生之所得稅影響數認列為遞延所得稅負債，與將可減除暫時性差異、虧損扣抵及所得稅抵減所產生之所得稅影響數認列為遞延所得稅資產，再評估其遞延所得稅資產之可實現性，認列其備抵評價金額。遞延所得稅負債或資產依其相關資產或負債之分類，劃分為流動或非流動項目，非與資產或負債相關者，則依預期回轉期間之長短，劃分為流動或非流動項目。

本公司未分配盈餘加徵百分之十營利事業所得稅部分，於次年度股東會決議分配盈餘之後列為當期費用。

(十四)員工分紅及董監酬勞

本公司民國九十七年一月一日(含)以後之員工紅利及董監酬勞係依會計研究發展基金會(96)基秘字第052號解釋函之規定，估計員工紅利及董監酬勞金額，並依員工紅利及董監酬勞之性質列為營業成本或營業費用項下之適當會計科目。嗣後股東會決議與財務報表估列數如有差異，視為估計變動，列為當期損益。

(十五)股份基礎給付

本公司股份基礎給付協議之給與日在民國九十七年一月一日（含）以後者，依據財務會計準則公報第三十九號之規定處理。

1.權益交割之股份基礎給付交易係以給與日之公平價值衡量。給與日所決定之公平價值於該股份基礎給付協議之既得期間認列為費用，並相對認列權益之增加。既得期間係依據該協議最終將既得之條件估計。既得條件包括服務條件及績效條件(包含市價條件)。於評價該等交易時，不考量市價條件以外之既得條件。

2.現金交割之股份基礎給付，係於資產負債表日及交割日依相關負債之公平價值，認列所取得之商品或勞務，並將公平價值變動數認列為當期損益。

3.給與日之公平價值係以Black&Scholes之選擇權評價模式估計，依據管理當局對履約價格、預期存續期間、標的股票價格、預期波動率、預期股利率及無風險利率等參數之最佳估計為基礎衡量之。

(十六)營運部門

營運部門係本公司之組成單位，從事可能獲得收入並發生費用(包括與本公司內其他組成單位間交易所產生之收入與費用)之經營活動。營運部門之營運結果定期由本公司之營運決策者複核，以制定分配予該部門資源之決策，並評估該部門之績效，同時具個別分離之財務資訊。

本公司已於合併財務報表揭露部門資訊，因此個別財務報表不揭露部門資訊。

三、會計變動之理由及其影響

(一)本公司自民國一〇〇年一月一日起，首次適用財務會計準則公報第四十一號「營運部門資訊之揭露」。依該號公報規定，企業應揭露有助於財務報表使用者評估企業所從事經營活動與所處經濟環境之性質及財務影響之資訊。本公司以內部提供予營運決策者之資訊為基礎，以決定與表達營運部門。另依該公報規定本公司已於合併財務報表揭露部門資訊，因此個別財務報表不揭露部門資訊。該號公報亦取代財務會計準則公報第二十號「部門別財務資訊之揭露」。前述會計原則變動對本公司民國一〇〇年度財務報表不產生損益之影響。

(二)本公司自民國一〇〇年一月一日起，首次適用財務會計準則公報第三十四號「金融商品之會計處理準則」第三次修訂條文。依該號公報規定，帳列原始產生之放款及應收款應適用該公報放款及應收款之認列、續後評價及減損等規定。財務困難債務整理及債務商品協商之新合約與條款修改之交易亦自民國一〇〇年一月一日起，依該公報第三次修訂條文之規定處理。前述變動對本公司民國一〇〇年度淨利、股東權益及每股盈餘並無影響。

四、重要會計科目之說明

(一)現金及約當現金

		101.12.31	100.12.31
庫存現金	$	1,113	4,380
支票存款		8,022	5,446
活期存款		318,721	51,219
	$	**327,856**	**61,045**

(二)金融資產

本公司民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日持有之各類金融資產明細如下：

		101.12.31	100.12.31
公平價值變動列入損益之金融資產－流動			
可轉換公司債	**$**	**-**	**3,118**
備供出售金融資產－非流動：			
股票投資－群益證券	**$**	**65,503**	**61,390**
以成本衡量之金融資產－非流動：			
股票投資－台灣高鐵	$	20,000	20,000
－年代網際		516	516
－台灣衛博		4,144	4,144
－萊智科技		29,796	29,796
減：累計減損		(29,796)	(29,796)
合　　計	**$**	**24,660**	**24,660**

1.本公司所持有之以成本衡量之股票投資皆因無活絡市場公開報價，且其公平價值無法可靠衡量，故以成本衡量。另於民國一〇〇年度，本公司評估針對萊智科技公司之投資價值確已減損，提列減損損失13,796千元。

2.截至民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日，本公司因持有備供出售金融資產－非流動已認列評價損失餘額分別為34,497千元及38,610千元，帳列金融商品之未實現損益項下。

(三)待售房地

工 程 別		待售土地	待售房屋	合　　計
101.12.31				
富貴320(澄峰)	$	37,603	66,487	104,090
公園館		25,257	18,633	43,890
國際館		71,123	67,046	138,169
其他		2,126	707	2,833
合計	**$**	**136,109**	**152,873**	**288,982**
100.12.31				
富貴320(澄峰)	$	45,265	80,036	125,301
富貴賞		2,730	4,736	7,466
其他		2,937	1,236	4,173
合計	**$**	**50,932**	**86,008**	**136,940**

於民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日，上列待售房地提供金融機構作為融資擔保之情形，請參閱附註六。

(四)營建用地

		101.12.31	100.12.31
新竹縣寶山鄉枋子坑段及寶東段	$	716,333	716,333
三芝鄉後厝段		384,143	384,143
其他		2,294	2,454
小　　計		1,102,770	1,102,930
減：備抵跌價損失		(377,558)	(377,558)
淨　　額	**$**	**725,212**	**725,372**

1.本公司於民國一〇〇年十二月三十一日將營建用地成本沖減至淨變現價值而認列之存貨跌價損失計25,939千元，帳列營業成本項下。

2.於民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日，上列營建用地提供金融機構作為融資擔保之情形，請參閱附註六。

(五)在建房地

	土地成本	工程成本	已實現利益	合計	投資興建方式	預計完工年度
101.12.31						
萬華直興段(環南案)	$ 359,518	582,417	-	941,935	自地自建及合建分屋	102年
其他	-	6,079	-	6,079	-	-
合　　計	**$ 359,518**	**588,496**	**-**	**948,014**		
100.12.31						
萬華直興段	$ 356,210	380,311	-	736,521	自地自建及合建分屋	102年
新莊中原30(國際館)	841,270	498,426	640,030	1,979,726	自地自建	101年
新莊中原236(公園館)	30,811	319,035	237,539	587,385	自地自建及合建分屋	101年
其他	-	6,079	-	6,079	-	-
合　　計	**$1,228,291**	**1,203,851**	**877,569**	**3,309,711**		

1.民國一〇一年度及一〇〇年度，本公司利息支出總額分別為30,665千元及46,593千元，其中在建房地之利息資本化金額分別為12,860千元及23,762千元。另，民國一〇一年度及一〇〇年度利息資本化利率分別約為1.68%～1.80%及2.29%。

2.於民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日，本公司簽訂預售合約及合建契約之情形，請參閱附註七。

3.於民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日，本公司符合採用完工比例法適用條件之個案，其相關損益認列之情形如下：

	可認列之銷售金額	應攤計之總成本	銷售率(%)	完工比例(%)	累積(損)益
101年度					
國際館(註1)	$ 2,620,349	1,614,172	88.88 %	100.00 %	1,006,177
公園館(註2)	884,224	576,821	92.09 %	100.00 %	307,403
	$ 3,504,573	**2,190,993**			**1,313,580**
100年度					
澄峰(註3)	$ 1,733,475	1,556,943	91.60 %	100.00 %	176,532
國際館	2,620,349	1,614,942	88.57 %	63.66 %	640,030
公園館	884,321	534,596	92.09 %	67.92 %	237,539
	$ 5,238,145	**3,706,481**			**1,054,101**

註1：已於民國一〇一年第三季完工結轉。

註2：已於民國一〇一年第二季完工結轉。

註3：已於民國一〇〇年第三季完工結轉。

4.於民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日，上列在建房地提供金融機構作為融資擔保之情形，請參閱附註六。

(六)採權益法之長期股權投資

被投資公司	101.12.31 持股比例	101.12.31 金額	100.12.31 持股比例	100.12.31 金額
東臺建設(股)公司				
(民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日原始投資成本均為24,172千元)	54.93 %	$ 34,457	54.93 %	33,314
保鑫投資(股)公司				
(民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日原始投資成本均為184,640千元)	99.99 %	119,326	99.99 %	97,434
全鴻公寓大廈管理維護(有)公司				
(民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日原始投資成本均為10,000千元)	99.90 %	8,412	99.99 %	8,436
全市好超市(有)公司				
(民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日原始投資成本均為25,710千元)	75.00 %	26,695	75.00 %	27,725
CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)	100.00 %	471,774	100.00 %	489,370
(民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日原始投資成本均為508,229千元)				
全瀚開發(股)公司				
(民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日原始投資成本均為600千元)	100.00 %	102	60.00 %	13
全達建設開發(股)公司				
(民國一〇一年十二月三十一日原始投資成本為82,000千元)	82.00 %	80,404	82.00 %	81,935
CHAINQUI HOLDING				
(民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日原始投資成本分別為144千元及120千元)	100.00 %	-	100.00 %	-
CHAINQUI CONSTRUCTION				
(民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日原始投資成本分別為144千元及120千元)	100.00 %	-	100.00 %	-
合計		**$ 741,170**		**738,227**

1.於民國一〇一年度及一〇〇年度，採權益法評價之被投資公司除全鴻公寓大廈管理維護(有)公司及全瀚開發(股)公司之財務報表，因其營運結果對本公司採權益法認列之長期股權投資及投資損益不具重大影響，而係依自結之同期間財務報表採權益法評價外，餘係依被投資公司經會計師查核之同期間財務報表為依據，其採權益法評價認列之投資(損)益情形如下：

		依持股比例認列之投資(損)益	累積換算調整數
101年度			
東臺建設(股)公司	$	1,143	-
保鑫投資(股)公司		21,892	-
全鴻公寓大廈管理維護(有)公司		(24)	-
全市好超市(有)公司		(1,030)	-
CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)		1,359	(18,955)
全瀚開發(股)公司		89	-
全達建設開發(股)公司		(1,531)	-
CHAINQUI HOLDING		(24)	-
CHAINQUI CONSTRUCTION		(24)	-
合　　計	**$**	**21,850**	**(18,955)**
100年度			
東臺建設(股)公司	$	1,508	-
保鑫投資(股)公司		(19,870)	-
全鴻公寓大廈管理維護(有)公司		543	-
全市好超市(有)公司		(1,312)	-
CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)		220	(2,315)
全瀚開發(股)公司		(587)	-
全達建設開發(股)公司		(65)	-
CHAINQUI HOLDING		(120)	-
CHAINQUI CONSTRUCTION		(120)	-
合　　計	**$**	**(19,803)**	**(2,315)**

2.本公司於民國九十七年經董事會決議以預計資金美金20,000千元透過CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)執行越南投資，並於民國九十七年度匯出投資款66,559千元(美金2,206千元)，本公司於民國九十九年度增加投資441,670千元(美金14,000千元)，截至民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日止，本公司業已匯出投資款均為508,229千元(美金16,206千元)。

3.本公司為開發土地業務，於民國一〇〇年四月間，與廣瀚建設(股)公司共同投資設立全瀚開發(股)公司，實收資本額為1,000千元本公司持股60%，另於民國一〇一年四月間向廣瀚建設(股)公司購買全數持股致本公司持股比例變動至100%，共計投資600千元。

4.本公司為新市鎮及住宅大樓開發業務，於民國一〇〇年十一月間，投資設立全達建設開發(股)公司，實收資本額100,000千元，本公司持股比例為82%，共計投資82,000千元。

5.於民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日本公司與各子公司間逆流交易所產生之未實現損益，業已於認列採權益法評價之投資損益時沖銷。

6.本公司對採權益法評價之被投資公司均具控制能力，並業已依「證券發行人財務報告編製準則」之規定編製合併財務報表，併此述明。

(七)固定資產

1.於民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日，固定資產提供金融機構作為融資擔保之情形，請參閱附註六。

2.於民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日，本公司出租資產明細如下：

	101.12.31	100.12.31
土地	$ 404,268	404,268
建築物及雜項設備	166,141	166,141
成本及重估增值合計	570,409	570,409
減：累計折舊	(57,968)	(52,870)
淨　　額	**$ 512,441**	**517,539**

租賃合約之主要條款如下：

(1)租賃期間二至八年。

(2)租賃期間內承租人有使用權，且任何一方不任意轉售、出售或抵押。

(3)未來五年本公司營業租賃之租金收入，列示如下：

年度	金額
102年(102.01.01～102.12.31)	$ 19,970
103年(103.01.01以後)	4,846
合計	**$ 24,816**

租金應就前一年租金按行政院主計處公布之台灣地區居住類房租物價指數調整。

3.於民國一〇〇年十二月三十一日，本公司就大部份出租資產依不動產證券化條例，由台北富邦銀行信託部為受託機構設立不動產資產信託之情形，請參閱附註四(十)。

(八)短期借款

	101.12.31	100.12.31
擔保借款	$ 370,000	620,000
信用借款	52,000	120,000
合計	**$ 422,000**	**740,000**
利率區間	**1.50%～2.10%**	**1.50%～2.37%**

截至民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日止，本公司尚有未動用之短期借款額度分別約為1,578,894千元及1,467,362千元。

(九)預收款項

	預收土地款	預收房屋款	其他預收款項	合計
101.12.31				
洲子洋芳洲段	$ -	-	8,000	8,000
其他	$ -	-	15	15
合計	**$ -**	**-**	**8,015**	**8,015**
100.12.31				
新莊中原236(公園館)	$ 124,974	83,916	-	208,890
新莊中原30(國際館)	400,980	150,811	-	551,791
其他	-	-	38	38
合計	**$ 525,954**	**234,727**	**38**	**760,719**

(十)長期借款

1.其他長期借款

本公司於民國九十四年二月五日私募不動產信託受益憑證，其內容如下：

	101.12.31	100.12.31
發行總額	$ -	360,500
減：一年內到期部分	-	(360,500)
	$ -	**-**

上述私募不動產信託受益憑證主要發行條款如下：

(1)金額：原始發行優先順位受益證券420,000千元及次順位受益證券180,000千元，於民國九十七年七月間提前償還借款59,500千元後依還款比例收回已發行之受益證券，截至民國一〇〇年十二月三十一日止，已發行之優先順位及次順位受益證券餘額分別為360,500千元及154,500千元。

(2)到期日：民國一〇一年二月六日。

(3)票面利率：優先順位受益證券票面利率為年息4%，次順位受益證券無票面利率。

(4)不動產資產信託之信託財產種類：敦峰大樓(帳列出租資產)。

(5)信用增強方式：私募發行次順位受益證券由本公司全數購回以提供優先順位受益證券之信用增強，並以優先順位受益證券之受償位優於次順位受益證券為信用增強。本不動產資產信託並保留相當之基金，依據信託契約規定用以支付受益證券利息及其他主要付款。

(6)贖回義務：下列任一敘述之條件成立時，本公司有義務支付當時全部優先順位受益證券未贖回之本金餘額，及下一受益證券付息日應付利息以及應再支付之相關贖回費用以取回原始不動產之全部所有權(非一部份)，信託財產已損毀者亦同：

A.本公司提前取回信託不動產

B.受託機構接獲處分通知並以書面通知本公司

C.發生受益證券違約事項

D.受益證券到期

上述私募不動產信託受益憑證已於民國一〇一年二月六日到期，本公司業已依約定清償相關借款並收回相關信託結餘款項。

2.可轉換公司債

本公司於民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日已發行流通在外之有擔保可轉換公司債，主要發行條件說明如下：

項目	民國九十九年國內第二次擔保可轉換公司債
1.發行總額	1,000,000千元
2.發行日	99.05.03
3.票面利率	0%
4.發行期間	99.05.03～102.05.03
5.償還方式	除依規定由本公司贖回、註銷、由債權人請求買回或轉換為股票者外，到期時依債券面額之103.03%以現金一次償還。
6.贖回方式	(一)發行滿一個月之翌日起至發行期間屆滿前四十日止，若本公司普通股股票在臺灣證券交易所之收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十時，本公司應於其後三十個營業日內，以掛號寄發債權人一份一個月期滿之「債券收回通知書」（前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券人名冊所載為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，贖回價格訂為本債券面額，以現金收回其全部債券並函請櫃檯買賣中心公告。 (二)發行滿一個月之翌日起至發行期間屆滿前四十日止，本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之百分之十時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發債權人一份一個月期滿之「債券收回通知書」（前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日)予本轉換債券持有人，(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券人名冊所載為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，贖回價格訂為本債券面額，以現金收回其全部債券並函請櫃檯買賣中心公告。 (三)若債權人於「債券收回通知書」所載債券收回基準日前，未以書面回覆本公司股務代理機構（於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳日為憑）者，本公司得按當時之轉換價格，以通知期間屆滿日為轉換基準日，將其轉換公司債轉換本公司普通股。 (四)本公司執行收回請求，應於收回基準日後五個營業日內以現金收回本轉換債券。

項目	民國九十九年國內第二次擔保可轉換公司債
7.債權人請求買回辦法	發行滿二年後，債權人得要求本公司以債券面額之102.01%以現金贖回。
8.轉換辦法	(1)轉換期間：發行滿一個月後之翌日至到期前十日止，得向本公司請求依本辦法轉換為本公司普通股。 (2)轉換價格：發行時之每股轉換價格訂為28.8元，經歷次配股配息後，轉換價格調整為22.00元。

本公司依財務會計準則公報第三十六號「金融商品之表達與揭露」之規定將上述轉換公司債之轉換選擇權與負債分離，並分別認列為權益及負債。

該項轉換公司債於財務報表之相關資訊如下：

	101.12.31	100.12.31
發行轉換公司債金額	$ 1,000,000	1,000,000
公司債折價	(4,953)	(19,831)
累積轉換金額	(56,100)	(55,100)
減：一年內到期部份	(938,947)	(925,069)
期末應付公司債餘額	**$ -**	**-**
負債組成要素(帳列公平價值變動列入損益之金融資產－流動及非流動)	**$ -**	**3,118**
權益組成要素(帳列資本公積－認股權)	**$ 126,011**	**126,144**

	101年度	100年度
評價損失	**$ 3,118**	**77,009**
利息費用	**$ 14,898**	**16,898**

(十一)退休金

1.本公司對於正式聘用員工訂有退休金辦法。依辦法規定，員工退休金之給與，以核准退休時前六個月之月平均薪資為基數；於核准退休時，按其工作年資每滿一年給與二個基數，但超過十五年之工作年資（三十個基數），每滿一年給與一個基數，其最高以四十五個基數為限。不滿半年部份按半年計，滿半年者以一年計。在該退休辦法下，退休金給付全數由本公司負擔，本公司並依該辦法規定，每月按薪資總額之2%提撥，並提繳台灣銀行。

2.本公司自民國九十四年七月一日起配合勞工退休金條例(以下簡稱新制)之實施，原適用該辦法之員工如經選擇適用新制後之服務年資或新制實施後到職之員工其服務年資改採確定提撥制，其退休金之給付由本公司按月以不低於每月工資百分之六提繳退休金，儲存於勞工退休金個人帳戶。

3.本公司民國一〇一年度及一〇〇年度有關退休金資料如下：

		101年度	100年度
期末退休基金餘額	$	18,841	20,402
當期退休金費用：			
確定給付之淨退休金成本	$	1,794	1,952
確定提撥之淨退休金成本	$	1,550	1,362
期末應付退休金餘額	$	31,473	30,382

4.本公司計算淨退休金成本所用之精算假設及期末提撥狀況與帳載應計退休金負債調節如下：

	101年度	100年度
折現率	2.00 %	2.00 %
薪資預期長期投資增加率	2.00 %	2.00 %
退休金資產預期長期投資報酬率	2.00 %	2.00 %

		101.12.31	100.12.31
給付義務：			
既得給付義務	$	(14,354)	(12,501)
非既得給付義務		(22,163)	(24,629)
累積給付義務		(36,517)	(37,130)
未來薪資增加之影響數		(7,861)	(9,169)
預計給付義務		(44,378)	(46,299)
退休基金資產公平價值		18,841	20,402
提撥狀況		(25,537)	(25,897)
未認列退休金利益		(5,936)	(4,485)
應補列最低退休金負債		-	-
淨退休金資產(負債)	$	(31,473)	(30,382)

本公司淨退休金成本組成明細如下：

		101年度	100年度
服務成本	$	1,283	1,339
利息成本		926	999
退休基金實際報酬		(189)	(236)
攤銷與遞延數		(226)	(150)
淨退休金成本	$	1,794	1,952

截至民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日止，本公司職工退休辦法之既得給付分別為16,027千元及13,978千元。

5.本公司民國一〇一年度及一〇〇年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為1,550千元及1,362千元，已分別提撥至勞工保險局1,287千元及1,275千元，尚未提撥者計263千元及87千元，帳列應付費用項下。

(十二)所得稅

1.本公司民國一〇一年度及一〇〇年度適用之營利事業所得稅稅率皆為百分之十七，並依「所得稅基本稅額條例」計算基本稅額。

2.本公司民國一〇一年及一〇〇年度所得稅費用組成如下：

		101年度	100年度
當期所得稅費用	$	1,756	-
遞延所得稅費用		-	-
未分配盈餘加徵百分之十所得稅費用		1,977	4,320
所得稅費用	**$**	**3,733**	**4,320**

上列遞延所得稅費用之組成項目如下：

		101年度	100年度
呆帳認列時點差異	$	4	(13)
退休金費用超限數		(185)	(203)
前十年虧損扣抵		29,650	27,911
備抵遞延所得稅資產		(29,469)	(27,695)
合計	**$**	**-**	**-**

3.民國一〇一年度及一〇〇年度，本公司損益表中所列稅前淨利依規定稅率計算之所得稅與所得稅費用間之差異列示如下：

		101年度	100年度
稅前淨利計算之所得稅額	$	39,779	67,673
調節項目之所得稅影響數：			
利息資本化財稅差異		(328)	(957)
出售土地免稅所得		(9,726)	(63,772)
金融資產評價損失		524	13,092
採權益法認列之投資(利益)損失		(3,715)	3,366
公司債折價攤銷		2,533	1,963
未分配盈餘加徵10%所得稅		1,977	4,320
備抵評價－遞延所得稅資產		(29,469)	(29,009)
不動產證券化分離課稅		1,757	2,345
其他		401	5,299
所得稅費用	**$**	**3,733**	**4,320**

4.民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日，本公司遞延所得稅資產(負債)如下：

	101.12.31	100.12.31
流　　動：		
遞延所得稅資產	$ 5,368	5,372
備抵評價－遞延所得稅資產	(5,368)	(5,372)
流動遞延所得稅資產淨額	**$ -**	**-**
非流動：		
遞延所得稅資產	$ 11,895	38,138
備抵評價－遞延所得稅資產	(5,550)	(35,015)
非流動遞延所得稅資產淨額	**$ 6,345**	**3,123**

5.民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日，本公司遞延所得稅資產之暫時性差異、虧損扣抵與所得稅抵減及其個別所得稅影響如下：

	101.12.31			100.12.31		
		所得稅影響數			所得稅影響數	
	金額	流動	非流動	金額	流動	非流動
備抵呆帳超限所產生之可減除暫時性差異	$ 31,577	5,368	-	31,601	5,372	-
退休金費用所產生之可減除暫時性差異	31,991	-	5,438	30,901	-	5,253
虧損扣抵所產生之可減除暫時性差異	658	-	112	175,069	-	29,762
累積換算調整數所產生之可減除暫時性差異	37,321	-	6,345	18,366	-	3,123
備抵遞延所得稅資產評價		(5,368)	(5,550)		(5,372)	(35,015)
合　　計		**$ -**	**6,345**		**-**	**3,123**

6.本公司營利事業所得稅結算申報已奉稅捐稽徵機關核定至民國九十九年度。

7.依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年虧損得用以抵扣當年度之純益，再行核課所得稅。截至民國一〇一年十二月三十一日止，本公司尚未扣抵之虧損及扣抵期限如下：

虧損年度	得扣抵之最後年度	金額
九十九年度虧損數	一〇九年	**$ 658**

8.本公司兩稅合一相關資訊如下：

	101.12.31	100.12.31
屬八十六年度以前之未分配盈餘	$ -	-
屬八十七年度以後之未分配盈餘	643,501	787,235
	$ 643,501	**787,235**
可扣抵稅額帳戶餘額	**$ 7,017**	**8,429**
	101年度(預計)	**100年度(實際)**
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	**1.41 %**	**1.60 %**

(十三)普通股股本

截至民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日止，本公司額定股本總額均為2,980,000千元，每股面額10元，實收資本額均為1,517,520千元，已發行股份均為151,752千股。

本公司於民國一〇〇年度因可轉換公司債執行轉換權而增加之股本及資本公積－發行溢價分別為4,545千元及4,384千元。

(十四)資本公積

		101.12.31	100.12.31
發行股票溢價	$	733,576	733,443
庫藏股票交易溢價		60,315	60,315
長期股權投資按權益法認列資本公積		40,657	40,657
認股權		126,011	126,144
合計	**$**	**960,559**	**960,559**

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，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。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

(十五)盈餘分配

1.本公司章程規定，年終結算如有盈餘，其分配程序依下列之規定：

(1)填補以前年度虧損及繳納所得稅。

(2)提列百分之十為法定盈餘公積。

(3)員工紅利就當年度盈餘減除一至二項金額後之餘額提撥百分之五。

(4)董事、監察人酬勞就當年度盈餘減除前三項金額後之餘額提撥百分之五。

(5)股東紅利及股息由董事會擬具分配辦法，提起股東會決議後分派之。

2.本公司現階段之股利政策，為高股票股利政策，其執行比率為：擬配發之股利當中，股票股利(含盈餘配股及公積配股)佔百分之八十以下，現金股利則在百分之二十以上，但公司股價低於或接近面額時，本公司可考量財務狀況全數發放現金股利。

3.依原證券暨期貨管理委員會之規定，本公司就當年度發生之帳列股東權益減項淨額自當年度稅後盈餘與前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積；屬前期累積之股東權益減項金額，應自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積不得分派。嗣後股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。

4.本公司於民國一〇一年六月二十二日及一〇〇年六月十五日經股東會決議民國一〇〇年度及九十九年度之盈餘分派案，有關分派之每股股利、員工紅利、董事及監察人酬勞如下：

	100年度	99年度
普通股現金股利	$ 303,504	303,504
員工紅利－現金紅利	16,174	17,481
董監酬勞	15,366	16,607

民國一〇〇年度及九十九年度盈餘實際配發情形與本公司財務報表認列金額之差異如下：

	100年度		
	股東會決議實際配發情形	財務報告認列之金額	差異數
員工紅利－現金紅利	$ 16,174	16,301	(127)
董監酬勞	15,366	15,486	(120)
	$ 31,540	**31,787**	**(247)**

	99年度		
	股東會決議實際配發情形	財務報告認列之金額	差異數
員工紅利－現金紅利	$ 17,481	19,303	(1,822)
董監酬勞	16,607	18,337	(1,730)
	$ 34,088	**37,640**	**(3,552)**

本公司民國一〇〇及九十九年度員工紅利及董監酬勞實際配發情形與財務報告認列之金額之差異，差異數視為估計變動，列為民國一〇一年度及一〇〇年度之損益。

本公司員工紅利及董事、監察人酬勞分派數經本公司董事會通過及股東會決議，其相關資訊可至公開資訊觀測站等管道查詢之。

本公司以截至民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日止之稅後淨利乘上本公司章程所定員工紅利分配成數5%及董監酬勞分配成數5%，估計員工紅利及董監酬勞金額分別為19,072千元及31,787千元，惟若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則視為會計估計變動，列為民國一〇二年度及一〇一年度之損益。

(十六)每股盈餘

民國一〇一年度及一〇〇年度，本公司基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

單位：新台幣千元/千股

	101年度		100年度	
	稅前	稅後	稅前	稅後
基本每股盈餘：				
本期淨利	$ 233,990	230,257	398,076	393,756
加權平均流通在外股數	151,752	151,752	151,638	151,638
基本每股盈餘－當期(元)	$ 1.54	1.52	2.63	2.60
稀釋每股盈餘：				
本期淨利	$ 233,990	230,257	398,076	393,756
具稀釋作用之潛在普通股之影響	24,659	20,467	16,898	14,025
計算稀釋每股盈餘之本期淨利	$ 258,649	250,724	414,974	407,781
加權平均流通在外股數	151,752	151,752	151,638	151,638
具稀釋作用之潛在普通股之影響	43,422	43,422	38,998	38,998
計算稀釋每股盈餘之加權平均流通在外股數	195,174	195,174	190,636	190,636
稀釋每股盈餘－當期(元)	$ 1.33	1.28	2.18	2.14

(十七)金融商品相關資訊

民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日，本公司金融資產及金融負債之公平價值資訊如下：

1.公平價值之資訊：

本公司之非衍生性短期金融資產及負債中包括現金及約當現金、應收/應付票據及帳款、應收/應付關係人款、其他金融資產、短期借款及其他應付款等，係以其在資產負債表日之帳面價值估計其公平價值；因此類商品到期日甚近，其帳面價值應屬估計公平值之合理基礎。

除上述金融資產及負債外，民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日，本公司其餘非以公平價值衡量之金融資產及金融負債公平價值資訊如下：

	101.12.31		100.12.31	
非衍生性金融商品	帳面價值	公平價值	帳面價值	公平價值
金融資產：				
備供出售金融資產－非流動	$ 65,503	65,503	61,390	61,390
以成本衡量之金融資產－非流動	24,660	-	24,660	-
金融負債(含一年內到期部份)：				
應付公司債	938,947	969,857	925,069	957,184
衍生性金融商品				
金融資產：				
買回權及賣回權－可轉換公司債	-	-	3,118	-

2.本公司估計金融商品公平價值所使用之方法及假設如下：

(1)短期金融商品以其在資產負債表上之帳面價值估計其公平價值；因為此類商品到期日甚近，其帳面價值應屬估計公平價值之合理基礎。此方法應用於現金及約當現金、應收/應付票據及帳款、其他金融資產、短期借款、應付短期票券、應付費用(帳列其他流動負債)及其他負債。

(2)金融資產如有活絡市場公開報價時，則以此市場價格為公平價值。無活絡公開報價且其公平價值無法可靠衡量則以成本衡量。

(3)應付公司債：以活絡市場公開報價為其公平價值。

(4)長期借款以浮動利率計息，故其帳面價值約當於公平價值。

3.民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日本公司提供作為短期及長期借款擔保之金融資產，請詳附註六。

4.本公司民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日具利率變動之現金流量風險之金融負債分別為441,973千元及1,170,410千元。

5.本公司民國一〇一年及一〇〇年度因公開市場活絡報價之公平價值變動而認列為當期損益之金額分別為損失3,083千元及損失77,009千元。

6.財務風險資訊

(1)市場風險

本公司持有之權益證券中，部份係分類為交易目的之金融資產，因此類資產係以公平價值衡量，因此本公司將暴露於權益證券市場價格變動之風險。

(2)信用風險

本公司主要的潛在信用風險係源自於現金及約當現金、權益證券及應收帳款之金融商品。本公司之現金存放於不同之金融機構。約當現金係投資中央政府債券。持有之權益證券係購買信用評等優良之公司所發行的上市櫃股票。本公司控制暴露於每一金融機構之信用風險，而且認為本公司之現金及所持有之權益證券不會有重大之信用風險顯著集中之虞。

(3)流動性風險

本公司之資本及營運資金足以支應履行所有合約義務，故未有因無法籌措資金以履行合約義務之流動性風險。

(4)利率變動之現金流量風險

本公司之短期及長期借款係屬浮動利率之債務，故市場利率變動將使短期及長期借款有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生波動。

五、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
東臺建設(股)公司	本公司之子公司
全市好超市(有)公司	〃
保鑫投資(股)公司	〃
全瀚開發(股)公司	〃
全達建設開發(股)公司	〃
全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	〃
家圓營造(股)公司	本公司之孫公司
李隆廣	本公司董事長(註1)
李周金蓮	本公司董事長之配偶(註1)
陳丕哲	本公司副董事長(註2)

註1：李隆廣已於民國一〇一年六月二十二日卸任董事長之職務。

註2：陳丕哲已於民國一〇〇年一月十二日辭去副董事長之職務。

(二)與關係人之間之重大交易事項

1.進貨

發包工程

本公司於民國一〇一年度及一〇〇年度發包予關係人之工程情形如下：

	工程名稱	合約總價(未稅)	本期計價金額	累計計價金額
101年度				
家圓營造(股)公司	國際館(註1)	$ 417,716	154,266	417,716
	公園館(註2)	237,971	77,379	237,971
	澄峰(註3)	322,302	17,700	322,302
	環南案	589,719	162,171	162,171
		$ 1,567,708	**411,516**	**1,140,160**
100年度				
家圓營造(股)公司	澄峰(註3)	$ 322,302	35,270	304,602
	國際館	410,044	162,272	263,450
	公園館	231,435	100,419	160,592
	環南案	577,219	-	-
		$ 1,541,000	**297,961**	**728,644**

註1：已於民國一〇一年第三季完工。

註2：已於民國一〇一年第二季完工。

註3：已於民國一〇〇年第三季完工。

本公司發包予關係人之工程係依發包作業規定，依據工程預算加計合理管理費及利潤，呈主管核可後，為其承攬價格。

本公司對關係人付款條件，與同業間之付款條件無重大差異。

本公司發包予關係人之未實現損益業於認列投資損益時沖銷，併此敘明。

2.銷貨交易

本公司於民國一〇〇年度出售房地予關係人之情形如下：

	標的物	合約總價	已收取金額
100年度			
李隆廣	澄峰案房地(註)	$ 38,390	38,390
李周金蓮	〃	34,950	34,950
陳丕哲	〃	83,690	83,690
		$ 157,030	**157,030**

上述出售房地予關係人之價格與非關係人相當，且其收款條件與非關係人間並無重大差異。

註：已於民國一〇〇年第三季完成過戶及交屋程序，並已結清尾款。

3.債權情形

本公司與關係人之債權債務情形如下：

	101.12.31		100.12.31	
	金額	%	金額	%
應付票據－關係人				
全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	$ 360	-	-	-
家圓營造(股)公司	9,873	42	64,447	58
合計	**$ 10,233**	**42**	**64,447**	**58**
應付帳款－關係人				
家圓營造(股)公司	$ 29,842	29	17,700	**17**
家圓營造(股)公司	**$ 29,842**	**29**	**17,700**	**17**

4.租金收入

本公司於民國一〇一年度及一〇〇年度將辦公室出租予關係人情形如下：

	租賃標的物	租賃期間	每月租金	租金收入	存入保證金	收款方式
101年度						
家圓營造(股)公司	新北市三重區集賢路201-1號1樓	100.09.15~102.09.14	**$ 5**	**60**	**-**	按月收款
全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	新北市三重區集賢路201-1號1樓	100.08.01~102.07.31	**$ 2**	**24**	**-**	按月收款
	台北市新湖二路329號6樓	101.01.01~101.12.31	**$ 20**	**240**	**-**	按月收款
保鑫投資(股)公司	新北市三重區集賢路201-1號1樓	100.08.01~102.07.31	**$ 2**	**24**	**-**	按月收款
東臺建設(股)公司	新北市三重區集賢路201-1號1樓	100.08.01~102.07.31	**$ 10**	**120**	**-**	按月收款
全瀚開發(股)公司	新北市三重區集賢路201-1號1樓	100.04.01~102.03.31	**$ 2**	**24**	**-**	按月收款
全達建設開發(股)公司	新北市三重區集賢路201-1號1樓	100.11.01~102.10.31	**$ 2**	**24**	**-**	按月收款

關係人	租賃標的物	租賃期間	每月租金	租金收入	存入保證金	收款方式
100年度						
家圓營造(股)公司	新北市三重區集賢路201-1號1樓	100.09.15~102.09.14 98.09.15~100.09.14	**$ 5**	**60**	**-**	按月收款
全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	新北市三重區集賢路201-1號1樓	100.08.01~102.07.31 98.08.01~100.07.31	**$ 2**	**24**	**-**	按月收款
	台北市新湖二路329號6樓	100.01.01~100.12.31	**$ 20**	**240**	**-**	按月收款
保鑫投資(股)公司	新北市三重區集賢路201-1號1樓	100.08.01~102.07.31 98.08.01~100.07.31	**$ 2**	**24**	**-**	按月收款
東臺建設(股)公司	新北市三重區集賢路201-1號1樓	100.08.01~102.07.31 99.06.01~100.07.31	**$ 10**	**120**	**-**	按月收款
全瀚開發(股)公司	新北市三重區集賢路201-1號1樓	100.04.01~102.03.31	**$ 2**	**18**	**-**	按月收款
全達建設開發(股)公司	新北市三重區集賢路201-1號1樓	100.11.01~102.10.31	**$ 2**	**4**	**-**	按月收款

5.背書保證

本公司於民國一〇一年第一季經董事會通過預計對全達建設開發(股)公司銀行借款之背書保證額度計1,220,000千元，截至民國一〇一年十二月三十一日止，子公司尚未與銀行簽定相關借款合約。

6.本公司於民國一〇一年度與關係人全達建設開發(股)公司簽訂專案管理顧問費合約，截至民國一〇一年十二月三十一日止，依約計收顧問收入計8,000千元，帳列預收款項項下。

7.其他

(1)本公司與李隆廣簽訂土地合作協議書相關協議書內容詳附註七(七)說明。

(2)本公司與日商日本國土開發股份有限公司台灣分公司(以下簡稱日本國土開發)簽訂之"環南案"營造工程承攬合約已於民國一〇〇年八月終止，並與家圓營造股份有限公司三方共同簽訂合約移轉同意書，由本公司與日本國土開發結算後，餘未完工程部份由家圓營造股份有限公司承攬，合約總價為577,219千元。

(三)主要管理階層薪酬總額

本公司民國一〇一年度及一〇〇年度給付董事、監察人、總經理及副總經理等主要管理階層薪酬總額之有關資訊如下：

	101年度	**100年度**
薪資	$ 7,927	9,950
獎金及特支費	5,806	1,013
業務執行費用	3,219	1,140
員工紅利	19,072	31,787

上述金額包含董監酬勞及員工紅利估列數，詳細估列方式請詳「股東權益」項下之說明。

六、質押之資產

民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日，本公司提供擔保之資產如下：

	101.12.31	100.12.31	擔保用途
受限制資產	$ 592,586	-	公司債
其他金融資產－非流動	1,206	44,870	保證金、押標金、不動產信託準備金及公司債
以成本衡量之金融資產－非流動	-	20,000	應付短期票券
待售房地	244,392	127,433	短期借款
營建用地	722,918	722,918	短期借款及長期借款
在建房地	948,014	3,303,632	短期借款
固定資產－土地	163,919	163,919	短期借款及長期借款
固定資產－房屋及建築(未折減餘額)	41,134	43,996	〃
固定資產－出租資產(未折減餘額)	512,441	517,539	〃
合　　計	**$ 3,226,610**	**4,944,307**	

七、重大承諾事項及或有事項

(一)民國一〇〇年十二月三十一日，本公司因銷售房地而與客戶簽訂之合約價款(未稅)為3,504,671千元，已依約收取760,681千元。

(二)民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日，本公司收取承包商因保固、履約及銷售房地所開立之保證票分別為11,759千元及51,701千元。

(三)民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日，本公司為短期借款、發行商業本票及合作開發案而開立之保證票分別為40,000千元及90,000千元。

(四)於民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日，本公司所簽訂之合建契約明細如下:

工程名稱	地主	地段	合建性質	預定完工年度	合建保證金 101.12.31	合建保證金 100.12.31
環南案(中興橋畔案)	黃君等	萬華區直興段一小段等	合建分屋	102年	$ 59,300	59,342
貴陽街案	財團法人同仁醫院等	萬華區漢中街二小段等	〃	尚未定	81,244	60,394
貴陽街案二期	許君	萬華區漢中街二小段等	〃	〃	5,890	5,414
國際館(新莊中原段)	林君	新莊中原段等	〃	已完工	-	29,980
板橋文化段	陳君等	新北市板橋區文化段	〃	尚未定	700	1,600
大直北安段	陳君等	大直北安路	〃	〃	1,200	1,200
保安街案	呂君等	保安街	〃	〃	1,883	1,883
中和景安段	吳君等	新北市中和區新和段	〃	〃	6,460	6,410
永昌段	林君等	永昌段紹安街	〃	〃	4,546	3,941
大直新城	陳君等	北安段一小段	〃	〃	5,200	5,200
民權東路	賴君等	台北市中山區吉林路一小段	〃	〃	100	100
洲子洋芳洲段	陳君等	新北市五股區芳洲段	〃	〃	14,310	26,316
					$ 180,833	**201,780**

(五)本公司於民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日，為興建中工程所簽訂之主要合約總價(未稅)分別為589,719千元及1,626,960千元，已依合約計價162,171千元及776,836千元。

(六)於民國九十六年七月，本公司為財團法人同仁醫院貴陽基地合建案，與昱景建設(原名全毅建設)共同進行整合開發，並分別出資70%及30%，截至民國一〇一年十二月三十一日止，該案已取得衛生署核准並辦理信託登記完成，本公司業已預付80,000千元之更新整合費。

(七)於民國九十三年四月三十日，本公司與李隆廣及陳得水等地主簽訂桃園縣龍潭鄉銅鑼圈段67地號等三十筆土地合作協議書，雙方協議本公司若完成上述地號土地用途變更，將優先取得分期開發興建別墅合建分售之權利，於民國一〇〇年十二月三十一日，本公司業已取消該協議，並收回相關之代墊款項4,066千元及計收代辦手續費1,043千元。

(八)於民國一〇一年十二月三十一日，本公司因發行公司債而委託金融機構提供擔保額度計972,501千元。

(九)本公司於民國九十五年三月間將「全球富貴賞」大樓新建工程發包予輝昌有限公司(簡稱輝昌公司)，輝昌公司將上開新建工程中之水電消防設備工程分包予銘哲工程有限公司（簡稱銘哲公司），而上開工程本公司已於民國九十七年九月十六日辦理完工結算。嗣後銘哲公司以本公司同意修改工程圖及要求追加工程，造成額外工程款2,921千元，及輝昌公司錯誤扣款1,734千元，耗費所需之工料18,053千元，合計22,708千元，銘哲公司於民國九十九年十二月一日向台灣板橋地方法院起訴，請求輝昌公司及本公司給付上開工程款及利息。本公司與銘哲公司已於民國一〇一年十二月同意和解，全案終結。

八、重大之災害損失：無。

九、重大之期後事項：無。

十、其　他

(一)資產、負債之流動性分析

民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日，本公司與營建業務有關之資產負債之流動性分析如下：

	101.12.31		
	預期十二個月內收回或償付	預期超過十二個月內收回或償付	合計
資產			
應收票據淨額	$ 2,742	-	2,742
應收帳款淨額	700	-	700
其他金融資產－流動	49,479	-	49,479
待售房地	182,059	106,923	288,982
營建用地	-	725,212	725,212
在建房地	-	948,014	948,014
預付土地款	77,522	-	77,522
工程存出保證金	-	180,833	180,833
其他流動資產	205,345	-	205,345
合　　計	**$ 517,847**	**1,960,982**	**2,478,829**
負債			
短期借款	$ 422,000	-	422,000
應付短期票券	19,973	-	19,973
應付票據(含關係人)	24,242	-	24,242
應付帳款(含關係人)	101,654	-	101,654
預收款項	15	8,000	8,015
一年或一營業週期內到期長期負債	938,947	-	938,947
其他流動負債	52,430	-	52,430
合　　計	**$ 1,559,261**	**8,000**	**1,567,261**

	100.12.31		
	預期十二個月內收回或償付	預期超過十二個月內收回或償付	合計
資產			
應收票據淨額	1,073	-	1,073
其他金融資產－流動	46,893	-	46,893
待售房地	136,239	701	136,940
營建用地	2,454	722,918	725,372
在建房地	3,303,632	6,079	3,309,711
預付土地款	43,123	-	43,123
遞延推銷費用	252,771	-	252,771
工程存出保證金	-	201,780	201,780
其他流動資產	242,934	-	242,934
合計	**$ 4,029,119**	**931,478**	**4,960,597**
負債			
短期借款	$ 740,000	-	740,000
應付短期票券	69,910	-	69,910
應付票據(含關係人)	111,708	-	111,708
應付帳款(含關係人)	106,006	-	106,006
預收款項	760,719	-	760,719
一年或一營業週期內到期長期負債	1,285,569	-	1,285,569
其他流動負債	78,405	-	78,405
合計	**$ 3,152,317**	**-**	**3,152,317**

(二)本期發生之用人、折舊、折耗及攤銷費用依其功能別彙總如下：

功能別 性質別	101年度			100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
用人費用						
薪資費用(註)	-	69,456	69,456	-	70,350	70,350
勞健保費用	-	3,202	3,202	-	3,025	3,025
退休金費用	-	3,026	3,026	-	2,998	2,998
其他用人費用	-	1,820	1,820	-	2,211	2,211
折舊費用	5,098	5,013	10,111	5,338	5,621	10,959
攤銷費用	-	680	680	-	634	634

註：本公司於民國一〇一年度及一〇〇年度員工分紅及董監酬勞費用化，致民國一〇一年度及一〇〇年度之薪資費用分別增加19,072千元及31,787千元，帳列營業費用項下。

(三)本公司於民國九十四年二月五日私募不動產信託受益憑證，依會計研究發展基金會發佈之「不動產證券化之會計處理」規定，本次發行方式係屬融資交易，故應將信託專戶之相關資產、負債、收入、成本及費用等科目併入本公司帳務合併表達，該合併項目對本公司民國一〇一年度及一〇〇年度資產、負債及損益變動影響如下：

單位：千元

		金額	
不動產信託帳戶科目	帳列科目	101年度	100年度
現金及約當現金	現金及約當現金	$ -	3,234
各項基金	其他金融資產－非流動	-	13,044
其他應付款	其他流動負債	-	543
信託收入－租金收入	營業收入－其他	3,685	21,807
信託收入－利息收入	營業外收入及利益－利息收入	70	26
信託費用－利息費用	營業外費用及損失－利息費用	1,306	19,419
信託費用－其他費用	營業外費用及損失－什項支出	67	1,175

(四)本公司具重大影響之外幣金融資產及負債資訊如下：

單位：外幣元：台幣千元

	101.12.31				100.12.31			
	外幣		匯率	新台幣	外幣		匯率	新台幣
金融資產								
採權益法之長期股權投資								
美金	USD	16,236,725	29.056	471,774	USD	16,190,904	30.22	489,370

十一、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊：

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 公司名稱	被背書保證對象 關係	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	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
1	本公司	全達建設開發(股)公司	本公司82%持有之子公司	1,340,802	1,220,000	1,220,000	-	36.39 %	2,011,203

註：依本公司背書保證辦法，對單一企業背書，保證限額為淨值百分之四十，背書保證最高限額為淨值百分之六十。

3.期末持有有價證券情形：

單位：新台幣千元/股(單位)

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 股數(註)	期末 帳面金額	期末 持股比例	期末 市價	備註
全坤建設開發(股)公司	股票－群益證券(股)公司	－	備供出售金融資產－非流動	5,874,665	65,503	-	65,503	-
〃	股票－台灣高速鐵路(股)公司	－	以成本衡量之金融資產－非流動	2,000,000	20,000	0.02	9,980	－
〃	股票－茶智科技(有)公司	－	〃	764,000	-	5.12	203	－
〃	股票－年代網際事業(股)公司	－	〃	16,545	516	0.01	239	－
〃	股票－台灣衛博科技(股)公司	－	〃	803,582	4,144	11.97	2,202	－
〃	股票－東臺建設(股)公司	本公司採權益法評價之被投資公司	採權益法之長期投資	2,827,877	34,457	54.93	34,457	－
〃	股票－保鑫投資(股)公司	〃	〃	19,999,991	119,326	99.99	137,992	－
〃	股票－全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	〃	〃	999,996	8,412	99.99	8,412	－
〃	股票－全市好超市(有)公司	〃	〃	2,571,000	26,695	75.00	26,695	－
〃	股票－CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)	〃	〃	16,206,000	471,774	100.00	471,774	－
〃	股票－全瀚開發(股)公司	－	〃	100,000	102	100.00	102	－
〃	股票－全達建設開發(股)公司	－	〃	8,200,000	80,404	82.00	80,404	－
〃	股票－CHAINQUI HOLDING	〃	〃	-	-	100.00	-	－
〃	股票－CHAINQUI CONSTRUCTION	〃	〃	-	-	100.00	-	－

註：上述以成本衡量之金融資產－非流動及採權益法之長期投資之市價係指淨值，除採權益法評價之公司係取得同期間財務報表揭露外，餘係依各被投資公司最近期報表揭露之。

4.累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣一億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一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

6.處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

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	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	
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	411,516	62 %	月結30天	-	-	(39,715)	(32) %	

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者：無。

9.從事衍生性商品交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊：

1.被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊：

單位：千元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	上期期末	股數	持股比例	帳面金額			
全坤建設開發(股)公司	東臺建設(股)公司		水泥製品之製造	TWD 24,172	TWD 24,172	2,827,877	54.93	TWD 34,457	TWD 2,081	TWD 1,143	
全坤建設開發(股)公司	保鑫投資(股)公司		一般投資業	TWD 184,640	TWD 184,640	19,999,991	99.99	TWD 119,326	TWD 27,259	TWD 21,892	
全坤建設開發(股)公司	全鴻公寓大廈管理維護(有)公司		公寓大廈管理服務業	TWD 10,000	TWD 10,000	999,996	99.99	TWD 8,412	TWD (24)	TWD (24)	
全坤建設開發(股)公司	全市好超市(有)公司		超級市場業	TWD 25,710	TWD 25,710	2,571,000	75.00	TWD 26,695	TWD (1,374)	TWD (1,030)	
全坤建設開發(股)公司	CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)	薩摩亞	海外投資控股公司	TWD 508,229	TWD 508,229	16,206,000	100.00	TWD 471,774	TWD 1,358	TWD 1,358	
全坤建設開發(股)公司	全瀚開發(股)公司		土地、住宅開發租售	TWD 600	TWD 600	100,000	100.00	TWD 102	TWD (59)	TWD 89	
全坤建設開發(股)公司	全達建設開發(股)公司		宅開發租售	TWD 82,000	TWD 82,000	8,200,000	82.00	TWD 80,404	TWD (1,867)	TWD (1,531)	
全坤建設開發(股)公司	CHAINQUI HOLDING	薩摩亞	海外投資控股公司	TWD 144	TWD 120	-	100.00	TWD -	TWD (24)	TWD (24)	
全坤建設開發(股)公司	CHAINQUI CONSTRUCTION	薩摩亞	海外投資控股公司	TWD 144	TWD 120	-	100.00	TWD -	TWD (24)	TWD (24)	
保鑫投資(股)公司	男人國際(股)公司		雜誌發行業	TWD 10,000	TWD 10,000	1,000,000	43.48	TWD -	TWD -	TWD -	
保鑫投資(股)公司	家圓營造(股)公司		營造業	TWD 33,879	TWD 33,879	5,000,000	99.99	TWD 53,497	TWD 26,870	TWD 26,614	
保鑫投資(股)公司	Rich Key Asia LTD..	香港	營造業	TWD 453	TWD 355	-	99.99	TWD -	TWD (98)	TWD (98)	
保鑫投資(股)公司	Ever Easy Management	香港	營造業	TWD 376	TWD 278	-	99.99	TWD -	TWD (98)	TWD (98)	
保鑫投資(股)公司	New Momentum LTD.	薩摩亞	營造業	TWD 150	TWD 121	-	99.99	TWD -	TWD (29)	TWD (29)	
保鑫投資(股)公司	Profit Asia LTD.	薩摩亞	海外投資控股公司	TWD 156	TWD 126	-	99.99	TWD -	TWD (30)	TWD (30)	
CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)	NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	薩摩亞	海外投資控股公司	USD 15,624	USD 15,624	15,624,000	91.03	USD 15,697	USD 63	USD 58	
NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	薩摩亞	海外投資控股公司	USD 16,932	USD 16,932	16,932,000	80.89	USD 17,017	USD 80	USD 65	
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	LEXY STAR INTERNATIONAL CO., LTD.	汶萊	海外投資控股公司	USD 13,700	USD 13,700	13,700,000	100.00	USD 13,848	USD 81	USD 81	

2.資金貸與他人：無。

3.為他人背書保證：無。

4.期末持有有價證券情形：

單位：新台幣千元\美金千元/股(單位)

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末				備註
				股數/面額	帳面金額	持股比例	市價	
保鑫投資(股)公司	股票－佳能(股)公司	－	公平價值變動列入損益之金融資產－流動	824,000	22,413	-	22,413	－
〃	股票－台灣工業銀行(股)公司	－	以成本衡量之金融資產－流動	3,115,430	30,000	0.13	33,000	部分發行短期票券擔保
〃	股票－台灣衛博科技(股)公司	－	〃	511,480	5,113	7.62	1,401	－
〃	股票－年代網際事業(股)公司	－	〃	46,880	1,461	0.10	677	－
〃	股票－榮創能源科技(股)公司	－	〃	75,000	3,701	0.21	545	－
〃	股票－普騰電子(股)公司	－	〃	355,932	4,449	0.71	3,366	－
〃	股票－男人國際(股)公司	採權益法評價之被投資公司	採權益法之長期股權投資	1,000,000	-	43.48	-	－
〃	股票－家園營造(股)公司	〃	〃	5,000,000	53,497	100.00	46,125	－
〃	股票－Rich Key Asia LTD.	〃	〃	-	-	99.99	-	－
〃	股票－Ever Easy Management	〃	〃	-	-	99.99	-	－
〃	股票－New Momentum LTD.	〃	〃	-	-	99.99	-	－
〃	股票－Profit Asia LTD.	〃	〃	-	-	99.99	-	－
CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)	NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	〃	〃	USD 15,624,000	USD 15,697	91.03	USD 15,697	－
NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	〃	〃	USD 16,932,000	USD 17,017	80.89	USD 17,017	－
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	LEXY STAR INTERNATIONAL CO., LTD.	〃	〃	USD 13,700,000	USD 13,848	100.00	USD 13,848	－
〃	GOER INTERNATIONAL CO., LTD.	－	以成本衡量之金融資產-非流動	USD 180,000	USD 180	18.00	USD 180	－

註：上述以成本衡量之金融資產－非流動之市價係指淨值，係取得各被投資公司最近期報表揭露之。

5.累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

6.取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

7.處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

8.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	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	
家園營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	本公司之母公司	銷貨	411,516	100 %	月結30天	-	－	39,715	100 %	

9.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者：無。

10.從事衍生性商品交易：無。

(三)大陸投資資訊：無。

十二、部門別財務資訊：

本公司已於合併財務報表揭露部門資訊，因此個別財務報表不揭露部門資訊。

五、最近年度經會計師查核簽證之母子公司合併財務報表

聲 明 書

本公司民國一〇一年度（自民國一〇一年一月一日至一〇一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財務會計準則公報第七號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，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表中均已揭露，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：民國一〇二年三月十八日

KPMG

安侯建業聯合會計師事務所
KPMG
台北市11049信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F, TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei, 11049, Taiwan, R.O.C.

Telephone 電話 +886 (2) 8101 6666
Fax 傳真 +886 (2) 8101 6667
Internet 網址 www.kpmg.com.tw

會 計 師 查 核 報 告

全坤建設開發股有限公司董事會 公鑒：

全坤建設開發股份有限公司及其子公司民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日之合併資產負債表，暨截至各該日止之民國一〇一年度及一〇〇年度之合併損益表、合併股東權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開合併財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開合併財務報表表示意見。

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信合併財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取合併財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製合併財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估合併財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則及一般公認會計原則編製，足以允當表達全坤建設開發股份有限公司及其子公司民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日之合併財務狀況，暨截至各該日止之民國一〇一年度及一〇〇年度之合併經營成果與合併現金流量。

安 侯 建 業 聯 合 會 計 師 事 務 所

賴 麗 真

會 計 師：

曾 國 楊

證券主管機關：(89)台財證(六)第62474號
核准簽證文號：金管證六字第0940129108號
民 國 一〇二 年 三 月 十八 日

全坤建設開發股份有限公司及其子公司

合併資產負債表

民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	資　產	101.12.31 金　額	%	100.12.31 金　額	%
11XX	**流動資產：**				
1100	現金及約當現金(附註四(一))	$ 875,425	16	732,630	10
1310	公平價值變動列入損益之金融資產－流動(附註四(二)、(十)及(十七))	22,413	-	24,542	-
1120	應收票據淨額	2,742	-	1,073	-
1143	應收帳款淨額(附註五)	3,759	-	1,818	-
1190	其他金融資產－流動	49,526	1	46,903	1
1221	待售房地(附註四(三)及六)	288,356	6	139,288	2
1223	營建用地(附註四(四)及六)	725,212	14	725,372	11
1224	在建房地(附註四(五)、五、六及七)	1,087,218	20	3,319,541	47
1225	預付土地款	77,522	1	43,123	1
1285	遞延推銷費用	-	-	252,771	4
1292	工程存出保證金(附註七)	197,671	4	201,780	3
1291	受限制資產(附註六)	592,866	11	-	-
1298	其他流動資產	342,252	6	365,192	5
		4,264,962	79	5,854,033	84
14XX	**基金及長期投資：**				
1440	其他金融資產－非流動(附註六及七)	45,066	1	81,809	1
1450	備供出售金融資產－非流動(附註四(二)及(十七))	65,503	2	61,390	1
1480	以成本衡量之金融資產－非流動(附註四(二)及(十七))	74,613	1	74,825	1
		185,182	4	218,024	3
15XX	**固定資產(附註四(七)及六)：**				
1501	土地	165,722	3	165,722	3
1521	房屋及建築	65,440	1	64,479	1
1621	出租資產－土地	450,317	8	450,317	6
1622	出租資產－房屋	265,137	5	265,137	4
1681	其他設備	6,218	-	5,983	-
15X8	重估增值	91,248	2	91,248	1
		1,044,082	19	1,042,886	15
15X9	減：累計折舊	123,414	2	109,910	2
		920,668	17	932,976	13
18XX	**其他資產：**				
1860	遞延所得稅資產－非流動(附註四(十二))	6,345	-	3,123	-
1888	其他資產－其他	11,157	-	14,791	-
		17,502	-	17,914	-
	資產總計	$ 5,388,314	100	7,022,947	100

	負債及股東權益	101.12.31 金　額	%	100.12.31 金　額	%
21XX	**流動負債：**				
2100	短期借款(附註四(八))	$ 477,000	9	795,000	11
2110	應付短期票券	19,973	-	69,910	1
2120	應付票據	80,697	2	132,968	2
2140	應付帳款	131,283	3	117,948	2
2160	應付所得稅(附註四(十二))	2,607	-	4,305	-
2260	預收款項(附註四(九)及七)	15	-	760,719	11
2270	一年或一營業週期內到期長期負債(附註四(十)及(十七))	2,097	-	362,597	5
2271	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註四(十)及(十七))	938,947	17	925,069	13
2280	其他流動負債	59,467	1	90,895	2
		1,712,086	32	3,259,411	47
24XX	**長期附息負債(附註四(九)及(十六))：**				
2420	長期借款	26,137	-	29,804	-
25XX	**營業及負債準備：**				
2510	土地增值稅準備(附註)	23,781	-	23,781	-
28XX	**其他負債：**				
2810	應計退休金負債(附註四(十一))	31,473	1	30,382	1
2820	存入保證金	9,335	-	9,437	-
		40,808	1	39,819	1
	負債合計	1,802,812	33	3,352,815	48
3XXX	**股東權益：**				
3110	普通股股本(附註四(十三))	1,517,520	28	1,517,520	22
32XX	資本公積(附註四(十)及(十四))：				
3210	資本公積－發行溢價	733,576	14	733,443	10
3220	資本公積－庫藏股票交易	60,315	1	60,315	1
3260	資本公積－長期投資	40,657	1	40,657	1
3272	資本公積－認股權	126,011	2	126,144	2
33XX	保留盈餘(附註四(十五))：				
3310	法定盈餘公積	242,044	5	202,668	3
3320	特別盈餘公積	36,580	1	5,469	-
3350	未提撥保留盈餘	643,501	12	787,235	11
34xx	股東權益其他項目：				
3420	累積換算調整數(附註四(六))	(30,976)	(1)	(15,244)	-
3450	金融商品之未實現損益(附註四(二))	(34,497)	(1)	(38,610)	(1)
3460	未實現重估增值(附註四(六))	17,274	-	17,274	-
		3,352,005	62	3,436,871	49
3610	少數股權(附註四(一))	233,497	5	233,261	3
	股東權益合計	3,585,502	67	3,670,132	52
	重大承諾事項及或有事項(附註七)				
	負債及股東權益總計	$ 5,388,314	100	7,022,947	100

(請詳閱後附合併財務報表附註)

董事長：李勇毅　　經理人：廖學新　　會計主管：詹麗雯

全坤建設開發股份有限公司及其子公司

合併損益表

民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

		101年度		100年度	
		金　額	%	金　額	%
4000	**營業收入(附註五)：**				
4510	營建收入	$ 1,364,303	96	2,064,906	97
4800	其他營業收入	57,079	4	58,713	3
		1,421,382	100	2,123,619	100
5000	**營業成本(附註五)：**				
5510	營建成本	742,795	52	1,254,347	59
5800	其他營業成本	25,713	2	23,208	1
		768,508	54	1,277,555	60
5910	**營業毛利**	652,874	46	846,064	40
6000	**營業費用：**				
6100	推銷費用	308,734	22	222,273	11
6200	管理及總務費用	85,218	6	88,038	4
		393,952	28	310,311	15
6900	**營業淨利**	258,922	18	535,753	25
7100	**營業外收入及利益：**				
7110	利息收入	5,971	-	3,263	-
7122	股利收入	4,343	-	5,107	-
7130	處分固定資產利益	-	-	220	-
7480	什項收入	626	-	5,639	1
		10,940	-	14,229	1
7500	**營業外費用及損失：**				
7510	利息費用(附註四(五)及(十))	19,619	1	24,717	1
7640	金融資產評價損失(附註四(二)及(十))	1,974	-	97,316	4
7630	減損損失(附註四(二))	-	-	13,796	1
7880	什項支出	12,433	1	14,995	1
		34,026	2	150,824	7
7900	**稅前淨利**	235,836	16	399,158	19
8110	**所得稅費用(附註四(十二))**	4,717	-	4,544	-
	合併總損益	**$ 231,119**	**16**	**394,614**	**19**
	合併淨損益	$ 230,257	16	393,756	19
9601	少數股權淨利	862	-	858	-
		$ 231,119	**16**	**394,614**	**19**

		稅　前	稅　後	稅　前	稅　後
9750	**基本每股盈餘－當期(附註四(十六))**	**$ 1.54**	**1.52**	**2.63**	**2.60**
	稀釋每股盈餘－當期	**$ 1.33**	**1.28**	**2.18**	**2.14**

(請詳閱後附合併財務報表附註)

董事長：李勇毅　　**經理人：廖學新**　　**會計主管：詹麗雯**

全坤建設開發股份有限公司及其子公司

合併股東權益變動表

民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	普通股股本	資本公積	保留盈餘			累積換算調整數	備供出售金融商品未實現損益	未實現重估增值	少數股權	合計
			法定盈餘公積	特別盈餘公積	未提撥保留盈餘					
民國一〇〇年一月一日期初餘額	$ 1,512,975	957,777	163,537	-	741,583	(13,323)	(9,420)	17,274	214,798	3,585,201
民國九十九年度盈餘分配(註1)：										
提列法定盈餘公積	-	-	39,131	-	(39,131)	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	5,469	(5,469)	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(303,504)	-	-	-	-	(303,504)
可轉換公司債轉換	4,545	2,782	-	-	-	-	-	-	-	7,327
備供出售金融資產未實現損益	-	-	-	-	-	-	(29,190)	-	-	(29,190)
少數股權增減	-	-	-	-	-	-	-	-	17,605	17,605
認列被投資公司累積換算調整數	-	-	-	-	-	(1,921)	-	-	-	(1,921)
民國一〇〇年度合併總損益	-	-	-	-	393,756	-	-	-	858	394,614
民國一〇〇年十二月三十一日餘額	1,517,520	960,559	202,668	5,469	787,235	(15,244)	(38,610)	17,274	233,261	3,670,132
民國一〇〇年度盈餘分配(註2)：										
提列法定盈餘公積	-	-	39,376	-	(39,376)	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	31,111	(31,111)	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(303,504)	-	-	-	-	(303,504)
備供出售金融資產未實現損益	-	-	-	-	-	-	4,113	-	-	4,113
少數股權增減	-	-	-	-	-	-	-	-	(626)	(626)
認列被投資公司累積換算調整數	-	-	-	-	-	(15,732)	-	-	-	(15,732)
民國一〇一年度合併總損益	-	-	-	-	230,257	-	-	-	862	231,119
民國 一〇一年十二月三十一日餘額	**$ 1,517,520**	**960,559**	**242,044**	**36,580**	**643,501**	**(30,976)**	**(34,497)**	**17,274**	**233,497**	**3,585,502**

註1：董監酬勞16,607千元及員工紅利17,481千元已於損益表中扣除。

註2：董監酬勞15,366千元及員工紅利16,174千元已於損益表中扣除。

(請詳閱後附合併財務報表附註)

董事長：李勇毅　　經理人：廖學新　　會計主管：詹麗雯

全坤建設開發股份有限公司及其子公司

合併現金流量表

民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	101年度	100年度
營業活動之現金流量：		
合併總利益	$ 231,119	394,614
調整項目：		
折舊費用	13,551	14,718
攤銷費用	680	634
存貨跌價損失(帳列其他營業成本)	-	25,939
處分及報廢固定資產利益	-	(220)
金融資產評價損失	1,974	97,316
金融資產減損損失	-	13,796
應付公司債利息費用	14,898	16,898
什項支出	9,429	11,549
營業資產及負債之淨變動：		
營業資產之淨變動：		
交易目的金融資產	155	9,255
應收票據	(1,669)	7,762
應收帳款	(1,941)	(794)
存貨	2,083,415	12,062
預付土地款	(34,399)	(43,123)
工程存出保證金	4,109	(30,799)
其他流動資產	271,827	122,783
其他金融資產	(2,623)	15,816
營業負債之淨變動：		
應付票據	(52,271)	(144,709)
應付帳款	13,335	64,478
應付所得稅	(1,698)	1,130
預收款項	(760,704)	(170,989)
其他流動負債	(31,428)	(3,096)
應計退休金負債	1,091	1,193
營業活動之淨現金流入	1,758,850	416,213

全坤建設開發股份有限公司及其子公司

合併現金流量表(續)

民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	101年度	100年度
投資活動之現金流量：		
購置固定資產	(1,263)	(1,801)
處分固定資產價款	22	1,279
其他金融資產增加	36,743	(36,806)
受限制資產增加	(592,866)	-
其他資產增加	(8,053)	(8,366)
投資活動之淨現金流出	(565,417)	(45,694)
融資活動之現金流量：		
短期借款減少	(318,000)	(170,000)
應付短期票券(減少)增加	(49,937)	69,910
應付公司債贖回	(1,021)	-
償還長期借款	(364,167)	(5,122)
存入保證金增加	(102)	1,100
發放現金股利	(303,504)	(303,504)
少數股權變動	5,871	-
融資活動之淨現金流出	(1,030,860)	(407,616)
匯率影響數	(19,778)	(2,524)
合併個體變動淨影響數	-	18,036
本期現金及約當現金淨增加數	142,795	(21,585)
期初現金及約當現金餘額	732,630	754,215
期末現金及約當現金餘額	**$ 875,425**	**732,630**
現金流量資訊之補充揭露：		
本期支付利息	$ 17,825	31,485
減：資本化利息	12,860	23,762
不含資本化利息之本期支付利息	**$ 4,965**	**7,723**
支付所得稅	**$ 4,370**	**2,988**
不影響現金流量之投資及融資活動：		
一年內到期之長期負債	**$ 941,044**	**1,287,666**
公司債轉換股本	**$ -**	**7,327**
金融商品未實現評價損失	**$ 4,113**	**29,190**

(請詳閱後附合併財務報表附註)

董事長：李勇毅　　經理人：廖學新　　會計主管：詹麗雯

全坤建設開發股份有限公司及其子公司
合併財務報表附註
民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革及業務範圍

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

本公司主要之營業項目包括各種水泥製品之製造、住宅及大樓開發租售業等。

民國一〇一年十二月三十一日，本公司及子公司員工人數約為101人。

二、重要會計政策之彙總說明

本公司合併財務報表係依照證券發行人財務報告編製準則及一般公認會計原則編製。重要會計政策及衡量基礎彙總說明如下：

(一)合併財務報表編製基礎

合併財務報表之編製主體包括本公司及本公司對其具有控制能力之子公司。年度中取得被投資公司之控制能力之日起，開始將被投資公司之收益與費損編入合併報表中。合併公司間之重大交易均已沖銷。本公司民國一〇一年及一〇〇年度之合併概況說明如下：

1.列入合併財務報表之子公司如下：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	本公司直接或間接持股百分比 101.12.31	本公司直接或間接持股百分比 100.12.31	說明
本公司	東臺建設(股)公司	水泥製品之製造、運銷及委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅開發租售業務等	54.93 %	54.93 %	本公司直接持股超過50%之子公司
本公司	保鑫投資(股)公司	一般投資業	99.99 %	99.99 %	本公司直接持股超過50%之子公司
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 %	本公司直接持股超過50%之子公司
本公司	全市好超市有限公司	超級市場業	75.00 %	75.00 %	本公司直接持股超過50%之子公司
本公司	CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)	控股公司	100.00 %	100.00 %	本公司直接持股超過50%之子公司
本公司	CHAINQUI HOLDING LTD	控股公司	100.00 %	100.00 %	本公司直接持股超過50%之子公司
本公司	CHANINQUI CONTRUCTION LTD	控股公司	100.00 %	100.00 %	本公司直接持股超過50%之子公司
本公司	全瀚開發(股)公司	土地、住宅開發租售業務	100.00 %	60.00 %	本公司直接持股超過50%之子公司

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	本公司直接或間接持股百分比 101.12.31	本公司直接或間接持股百分比 100.12.31	說明
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 %	本公司直接持股超過50%之子公司
保鑫投資(股)公司	家圓營造(股)公司	綜合營造業	99.99 %	99.99 %	保鑫投資(股)公司直接持股超過50%之子公司
保鑫投資(股)公司	RICH KEY ASIA LTD	控股公司	99.99 %	99.99 %	保鑫投資(股)公司直接持股超過50%之子公司
保鑫投資(股)公司	PROFIT ASIA LTD	控股公司	99.99 %	99.99 %	保鑫投資(股)公司直接持股超過50%之子公司
保鑫投資(股)公司	NEW MOMENTUM LTD	控股公司	99.99 %	99.99 %	保鑫投資(股)公司直接持股超過50%之子公司
保鑫投資(股)公司	EVER EASY MANAGEMENT LTD	控股公司	99.99 %	99.99 %	保鑫投資(股)公司直接持股超過50%之子公司
CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)	NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	控股公司	91.03 %	91.03 %	CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)直接持股超過50%之子公司
NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	控股公司	73.63 %	73.63 %	NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)直接持股超過50%之子公司
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	LEXY STAR INTERNATIONAL CO., LTD	控股公司	73.63 %	73.63 %	ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)直接持股超過50%之子公司

2.列入合併財務報表之子公司變動：無

3.未列入合併財務報表之子公司名稱、持有股權百分比及未合併之原因：無。

4.為配合合併財務報表基準日、子公司合併年度起迄日之調整、處理方式及差異原因：無。

5.國外子公司營業之特殊風險：無。

6.子公司將資金移轉予母公司之能力受有重大限制者，該限制之本質與程度：無。

(二)合併會計

於編製合併報表時，本公司對子公司之投資業已與子公司之股東權益沖銷，其相互間之債權債務科目(如應收帳款與應付帳款等)亦已對沖；本公司售與子公司而尚未出售之存貨，依本公司所採用之損益承認方法分別銷除其未實現之內部損益。

(三)會計估計

本公司於編製財務報表時，業已依照商業會計法、商業會計處理準則及一般公認會計原則之規定，對財務報表所列金額及或有事項，作必要之衡量、評估與揭露，其中包括若干假設及估計與實際結果可能存有差異。

(四)外幣交易事項及外幣財務報表之換算

本公司及國內子公司以新台幣記帳。非衍生性商品之外幣交易依交易日之即期匯率入帳；資產負債表日之外幣貨幣性資產或負債，依當日之即期匯率換算，產生之兌換差額列為當期損益。自民國九十五年一月一日起，依財務會計準則公報第十四號「外幣換算之會計處理準則」修訂條文規定，將外幣非貨幣性資產或負債按交易日之歷史匯率衡量；但以公平價值衡量之外幣非貨幣性資產或負債，則按資產負債表日即期匯率換算，如屬公平價值變動認列為當期損益者，兌換差額亦認列為當期損益；如屬公平價值變動認列為股東權益調整項目者，兌換差額亦認列為股東權益調整項目。

本公司採權益法評價之國外長期股權投資皆以功能性貨幣記帳，其外幣財務報表換算為本國貨幣財務報表所產生之換算差額，以稅後淨額列入股東權益項下之累積換算調整數。

(五)營業週期

本公司及子公司財務報表對於營建部門相關之資產與負債係以營業週期(通常長於一年)，作為劃分流動與非流動之基準，其餘部門仍以一年為劃分基準。

(六)資產減損

於資產負債表日就有減損跡象之資產(商譽以外之個別資產或現金產生單位)，估計其可回收金額，就可回收金額低於帳面價值之資產，認列減損損失。商譽以外之資產，於以前年度所認列之累積減損損失，嗣後若已不存在或減少，即予迴轉，增加資產帳面價值至可回收金額，惟不超過資產在未認列減損損失下，減除應提列折舊或攤銷後之數。

商譽、非確定耐用年限無形資產及尚未可供使用之無形資產，每年定期進行減損測試，並就可回收金額低於帳面價值之部分，認列減損損失。

(七)現金及約當現金

係指隨時可轉換成定額現金且即將到期而其利率變動對價值影響甚少之短期投資，包括投資日起三個月內到期或清償之國庫券、商業本票、銀行承兌匯票等。

(八)金融資產

1.公平價值變動列入損益之金融資產

本公司及子公司取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回之交易目的金融商品，及所持有之衍生性金融商品，除被指定且為有效之避險工具外，餘應歸類為此類金融資產。原始認列時，係以公平價值衡量，交易成本列為當期費用；續後評價以公平價值衡量且公平價值變動認列為當期損益。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

2.備供出售金融資產

本公司及子公司原始認列指定為備供出售金融資產，並以公平價值衡量，並加計取得之交易成本；續後評價以公平價值衡量，除減損損失及貨幣性金融資產外幣兌換損益外，於金融資產除列前，認列為股東權益調整項目。於除列時，將累積之利益或損失列入當期損益。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

若有減損之客觀證據，則認列減損損失。若後續期間減損金額減少，備供出售權益商品之減損減少金額，認列為股東權益調整項目；備供出售債務商品之減損減少金額若明顯與認列減損後發生之事件有關，則予以迴轉並認列為當期損益。

3.以成本衡量之金融資產

係未具重大影響力且無法可靠衡量公平價值之權益商品投資，以原始認列之成本衡量。若有減損之客觀證據，則認列減損損失。減損金額不予迴轉。

4.應收票據及帳款、其他應收款

應收票據及帳款係因出售商品或勞務而發生之債權，其他應收款係屬非因營業而產生之其他應收款及票據。

針對金融資產，本公司及子公司首先評估以攤銷後成本衡量之金融資產，是否存在客觀證據，顯示重大個別金融資產發生減損，以及非屬重大之個別金融資產單獨或共同發生減損。個別評估減損並已認列或持續認列減損損失之金融資產，無須再進行組合減損評估。

減損金額為金融資產之帳面價值與其估計未來現金流量採原始有效利率折現之現值間之差額。金融資產之帳面價值係藉由備抵帳戶調降之，減損金額應列為當期損益。於決定減損金額時，預期未來現金流量之估計係包括擔保品及相關保險之可回收金額。

若後續期間減損金額減少，且明顯與認列減損後發生之事件有關，但該迴轉不應使金融資產帳面金額大於未認列減損情況下之攤銷後成本。迴轉之金額應認列為當期損益。

(九)存貨

存貨之原始成本為使存貨達到可供銷售之狀態及地點所發生之必要支出。續後，以成本與淨變現價值孰低衡量，成本係採加權平均法計算，淨變現價值則以資產負債表日正常營業下之估計售價減除為使存貨達到可供銷售狀態尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。

(十)營建會計

本公司投資興建房屋，按各不同工程分別計算成本。除以委託他人建屋出售，並符合下列條件者，始以完工比例法認列出售房地利益外，其餘均於工程完工交屋時結算損益：

(1)工程之進度已逾籌劃階段，亦即工程之設計、規劃、承包、整地均已完成，工程之建造可隨時進行。

(2)預售契約總額已達估計工程總成本。

(3)買方支付之價款已達契約總價款百分之十五。

(4)應收契約款之收現性可合理估計。

(5)履行合約所須投入工程總成本與期末完工程度均可合理估計。

(6)歸屬於售屋契約之成本可合理辨認。

採完工比例法時，有關完工比例之衡量係按工程實際投入成本佔預估工程總成本之比例或實際工程進度作為衡量標準。

購入或換入土地，於取得所有權後列記「營建用地」，取得土地所有權前支付之購地價款列記「預付土地款」，投入各項工程之成本及其營建土地成本列記「在建房地」，俟工程完工始結轉為「待售房地」；預售房地收取之價款列記「預收房地款」，因預售發生之銷售費用列記「遞延推銷費用」。採完工交屋法時，於完工交屋年度，「在建房地」、「待售房地」、「預收房地款」與「遞延推銷費用」均按出售部份結轉為當期損益；採完工比例法時，每期以期末完工比例及出售比例累積計算銷售利益，減除前期已認列之累積利益後，作為本期銷售利益。

有關完工交屋損益歸屬年度之認定，原則上係以工程已完工達可交屋狀態且已實際交付房地之日期為準。惟資產負債表日前僅完成其中一項者，但於期後期間已實際完成另一項者，亦予以認列損益。

正在進行使在建房地達到可用或完工狀態前所發生之利息支出予以資本化。

工程已售未售成本之分攤，採售價比例或建坪比例，但擇定以後同一工程前後年度不得變更。

營建用地、在建房地及待售房地以成本為列帳基礎，續後，按成本與市價孰低法評價。自民國九十八年一月一日起，續後，以成本與淨變現價值孰低衡量，淨變現價值以資產負債表日正常營業下之估計售價減除至完工尚須投入之成本及銷售費用為計算基礎。成本與市價之比較係採分類比較法。

出售尚未完全開發之素地時，依民國97年6月13日(97)基秘字第191號函釋，土地開發或處份若為主要、經常性(即持續進行土地之買賣或開發)且金額重大之營業活動，則應將土地處份之收入列為營業收入，否則應列為營業外收入。

子公司對外承包之營造工程，按工程別分別計算成本。其完工期間如超過一年以上，且承包之工程價款、工程成本及完工程度均可合理估計時，採用完工比例法計算損益，餘則採全部完工法計算損益。投入工程成本時列記「在建工程」，預收工程款時列記「預收工程款」，採完工比例法時，於每期期末依已完工比例計算累積工程利益並減除前已認列之累積利益後，作為本期之工程利益。但前期已認列之累積利益，超過本期期末按完工比例所計算之累積利益時，其超過部份作為本期工程損失。工程合約如估計發生虧損時，不論採用何種方法則立即認列全部損失，如以後年度估計損失減少時，則將其減少數沖回，作為該年度之利益。

在建工程超過預收工程款餘額時，預收工程款應列為在建工程之減項，並列於流動資產項下，預收工程款超過在建工程餘額時，在建工程應列為預收工程款之減項，並列於流動負債項下。

子公司有關完工比例之衡量係按工程實際投入成本佔預估工程總成本之比例作為衡量標準。

(十一)採權益法之長期股權投資

本公司與子公司合併持有被投資公司有表決權股份比例達百分之二十以上，或未達百分之二十但具有重大影響力者，採權益法評價。

採權益法之長期股權投資出售時，以售價與處分日該投資帳面價值之差額，作為長期股權投資處分損益，帳上如有因長期股權投資產生之資本公積餘額時，則按出售比例轉列當期損益。

與被投資公司間交易及各子公司間交易所產生之損益尚未實現者，予以遞延。交易損益如屬折舊性或攤銷性之資產所產生者，依其效益年限逐年承認；其他類資產所產生者，於實現年度承認。

本公司對具有控制力之被投資公司，除依權益法評價外，並分別於每季終了時，編製合併財務報表。

(十二)固定資產及其折舊

固定資產以取得成本為評價基礎，惟得依法辦理重估。為購建設備並正在進行使該資產達到可使用狀態前所發生之利息予以資本化，列入相關資產成本。重大增添、改良及重置支出予以資本化；維護及修理費用列為發生當期費用。固定資產已無使用價值或發生閒置者，則將該資產之成本、累計折舊及累計減損一併轉列閒置資產。

折舊係按定率遞減法以成本及重估增值依估計耐用年數計提。折舊性資產耐用年限屆滿仍繼續使用者，就其殘值自該屆滿日起估計尚可使用年限繼續提列折舊。

本公司自民國九十七年十一月二十日起，依中華民國會計研究發展基金會解釋函令97.11.20基秘字第340號，將固定資產於非用以生產存貨之期間所估計之拆除或復原義務列為固定資產成本。而一項固定資產之任一組成部分，相對於總成本而言係屬重大時，則該部分係個別提列折舊。本公司每年定期於會計年度終了時，評估固定資產剩餘耐用年限、折舊方法及殘值。剩餘耐用年限、折舊方法及殘值之變動，均視為會計估計變動。

主要固定資產之耐用年數如下：

房屋及建築	3～50年
運輸設備	4～6年
出租資產	3～50年
其他設備	3～15年

處分固定資產之損益列為營業外收支。

(十三)可轉換公司債

本公司發行之可轉換公司債同時產生金融負債及給予持有人轉換為權益商品之選擇權，依財務會計準則第三十六號「金融商品之表達與揭露」規定認列為複合金融商品。發行時之交易成本按原始認列金額比例分攤至可轉換公司債負債及權益組成要素。可轉換公司債之負債組成要素之計算係參考與權益組成要素無關之類似負債之公平價值後，再將可轉換公司債總金額及負債組成要素公平價值間之差異認列為權益組成要素。可轉換公司債之利息係採有效利率法計算，並依合約期限分攤認列為當期損益。轉換公司債權益組成要素公平價值之變動不予認列。本公司將轉換公司債具重設條款之轉換權認列為交易目的金融負債，其公平價值變動認列為當期損益。

(十四)員工退休金

本公司訂有職工退休金辦法，涵蓋所有正式任用員工。依該辦法規定，員工退休金之支付，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。其中所獲得之基數係依每月員工前十五年之服務，每服務滿一年可獲得兩個基數，自第十六年起，每服務滿一年可獲得一個基數計算而得。在該退休辦法下，退休金給付全數由本公司負擔。自民國九十四年七月一日起配合勞工退休金條例(以下簡稱新制)之實施，原適用該辦法之員工如經選擇適用新制後之服務年資或新制實施後到職之員工其服務年資改採確定提撥制，其退休金之給付由本公司按月以不低於每月工資百分之六提繳退休金，儲存於勞工退休金個人帳戶。

本公司自民國八十四年十二月三十一日起對職工退休金依財務會計準則公報第十八號「退休金會計處理準則」之規定辦理，至原已訂有退休辦法，但未按公報處理者，於改採公報之規定處理時，應計算未認列過渡性淨資產或淨給付義務。未認列過渡性淨資產或淨給付義務依84年1月20日(84)台財證(六)第00142號函規定，自民國八十五年度起按預期可獲得退休金給付在職員工之平均剩餘服務年限，預期平均剩餘服務年限短於十五年者，得按十五年攤銷，採直線法加以攤銷，列入淨退休金成本。

每期認列之淨退休金成本包括：

(1)服務成本

(2)利息成本

(3)退休基金資產之預期報酬

(4)未認列前期服務成本之攤銷

(5)未認列退休金損益之攤銷

(6)未認列過渡性淨資產或淨給付義務之攤銷

(7)縮減或清償損益

本公司提撥之退休基金低於淨退休金成本之差額，列為「應計退休金負債」，高於淨退休金成本之差額，列為「預付退休金」。於資產負債表上應認列之退休金負債下限為最低退休金負債。另，若有應補列之退休金負債，則其金額未超過未認列前期服務成本及未認列過渡性淨資產或淨給付義務之合計數時，其對方科目應借記「遞延退休金成本」，屬無形資產；若超過該合計數時，其超過部分應借記「未認列為退休金成本之淨損失」，作為股東權益之減項。

採確定提撥退休辦法部份，本公司依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資百分之六之提繳率，提撥至勞工保險局，提撥數列為當期之費用。

(十五)庫藏股票

本公司收回已發行之股票，採用財務會計準則公報第三十號「庫藏股票會計處理準則」，依買回時所支付之成本認列為庫藏股票。處分庫藏股票之處分價格高於帳面價值，其差額列為資本公積－庫藏股票交易；處分價格低於帳面價值，其差額則沖抵同種類庫藏股票之交易所產生之資本公積，如有不足，則借記保留盈餘。庫藏股票之

帳面價值採加權平均並依收回原因分別計算。

庫藏股票註銷時，按股權比例借記資本公積－股票發行溢價與股本，其帳面價值如高於面值與股票發行溢價之合計數時，其差額則沖抵同種類庫藏股票所產生之資本公積，如有不足，則沖抵保留盈餘；其帳面價值低於面值與股票發行溢價之合計數者，則貸記同種類庫藏股票交易所產生之資本公積。

子公司持有本公司之股票，依財政部證券暨期貨管理委員會之規定，自九十一年度起之財務報表適用財務會計準則公報第三十號「庫藏股票會計處理準則」，故本公司於認列投資損益及編製財務報表時，應將子公司持有本公司之股票視同庫藏股票處理，惟以前年度未依本規定處理無須追溯調整。

(十六)所得稅

本公司及國內子公司所得稅之計算係採用財務會計準則公報第二十二號「所得稅之會計處理準則」，依此方法，資產及負債之帳面價值與課稅基礎之差異，依預計回轉年度之適用稅率計算認列為遞延所得稅。並將應課稅暫時性差異所產生之所得稅影響數認列為遞延所得稅負債，與將可減除暫時性差異、虧損扣抵及所得稅抵減所產生之所得稅影響數認列為遞延所得稅資產，再評估其遞延所得稅資產之可實現性，認列其備抵評價金額。遞延所得稅負債或資產依其相關資產或負債之分類，劃分為流動或非流動項目，非與資產或負債相關者，則依預期回轉期間之長短，劃分為流動或非流動項目。

本公司及國內子公司未分配盈餘加徵百分之十營利事業所得稅部分，於次年度股東會決議分配盈餘之後列為當期費用。

(十七)員工分紅及董監酬勞

本公司及子公司民國九十七年一月一日(含)以後之員工紅利及董監酬勞係依會計研究發展基金會(96)基秘字第052號解釋函之規定，估計員工紅利及董監酬勞金額，並依員工紅利及董監酬勞之性質列為營業成本或營業費用項下之適當會計科目。嗣後股東會決議與財務報表估列數如有差異，視為估計變動，列為當期損益。

(十八)股份基礎給付

本公司股份基礎給付協議之給與日在民國九十七年一月一日（含）以後者，依據財務會計準則公報第三十九號之規定處理。

1.權益交割之股份基礎給付交易係以給與日之公平價值衡量。給與日所決定之公平價值於該股份基礎給付協議之既得期間認列為費用，並相對認列權益之增加。既得期間係依據該協議最終將既得之條件估計。既得條件包括服務條件及績效條件(包含市價條件)。於評價該等交易時，不考量市價條件以外之既得條件。

2.現金交割之股份基礎給付，係於資產負債表日及交割日依相關負債之公平價值，認列所取得之商品或勞務，並將公平價值變動數認列為當期損益。

3.給與日之公平價值係以Black&Scholes之選擇權評價模式估計，依據管理當局對履約價格、預期存續期間、標的股票價格、預期波動率、預期股利率及無風險利率等參數之最佳估計為基礎衡量之。

(十九)營運部門

營運部門係本公司之組成單位，從事可能獲得收入並發生費用(包括與本公司內其他組成單位間交易所產生之收入與費用)之經營活動。營運部門之營運結果定期由本公司之營運決策者複核，以制定分配予該部門資源之決策，並評估該部門之績效，同時具個別分離之財務資訊。

三、會計變動之理由及其影響

(一)本公司及子公司自民國一〇〇年一月一日起，首次適用財務會計準則公報第四十一號「營運部門資訊之揭露」。依該號公報規定，企業應揭露有助於財務報表使用者評估企業所從事經營活動與所處經濟環境之性質及財務影響之資訊。本公司及子公司以內部提供予營運決策者之資訊為基礎，以決定與表達營運部門。另依該公報規定合併公司已於合併財務報表揭露部門資訊，因此個別財務報表不揭露部門資訊。該號公報亦取代財務會計準則公報第二十號「部門別財務資訊之揭露」。前述會計原則變動對本公司民國一〇〇年度合併財務報表不產生損益之影響。

(二)本公司及子公司自民國一〇〇年一月一日起，首次適用財務會計準則公報第三十四號「金融商品之會計處理準則」第三次修訂條文。依該號公報規定，帳列原始產生之放款及應收款應適用該公報放款及應收款之認列、續後評價及減損等規定。財務困難債務整理及債務商品協商之新合約與條款修改之交易亦自民國一〇〇年一月一日起，依該公報第三次修訂條文之規定處理。前述變動對本公司民國一〇〇年度合併淨利、合併股東權益及每股盈餘並無影響。

四、重要會計科目之說明

(一)現金及約當現金

	101.12.31	100.12.31
庫存現金	$ 1,236	4,500
支票存款	36,630	53,598
活期存款	350,094	138,895
外匯存款	487,465	515,637
定期存款	-	20,000
合計	**$ 875,425**	**732,630**

(二)金融資產

合併公司民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日持有之各類金融資產明細如下：

	101.12.31	100.12.31
公平價值變動列入損益之金融資產－流動		
交易目的金融資產：		
上市股票－佳能	**$ 22,413**	**21,424**
備供出售金融資產－非流動：		
股票投資－群益證券	**$ 65,503**	**61,390**

	101.12.31	100.12.31
以成本衡量之金融資產－非流動：		
股票投資－台灣高鐵	$ 20,000	20,000
－年代網際	1,977	1,977
－普騰電子	12,500	12,500
－台灣工銀	30,000	30,000
－台灣衛博	9,257	9,257
－萊智科技	29,796	29,796
－榮創能源科技(股)公司（原先進光電(股)公司）	14,701	14,701
－GOER	5,229	5,441
減：累計減損	(48,847)	(48,847)
合　　計	**$ 74,613**	**74,825**

1.合併公司所持有之以成本衡量之股票投資皆因無活絡市場公開報價，且其公平價值無法可靠衡量，故以成本衡量。另於民國一〇〇年度，本公司評估針對萊智科技公司之投資價值確已減損，提列減損損失13,796千元。

2.截至民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日，本公司因持有備供出售金融資產－非流動已認列評價損失餘額分別為34,497千元及38,610千元，帳列金融商品之未實現損益項下。

(三)待售房地

工 程 別	待售土地	待售房屋	合　　計
101.12.31			
富貴320(澄峰)	$ 37,603	66,487	104,090
公園館	25,257	18,700	43,957
國際館	71,123	66,353	137,476
其他	2,126	707	2,833
合計	**$ 136,109**	**152,247**	**288,356**
100.12.31			
富貴320(澄峰)	$ 45,265	82,384	127,649
富貴賞	2,730	4,736	7,466
其他	2,937	1,236	4,173
合計	**$ 50,932**	**88,356**	**139,288**

於民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日，上列待售房地提供金融機構作為融資擔保之情形，請參閱附註六。

(四)營建用地

	101.12.31	100.12.31
新竹縣寶山鄉枋子坑段及寶東段	$ 716,333	716,333
三芝鄉後厝段	384,143	384,143
其他	2,294	2,454
小　　計	1,102,770	1,102,930
減：備抵跌價損失	(377,558)	(377,558)
淨　　額	**$ 725,212**	**725,372**

1.本公司於民國一〇〇年十二月三十一日將營建用地成本沖減至淨變現價值而認列之存貨跌價損失計25,939千元，帳列營業成本項下。

2.於民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日，上列營建用地提供金融機構作為融資擔保之情形，請參閱附註六。

(五)在建房地

	土地成本	工程成本	已實現利益	合計	投資興建方式	預計完工年度
101.12.31						
萬華直興段(環南案)	$ 359,518	659,256	-	1,018,774	自地自建及合建分屋	102年
芳洲段211、212	-	26,846	-	26,846	合建分屋	-
芳洲段144、145	-	35,519	-	35,519	合建分屋	-
其他	-	6,079	-	6,079	-	-
合　　計	**$ 359,518**	**727,700**	**-**	**1,087,218**		
100.12.31						
萬華直興段(環南案)	$ 356,210	380,311	-	736,521	自地自建及合建分屋	102年
新莊中原30(國際館)	841,270	523,575	640,030	2,004,875	自地自建	101年
新莊中原236(公園館)	30,811	303,399	237,539	571,749	自地自建及合建分屋	101年
其他	-	6,396	-	6,396	-	-
合　　計	**$1,228,291**	**1,213,681**	**877,569**	**3,319,541**		

1.民國一〇一年度及一〇〇年度，合併公司利息支出總額分別為32,479千元及48,479千元，其中在建房地之利息資本化金額分別為12,860千元及23,762千元。另，民國一〇一年度及一〇〇年度利息資本化利率分別約為1.68%～1.80%及2.29%。

2.於民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日，本公司簽訂預售合約及合建契約之情形，請參閱附註七。

3.於民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日，本公司符合採用完工比例法適用條件之個案，其相關損益認列之情形如下：

	可認列之銷售金額	應攤計之總成本	銷售率(%)	完工比例(%)	累積(損)益
101年度					
國際館(註1)	$ 2,620,349	1,614,172	88.88 %	100.00 %	1,006,177
公園館(註2)	884,224	576,821	92.09 %	100.00 %	307,403
	$ 3,504,573	**2,190,993**			**1,313,580**
100年度					
澄峰(註3)	$ 1,733,475	1,556,943	91.60 %	100.00 %	176,532
國際館	2,620,349	1,614,942	88.57 %	63.66 %	640,030
公園館	884,321	534,596	92.09 %	67.92 %	237,539
	$ 5,238,145	**3,706,481**			**1,054,101**

註1：已於民國一〇一年第三季完工結轉。
註2：已於民國一〇一年第二季完工結轉。
註3：已於民國一〇〇年第三季完工結轉。

4.於民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日，上列在建房地提供金融機構作為融資擔保之情形，請參閱附註六。

(六)採權益法之長期股權投資

被投資公司	101.12.31 持股比例	101.12.31 金額	100.12.31 持股比例	100.12.31 金額
男人國際(股)公司				
(民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日原始投資成本均為10,000千元)	43.48 %	$ 3,517	43.48 %	3,517
減：累計減損		(3,517)		(3,517)
淨額		**$ -**		**-**

(七)固定資產

1.於民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日，固定資產提供金融機構作為融資擔保之情形，請參閱附註六。

2.於民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日，合併公司出租資產明細如下：

	101.12.31	100.12.31
土地	$ 450,317	450,317
建築物及雜項設備	265,137	265,137
重估增值	91,248	91,248
成本及重估增值合計	806,702	806,702
減：累計折舊	(92,774)	(84,913)
淨　　額	**$ 713,928**	**721,789**

租賃合約之主要條款如下：

(1)租賃期間二至八年。

(2)租賃期間內承租人有使用權，且任何一方不任意轉售、出售或抵押。

(3)未來五年合併公司營業租賃之租金收入，列示如下：

年度	金額
102年(102.01.01～102.12.31)	$ 27,950
103年(103.01.01以後)	24,481
合計	**$ 52,431**

租金應就前一年租金按行政院主計處公布之台灣地區居住類房租物價指數調整。

3.於民國一〇〇年十二月三十一日，本公司就大部份出租資產依不動產證券化條例，由台北富邦銀行信託部為受託機構設立不動產資產信託之情形，請參閱附註四(十)。

(八)短期借款

	101.12.31	100.12.31
擔保借款	$ 425,000	675,000
信用借款	52,000	120,000
合　　計	**$ 477,000**	**795,000**
利率區間	**1.50%～2.10%**	**1.50%～2.37%**

截至民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日止，合併公司尚有未動用之短期借款額度分別約為1,643,094千元及1,542,372千元。

(九)預收款項

	預收土地款	預收房屋款	其他預收款項	合計
101.12.31				
其他	**$ -**	**-**	**15**	**15**
100.12.31				
新莊中原236(公園館)	$ 124,974	83,916	-	208,890
新莊中原30(國際館)	400,980	150,811	-	551,791
其他	-	-	38	38
合計	**$ 525,954**	**234,727**	**38**	**760,719**

(十)長期借款

1.銀行長期借款

借款性質	期間	利率	還款辦法	金額
101.12.31				
擔保借款				
台企建國	98.08.14~113.08.13	2.325%~2.995%	自98年8月14日起每月償還本金共分180期	$ 28,234
減:一年內到期長期借款				(2,097)
合計				**$ 26,137**
100.12.31				
擔保借款				
台企建國	98.08.14~113.08.13	2.325%~2.995%	自98年8月14日起每月償還本金共分180期	$ 31,901
減:一年內到期長期借款				(2,097)
合計				**$ 29,804**

截至民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日止，本公司尚未動用之長期借款額度均為零元。

2.其他長期借款

本公司於民國九十四年二月五日私募不動產信託受益憑證，其內容如下：

	101.12.31	100.12.31
發行總額	$ -	360,500
減：一年內到期部分	-	(360,500)
	$ -	**-**

上述私募不動產信託受益憑證主要發行條款如下：

(1)金額：原始發行優先順位受益證券420,000千元及次順位受益證券180,000千元，於民國九十七年七月間提前償還借款59,500千元後依還款比例收回已發行之受益證券，截至民國一〇〇年十二月三十一日止，已發行之優先順位及次順位受益證券餘額分別為360,500千元及154,500千元。

(2)到期日：民國一〇一年二月六日。

(3)票面利率：優先順位受益證券票面利率為年息4%，次順位受益證券無票面利率。

(4)不動產資產信託之信託財產種類：敦峰大樓(帳列出租資產)。

(5)信用增強方式：私募發行次順位受益證券由本公司全數購回以提供優先順位受益證券之信用增強，並以優先順位受益證券之受償位優於次順位受益證券為信用增強。本不動產資產信託並保留相當之基金(計13,044千元，帳列其他金融資產－非流動)，依據信託契約規定用以支付受益證券利息及其他主要付款。

(6)贖回義務：下列任一敘述之條件成立時，本公司有義務支付當時全部優先順位受益證券未贖回之本金餘額，及下一受益證券付息日應付利息以及應再支付之相關贖回費用以取回原始不動產之全部所有權(非一部份)，信託財產已損毀者亦同：

A.本公司提前取回信託不動產

B.受託機構接獲處分通知並以書面通知本公司

C.發生受益證券違約事項

D.受益證券到期

上述私募不動產信託受益憑證已於民國一〇一年二月六日到期，本公司業已依約定清償相關借款並收回相關信託結餘款項。

3.可轉換公司債

本公司於民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日已發行流通在外之有擔保可轉換公司債，主要發行條件說明如下：

項目	民國九十九年國內第二次擔保可轉換公司債
1.發行總額	1,000,000千元
2.發行日	99.05.03
3.票面利率	0%
4.發行期間	99.05.03～102.05.03
5.償還方式	除依規定由本公司贖回、註銷、由債權人請求買回或轉換為股票者外，到期時依債券面額之103.03%以現金一次償還。
6.贖回方式	(一)發行滿一個月之翌日起至發行期間屆滿前四十日止，若本公司普通股股票在臺灣證券交易所之收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十時，本公司應於其後三十個營業日內，以掛號寄發債權人一份一個月期滿之「債券收回通知書」（前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券人名冊所載為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，贖回價格訂為本債券面額，以現金收回其全部債券並函請櫃檯買賣中心公告。 (二)發行滿一個月之翌日起至發行期間屆滿前四十日止，本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之百分之十時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發債權人一份一個月期滿之「債券收回通知書」（前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日)予本轉換債券持有人，(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券人名冊所載為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，贖回價格訂為本債券面額，以現金收回其全部債券並函請櫃檯買賣中心公告。

項目	民國九十九年國內第二次擔保可轉換公司債
6.贖回方式	(三)若債權人於「債券收回通知書」所載債券收回基準日前，未以書面回覆本公司股務代理機構（於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳日為憑）者，本公司得按當時之轉換價格，以通知期間屆滿日為轉換基準日，將其轉換公司債轉換本公司普通股。 (四)本公司執行收回請求，應於收回基準日後五個營業日內以現金收回本轉換債券。
7.債權人請求買回辦法	發行滿二年後，債權人得要求本公司以債券面額之102.01%以現金贖回。
8.轉換辦法	(1)轉換期間：發行滿一個月後之翌日至到期前十日止，得向本公司請求依本辦法轉換為本公司普通股。 (2)轉換價格：發行時之每股轉換價格訂為28.8元，經歷次配股配息後，轉換價格調整為22.00元。

本公司依財務會計準則公報第三十六號「金融商品之表達與揭露」之規定將上述轉換公司債之轉換選擇權與負債分離，並分別認列為權益及負債。

該項轉換公司債於財務報表之相關資訊如下：

	101.12.31	100.12.31
發行轉換公司債金額	$ 1,000,000	1,000,000
公司債折價	(4,953)	(19,831)
累積轉換金額	(56,100)	(55,100)
減：一年內到期部份	(938,947)	(925,069)
期末應付公司債餘額	**$ -**	**-**
負債組成要素(帳列公平價值變動列入損益之金融資產－流動及非流動)	**$ -**	**3,118**
權益組成要素(帳列資本公積－認股權)	**$ 126,011**	**126,144**

	101年度	100年度
評價損失	**$ 3,118**	**77,009**
利息費用	**$ 14,898**	**16,898**

(十一)退休金

1.本公司對於正式聘用員工訂有退休金辦法。依辦法規定，員工退休金之給與，以核准退休時前六個月之月平均薪資為基數；於核准退休時，按其工作年資每滿一年給與二個基數，但超過十五年之工作年資（三十個基數），每滿一年給與一個基數，其最高以四十五個基數為限。不滿半年部份按半年計，滿半年者以一年計。在該退休辦法下，退休金給付全數由本公司負擔，本公司並依該辦法規定，每月按薪資總額之2%提撥，並提繳台灣銀行。

2.本公司及子公司自民國九十四年七月一日起配合勞工退休金條例(以下簡稱新制)之實施，原適用該辦法之員工如經選擇適用新制後之服務年資或新制實施後到職之員工其服務年資改採確定提撥制，其退休金之給付由本公司按月以不低於每月工資百分之六提繳退休金，儲存於勞工退休金個人帳戶。

3.本公司及子公司民國一〇一年度及一〇〇年度有關退休金資料如下：

	101年度	100年度
期末退休基金餘額	$ 18,841	20,402
當期退休金費用：		
確定給付之淨退休金成本	$ 1,794	1,952
確定提撥之淨退休金成本	$ 2,683	2,257
期末應付退休金餘額	$ 31,473	30,382

4.本公司計算淨退休金成本所用之精算假設及期末提撥狀況與帳載應計退休金負債調節如下：

	101年度	100年度
折現率	2.00 %	2.00 %
薪資預期長期投資增加率	2.00 %	2.00 %
退休金資產預期長期投資報酬率	2.00 %	2.00 %

	101.12.31	100.12.31
給付義務：		
既得給付義務	$ (14,354)	(12,501)
非既得給付義務	(22,163)	(24,629)
累積給付義務	(36,517)	(37,130)
未來薪資增加之影響數	(7,861)	(9,169)
預計給付義務	(44,378)	(46,299)
退休基金資產公平價值	18,841	20,402
提撥狀況	(25,537)	(25,897)
未認列退休金利益	(5,936)	(4,485)
應補列最低退休金負債	-	-
淨退休金資產(負債)	$ (31,473)	(30,382)

本公司淨退休金成本組成明細如下：

	101年度	100年度
服務成本	$ 1,283	1,339
利息成本	926	999
退休基金實際報酬	(189)	(236)
攤銷與遞遞數	(226)	(150)
淨退休金成本	**$ 1,794**	**1,952**

截至民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日止，本公司職工退休辦法之既得給付分別為16,027千元及13,978千元。

5.本公司及子公司民國一〇一年度及一〇〇年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為2,058千元及2,257千元，已分別提撥至勞工保險局1,791千元及2,166千元，尚未提撥者計267千元及91千元，帳列應付費用項下。

(十二)所得稅

1.本公司及國內子公司民國一〇一年度及一〇〇年度適用之營利事業所得稅稅率皆為百分之十七，並依「所得稅基本稅額條例」計算基本稅額。

2.本公司及國內子公司民國一〇一年及一〇〇年度所得稅費用組成如下：

	101年度	100年度
當期所得稅費用	$ 2,740	-
遞延所得稅費用	-	-
未分配盈餘加徵百分之十所得稅費用	1,977	4,544
所得稅費用	**$ 4,717**	**4,544**

上列遞延所得稅費用之組成項目如下：

	101年度	100年度
存貨跌價及呆滯損失	$ -	1
呆帳認列時點差異	4	(12)
退休金費用超限數	(185)	(203)
前十年虧損扣抵	33,362	27,467
備抵遞延所得稅資產	(33,181)	(27,253)
合計	**$ -**	**-**

3.民國一〇一年度及一〇〇年度，本公司及國內子公司損益表中所列稅前淨利依規定稅率計算之所得稅與所得稅費用間之差異列示如下：

		101年度	100年度
稅前淨利計算之所得稅額	$	40,092	67,857
調節項目之所得稅影響數：			
利息資本化財稅差異		(328)	(957)
出售土地免稅所得		(9,726)	(63,772)
股利收入		-	(868)
金融資產及負債評價損失		355	16,544
公司債折價攤銷		2,533	-
未分配盈餘加徵10%所得稅		1,977	4,544
減損損失		-	2,345
備抵評價－遞延所得稅資產		(33,181)	(29,408)
不動產證券化分離課稅		1,757	-
其他		1,238	8,259
所得稅費用	**$**	**4,717**	**4,544**

4.民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日，本公司及國內子公司遞延所得稅資產(負債)如下：

		101.12.31	100.12.31
流　　動：			
遞延所得稅資產	$	6,907	7,155
備抵評價－遞延所得稅資產		(6,907)	(7,155)
流動遞延所得稅資產淨額	**$**	**-**	**-**
非流動：			
遞延所得稅資產	$	16,771	46,482
備抵評價－遞延所得稅資產		(10,426)	(43,359)
非流動遞延所得稅資產淨額	**$**	**6,345**	**3,123**

5.民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日，本公司及國內子公司遞延所得稅資產之暫時性差異、虧損扣抵與所得稅抵減及其個別所得稅影響如下：

	101.12.31			100.12.31		
		所得稅影響數			所得稅影響數	
	金額	流動	非流動	金額	流動	非流動
備抵呆帳超限所產生之可減除暫時性差異	$ 38,517	6,548	-	38,541	6,552	-
存貨跌價損失所產生之可減除暫時性差異	2,111	359	-	2,111	359	-
退休金費用所產生之可減除暫時性差異	31,991	-	5,438	30,901	-	5,253
虧損扣抵所產生之可減除暫時性差異	29,342	-	4,988	225,584	244	38,106
累積換算調整數所產生之可減除暫時性差異	37,321	-	6,345	18,366	-	3,123
備抵遞延所得稅資產評價		(6,907)	(10,426)		(7,155)	(43,359)
合　　計		**$ -**	**6,345**		**-**	**3,123**

6.本公司及國內子公司營利事業所得稅結算申報已奉稅捐稽徵機關核定至民國九十九年度。

7.依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年虧損得用以抵扣當年度之純益，再行核課所得稅。截至民國一〇一年十二月三十一日止，本公司及國內子公司尚未扣抵之虧損及扣抵期限如下：

虧損年度	得扣抵之最後年度	本公司	國內子公司
九十三年度虧損數	一〇三年	$ -	8,561
九十四年度虧損數	一〇四年	-	11,663
九十七年度虧損數	一〇七年	-	2,762
九十八年度虧損數	一〇八年	-	218
九十九年度虧損數	一〇九年	658	713
一〇〇年度虧損數	一一〇年	-	1,526
一〇一年度虧損數	一一一年	-	3,241
		$ 658	**28,684**

8.本公司兩稅合一相關資訊如下：

	101.12.31	100.12.31
屬八十六年度以前之未分配盈餘	$ -	-
屬八十七年度以後之未分配盈餘	643,501	787,235
	$ 643,501	**787,235**
可扣抵稅額帳戶餘額	**$ 7,017**	**8,429**
	101年度(預計)	**100年度(實際)**
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	**1.41 %**	**1.60 %**

(十三)普通股股本

截至民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日止，本公司額定股本總額均為2,980,000千元，每股面額10元，實收資本額均為1,517,520千元，已發行股份均為151,752千股。

本公司於民國一〇〇年度因可轉換公司債執行轉換權而增加之股本及資本公積－發行溢價分別為4,545千元及4,384千元。

(十四)資本公積

	101.12.31	100.12.31
發行股票溢價	$ 733,576	733,443
庫藏股票交易溢價	60,315	60,315
長期股權投資按權益法認列資本公積	40,657	40,657
認股權	126,011	126,144
合計	**$ 960,559**	**960,559**

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，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。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

(十五)盈餘分配

1.本公司章程規定，年終結算如有盈餘，其分配程序依下列之規定：

(1)填補以前年度虧損及繳納所得稅。

(2)提列百分之十為法定盈餘公積。

(3)員工紅利就當年度盈餘減除一至二項金額後之餘額提撥百分之五。

(4)董事、監察人酬勞就當年度盈餘減除前三項金額後之餘額提撥百分之五。

(5)股東紅利及股息由董事會擬具分配辦法，提起股東會決議後分派之。

2.本公司現階段之股利政策，為高股票股利政策，其執行比率為：擬配發之股利當中，股票股利(含盈餘配股及公積配股)佔百分之八十以下，現金股利則在百分之二十以上，但公司股價低於或接近面額時，本公司可考量財務狀況全數發放現金股利。

3.依原證券暨期貨管理委員會之規定，本公司就當年度發生之帳列股東權益減項淨額自當年度稅後盈餘與前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積；屬前期累積之股東權益減項金額，應自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積不得分派。嗣後股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。

4.本公司於民國一〇一年六月二十二日及一〇〇年六月十五日經股東會決議民國一〇〇年度及九十九年度之盈餘分派案，有關分派之每股股利、員工紅利、董事及監察人酬勞如下：

		100年度	99年度
普通股現金股利	$	303,504	303,504
員工紅利－現金紅利		16,174	17,481
董監酬勞		15,366	16,607

民國一〇〇年度及九十九年度盈餘實際配發情形與本公司財務報表認列金額之差異如下：

	100年度		
	股東會決議實際配發情形	財務報告認列之金額	差異數
員工紅利－現金紅利	$ 16,174	16,301	(127)
董監酬勞	15,366	15,486	(120)
	$ 31,540	**31,787**	**(247)**

	99年度		
	股東會決議實際配發情形	財務報告認列之金額	差異數
員工紅利－現金紅利	$ 17,481	19,303	(1,822)
董監酬勞	16,607	18,337	(1,730)
	$ 34,088	**37,640**	**(3,552)**

本公司民國一〇〇及九十九年度員工紅利及董監酬勞實際配發情形與財務報告認列之金額之差異，差異數視為估計變動，列為民國一〇一年度及一〇〇年度之損益。

本公司員工紅利及董事、監察人酬勞分派數經本公司董事會通過及股東會決議，其相關資訊可至公開資訊觀測站等管道查詢之。

本公司以截至民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日止之稅後淨利乘上本公司章程所定員工紅利分配成數5%及董監酬勞分配成數5%，估計員工紅利及董監酬勞金額分別為19,072千元及31,787千元，惟若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則視為會計估計變動，列為民國一〇二年度及一〇一年度之損益。

(十六)每股盈餘

民國一〇一年度及一〇〇年度，本公司基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

單位：新台幣千元/千股

	101年度		100年度	
	稅前	稅後	稅前	稅後
基本每股盈餘：				
本期淨利	**$ 233,990**	**230,257**	**398,076**	**393,756**
加權平均流通在外股數	**151,752**	**151,752**	**151,638**	**151,638**
基本每股盈餘－當期(元)	**$ 1.54**	**1.52**	**2.63**	**2.60**
稀釋每股盈餘：				
本期淨利	$ 233,990	230,257	398,076	393,756
具稀釋作用之潛在普通股之影響	24,659	20,467	16,898	14,025
計算稀釋每股盈餘之本期淨利	**$ 258,649**	**250,724**	**414,974**	**407,781**
加權平均流通在外股數	151,752	151,752	151,638	151,638
具稀釋作用之潛在普通股之影響	43,422	43,422	38,998	38,998
計算稀釋每股盈餘之加權平均流通在外股數	**195,174**	**195,174**	**190,636**	**190,636**
稀釋每股盈餘－當期(元)	**$ 1.33**	**1.28**	**2.18**	**2.14**

(十七)金融商品相關資訊

民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日，本公司金融資產及金融負債之公平價值資訊如下：

1.公平價值之資訊：

本公司及子公司之非衍生性短期金融資產及負債中包括現金及約當現金、應收/應付票據及帳款、應收/應付關係人款、其他金融資產、短期借款及其他應付款等，係以其在資產負債表日之帳面價值估計其公平價值；因此類商品到期日甚近，其帳面價值應屬估計公平值之合理基礎。

除上述金融資產及負債外，民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日，本公司其餘非以公平價值衡量之金融資產及金融負債公平價值資訊如下：

	101.12.31		100.12.31	
非衍生性金融商品	**帳面價值**	**公平價值**	**帳面價值**	**公平價值**
金融資產：				
備供出售金融資產－非流動	$ 65,503	65,503	61,390	61,390
以成本衡量之金融資產－非流動	74,613	-	74,825	-
金融負債(含一年內到期部份)：				
應付公司債	938,947	969,857	925,069	957,184
長期借款	28,234	28,234	392,401	392,401
衍生性金融商品				
金融資產：				
買回權及賣回權－可轉換公司債	-	-	3,118	-

2.本公司估計金融商品公平價值所使用之方法及假設如下：

(1)短期金融商品以其在資產負債表上之帳面價值估計其公平價值；因為此類商品到期日甚近，其帳面價值應屬估計公平價值之合理基礎。此方法應用於現金及約當現金、應收/應付票據及帳款、其他金融資產、短期借款、應付短期票券、應付費用(帳列其他流動負債)及其他負債。

(2)金融資產如有活絡市場公開報價時，則以此市場價格為公平價值。無活絡公開報價且其公平價值無法可靠衡量則以成本衡量。

(3)應付公司債：以活絡市場公開報價為其公平價值。

(4)長期借款以浮動利率計息，故其帳面價值約當於公平價值。

3.民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日本公司提供作為短期及長期借款擔保之金融資產，請詳附註六。

4.合併公司民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日具利率變動之現金流量風險之金融負債分別為525,207千元及1,257,311千元。

5.合併公司民國一〇一年度及一〇〇年度因公開市場活絡報價之公平價值變動而認列為當期損益之金額分別為損失1,974千元及損失97,316千元。

6.財務風險資訊

(1)市場風險

本公司及子公司持有之權益證券中，部份係分類為交易目的之金融資產，因此類資產係以公平價值衡量，因此本公司將暴露於權益證券市場價格變動之風險。

(2)信用風險

本公司及子公司主要的潛在信用風險係源自於現金及約當現金、權益證券及應收帳款之金融商品。本公司之現金存放於不同之金融機構。約當現金係投資中央政府債券。持有之權益證券係購買信用評等優良之公司所發行的上市櫃股票。本公司控制暴露於每一金融機構之信用風險，而且認為本公司之現金及所持有之權益證券不會有重大之信用風險顯著集中之虞。

(3)流動性風險

本公司之資本及營運資金足以支應履行所有合約義務，故未有因無法籌措資金以履行合約義務之流動性風險。

(4)利率變動之現金流量風險

本公司及子公司之短期及長期借款係屬浮動利率之債務，故市場利率變動將使短期及長期借款有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生波動。

五、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
李隆廣	本公司董事長(註1)
李周金蓮	本公司董事長之配偶(註1)
陳丕哲	本公司副董事長(註2)
全體董事、監察人、總經理及副總經理	本公司主要管理階層

註1：李隆廣已於民國一〇一年六月二十二日卸任董事長之職務。

註2：陳丕哲已於民國一〇〇年一月十二日辭去副董事長之職務。

(二)與關係人之間之重大交易事項

1.銷貨交易

本公司於民國一〇〇年度出售房地予關係人之情形如下：

	標的物	合約總價	已收取金額
100年度			
李隆廣	澄峰案房地(註)	$ 38,390	38,390
李周金蓮	〃	34,950	34,950
陳丕哲	〃	83,690	83,690
		$ 157,030	**157,030**

上述出售房地予關係人之價格與非關係人相當，且其收款條件與非關係人間並無重大差異。

註：已於民國一〇〇年第三季完成過戶及交屋程序，並已結清尾款。

2.其他

本公司與李隆廣簽訂土地合作協議書相關協議書內容詳附註七(七)說明。

(三)主要管理階層薪酬總額

本公司民國一〇一年度及一〇〇年度給付董事、監察人、總經理及副總經理等主要管理階層薪酬總額之有關資訊如下：

	101年度	100年度
薪資	$ 10,931	9,950
獎金及特支費	6,818	1,013
業務執行費用	3,137	1,140
員工紅利	19,072	19,378

上述金額包含董監酬勞及員工紅利估列數，詳細估列方式請詳「股東權益」項下之說明。

六、質押之資產

民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日，合併公司提供擔保之資產如下：

	101.12.31	100.12.31	擔保用途
受限制資產	$ 592,586	-	公司債
其他金融資產－非流動	1,486	44,870	保證金、押標金、不動產信託準備金及公司債
以成本衡量之金融資產－非流動	29,697	49,697	應付短期票券
待售房地	244,392	127,433	短期借款
營建用地	722,917	722,918	短期借款及長期借款
在建房地	948,014	3,315,493	短期借款
固定資產－土地	165,722	165,722	短期借款及長期借款
固定資產－房屋及建築(未折減餘額)	44,426	47,443	〃
固定資產－出租資產(未折減餘額)	708,830	717,135	〃
合　　計	**$ 3,458,070**	**5,190,711**	

七、重大承諾事項及或有事項

(一)民國一〇〇年十二月三十一日，本公司因銷售房地而與客戶簽訂之合約價款(未稅)為3,504,671千元，已依約收取760,681千元。

(二)民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日，本公司收取承包商因保固、履約及銷售房地所開立之保證票分別為11,759千元及51,701千元。

(三)民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日，本公司為短期借款、發行商業本票及合作開發案而開立之保證票分別為40,000千元及90,000千元。

(四)於民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日，合併公司所簽訂之主要合建契約明細如下:

工程名稱	地主	地段	合建性質	預定完工年度	合建保證金 101.12.31	合建保證金 100.12.31
環南案(中興橋畔案)	黃君等	萬華區直興段一小段等	合建分屋	102年	$ 59,300	59,342
貴陽街案	財團法人同仁醫院等	萬華區漢中街二小段等	〃	尚未定	81,244	60,394
貴陽街案二期	許君	萬華區漢中街二小段等	〃	〃	5,890	5,414
國際館(新莊中原段)	林君	新莊中原段等	〃	已完工	-	29,980
板橋文化段	陳君等	新北市板橋區文化段	〃	尚未定	700	1,600
大直北安段	陳君等	大直北安路	〃	〃	1,200	1,200
保安街案	呂君等	保安街	〃	〃	1,883	1,883
中和景安段	吳君等	新北市中和區新和段	〃	〃	6,460	6,410
永昌段	林君等	永昌段紹安街	〃	〃	4,546	3,941
大直新城	陳君等	北安段一小段	〃	〃	5,200	5,200
民權東路	賴君等	台北市中山區吉林路一小段	〃	〃	100	100
洲子洋芳洲段	陳君等	新北市五股區芳洲段	〃	〃	28,561	26,316
洲子洋芳洲段	柯君等	〃	〃	〃	2,050	-
					$ 197,134	**201,780**

(五)本公司之子公司截至民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日止，已簽約尚未計價之工程款項分別為255,400千元及359,000千元。

(六)於民國九十六年七月，本公司為財團法人同仁醫院貴陽基地合建案，與昱景建設(原名全毅建設)共同進行整合開發，並分別出資70%及30%，截至民國一〇一年十二月三十一日止，該案已取得衛生署核准並辦理信託登記完成，本公司業已預付80,000千元之更新整合費。

(七)於民國九十三年四月三十日，本公司與李隆廣及陳得水等地主簽訂桃園縣龍潭鄉銅鑼圈段67地號等三十筆土地合作協議書，雙方協議本公司若完成上述地號土地用途變更，將優先取得分期開發興建別墅合建分售之權利，於民國一〇〇年十二月三十一日，本公司業已取消該協議，並收回相關之代墊款項4,066千元及計收代辦手續費1,043千元。

(九)於民國一〇一年十二月三十一日，本公司因發行公司債而委託金融機構提供擔保額度計972,501千元。

(十)本公司於民國九十五年三月間將「全球富貴賞」大樓新建工程發包予輝昌有限公司(簡稱輝昌公司)，輝昌公司將上開新建工程中之水電消防設備工程分包予銘哲工程有限公司（簡稱銘哲公司），而上開工程本公司已於民國九十七年九月十六日辦理完工結算。嗣後銘哲公司以本公司同意修改工程圖及要求追加工程，造成額外工程款2,921千元，及輝昌公司錯誤扣款1,734千元，耗費所需之工料18,053千元，合計22,708千元，銘哲公司於民國九十九年十二月一日向台灣板橋地方法院起訴，請求輝昌公司及本公司給付上開工程款及利息。本公司與銘哲公司已於民國一〇一年十二月同意和解，全案終結。

八、重大之災害損失：無。

九、重大之期後事項：無。

十、其　　他

(一)資產、負債之流動性分析

民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日，合併公司與營建業務有關之資產負債之流動性分析如下：

	101.12.31		
	預期十二個月內收回或償付	預期超過十二個月內收回或償付	合計
資產			
應收票據淨額	$ 2,742	-	2,742
應收帳款淨額	3,759	-	3,759
其他金融資產－流動	49,526	-	49,526
待售房地	181,433	106,923	288,356
營建用地	-	725,212	725,212
在建房地	-	1,087,218	1,087,218
預付土地款	77,522	-	77,522
工程存出保證金	-	197,671	197,671
其他流動資產	342,252	-	342,252
合　　計	**$ 657,234**	**2,117,024**	**2,774,258**
負債			
短期借款	$ 477,000	-	477,000
應付短期票券	19,973	-	19,973
應付票據	80,697	-	80,697
應付帳款	131,283	-	131,283
預收款項	15	-	15
一年或一營業週期內到期長期負債	938,947	-	938,947
其他流動負債	59,467	-	59,467
合　　計	**$ 1,707,382**	**-**	**1,707,382**

	100.12.31		
	預期十二個月內收回或償付	預期超過十二個月內收回或償付	合計
資產			
應收票據淨額	$ 1,073	-	1,073
應收帳款淨額	1,818	-	1,818
其他金融資產－流動	46,903	-	46,903
待售房地	138,587	701	139,288
營建用地	2,454	722,918	725,372
在建房地	3,313,145	6,396	3,319,541
預付土地款	43,123	-	43,123
遞延推銷費用	252,771	-	252,771
工程存出保證金	-	201,780	201,780
其他流動資產	365,192	-	365,192
合計	**$ 4,165,066**	**931,795**	**5,096,861**
負債			
短期借款	$ 795,000	-	795,000
應付短期票券	69,910	-	69,910
應付票據(含關係人)	132,968	-	132,968
應付帳款	117,948	-	117,948
預收款項	760,719	-	760,719
一年或一營業週期內到期長期負債	925,069	-	925,069
其他流動負債	90,895	-	90,895
合計	**$ 2,892,509**	**-**	**2,892,509**

(二)本期發生之用人、折舊、折耗及攤銷費用依其功能別彙總如下：

功能別 性質別	101年度			100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
用人費用						
薪資費用(註)	12,475	82,390	94,865	9,449	76,423	85,872
勞健保費用	1,136	4,067	5,203	784	3,487	4,271
退休金費用	623	3,536	4,159	443	3,301	3,744
其他用人費用	388	1,946	2,334	276	2,243	2,519
折舊費用	8,306	5,245	13,551	8,690	6,028	14,718
攤銷費用	-	680	680	-	634	634

註：本公司於民國一〇一年度及一〇〇年度員工分紅及董監酬勞費用化，致民國一〇一年度及一〇〇年度之薪資費用分別增加19,072千元及31,787千元，帳列營業費用項下。

(三)本公司於民國九十四年二月五日私募不動產信託受益憑證，依會計研究發展基金會發佈之「不動產證券化之會計處理」規定，本次發行方式係屬融資交易，故應將信託專戶之相關資產、負債、收入、成本及費用等科目併入本公司帳務合併表達，該合併項目對本公司民國一〇一年度及一〇〇年度資產、負債及損益變動影響如下：

單位：千元

不動產信託帳戶科目	帳列科目	金額 101年度	金額 100年度
現金及約當現金	現金及約當現金	$ -	3,234
各項基金	其他金融資產－非流動	-	13,044
其他應付款	其他流動負債	-	543
信託收入－租金收入	營業收入－其他	3,685	21,807
信託收入－利息收入	營業外收入及利益－利息收入	70	26
信託費用－利息費用	營業外費用及損失－利息費用	1,306	19,419
信託費用－其他費用	營業外費用及損失－什項支出	67	1,175

(四)本公司具重大影響之外幣金融資產及負債資訊如下：

單位：外幣元：台幣千元

	101.12.31 外幣		匯率	新台幣	100.12.31 外幣		匯率	新台幣
金融資產								
現金及約當現金	USD	16,776,757	29.056	487,465	USD	17,059,953	30.225	515,637
其他金融資產－非流動	USD	1,500,000	29.056	43,584	USD	1,200,000	30.225	36,270

(五)依行政院金融監督管理委員會函規定，上市上櫃公司及興櫃公司應自民國一〇二年起依行政院金融監督管理委員會認可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IFRSs)編製財務報告，為因應上開修正，本公司業已成立專案小組，並訂定採用IFRSs之計畫，該計畫係由會計經理統籌負責，謹將該計畫之重要內容、預計完成時程及目前執行情形說明如下：

計畫內容	主要執行單位(或負責人員)	目前執行情形
1.評估階段(98年12月至100年12月)：		
◎訂定採用IFRS計畫及成立專案小組	會計部門	已完成
◎進行第一階段之員工內部訓練	管理部門	已完成
◎比較分析現行會計政策與IFRSs之差異	會計部門	已完成
◎評估現行會計政策應作之調整	會計部門	已完成
◎評估「首次採用國際會計準則」公報之適用	會計部門	已完成
◎評估相關資訊系統及內部控制應作之調整	稽核室	已完成
2.準備階段(100年1月1日至101年12月31日)：		
◎決定如何依IFRSs調整現行會計政策	會計部門	已完成
◎決定如何適用「首次採用國際會計準則」公報	會計部門	已完成
◎調整相關資訊系統及內部控制	稽核室	已完成
3.實施階段(101年1月1日至102年12月31日)：		

計　畫　內　容	主要執行單位（或負責人員）	目前執行情形
◎測試相關資訊系統之運作情形	資訊部門	已完成
◎蒐集資料準備依IFRSs編製開帳日資產負債表及比較財務報表	會計部門	已完成
◎依IFRSs編製財務報表	會計部門	已完成

(六)謹就本公司及子公司(以下簡稱合併公司)初步評估目前會計政策與依IFRSs編製合併財務報表所使用之會計政策二者間可能產生之重大差異及影響說明如下：

1.民國一〇一年一月一日資產負債調節表

單位：新台幣千元

	我國會計準則	影響金額	IFRSs
在建房地(4)	$ 3,319,541	(877,569)	2,441,972
遞延推銷費用(5)	252,771	(81,499)	171,272
其他流動資產	2,281,721	-	2,281,721
以成本衡量之金融資產(6)	74,825	(50,000)	24,825
備供出售之金融資產(6)	61,390	28,081	89,471
其他基金及長期投資	81,809	-	81,809
固定資產(1)	932,976	(721,789)	211,187
投資性不動產(1)	-	721,789	721,789
其他資產	17,914	-	17,914
總資產	**$ 7,022,947**	**(980,987)**	**6,041,960**
流動負債(2)	$ 3,259,411	2,292	3,261,703
長期負債	29,804	-	29,804
遞延所得稅負債－土地增值稅準備(1)	-	23,781	23,781
土地增值稅準備(1)	23,781	(23,781)	-
應計退休金負債(3)	30,382	(1,760)	28,622
其他負債	9,437	-	9,437
總負債	3,352,815	532	3,353,347
股本	1,517,520	-	1,517,520
資本公積(7)	960,559	(40,657)	919,902
保留盈餘(1)、(2)、(3)、(4)、(5)及(7)	995,372	(901,669)	93,703
累積換算調整數	(15,244)	-	(15,244)
金融商品之未實現損益(6)	(38,610)	(21,919)	(60,529)
未實現重估增值準備(1)	17,274	(17,274)	-
歸屬於母公司之權益總計	3,436,871	(981,519)	2,455,352
少數股權	233,261	-	233,261
權益總計	3,670,132	(981,519)	2,688,613
負債及股東權益總額	**$ 7,022,947**	**(980,987)**	**6,041,960**

2.民國一〇一年十二月三十一日資產負債調節表

單位：新台幣千元

	我國會計準則	影響金額	IFRSs
在建房地(4)	$ 288,356	-	288,356
其他流動資產(5)	3,976,606	-	3,976,606
其他基金及長期投資	45,066	-	45,066
備供出售之金融資產－非流動(6)	65,503	30,430	95,933
以成本衡量之金融資產－非流動(6)	74,613	(50,000)	24,613
固定資產(1)	920,668	(713,928)	206,740
投資性不動產(1)	-	713,928	713,928
其他資產	17,502	-	17,502
總資產	**$ 5,388,314**	**(19,570)**	**5,368,744**
流動負債(2)	$ 1,712,086	2,292	1,714,378
長期負債	26,137	-	26,137
遞延所得稅負債－土地增值稅準備(1)	-	23,781	23,781
土地增值稅準備(1)	23,781	(23,781)	-
應計退休金負債(3)	31,473	(3,151)	28,322
其他負債	9,335	-	9,335
總負債	1,802,812	(859)	1,801,953
股本	1,517,520	-	1,517,520
資本公積(7)	960,559	(40,657)	919,902
保留盈餘(1)、(2)、(3)、(4)、(5)及(7)	922,125	58,790	980,915
累積換算調整數	(30,976)	-	(30,976)
金融商品之未實現損益(6)	(34,497)	(19,570)	(54,067)
未實現重估增值準備(1)	17,274	(17,274)	-
歸屬於母公司之權益總計	3,352,005	(18,711)	3,333,294
少數股權	233,497	-	233,497
權益總計	3,585,502	(18,711)	3,566,791
負債及股東權益總額	**$ 5,388,314**	**(19,570)**	**5,368,744**

3.民國一〇一年度損益調節表

單位：新台幣千元

	我國會計準則	影響金額	IFRSs
營業收入(4)	$ 1,421,382	2,268,727	3,690,109
營業成本(4)	768,508	1,237,859	2,006,367
營業毛利	652,874	1,030,868	1,683,742
營業費用(3)、(4)及(5)	393,952	71,822	465,774
營業淨利	258,922	959,046	1,217,968
營業外收入及利益	10,940	-	10,940
營業外費用及損失	34,026	-	34,026
稅前淨利	235,836	959,046	1,194,882
所得稅費用	4,717	-	4,717
稅後淨利	231,119	959,046	1,190,165
其他綜合損益(3)	-	1,413	1,413
當年度綜合損益總額	$ 231,119	960,459	1,191,578
歸屬：			
母公司	230,257	960,459	1,190,716
非控制權益	862	-	862
合計	**$ 231,119**	**960,459**	**1,191,578**

(七)各項調節說明

1.合併公司有關固定資產帳面值之決定，於民國一〇一年一月一日轉換日採用IFRS第一號公報「首次採用國際財務報導準則」(以下稱IFRS 1)規定之認定成本豁免，選擇以合併公司於民國九十九年十二月三十一日前依「營利事業資產重估價辦法」計算之資產重估價值做為該等資產之認定成本。合併公司並因此將原依我國會計準則帳列股東權益其他項目項下之資產重估增值重分類至保留盈餘項下，金額為17,274千元，另原帳上有土地增值稅準備23,781千元應繼續保留，惟科目應轉為「遞延所得稅負債－土地增值稅」。另合併公司經評估部份土地及房屋建築持有之目的係為賺取租金或資本增值利益，並依此於民國一〇一年一月一日及十二月三十一日將依我國會計準則原分類於固定資產項下之土地及房屋建築重分類至投資性不動產項下之金額分別為721,789千元及713,928千元。

2.合併公司對因員工過去提供服務而給與之累積帶薪假負有現時法定或推定支付義務，依此，合併公司將支付累積帶薪假之預期成本認列為應計負債，並於民國一〇一年一月一日及十二月三十一日調整保留盈餘之金額均為2,292千元。

3.現行會計準則對確定福利義務進行精算評價並認列相關退休金成本及應計退休金負債。惟轉換IFRSs後，依國際會計準則第十九號公報「員工福利」之規定，對確定福利義務進行精算評價。

現行會計準則就未認列過渡性淨資產（或淨給付義務）係按預期可獲得退休金給付在職員工之平均剩餘服務年限，採直線法加以攤銷。惟轉換IFRSs後，依國際會計準則第十九號公報「員工福利」並未有此規定，應於採用日立即認列為保留盈餘。

現行會計準則就退休金精算損益採緩衝區法認列為當期淨退休金成本。惟轉換IFRSs後，依國際會計準則第十九號公報「員工福利」係立即認列於其他綜合損益中。

合併公司於民國一〇一年一月一日及一〇一年十二月三十一日，應計退休金負債分別減少1,760千元及3,151千元，保留盈餘分別增加1,760千元及3,151千元；民國一〇一年度退休金費用及確定福利精算利益調整分別增加22千元及增加1,413千元。

4.合併公司依IFRSs規定於房地預售前已對建案開發完成規劃及建築設計，且購屋者不論於開始建築前或建築中對建物主要結構均無權參與設計或修改；且建造期間在建工程之風險並未移轉與購屋者，此類型合約非屬工程合約，而係為產品銷售合約，應於房屋出售時始認列收入，於民國一〇一年一月一日因銷售房地未達收入認列時，故調整減列保留盈餘877,569千元及在建工程877,569千元，因截至於民國一〇一年十二月三十一日銷售房地已達收入認列時點，故於民國一〇一年度爰分別調整增列營建收入2,268,727千元、營建成本1,237,859千元及推銷費用153,299千元。

5.合併公司於房地預售時所發生之推銷費用，依IFRSs規範僅限於因銷售房地而支付之佣金支出，如其可直接歸屬某一項合約且預期未來經濟效益將流入公司，則該增額支出予以遞延，故於民國一〇一年一月一日調整減列保留盈餘81,499千元及減列遞延推銷費用81,499千元，因該推銷費用已於期初保留盈餘減列，故於民國一〇一年度調整減列推銷費用81,499千元。

6.合併公司因有關以成本法衡量之金融資產之分類決定，於民國一〇一年一月一日轉換日分類為備供出售之金融資產並以公平價值衡量之，故於民國一〇一年一月一日及十二月三十一日調整除列以成本法衡量之金融資產均為50,000千元轉列備供出售之金融資產分別為28,081千元及30,430千元及認列備供出售金融資產未實現損益分別為21,919千元及19,570千元。

7.合併公司因選擇IFRS1豁免項目，於轉換日原調整減少先前認列之資本公積－長期股權投資並增列保留盈餘，故分別於民國一〇一年一月一日及一〇一年十二月三十一日皆減少資本公積及增加保留盈餘金額計40,657千元。

8.綜上述(4)及(5)因採完工比例法改由收入認列時點之影響，致減少民國一〇一年一月一日之保留盈餘959,068千元，因該工程已於民國一〇一年十二月三十一日前完工，故其對民國一〇二年一月一日採IFRSs之保留盈餘並無重大影響。

(八)依IFRS1規定，除依選擇性豁免及強制性例外規定辦理者外，原則上公司於首次採用國際會計準則時，應依所有在首次採用國際會計準則時已生效之會計準則規定編製財務報表，並予以追溯調整。謹將合併公司擬依選擇性豁免規定辦理之部分，擇要說明如下：

1.固定資產/投資性不動產採用認定成本豁免，於轉換日依行政院金融監督管理委員會金管證審字第1000032208號函規定計算之公允價值，做為該等資產於轉換日之認定成本。

2.對於民國一〇〇年十二月三十一日以前發生之企業併購、取得子公司及關聯企業交易，不予追溯重編。

3.採用精算技術衡量確定福利計畫之退職後福利義務時，因經驗調整及精算假設變動產生之精算損益，不予追溯重新計算，該等精算損益於轉換日立即認列於權益。

十一、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊：

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	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	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
	公司名稱	公司名稱	關係						
1	本公司	全達建設開發(股)公司	本公司82%持有之子公司	1,340,802	1,220,000	1,220,000	-	36.39 %	2,011,203

註：依本公司背書保證辦法，對單一企業背書，保證限額為淨值百分之四十，背書保證最高限額為淨值百分之六十。

3.期末持有有價證券情形：

單位：新台幣千元/股(單位)

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末				備註
				股數(註)	帳面金額	持股比例	市價	
全坤建設開發(股)公司	股票－群益證券(股)公司	－	備供出售金融資產－非流動	5,874,665	65,503	-	65,503	-
〃	股票－台灣高速鐵路(股)公司	－	以成本衡量之金融資產－非流動	2,000,000	20,000	0.02	9,980	－
〃	股票－英智科技(有)公司	－	〃	764,000	-	5.12	203	－
〃	股票－年代網際事業(股)公司	－	〃	16,545	516	0.01	239	－
〃	股票－台灣衛博科技(股)公司	－	〃	803,582	4,144	11.97	2,202	－
〃	股票－東臺建設(股)公司	本公司採權益法評價之被投資公司	採權益法之長期投資	2,827,877	34,457	54.93	34,457	－
〃	股票－保鑫投資(股)公司	〃	〃	19,999,991	119,326	99.99	137,992	－
〃	股票－全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	〃	〃	999,996	8,412	99.99	8,412	－
〃	股票－全市好超市(有)公司	〃	〃	2,571,000	26,695	75.00	26,695	－
〃	股票－CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)	〃	〃	16,206,000	471,774	100.00	471,774	－
〃	股票－全瀚開發(股)公司	－	〃	100,000	102	100.00	102	－
〃	股票－全達建設開發(股)公司	－	〃	8,200,000	80,404	82.00	80,404	－
〃	股票－CHAINQUI HOLDING	〃	〃	-	-	100.00	-	－
〃	股票－CHAINQUI CONSTRUCTION	〃	〃	-	-	100.00	-	－

註：上述以成本衡量之金融資產－非流動及採權益法之長期投資之市價係指淨值，除採權益法評價之公司係取得同期間財務報表揭露外，餘係依各被投資公司最近期報表揭露之。

4.累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣一億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一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

6.處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

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	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	
全坤建設開發(股)公司	家園營造(股)公司	本公司之子公司	進貨	411,516	62 %	月結30天	-	-	(39,715)	(32) %	

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者：無。

9.從事衍生性商品交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊：

1.被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊：

單位：千元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	上期期末	股數	持股比例	帳面金額			
全坤建設開發(股)公司	東臺建設(股)公司		水泥製品之製造	TWD 24,172	TWD 24,172	2,827,877	54.93	TWD 34,457	TWD 2,081	TWD 1,143	
全坤建設開發(股)公司	保鑫投資(股)公司		一般投資業	TWD 184,640	TWD 184,640	19,999,991	99.99	TWD 119,326	TWD 27,259	TWD 21,892	
全坤建設開發(股)公司	全鴻公寓大廈管理維護(有)公司		公寓大廈管理服務業	TWD 10,000	TWD 10,000	999,996	99.99	TWD 8,412	TWD (24)	TWD (24)	
全坤建設開發(股)公司	全市好超市(有)公司		超級市場業	TWD 25,710	TWD 25,710	2,571,000	75.00	TWD 26,695	TWD (1,374)	TWD (1,030)	
全坤建設開發(股)公司	CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)	薩摩亞	海外投資控股公司	TWD 508,229	TWD 508,229	16,206,000	100.00	TWD 471,774	TWD 1,358	TWD 1,358	
全坤建設開發(股)公司	全瀚開發(股)公司		土地、住宅開發租售	TWD 600	TWD 600	100,000	100.00	TWD 102	TWD (59)	TWD 89	
全坤建設開發(股)公司	全達建設開發(股)公司		住宅開發租售	TWD 82,000	TWD 82,000	8,200,000	82.00	TWD 80,404	TWD (1,867)	TWD (1,531)	
全坤建設開發(股)公司	CHAINQUI HOLDING	薩摩亞	海外投資控股公司	TWD 144	TWD 120	-	100.00	TWD -	TWD (24)	TWD (24)	
全坤建設開發(股)公司	CHAINQUI CONSTRUCTION	薩摩亞	海外投資控股公司	TWD 144	TWD 120	-	100.00	TWD -	TWD (24)	TWD (24)	
保鑫投資(股)公司	男人國際(股)公司		雜誌發行業	TWD 10,000	TWD 10,000	1,000,000	43.48	TWD -	TWD -	TWD -	
保鑫投資(股)公司	家園營造(股)公司		營造業	TWD 33,879	TWD 33,879	5,000,000	99.99	TWD 53,497	TWD 26,870	TWD 26,614	
保鑫投資(股)公司	Rich Key Asia LTD..	香港	營造業	TWD 453	TWD 355	-	99.99	TWD -	TWD (98)	TWD (98)	
保鑫投資(股)公司	Ever Easy Management	香港	營造業	TWD 376	TWD 278	-	99.99	TWD -	TWD (98)	TWD (98)	
保鑫投資(股)公司	New Momentum LTD.	薩摩亞	營造業	TWD 150	TWD 121	-	99.99	TWD -	TWD (29)	TWD (29)	
保鑫投資(股)公司	Profit Asia LTD.	薩摩亞	海外投資控股公司	TWD 156	TWD 126	-	99.99	TWD -	TWD (30)	TWD (30)	
CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)	NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	薩摩亞	海外投資控股公司	USD 15,624	USD 15,624	15,624,000	91.03	USD 15,697	USD 63	USD 58	

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	上期期末	股數	持股比例	帳面金額			
NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	薩摩亞	海外投資控股公司	USD 16,932	USD 16,932	16,932,000	80.89	USD 17,017	USD 80	USD 65	
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	LEXY STAR INTERNATIONAL CO., LTD.	汶萊	海外投資控股公司	USD 13,700	USD 13,700	13,700,000	100.00	USD 13,848	USD 81	USD 81	

2.資金貸與他人：無。

3.為他人背書保證：無。

4.期末持有有價證券情形：

單位：新台幣千元\美金千元/股(單位)

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末				備註
				股數/面額	帳面金額	持股比例	市價	
保鑫投資(股)公司	股票－佳能(股)公司	－	公平價值變動列入損益之金融資產－流動	824,000	22,413	-	22,413	－
〃	股票－台灣工業銀行(股)公司	－	以成本衡量之金融資產－流動	3,115,430	30,000	0.13	33,000	部分發行短期票券擔保
〃	股票－台灣衛博科技(股)公司	－	〃	511,480	5,113	7.62	1,401	－
〃	股票－年代網際事業(股)公司	－	〃	46,880	1,461	0.10	677	－
〃	股票－榮創能源科技(股)公司	－	〃	75,000	3,701	0.21	545	－
〃	股票－普騰電子(股)公司	－	〃	355,932	4,449	0.71	3,366	－
〃	股票－男人國際(股)公司	採權益法評價之被投資公司	採權益法之長期股權投資	1,000,000	-	43.48	-	－
〃	股票－家圓營造(股)公司	〃	〃	5,000,000	53,497	100.00	46,125	－
〃	股票－Rich Key Asia LTD.	〃	〃	-	-	99.99	-	－
〃	股票－Ever Easy Management	〃	〃	-	-	99.99	-	－
〃	股票－New Momentum LTD.	〃	〃	-	-	99.99	-	－
〃	股票－Profit Asia LTD.	〃	〃	-	-	99.99	-	－
CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)	NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	〃	〃	USD 15,624,000	USD 15,697	91.03	USD 15,697	－
NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	〃	〃	USD 16,932,000	USD 17,017	80.89	USD 17,017	－
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	LEXY STAR INTERNATIONAL CO., LTD.	〃	〃	USD 13,700,000	USD 13,848	100.00	USD 13,848	－
〃	GOER INTERNATIONAL CO., LTD.	－	以成本衡量之金融資產-非流動	USD 180,000	USD 180	18.00	USD 180	－

註：上述以成本衡量之金融資產－非流動之市價係指淨值，係取得各被投資公司最近期報表揭露之。

5.累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

6.取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

7.處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

8.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	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	本公司之母公司	銷貨	411,516	100 %	月結30天	-	－	39,715	100 %	

9.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者：無。

10.從事衍生性商品交易：無。

(三)大陸投資資訊：無。

(四)母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

1.民國一〇一年度

編號(註一)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係(註二)	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營收或總資產之比率
0	全坤建設開發(股)公司	家圓營造(股)公司	1	在建工程	162,171	與一般交易相當	3.01 %
0	〃	〃	1	應付票據	9,873	〃	0.18 %
0	〃	〃	1	應付帳款	29,842	〃	0.55 %
0	〃	〃	1	營建成本	462,111	〃	32.51 %
0	〃	全達建設(股)公司	1	預收款項	8,000	〃	0.15 %
1	家圓營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	預收工程款	162,171	〃	3.01 %
1	〃	〃	2	應收票據	9,873	〃	0.18 %
1	〃	〃	2	應收帳款	29,842	〃	0.55 %
1	〃	〃	2	營建收入	462,111	〃	32.51 %
1	〃	〃	2	在建房地	8,000	〃	0.15 %

2.民國一〇〇年度

編號(註一)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係(註二)	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營收或總資產之比率
0	全坤建設開發(股)公司	家圓營造(股)公司	1	在建工程	425,476	與一般交易相當	6.05 %
0	〃	〃	1	應付票據	64,447	〃	0.92 %
0	〃	〃	1	應付帳款	17,700	〃	0.25 %
0	〃	〃	1	營建成本	354,126	〃	16.68 %
1	家圓營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	預收工程款	424,576	〃	6.05 %
1	〃	〃	2	應收票據	15,869	〃	0.23 %
1	〃	〃	2	應收帳款	66,278	〃	0.94 %
1	〃	〃	2	營建收入	354,126	〃	16.68 %

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。

十二、部門別財務資訊：

(一)部門資訊：

	101年度				
	建設部	營造部	其他	調整及銷除	合計
收入					
來自外部客戶收入	$ 1,390,801	-	30,581	-	1,421,382
部門間收入	516	462,111	-	(462,627)	-
收入合計	**$ 1,391,317**	**462,111**	**30,581**	**(462,627)**	**1,421,382**
利息費用	$ 17,805	-	1,814	-	19,619
折舊與攤銷	10,791	76	3,364	-	14,231
部門損益	**$ 232,126**	**27,720**	**29,989**	**(53,999)**	**235,836**
資產					
非流動資產資本支出	$ 1,263	-	-	-	1,263
部門資產	**$ 5,094,951**	**143,776**	**992,701**	**(843,114)**	**5,388,314**
部門負債	**$ 1,708,964**	**97,651**	**804,987**	**(808,790)**	**1,802,812**

	100年度				
	建設部	營造部	其他	調整及銷除	合計
收入					
來自外部客戶收入	$ 2,097,361	-	26,258	-	2,123,619
部門間收入	490	354,126	-	(354,616)	-
收入合計	**$ 2,097,851**	**354,126**	**26,258**	**(354,616)**	**2,123,619**
利息費用	$ 22,831	-	1,886	-	24,717
折舊與攤銷	11,593	407	3,352	-	15,352
部門損益	**$ 398,076**	**(3,547)**	**(20,402)**	**25,031**	**399,158**
資產					
非流動資產資本支出	$ 1,801	-	-	-	1,801
部門資產	**$ 6,632,353**	**564,891**	**1,092,291**	**(1,266,588)**	**7,022,947**
部門負債	**$ 3,196,229**	**545,636**	**118,420**	**(507,470)**	**3,352,815**

本公司及子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：

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。

營造部門：經營建築及土木工程業務。

本公司及子公司未分攤所得稅費用(利益)或非經常發生之損益至應報導部門。此外，並非所得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基礎認列及衡量外，營運部門之會計政策皆與附註二所述之重要會計政策彙總相同。本公司及子公司營運部門損益係以稅前營業損益(不包括非經常發生之損益及匯兌損益)衡量，並作為評估績效之基礎。

(二)地區別資訊之揭露：本公司及子公司無國外營運部門。

(三)重要客戶資訊之揭露：本公司及子公司無單一客戶收入超過合併公司收入百分之十以上。

六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對本公司財務狀況之影響：無。

柒、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項

一、財務狀況

單位：新台幣仟元

年度 / 項目	101 年度	100 年度	差異	
			金額	%
流動資產	3,399,271	5,024,760	(1,625,489)	(32.35)
長期投資	832,539	869,147	(36,608)	(4.21)
固定資產	719,031	727,903	(8,872)	(1.22)
無形資產	—	—	—	-
其他資產	10,129	10,543	(414)	(3.92)
資產總額	4,960,970	6,632,353	(1,671,383)	(25.20)
流動負債	1,568,892	3,156,398	(1,587,506)	(50.29)
長期負債	—	—	—	—
其他負債	40,073	39,084	989	2.53
負債總額	1,608,965	3,195,482	(1,586,517)	(49.65)
股本	1,517,520	1,517,520	0	0.00
資本公積	960,559	960,559	0	0.00
保留盈餘	922,125	995,372	(73,247)	(7.36)
股東權益總額	3,352,005	3,436,871	(84,866)	(2.47)

財務狀況分析：

公司最近二年度資產、負債及股東權益發生重大變動項目之主要原因及其影響及未來因應計畫。

(1)流動負債減少，主要係為國際館及公園館完工所致。

(2)負債總額減少，主要係因國際館及公園館完工預收款項轉列所致。

二、經營結果

1. 經營結果比較分析

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	101 年度		100 年度		增減金額	變動比例（%）
	小計	合計	小計	合計		
營業收入總額	1,391,317		2,097,850		(706,533)	(33.67)
減：銷貨退回及折讓	-		-		-	-
營業收入淨額		1,391,317		2,097,850	(706,533)	(33.67)
營業成本		777,055		1,264,912	(487,857)	(38.57)
營業毛利		614,262		832,938	(218,676)	(26.25)
營業費用		(374,586)		(294,048)	80,538	27.39
營業淨利		239,676		538,890	(299,214)	(55.52)
營業外收入		27,423		7,776	19,647	2.53
營業外費用		(33,109)		(148,590)	(115,481)	(77.72)
繼續營業部門稅前淨利		233,990		398,076	(164,086)	(41.22)
減：所得稅費用		3,733		4,320	(587)	(13.59)
加：會計原則變動之累積影響數						
繼續營業部門稅後淨利		230,257		393,756	(163,499)	(41.52)

經營結果比較分析：

（1）營業收入減少，主要因本期採完工百分比法認列在建案件公園館及國際館所致。

（2）營業外收入增加主要係認列投資收益所致。

（3）營業外費用減少主要因投資損失及減損損失所致。

2. 預期未來一年度銷售數量及其依據

本公司主要營業內容未有重大改變，在市場方面由於深耕大台北地區，預計未來營收將與目前維持相當。而今年公園館及國際館也將依完工比例認列收入對營收將有相當大助挹。

三、現金流量

1. 最近年度現金流量變動之分析說明、流動性不足之改善計畫及未來一年現金流動性分析

(1)最近年度流動性分析：

年　度 項　目	101 年度	100 年度	增(減)比例%
現金流量比率(%)	118.34	13.99	104.35
現金流量允當比率(%)	39.62	13.67	25.95
現金再投資比率(%)	44.70	3.89	40.81
增減比例變動分析說明： 現金流量允當比率增加係因存貨銷售致使營業活動現金流入所致。			

(2)未來一年現金流動性分析：

單位：新台幣仟元

期初現金餘額 (1)	預計全年來自營業活動淨現金流量 (2)	預計全年現金流出量 (3)	預計現金剩餘(不足)數額 (1)+(2)-(3)	預計現金不足額之補救措施	
				投資計畫	理財計畫
327,856	(474,930)	(167,734)	20,660	—	—

A.本年度現金流量情形分析：

a.營業活動：主要為環南案施工及國際館、公園館收尾工作，預計業內現金流出約18,420,440仟元。

b.投資活動：預計出售敦峰及子公司全達投資增資，現金流出計591,200元。

c.融資活動：可轉債全坤二到期償還963,227仟元，股利發放約170,824仟元，另配合資金需求定存解回集資金及資金調度融資活動之現金流入423,466仟元。

B.預計現金剩餘措施及流動性分析：現金剩餘20,660仟元，尚在公司預計安全存量內，且公司尚有未借額度10億元以上，足以支應公司之各項支出。

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響

1.重大資本支出之運用情形及資金來源：無。

2.預計可能產生效益：無。

五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫

單位：仟元

項目/說明	股本(仟元)	最近年度認列損益	獲利或虧損主因	改善計畫	未來投資計畫
東台建設(股)公司	51,480	2,081	係認列廠房設備租金收入所致	無	無
保鑫投資(股)公司	200,000	27,259	係以投資為專業公司,認列各項投資利益所致	無	無
全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	10,000	(24)	係因受託管理維護案件契約增加所致。	無	無
全市好超市(有)公司	34,280	(1,374)	出租固定資產所致	無	無
CASTLE ROCK INVESTMENT S.A.(SAMOA)	508,229	1,358	係開辦期間費用發生所致	無	無
全達建設開發(股)公司	100,000	(1,867)	係開辦期間費用發生所致	無	無

六、風險管理：（最近年度及截至年報刊印日之現況）

（一）利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

1.本公司非從事進出口原料或外銷之行業，故匯率之變動雖對本公司無直接影響。

2.利率目前持續維持低檔，且建築業行情逐漸上揚，惟銀行業雖對建築業趨於嚴謹，但本公司為上市公司且過往紀錄良好，且本公司投入地點皆為銀行認可地區，且銷售狀況亦佳，故利率波動影響尚能接受。

3.通貨膨脹情況稍緩，且本公司與供應廠商多往來甚久，應無重大影響。

（二）從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施：

1.本公司對高風險、高槓桿投資及衍生性金融商品多無介入，投資項目多為風險較低、前景看好之產業，故相關之虧損不多；未來對此類投資亦會詳加評估，且金額不致過大。

2.本公司雖訂有資金貸與他人辦法，但截至目前公司並未將資金貸與任何人。

3.本公司雖訂有背書保證辦法，且目前僅對子公司提出保證，應無重大風險。

（三）未來研發計畫及預計投入之研發費用：無。

（四）國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：目前即將實施的不動產特種銷售稅，基本上本公司銷售房地是屬於合理、常態之銷售移轉，都不需繳納特種貨物及勞務稅。本條例公佈至今，對本公司尚無任何影響，各工地也沒有客戶因本條例之實施而要求退屋等狀況。

（五）科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：本公司屬傳統產業，科技改變對本公司影響僅於增加工作效率層面較大；至於產業變化，本公司業務單位對於相關市場訊息變化皆隨時注意並適時調整產品因應之，對於財務方面不致有重大影響。

（六）企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：本公司如遇有危及公司企業形象之情事發生，將成立緊急應變小組迅速採取必要行動。

（七）進行併購之預期效益及可能風險：不適用。

（八）擴充廠房之預期效益及可能風險：不適用。

（九）進貨或銷貨集中面臨之風險：建築事業處之進銷貨皆有差異，故無集中之任何風險。

（十）董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響及風險：近年來本公司董監及持有超過百分之十之大股東對本公司都秉持一貫支持的態度，故從未發生大量股權移轉之情事。

（十一）經營權之改變對公司之影響、風險：不適用。

（十二）訴訟或非訟事件（公司及公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十以上之大股東及從屬公司已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處裡情形）：

本公司於民國九十五年三月間將「全球富貴賞」大樓新建工程發包予輝昌有限公司(簡稱輝昌公司)，輝昌公司將上開新建工程中之水電消防設備工程分包予銘哲工程有限公司（簡稱銘哲公司），而上開工程本公司已於民國九十七年九月十六日辦理完工結算。嗣後銘哲公司以本公司同意修改工程圖及要求追加工程，造成額外工程款2,921千元，及輝昌公司錯誤扣款1,734千元，耗費所需之工料18,053千元，合計22,708千元，銘哲公司於民國九十九年十二月一日向台灣板橋地方法院起訴，請求輝昌公司及本公司給付上開工程款及利息。本公司與銘哲公司已於民國一〇一年十二月同意和解，全案終結。

（十三）其他重要風險及因應措施：無。

七、其他重要事項：無。

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料

聲 明 書

本公司民國一〇一年度（自民國一〇一年一月一日至一〇一年十二月三十一日止）之關係報告書，係依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」編製，且所揭露資訊與上開期間之財務報告附註所揭露之相關資訊無重大不符。

特此聲明

公　司　名　稱　：全坤建設開發股份有限公司

董　事　長　：李　　勇　　毅

民　國　一　〇　二　年　三　月　十　八　日

關係報告書會計師複核意見

受文者：全坤建設開發股份有限公司

全坤建設開發股份有限公司民國一〇一年度關係報告書，業經本會計師依原財政部證券暨期貨管理委員會民國八十八年十一月三十日台財證（六）第〇四四四八號函之規定予以複核。此項複核工作，係對全坤建設開發股份有限公司民國一〇〇年度關係報告書是否依照「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」之規定編製，且所揭露資訊與本會計師於民國一〇二年三月十八日查核之同期間財務報表附註所揭露之相關資訊有無重大不符，出具複核意見。

依本會計師複核結果，並未發現上述關係報告書之編製有違反「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」之規定，亦未發現前述關係報告書所揭露資訊與其同期間財務報表附註所揭露之相關資訊有重大不符之情事。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

原證期會核准簽證文號：(89) 台財證（六）第 62474 號

金管證六字第 0940129108 號

民國一〇二年三月十八日

(一)、從屬公司與控制公司間之關係概況

單位：股;%

控制公司名稱	控制原因	控制公司之持股與設質情形			控制公司派員擔任董事、監察人或經理人情形	
		持有股數	持股比例	設質股數	職稱	姓名
全達投資股份有限公司	直接控制全坤建設開發股份有限公司之人事、財務或業務經營。	10,986,774	7.24%	無	董事 董事	詹麗雯 陳玫儒

(二)、進、銷貨交易情形：無。

(三)、財產交易情形：無。

(四)、資金融通情形：無。

(五)、資產租賃情形：無。

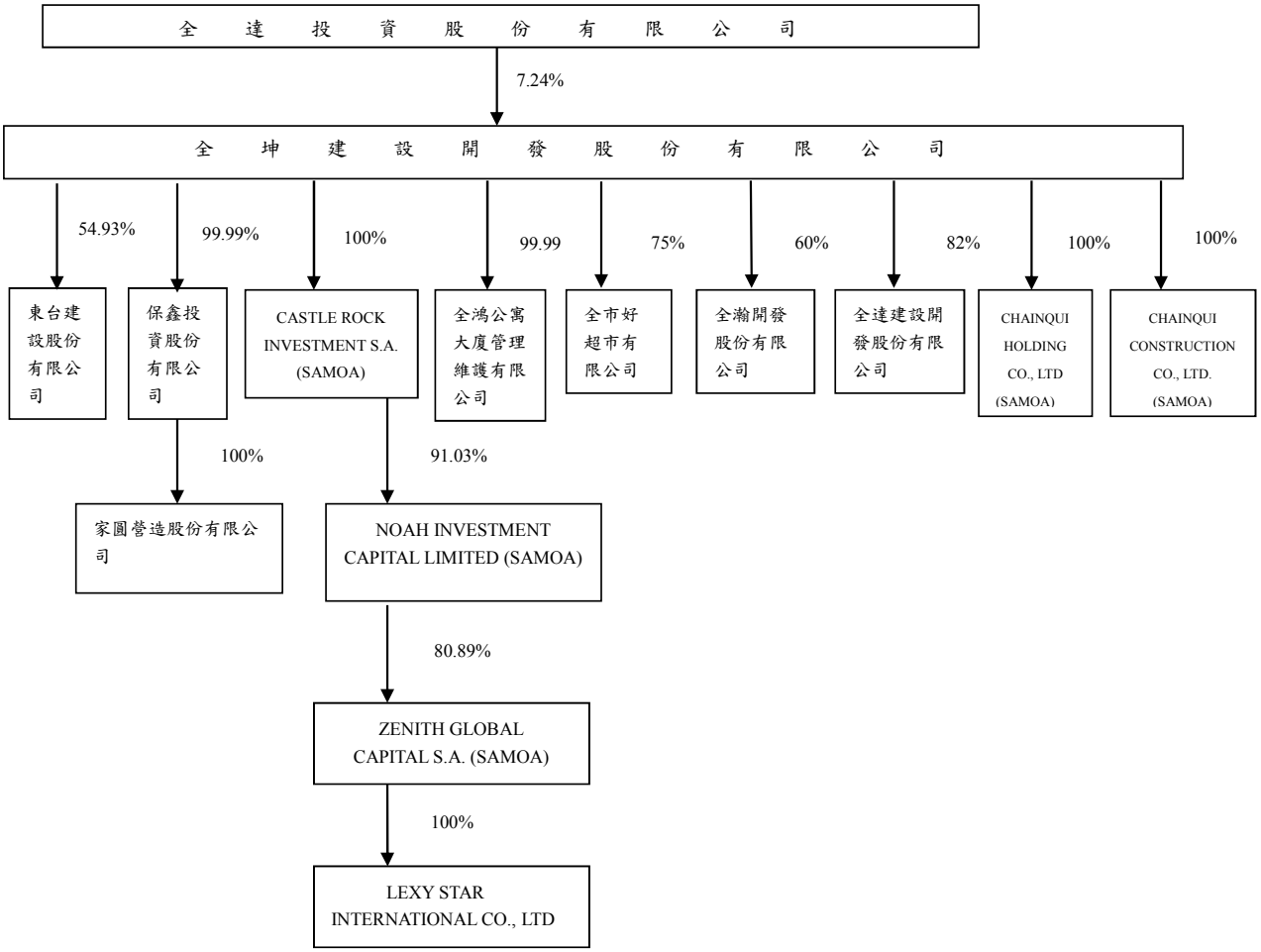
(六)、其他重要交易往來情形：無。

(七)、背書保證情形：無。

全坤建設開發股份有限公司

關係企業組織資料

1. 關係企業組織圖



2. 各關係企業基本資料

單位：新台幣千元/美金千元

企業名稱	設立日期	地址	實收資本額	主要營業或生產項目
全達投資（股）公司	85.12.19	新北市三重區自強路二段 78 號 1 樓	360,000	一般投資業
全坤建設開發(股)公司	62.01.27	新北市三重區碧華里集賢路 201-1 號 2 樓	1,517,520	製造水泥製品、住宅大樓開發及租售業務等
保鑫投資(股)公司	83.10.03	新北市三重區碧華里集賢路 201-1 號 2 樓	200,000	一般投資業
東臺建設(股)公司	71.07.26	新北市三重區碧華里集賢路 201-1 號 2 樓	51,480	水泥製品製造
全鴻公寓大廈維護（有）公司	90.03.20	新北市三重區碧華里集賢路 201-1 號 2 樓	10,000	公寓大樓管理服務
全市好超市(有)公司	95.08.09	新北市三重區自強路一段 306 號 1 樓	34,280	超級市場業
家圓營造(股)公司	64.11.05	新北市三重區碧華里集賢路 201-1 號 2 樓	50,000	綜合營造業
全瀚開發股份有限公司	100.04.22	新北市三重區碧華里集賢路 201-1 號 1 樓	1,000	住宅大樓開發及租售業務
全達建設開發開發股份有限公司	100.11.17	新北市三重區碧華里集賢路 201-1 號 1 樓	100,000	住宅大樓開發及租售業務
CASTLE ROLK	2008.03.12	薩摩亞	USD16,206 508,229	海外投資控股公司
NOAH INVESTMENT	2008.03.12	薩摩亞	USD17,164 498,717(註)	海外投資控股公司
ZENITH GLOBAL	2008.03.12	薩摩亞	USD20,932 608,200(註)	海外投資控股公司
LEXY STAR	2009.08.10	汶萊	USD13,700 398,067(註)	海外投資控股公司
CHAINQUI HOLDING	2008.05.29	薩摩亞	120	海外投資控股公司
CHAINQUI CONSTRUCTION	2008.05.29	薩摩亞	120	海外投資控股公司

註：係依臺灣銀行 101/12/31 美金匯率 29.056 換算。

3.推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：無此情形。

4.整體關係企業經營業務所涵蓋之行業

1、各關係企業整體涵蓋之企業：

(1)營建業

(2)一般投資業

(3)公寓大樓管理服務業

(4)超級市場業

(5)住宅大樓開發及租售業務

2、各關係企業往來分工情形：

本公司於民國一〇〇年度發包予家圓之工程情形如下：

101 年度	工程名稱	合約總價	本期計價金額	累計計價金額
家圓營造(股)公司	國 際 館	$ 417,716	154,266	417,716
家圓營造(股)公司	公 園 館	237,971	77,379	237,971
	澄 峰	322,302	17,700	322,302
	環 南 案	589,719	162,171	162,171
		$ 1,567,708	**411,516**	**1,140,160**

5.各關係企業董事、監察人及總經理資料

單位：新台幣千元；股；%

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數/出資額	持股/出資比例
全達投資(股)公司	董事長	李隆廣	23,700,000	65.83%
	董事	李楊錦霞	800,000	2.22%
	董事	李蕙君	3,100,000	8.61%
	監察人	簡小蘭	800,000	2.22%
全坤建設開發(股)公司	董事長	元創投資有限公司	4,205,699	2.77%
		代表人李勇毅	3,539,377	2.33%
〃	董事	李隆廣	9,790,377	6.45%
〃	董事	全球興業股份有限公司	6,619,427	4.36%
		代表人詹麗雯	52,356	0.03%
〃	董事	全球興業股份有限公司	6,619,427	4.36%
		代表人廖學新	60,702	0.04%
〃	董事	全球興業股份有限公司	6,619,427	4.36%
		代表人紀榮村	23,194	0.02%
〃	董事	全達投資股份有限公司	10,986,774	7.24%
		代表人簡小蘭	47,000	0.03%
〃	董事	全達投資股份有限公司	10,986,774	7.24%
		代表人陳玫儒	82,423	0.05%
〃	監察人	代表人李蕙君	1,280,352	0.84%
〃	監察人	尚瑩投資有限公司	47,000	0.03%
		代表人李瑞珊	-	-
保鑫投資(股)公司	董事長	全坤建設開發股份有限公司	19,999,991	99.99%
		代表人李隆廣	2	-
〃	董事	全坤建設開發股份有限公司	19,999,991	99.99%
		代表人詹麗雯	1	-

5.各關係企業董事、監察人及總經理資料

單位：新台幣千元；股；%

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數/出資額	持股/出資比例
〃	董事	全坤建設開發股份有限公司	19,999,991	99.99%
		代表人 陳丕哲	1	-
〃	監察人	簡小蘭	1	-
東臺建設(股)公司	董事長	全坤建設開發股份有限公司	2,827,877	54.93%
		代表人 李隆廣	-	-
〃	董事	全坤建設開發股份有限公司	2,827,877	54.93%
		代表人 簡小蘭	-	-
〃	董事	林開鴻	106,378	2.07%
〃	監察人	陳丕哲	-	-
全鴻公寓大廈管理維護（有）公司	董事長	全坤建設開發股份有限公司	9,999,960	99.99%
		代表人 陳玫儒	-	-
全市好超市(有)公司	董事長	陳幸進	8,570,000	25.00%
家圓營造(股)公司	董事長	保鑫投資股份有限公司	5,000,000	100.00%
		代表人 紀榮村	-	-
〃	董事	保鑫投資股份有限公司	5,000,000	100.00%
		代表人 林大棚	-	-
〃	董事	保鑫投資股份有限公司	5,000,000	100.00%
		代表人 廖學新	-	-
〃	監察人	保鑫投資股份有限公司	5,000,000	100.00%
		代表人 李思賢	-	-
全瀚開發股份有限公司	董事長	全坤建設開發股份有限公司	100,000	100.00%
		代表人 李隆廣	-	-

5.各關係企業董事、監察人及總經理資料

單位：新台幣千元/千美元；股；%

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數/出資額	持股/出資比例
全瀚開發股份有限公司	董事	全坤建設開發股份有限公司 代表人 廖學新	100,000 -	100.00% -
〃	董事	全坤建設開發股份有限公司 代表人 黃惠盟	100,000 -	100.00% -
〃	監察人	全坤建設開發股份有限公司 代表人 詹麗雯	100,000 -	100.00% -
全達建設開發股份有限公司	董事長	全坤建設開發股份有限公司 代表人 李隆廣	8,200,000 -	82% -
〃	董事	全坤建設開發股份有限公司 代表人 廖學新	8,200,000 -	82% -
〃	董事	全坤建設開發股份有限公司 代表人 詹麗雯	8,200,000 -	82% -
〃	監察人	全坤建設開發股份有限公司 代表人 黃惠盟	8,200,000 -	82% -
CASTLE ROCK	董事長	全坤建設開發份有限公司 代表人 李勇毅	USD16,206 -	100.00%
NOAH INVESTMENT	董事長	CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. 代表人 李勇毅	USD15,624 -	91.03%
ZENITH GLOBAL	董事長	NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED 代表人 李勇毅	USD16,932 -	80.89%
LEXY STAR INTERNATIONAL CO., LTD.	董事長	ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. 代表人 簡小蘭	USD13,700 -	80.89%
CHAINQUI HOLDING CO., LTD.	董事長	CHAINQUI DEVELOPMENT CO., LTD. 代表人 李勇毅	144 -	100.00%
CHAINQUI CONSTRUCTION CO., LTD	董事長	CHAINQUI HOLDING CO., LTD. 代表人 李勇毅	144 -	100.00%

6.各關係企業營運概況

企業名稱	資本額	資產總值	負債總額	淨值	營業收入	營業利益	本期損益(稅後)	每股盈餘(元)(稅後)
全達投資股份有限公司	360,000	331,601	90,926	240,6753	-	-	4,364	0.12
全坤建設開發股份有限公司	1,517,520	4,960,970	1,608,965	3,352,005	1,391,317	239,676	230,257	1.52
保鑫投資股份有限公司	200,000	140,488	2,496	137,992	-	(2,536)	27,259	1.36
東臺建設股份有限公司	51,480	115,177	52,448	62,729	5,040	2,982	2,081	0.40
全鴻公寓大廈管理維護（有）公司	10,000	11,483	3,071	8,412	22,591	(38)	(24)	(0.02)
全市好超市(有)公司	34,280	91,921	56,328	3659593	2,950	(299)	(1,374)	(0.40)
家圓營造(股)公司	50,000	305,946	259,822	46,124	462,111	27,095	26,870	5.37
全瀚開發股份有限公司	1,000	102	-	102	-	(60)	(59)	(0.59)
全達建設開發(股)公司	100,000	133,982	35,929	98,053	-	(2,059)	(1,867)	(0.19)
CASTLE ROCK	USD16,206 508,229	USD21,804 633,530	- -	USD21,804 633,530	- -	USD(16) (477)	USD46 1,358	- 0.03
NOAH INVESTMENT	USD17,164 518,782(註 1)	USD17,180 499,182(註 1)	- -	USD17,244 501,041(註 1)	- -	USD(2) -	USD63 1,867(註 2)	- -
ZENITH GLOBAL	USD20,932 632,670(註 1)	USD21,138 614,186(註 1)	USD100 2,906(註 1)	USD21,038 611,280(註 1)	- -	USD(2) -	USD80 2,371 (註 2)	- -
LEXY STAR	USD13,700 414,083(註 1)	USD13,848 402,367(註 1)	- -	USD13,848 402,367(註 1)	- -	USD(1) -	USD81 2,401(註 2)	- -
CHAINQUI HOLDING	TWD144	-	-	TWD(144)	-	-	TWD(144)	-
CHAINQUI CONSTRUCTION	TWD144	-	-	TWD(144)	-	-	TWD(144)	-

註 1:係依台灣銀行 101/12/31 美金匯率 29.056 換算。

註 2:係依台灣銀行 101 年平均美金匯率 29.64 換算。

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形，應揭露股東會或董事會通過日期與數額、價格訂定之依據及合理性、特定人選擇之方式及辦理私募之必要理由：無。

三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形：無。

四、其他必要補充說明事項：

(一)員工進修與訓練

A.教育訓練管理辦法

1、目的：

第 一 條：為貫澈本公司之經營理念與方針及提昇員工工作績效與品質，以期員工與本公司之共同成長與發展，特訂定本辦法。

2、適用對象：

第 二 條：凡本公司所屬員工教育訓練之有關作業事項與規定，悉依本辦法辦理之。

3、定義：

第 三 條：本辦法之文字定義規定如左：

(一)、間接員工：非從事操作生產設備及參與生產獎金分配者。

(二)、直接員工：從事操作生產設備及參與生產獎金分配者。

(三)、內部訓練：由本公司所屬單位主辦之教育訓練。

(四)、外部訓練：非由本公司所屬單位主辦之教育訓練。

(五)、共通性教育訓練：為全公司或跨部門之特定員工舉辦之教育訓練。

(六)、非共通性教育訓練：非為全公司或跨部門之特定員工舉辦之教育訓練。

4、教育訓練單位與職責：

第 四 條：本公司負責教育訓練之單位與職責規定如下：

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

(１)所屬工作場（廠）所員工教育訓練有關制度之訂定與推動。

(２)所屬工作場（廠）所員工教育訓練有關資料之登錄與保管。

(３)所屬工作場（廠）所員工共通性教育訓練計劃之彙編與規劃。

(４)所屬工作場（廠）所員工共通性教育訓練預算之編列與控制。

(５)所屬工作場（廠）所員工教育訓練有關作業之審核與處理。

(６)所屬工作場（廠）所員工教育訓練有關資訊之收集與提供。

(７)所屬工作場（廠）所員工教育訓練有關成效之評估與追蹤。

(８)所屬工作場（廠）所各單位實施教育訓練之協助與輔導。

(二)、單位主管負責所屬單位員工之教育訓練，其職責規定如下：

(１)所屬單位員工部門別非共通性教育訓練計劃之彙編與規劃。

(２)所屬單位員工部門別非共通性教育訓練預算之編列與控制。

(３)控管所屬單位員工教育訓練之費用支出。

(４)所屬單位員工教育訓練有關成效之評核與追蹤。

(５)所屬單位員工教育訓練有關作業之處理與推動。

(６)所屬人力發展單位實施教育訓練之協助與輔導。

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

5、教育訓練種類：

第 五 條：本公司教育訓練之種類規定如下：

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

(二)、在職訓練：本公司員工在職訓練之種類規定如下：

（1）管理知識與技能訓練：為提升本公司或各單位在職員工管理之績效與品質，各單位主管或人力發展單位，得規劃主辦內部訓練或安排所屬員工報名參加企管公司或教育訓練機構所主辦之外部訓練。

（2）專業知識與技能訓練：為提升本公司或各單位在職員工工作之知識與技能，各單位主管或人力發展單位，得規劃主辦內部訓練或安排所屬員工報名參加企管公司或教育訓練機構所主辦之外部訓練。

（三）、建教合作：為因應本公司各單位工作需求及提升本公司工作技術，本公司人力發展單位得與相關學校或機構簽約建教合作，並安排所屬員工參加該學校、機構所主辦之訓練或該學校學生到本公司實習。

6、教育訓練計劃之擬訂：

第 六 條：本公司各部門主管於每年編列年度預算前，應將「員工訓練需求調查表」分發給所屬員工填寫後，應於限期內依其需求調查意見及該部門之工作目標與需求，擬訂該部門之年度訓練計劃，並於每年十一月五日前提報「年度教育訓練計劃表」，經呈所屬主管複核及會所屬人力發展單位審核後，呈 總經理核准編列預算。

第 七 條：本公司人力發展單位於每年編列年度預算前 應依據本公司之經營政策與管理需求，分別擬訂所屬間接員工或直接員工之年度共通性教育訓練計劃，並於每年十一月五日前提報「年度教育訓練計劃表」，呈 總經理核准編列預算。

7、教育訓練實施之方式：

第 八 條：本公司申請教育訓練之方式規定如下：

（一）、內部訓練：主辦單位應依已核准之年度訓練計劃，於開課前一個月提出詳細訓練計劃與說明，呈所屬單位主管簽註意見及會所屬人力發展單位審核後轉呈 總經理核准實施之。

（二）、外部訓練：申請外訓員工應依已核准之年度訓練計劃或實際工作需求填寫「員工外訓申請表」，呈所屬單位主管簽註意見，並會所屬人力發展單位審核轉呈 總經理核准後，由所屬人力發展單位辦理報名。

第 九 條：本公司教育訓練主辦單位於實施內部訓練時，應注意事項規定如下：

（一）、主辦單位應於上課前發上課通知單（函）或公告通知受訓學員上課，並於上課前一天再次口頭通知。

（二）、主辦單位應提早預訂與安排訓練之場地與講師。

（三）、訓練課程若備有講義教材時，主辦單位應視講義件數之多寡將其文稿送廠商或自行影印與裝釘，並於上課時發給受訓學員。

（四）、主辦單位應於上課前再次確認訓練使用之場地、講義、器具、餐點與文件是否安排準備妥當，並向公司申請暫借相關費用。

（五）、主辦單位應準備上課簽到單，於上課時予受訓學員簽到。

（六）、訓練結束時主辦單位與受訓員工之主管，須進行訓練後成效評核與意見調查。

第 十 條：本公司人力發展單位於執行外部訓練時，應注意事項規定如下：

（一）、人力發展單位於完成報名後，應將核准之「員工外訓申請表」及其附件影印二份，分別發給該受訓員工以通知其上課及其單位主管知照存查，並於上課前一天應再次口頭通知上課。

（二）、訓練結束後人力發展單位應向主辦單位查詢與記錄員工上課出席情況。

8、教育訓練成效評核之方式：

第 十一 條：本公司教育訓練成效評核之方式規定如下：

（一）、提出書面心得報告（限於訓練結束後 20 天內提出）。

（二）、提出書面工作或改善計劃。

（三）、舉辦研討與同仁分享心得。

（四）、舉辦書面考試或測驗。

（五）、舉辦技能實作或檢測。

（六）、評核員工應用於平時工作情形。

前項之評核方式應依員工所屬單位主管或簽呈之核示意見辦理。

第 十二 條：本公司教育訓練成效評核之流程規定如下：

(一)、內部訓練：主辦單位應於訓練結束前後，依其訓練計劃與說明所簽註之評核方式與意見進行評核檢討，並於訓練結束後提出「內部訓練執行檢討報告」及檢附相關文件資料呈單位主管簽核後，會所屬人力發展單位轉呈 總經理核閱之。

(二)、外部訓練：人力發展單位應於訓練結束後，將「員工訓練後問卷調查暨成效評核追蹤表」發給受訓員工之單位主管代轉交給受訓員工填寫訓練後意見，並由單位主管依其於「員工外訓申請表」所簽註之評核方式與意見進行訓練後評核與追蹤後，會人力發展單位轉呈 總經理核定之。

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

9、教育訓練費用報銷之規定：

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

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

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

10、教育訓練記錄與保管：

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

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

11、其他規定：

第 十九 條：本公司員工參加教育訓練應遵守如下規定：

(一)、員工於上班時間內外出上課者，應依本公司有關管理規定辦理公出或出差手續。

(二)、員工於工作日下班時間上課者，因非從事工作故依規定不得申請加班。

(三)、員工上課時應依上課通知時間與地點準時上課，並應遵守該訓練單位之上課規定上課。

(四)、員工上課時請勿聊天、睡覺、吸煙、吃零食或吵鬧喧譁。

(五)、員工參加外部訓練時不得任意缺席，若其缺課時數達該課程上課總時數三分之一以上者，本課程之全部訓練費用應由該員工負擔（由該員工之薪資扣繳）。

(六)、員工奉准於星期例假日或國定假日上課者，應依其實際上課時數給與事後補休假。

(七)、員工於參加外部訓練結束後，應將該上課講義與參考資料影本、頒發之證書影本或其參考書正本，送所屬人力發展單位存查，以備本公司同仁借閱參考。

12、附則：

第 二十 條：本辦法呈 董事長核定後公佈實施，其修正時亦同。

B. 教育訓練支出：

本公司 101 年度教育訓練支出為新台幣 91 仟元；102 年度公司著重內外部教育訓練課程，預計支出為新台幣 180 仟元。

(二)員工行為或倫理守則

本公司於民國 84 年 11 月 1 日起即訂有『人事管理工作規則』針對受（聘）僱條件、工作紀律、職等與職位、工資、工作時間、休息與休假、請假、考勤、升遷與移交、獎懲、考績、福利與保險、離職、解雇與復職、資遣等皆有詳細之規範，以期給予全體同仁遵循之依歸。

(三)工作環境與員工人身安全保護措施

本公司於營造工地訂定工地環境安全管理規則，且辦公室或各工地皆依法投保公共意外責任險及營造工程綜合險，公司另針對個人投保團體保險及定期壽險，以期保障員工安全。

玖、最近年度及截至年報刊印日止，如發生證券交易法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無。

全坤建設開發股份有限公司

董事長　李勇毅

承印
RU FON (02) 2225-1430