股票代碼：2509

全坤建設開發股份有限公司及其子公司

合併財務報告

民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日

(內附會計師查核報告)

公 司 地 址：新北市三重區碧華里集賢路201-1號1樓

電　　話：(02)87918888

目　　錄

項　　目	頁　次
一、封　　面	1
二、目　　錄	2
三、聲 明 書	3
四、會計師查核報告書	4
五、合併資產負債表	5
六、合併綜合損益表	6
七、合併權益變動表	7
八、合併現金流量表	8
九、合併財務報告附註	
(一)公司沿革	9
(二)通過財務報告之日期及程序	9
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	9～10
(四)重大會計政策之彙總說明	11～23
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	23
(六)重要會計項目之說明	23～41
(七)關係人交易	42
(八)質押之資產	42
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	42～43
(十)重大之災害損失	43
(十一)重大之期後事項	43
(十二)其　　他	43
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	43～45
2.轉投資事業相關資訊	46
3.大陸投資資訊	46
(十四)部門資訊	47～48
(十五)首次採用國際財務報導準則	48～54

聲 明 書

本公司民國一〇二年度(自民國一〇二年一月一日至一〇二年十二月三十一日止)依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依金融監督管理委員會認可之國際會計準則第二十七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：民國一〇三年 三 月 十 日

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及其子公司民國一〇二年與一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日之合併資產負債表，暨民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開合併財務報告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告表示意見。

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告有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取合併財務報告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告所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估合併財務報告整體之表達。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告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則及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一〇二年與一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日之合併財務狀況，與民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效與合併現金流量。

全坤建設開發股份有限公司已編製民國一〇二年及一〇一年度個體財務報表，並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

會計師：賴麗真　曾明彥

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　一〇三　年　三　月　十　日

KPMG, a Taiwan partnership and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

全坤建設開發股份有限公司及其子公司

合併資產負債表

民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日

單位：新台幣千元

		102.12.31		101.12.31		101.1.1	
	資　產	金　額	%	金　額	%	金　額	%
	流動資產：						
1100	現金及約當現金(附註六(一))	$ 1,235,743	22	875,425	17	732,630	13
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註六(二))	122,685	2	22,413	-	24,542	-
1150	應收票據淨額	-	-	2,742	-	1,073	-
1170	應收帳款淨額	2,176	-	3,759	-	1,818	-
1200	其他應收款	42,711	1	49,526	1	46,903	1
1320	存貨(建設業適用)(附註六(三)及八)	2,644,193	48	2,178,308	41	3,349,755	56
1410	預付款項	498,855	9	232,283	4	422,457	7
1476	其他金融資產-流動(附註八)	50,000	1	592,586	11	-	-
1478	工程存出保證金	168,955	3	197,671	4	201,780	3
1479	其他流動資產-其他	167,810	3	110,249	2	114,007	2
		4,933,128	89	4,264,962	80	4,894,965	82
	非流動資產：						
1523	備供出售金融資產-非流動(附註六(二)及八)	95,298	2	95,933	2	89,471	1
1543	以成本衡量之金融資產-非流動(附註六(二))	24,747	-	24,613	-	24,825	-
1600	不動產、廠房及設備(附註六(四)及八)	207,983	4	211,838	4	215,840	4
1760	投資性不動產淨額(附註六(五)及八)	183,122	3	708,830	13	717,135	12
1780	無形資產	1,705	-	2,041	-	1,820	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(十二))	4,277	-	6,345	-	3,123	-
1980	其他金融資產-非流動(附註八)	74,192	1	45,066	1	81,809	1
1995	其他非流動資產-其他	7,372	1	9,116	-	12,972	-
		598,696	11	1,103,782	20	1,146,995	18
	資產總計	$ 5,531,824	100	5,368,744	100	6,041,960	100

		102.12.31		101.12.31		101.1.1	
	負債及權益	金　額	%	金　額	%	金　額	%
	流動負債：						
2100	短期借款(附註六(七))	$ 694,000	13	477,000	9	795,000	14
2110	應付短期票券(附註六(六))	34,889	1	19,973	-	69,910	1
2150	應付票據	81,563	1	80,697	2	132,968	2
2170	應付帳款	196,283	3	131,283	2	117,948	2
2200	其他應付款	108,322	2	29,288	1	51,508	1
2230	當期所得稅負債(附註六(十二))	4,087	-	2,607	-	4,305	-
2310	預收款項(附註九)	483,779	9	15	-	760,719	13
2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(九))	-	-	938,947	17	925,069	15
2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(八))	-	-	2,097	1	362,597	6
2399	其他流動負債-其他	23,257	-	32,471	1	41,679	1
		1,626,180	29	1,714,378	33	3,261,703	55
	非流動負債：						
2540	長期借款(附註六(八))	-	-	26,137	1	29,804	-
2570	遞延所得稅負債	-	-	23,781	-	23,781	-
2640	應計退休金負債(附註六(十一))	29,413	1	28,322	1	28,622	-
2645	存入保證金	2,935	-	9,335	-	9,437	-
		32,348	1	87,575	2	91,644	-
	負債總計	1,658,528	30	1,801,953	35	3,353,347	55
	歸屬母公司業主之權益：						
3100	股本(附註六(十三))	1,517,520	27	1,517,520	28	1,517,520	25
3200	資本公積(附註六(十三))	919,902	17	919,902	17	919,902	15
3300	保留盈餘(附註六(十三))	1,224,969	22	980,915	18	93,703	2
3400	其他權益(附註六(十三))	(75,581)	(1)	(85,043)	(2)	(75,773)	(1)
	歸屬母公司業主之權益合計	3,586,810	65	3,333,294	61	2,455,352	41
36XX	非控制權益	286,486	5	233,497	4	233,261	4
	權益總計	3,873,296	70	3,566,791	65	2,688,613	45
	負債及權益總計	$ 5,531,824	100	5,368,744	100	6,041,960	100

董事長：　　經理人：　　會計主管：

(請詳閱後附合併財務報告附註)

全坤建設開發股份有限公司及其子公司

合併綜合損益表

民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

		102年度		101年度	
		金　額	%	金　額	%
4000	營業收入(附註六(十五))	$ 358,204	100	3,690,109	100
5000	營業成本	206,609	58	2,006,367	54
	營業毛利	151,595	42	1,683,742	46
	營業費用：				
6100	推銷費用	122,118	34	226,399	6
6200	管理費用	123,397	34	85,218	2
	營業費用合計	245,515	68	311,617	8
6500	其他收益及費損淨額(附註六(十六))	577,799	161	-	-
	其他收益及費損合計	577,799	161	-	-
	營業淨利	483,879	135	1,372,125	38
	營業外收入及支出(附註六(十七))：				
7010	其他收入	11,598	3	10,940	-
7020	其他利益及損失	(3,132)	(1)	(14,407)	-
7050	財務成本	(37,972)	(11)	(19,619)	(1)
	繼續營業部門稅前淨利	454,373	126	1,349,039	37
7951	減：所得稅費用	39,515	11	158,874	4
	本期淨利	**414,858**	**115**	**1,190,165**	**33**
8300	其他綜合損益：				
8310	國外營運機構財務報告換算之兌換差額	10,097	3	(15,732)	-
8325	備供出售金融資產之未實現評價(損失)利益	(635)	-	6,462	-
8360	確定福利計畫精算(損失)利益	(234)	-	1,413	-
8399	減：與其他綜合損益組成部分相關之所得稅	-	-	-	-
8300	其他綜合損益(稅後淨額)	9,228	3	(7,857)	-
	本期綜合損益總額	**$ 424,086**	**118**	**1,182,308**	**33**
	本期淨利歸屬於：				
8610	母公司業主	$ 396,041	110	1,189,303	33
8620	非控制權益	18,817	5	862	-
		$ 414,858	115	1,190,165	33
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	母公司業主	$ 405,269	113	1,181,446	33
8720	非控制權益	18,817	5	862	-
		$ 424,086	**118**	**1,182,308**	**33**
	每股盈餘(附註六(十四))				
	基本每股盈餘(單位：元)	**$ 2.61**		**7.84**	
	稀釋每股盈餘(單位：元)	**$ 2.60**		**6.16**	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：　　經理人：　　會計主管：

全坤建設開發股份有限公司及其子公司

合併權益變動表

民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益											
	股本		保留盈餘				其他權益項目					
	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	合計	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	備供出售金融商品未實現(損)益	合計	歸屬於母公司業主權益總計	非控制權益	權益總計
民國一〇一年一月一日餘額	$ 1,517,520	919,902	202,668	5,469	(114,434)	93,703	(15,244)	(60,529)	(75,773)	2,455,352	233,261	2,688,613
本期淨利	-	-	-	-	1,189,303	1,189,303	-	-	-	1,189,303	862	1,190,165
本期其他綜合損益	-	-	-	-	1,413	1,413	(15,732)	6,462	(9,270)	(7,857)	-	(7,857)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	1,190,716	1,190,716	(15,732)	6,462	(9,270)	1,181,446	862	1,182,308
盈餘指撥及分配：												
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)	-	-	-	(303,504)	-	(303,504)
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(626)	(626)
民國一〇一年十二月三十一日餘額	1,517,520	919,902	242,044	36,580	702,291	980,915	(30,976)	(54,067)	(85,043)	3,333,294	233,497	3,566,791
本期淨利	-	-	-	-	396,041	396,041	-	-	-	396,041	18,817	414,858
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(234)	(234)	10,097	(635)	9,462	9,228	-	9,228
本期綜合損益總額	-	-	-	-	395,807	395,807	10,097	(635)	9,462	405,269	18,817	424,086
盈餘指撥及分配：												
提列法定盈餘公積	-	-	23,026	-	(23,026)	-	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	11,620	(11,620)	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(151,753)	(151,753)	-	-	-	(151,753)	-	(151,753)
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34,172	34,172
民國一〇二年十二月三十一日餘額	**$ 1,517,520**	**919,902**	**265,070**	**48,200**	**911,699**	**1,224,969**	**(20,879)**	**(54,702)**	**(75,581)**	**3,586,810**	**286,486**	**3,873,296**

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：　　經理人：　　會計主管：

全坤建設開發股份有限公司及其子公司

合併現金流量表

民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	102年度	101年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	$ 454,373	1,349,039
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	9,933	13,550
攤銷費用	686	680
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(利益)損失	(1,781)	1,974
利息費用	37,972	19,619
利息收入	(5,422)	(5,971)
股利收入	(5,250)	(4,343)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	26	-
處分投資性不動產利益	(577,799)	-
什項支出	3,720	9,429
不影響現金流量之收益費損項目合計	(537,915)	34,938
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
應收票據	2,742	(1,669)
應收帳款	1,583	(1,941)
其他應收款	6,599	(2,623)
存貨	(465,885)	1,171,447
預付款項	(266,572)	190,174
其他流動資產	(55,048)	(126)
工程保證金	28,716	4,109
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(747,865)	1,359,371
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據	866	(52,271)
應付帳款	65,000	13,335
其他應付款	87,257	(8,997)
預收款項	483,764	(760,704)
其他流動負債	(9,214)	(9,208)
應計退休金負債	857	1,113
與營業活動相關之負債之淨變動合計	628,530	(816,732)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(119,335)	542,639
調整項目合計	(657,250)	577,577
營運產生之現金(流出)流入	(202,877)	1,926,616
收取之利息	5,649	5,971
收取之股利	5,250	4,343
支付之利息	(40,944)	(17,942)
支付所得稅	(61,931)	(160,572)
營業活動之淨現金(流出)流入	(294,853)	1,758,416

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)

民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	102年度	101年度
投資活動之現金流量：		
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(161,788)	155
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產價款	63,297	-
取得不動產、廠房及設備	(463)	(1,265)
處分不動產、廠房及設備價款	-	22
取得無形資產	(350)	(901)
處分投資性不動產價款	1,097,866	-
其他金融資產-流動	542,586	(592,586)
其他金融資產-非流動	(29,126)	36,743
其他非流動資產	(748)	(7,151)
投資活動之淨現金流入(流出)	1,511,274	(564,983)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	580,000	410,000
短期借款減少	(363,000)	(728,000)
應付短期票券增加	35,000	-
應付短期票券減少	(20,346)	(49,937)
償還公司債	(943,900)	(1,020)
償還長期借款	(28,234)	(364,167)
存入保證金增加	-	4,700
存入保證金減少	(6,400)	(4,802)
發放現金股利	(151,753)	(303,504)
非控制權益變動	30,000	5,870
籌資活動之淨現金流出	(868,633)	(1,030,860)
匯率變動對現金及約當現金之影響	12,530	(19,778)
本期現金及約當現金增加數	360,318	142,795
期初現金及約當現金餘額	875,425	732,630
期末現金及約當現金餘額	**$ 1,235,743**	**875,425**

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：　　經理人：　　會計主管：

全坤建設開發股份有限公司及其子公司
合併財務報告附註
民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日
(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

全坤建設開發股份有限公司(以下稱「本公司」)於民國六十二年一月二十七日奉經濟部核准設立，註冊地址為新北市三重區集賢路201之1號。合併公司主要營業項目為各種住宅及大樓開發租售業等，請詳附註十四。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一〇三年三月十日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)尚未採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會(以下稱理事會)於民國九十八年十一月發布國際財務報導準則第九號「金融工具」，生效日為民國一〇二年一月一日（理事會於民國一〇〇年十二月將準則生效日延後至民國一〇四年一月一日，復於民國一〇二年十一月宣布刪除民國一〇四年一月一日為強制生效日之規定，以使財務報表編製者能有更充足之時間轉換至新規定，且尚未決定新生效日）。該準則業經金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可，惟企業不得提前採用，應採用國際會計準則第三十九號「金融工具」二〇〇九年版本之規定，且截至報導日止尚未公布生效日。若合併公司開始適用該準則，預期將會改變對合併財務報告金融資產之分類及衡量。

(二)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列經理事會新發布及修訂且對合併公司可能攸關，惟截至報導日止尚未經金管會認可及公布生效日之準則及解釋：

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容及可能影響	理事會發布之生效日
2011.5.12 2012.6.28	• 國際財務報導準則第10號「合併財務報表」 • 國際財務報導準則第11號「聯合協議」 • 國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」 • 國際會計準則第27號「單獨財務報表」之修正 • 國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之修正	• 2011.5.12發布一系列與合併、關聯企業及合資投資相關之新準則及修正條文，新準則提供單一控制模式以判斷及分析是否對被投資者(包括特殊目的個體)具控制能力。惟合併程序仍維持原規定及作法。另將聯合協議分為聯合營運(整合原聯合控制資產及聯合控制營運之概念)及合資(類似原聯合控制個體)，並刪除比例合併法。 • 2012.6.28發布修訂條文闡明該等準則之過渡規定。若採用上述規定，可能會改變對部分被投資公司是否具控制之判斷，且預期將增加對子公司及關聯企業權益之揭露資訊。	2013.1.1

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容及可能影響	理事會發布之生效日
2011.5.12	國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」	該準則將取代其他準則對金融及非金融項目公允價值衡量之規範，以整合為單一準則。合併公司可能須進一步分析，若採用前述規定，對哪些資產或負債之衡量將造成影響。另此修正亦可能增加公允價值之揭露資訊。	2013.1.1
2011.6.16	國際會計準則第1號「財務報表之表達」之修正	應分別表達可重分類至損益及不可重分類至損益之其他綜合損益項目。若採用前述規定，將改變綜合損益表其他綜合損益項目之表達。	2012.7.1
2011.6.16	國際會計準則第19號「員工福利」之修正	主要係刪除緩衝區法，取消現行準則允許企業將所有確定福利義務及計畫資產變動立即認列於損益之選擇，另規定前期服務成本不再攤銷而應立即認列於損益。若採用前述規定，將改變應計退休金負債及精算損益之衡量及表達。	2013.1.1
2013.11.19	國際財務報導準則第9號「金融工具」之修正	採用更多原則基礎法之規定，使避險會計更貼近風險管理，包括修正達成、繼續及停止採用避險會計之規定，並使更多類型之暴險可符合被避險項目之條件等。若採用上述規定，本公司採用避險會計之交易可能增加，且將改變相關避險工具及被避險項目之衡量及表達。	尚未確定，得提前適用

四、重大會計政策之彙總說明

本合併財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。除另有說明者外，下列會計政策已一致適用於本合併財務報告之所有表達期間，及為轉換至金管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「金管會認可之國際財務報導準則」)目的所編製之民國一〇一年一月一日初始國際財務報導準則合併資產負債表。

(一)遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則(以下簡稱「編製準則」)及金管會認可之國際財務報導準則編製。

本合併財務報告係首份依據編製準則及金管會認可之國際財務報導準則所編製之年度合併財務報告，且已適用金管會認可之國際財務報導準則第一號「首次採用國際財務報導準則」。轉換至金管會認可之國際財務報導準則對合併公司之財務狀況、財務績效及現金流量之影響說明，請詳附註十五。

(二)編製基礎

1.衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本合併財務報告係依歷史成本為基礎編製：

(1)透過損益按公允價值衡量之金融工具(包括衍生金融工具)；

(2)依公允價值衡量之備供出售金融資產；

(3)確定福利資產，係依退休基金資產加計未認列前期服務成本與未認列精算損失，減除未認列精算利益與確定福利義務現值之淨額認列。

2.功能性貨幣及表達貨幣

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

(三)合併基礎

1.合併財務報告編製原則

合併財務報告之編製主體包含本公司及本公司之子公司。

自取得子公司控制力之日起，開始將其財務報告納入合併財務報告，直至不再具有控制力之日為止。歸屬於子公司非控制權益之損益應歸屬於非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額亦然。

合併公司間之交易、餘額及任何未實現收益與費用，於編製合併財務報告時均已消除。

所有權權益之變動

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

2.列入合併財務報告之子公司

列入本合併財務報告之子公司包含：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比 102.12.31	101.12.31	101.1.1	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 %	54.93 %	註1
本公司	保鑫投資(股)公司	一般投資業	99.99 %	99.99 %	99.99 %	
本公司	全鴻公寓大廈管理維護有限公司	公寓大廈管理服務業	99.99 %	99.99 %	99.99 %	
本公司	全市好超市有限公司	超級市場業	75.00 %	75.00 %	75.00 %	
本公司	CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)	控股公司	100.00 %	100.00 %	100.00 %	
本公司	CHAINQUI HOLDING LTD	控股公司	100.00 %	100.00 %	100.00 %	
本公司	CHANINQUI CONTRUCTION LTD	控股公司	100.00 %	100.00 %	100.00 %	
本公司	全瀚開發(股)公司	土地、住宅開發租售業務	100.00 %	60.00 %	60.00 %	註2
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 %	82.00 %	
保鑫投資(股)公司	家圓營造(股)公司	綜合營造業	99.99 %	99.99 %	99.99 %	
保鑫投資(股)公司	RICH KEY ASIA LTD	控股公司	99.99 %	99.99 %	99.99 %	
保鑫投資(股)公司	PROFIT ASIA LTD	控股公司	99.99 %	99.99 %	99.99 %	
保鑫投資(股)公司	NEW MOMENTUM LTD	控股公司	99.99 %	99.99 %	99.99 %	
保鑫投資(股)公司	EVER EASY MANAGEMENT LTD	控股公司	99.99 %	99.99 %	99.99 %	
CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)	NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	控股公司	91.03 %	91.03 %	91.03 %	
NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	控股公司	80.89 %	80.89 %	80.89 %	
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	LEXY STAR INTERNATIONAL CO., LTD	控股公司	100.00 %	100.00 %	100.00 %	

註1：本公司於民國一〇二年十二月五日經新北市政府北府經司字第1025077562號函核准解散。

註2：本公司於民國一〇三年一月八日經新北市政府北府經司字第1035121387號函核准解散。

3.未列入合併財務報告之子公司：無。

(四)外　　幣

1.外幣交易

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。報導日之外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣，其兌換損益係指期初以功能性貨幣計價之攤銷後成本，調整當期之有效利息及付款後之金額，與依外幣計價之攤銷後成本按報導日匯率換算金額間之差異。

以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率重新換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算。

除非貨幣性之備供出售權益工具、指定為國外營運機構淨投資避險之金融負債或合格之現金流量避險，換算所產生之外幣兌換差異認列於其他綜合損益外，其餘係認列為損益。

2.國外營運機構

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

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

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

(五)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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

1.預期於合併公司正常營業週期中實現，或意圖將其出售或消耗者。

2.主要為交易目的而持有者。

3.預期將於資產負債表日後十二個月內實現者。

4.現金或約當現金，但不包括於資產負債表日後逾十二個月用以交換、清償負債或受有其他限制者。

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

1.預期將於合併公司正常營業週期中清償者。

2.主要為交易目的而持有者。

3.預期將於資產負債表日後十二個月內到期清償者。

4.合併公司不能無條件將清償期限延期至資產負債表日後至少十二個月者。負債之條款可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

(六)現金及約當現金

現金及約當現金包括庫存現金、活期存款及可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。

原始到期日在三個月以內之銀行定期存款，係為滿足短期現金承諾而非投資或其他目的，可隨時轉換成定額現金且價值變動之風險甚小，故列報於現金及約當現金。

(七)金融工具

金融資產與金融負債係於合併公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

1.金融資產

合併公司之金融資產分類為：透過損益按公允價值衡量之金融資產、放款及應收款及備供出售金融資產。

(1)透過損益按公允價值衡量之金融資產

此類金融資產係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

持有供交易之金融資產係因其取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回。

此類金融資產於原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續評價按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失（包含相關股利收入及利息收入）認列為損益。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

此類金融資產係指定為備供出售或非屬其他類別之非衍生金融資產。原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價按公允價值衡量，除減損損失、按有效利率法計算之利息收入、股利收入及貨幣性金融資產外幣兌換損益認列於損益外，其餘帳面金額之變動係認列為其他綜合損益，並累積於權益項下之備供出售金融資產未實現損益。於除列時，將權益項下之利益或損失累計金額重分類至損益。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

此類金融資產若屬「無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量」之權益投資，則以成本減除減損損失後之金額衡量，並列報於「以成本衡量之金融資產」。

權益投資之股利收入於合併公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)。

(3)放款及應收款

放款及應收款係無活絡市場公開報價，且具固定或可決定付款金額之金融資產，包括應收款項及其他應收款。原始認列時按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量，後續評價採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

(4)金融資產減損

非透過損益按公允價值衡量之金融資產，於每個報導日評估減損。當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事件，致使該資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

金融資產減損之客觀證據包括發行人或債務人之重大財務困難、違約（如利息或本金支付之延滯或不償付）、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增，及由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失等。此外，備供出售權益投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於其成本時，亦屬客觀之減損證據。

針對應收帳款個別評估未有減損後，另再以組合基礎評估減損。應收款組合之客觀減損證據可能包含合併公司過去收款經驗、該組合超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之全國性或區域性經濟情勢變化。

以攤銷後成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

以成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產之相似資產市場報酬率折現之現值間之差額。該減損損失於後續期間不得迴轉。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之累計利益與損失金額將重分類為損益。

當金融資產以攤銷後成本衡量時，若後續期間減損損失金額減少，且該減少客觀地連結至認列減損後發生之事項，則先前認列之減損損失予以迴轉認列於損益，惟該投資於減損迴轉日之帳面金額不得大於若未認列減損情況下應有之攤銷後成本。

備供出售權益工具原先認列於損益之減損損失不得迴轉並認列為損益。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益，並累積於其他權益項目之項下。備供出售債務工具之公允價值回升金額若能客觀地連結至減損損失認列於損益後發生之事項，則予以迴轉並認列為損益。

(5)金融資產之除列

合併公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

除列單一金融資產之整體時，其帳面金額與已收取或可收取對價總額加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益－備供出售金融資產未實現損益」之金額間之差額係認列為損益。

當非除列單一金融資產之整體時，合併公司以移轉日各部分之相對公允價值為基礎，將該金融資產之原帳面金額分攤至因持續參與而持續認列之部分及除列之部分。分攤予除列部分之帳面金額與因除列部分所收取之對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失中分攤予除列部分之總和間之差額係認列為損益。已認列於其他綜合損益之累計利益或損失，係依其相對公允價值分攤予持續認列部分與除列部分。

2.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

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

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

與金融負債相關之利息及損失或利益係認列為損益。

金融負債於轉換時重分類為權益，其轉換不產生損益。

(2)其他金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者(包括長短期借款、應付帳款及其他應付款)，原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價採有效利率法以攤銷後成本衡量。未資本化為資產成本之利息費用係認列為損益。

(3)金融負債之除列

合併公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。

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

(4)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於合併公司有法定權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

3.衍生金融工具

合併公司為規避外幣及利率風險之暴險而持有衍生金融工具。原始認列時係按公允價值衡量，交易成本則認列為損益；後續評價依公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失直接列入損益，然指定且為有效避險工具之衍生工具，其認列於損益之時點則將視避險關係之性質而定。當衍生工具之公允價值為正值時，列為金融資產；公允價值為負值時，列為金融負債。

嵌入式衍生工具之風險及特性者與主契約之風險及特性並非緊密關聯，且主契約非透過損益按公允價值衡量時，該衍生工具係視為單獨衍生工具。

(八)存　　貨

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

1.營建用地：淨變現價值係參照管理當局按當時市場情況之估計。

2.在建工程

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

3.待售房地

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

(九)建造合約

建造合約指截至報導日止按已執行之合約工作，預期可向客戶收取惟尚未開立帳單之總金額。依成本加計截至報導日止已認列之利潤，減除已按進度開立之帳單及已認列之損失後之金額衡量。成本包含所有與特定專案直接相關之支出，及依正常產能為基礎分攤因合約活動產生之固定與變動製造費用。

若已投入成本加計應認列利潤超過工程進度請款，建造合約於資產負債表係表達為應收建造合約款。若工程進度請款大於已發生成本加計應認列利潤，則該差異於資產負債表表達為應付建造合約款。

(十)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始認列時以成本衡量，後續衡量亦按成本模式處理，於原始認列後以可折舊金額計算提列折舊費用，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定。成本包含可直接歸屬於取得投資性不動產之費用，自建之投資性不動產成本包含原料及直接人工、為使投資性不動產達到可使用狀態之任何可直接歸屬之其他成本及借款資本化成本。

當投資性不動產用途變更而重分類為不動產、廠房及設備時，以變更用途時之帳面金額予以重分類。

(十一)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備之認列及衡量係採成本模式，依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。自建資產成本包含原料及直接人工、任何其他使資產達預計用途之可使用狀態的直接可歸屬成本、拆卸與移除該項目及復原所在地點之成本，以及符合要件資產資本化之借款成本。此外，成本亦包含因外幣計價之不動產、廠房及設備採購，屬現金流量避險有效而自權益轉入之部分，為整合相關設備功能而購入之軟體亦資本化為該設備之一部分。

當不動產、廠房及設備包含不同組成部分，且相對於該項目之總成本若屬重大而採用不同之折舊率或折舊方法較為合宜時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產、廠房及設備之處分損益，係由不動產、廠房及設備之帳面金額與處分價款之差額決定，並以淨額認列於損益項下之「其他利益及損失」。

2.後續成本

若不動產、廠房及設備項目後續支出所預期產生之未來經濟效益很有可能流入合併公司，且其金額能可靠衡量，則該支出認列為該項目帳面金額之一部分，被重置部分之帳面金額則予以除列。不動產、廠房及設備之日常維修成本於發生時認列為損益。

3.折　　舊

折舊係依資產成本減除殘值後按估計耐用年限採定率遞減法計算，並依資產之各別重大組成部分評估，若一組成部分之耐用年限不同於資產之其他部分，則此組成部分應單獨提列折舊。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。折舊之提列認列為損益。

土地無須提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1)房　　屋　　3~50年

(2)運輸設備　　4~6年

(3)其他設備　　3~15年

折舊方法、耐用年限及殘值係於每個財務年度結束日加以檢視，若預期值與先前之估計不同時，於必要時適當調整，該變動按會計估計變動規定處理。

(十二)租　　賃

1. 出租人

營業租賃之租賃收益按直線基礎於租賃期間認列為收益。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，加計至租賃資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間認列為費用。為達成租賃安排而提供予承租人之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。

2. 承租人

營業租賃之租金給付(不包括保險及維護等服務成本)依直線基礎於租賃期間認列為費用。由出租人提供為達成租賃安排之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金支出之減少。

(十三)無形資產

合併公司取得其他無形資產係以成本減除累計攤銷與累計減損衡量之，並以估計耐用年限採直線法攤銷，攤銷數認列於損益。

(十四)非金融資產減損

針對存貨、建造合約產生之資產、遞延所得稅資產、員工福利產生之資產、分類為待出售之非流動資產及生物資產以外之非金融資產，合併公司於每一報導日評估是否發生減損，並就有減損跡象之資產估計其可回收金額。若無法估計個別資產之可回收金額，則合併公司估計該項資產所屬現金產生單位之可回收金額以評估減損。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減出售成本與其使用價值孰高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則將該個別資產或現金產生單位之帳面金額調整減少至可回收金額，並認列減損損失。減損損失係立即認列於當期損益。

合併公司於每一報導日重新評估是否有跡象顯示，商譽以外之非金融資產於以前年度所認列之減損損失可能已不存在或減少。若用以決定可回收金額之估計有任何改變，則迴轉減損損失，以增加個別資產或現金產生單位之帳面金額至其可回收金額，惟不超過若以前年度該個別資產或現金產生單位未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

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金額之部分，認列減損損失。

為減損測試之目的，企業合併取得之商譽應分攤至合併公司預期可自合併綜效而受益之各現金產生單位(或現金產生單位群組)。若現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先就已分攤至該現金產生單位之商譽，減少其帳面金額，次就該單位內各資產之帳面金額等比例分攤至各資產。已認列之商譽減損損失，不得於後續期間迴轉。

(十五)負債準備

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

(十六)收入認列

1. 銷售房地

興建中不動產已與買受人簽訂不動產銷售合約之在建房地，依國際財務報導解釋第十五號「不動產建造之協議」之規定，判斷該合約係屬國際會計準則第十一號「建造合約」或國際會計準則第十八號「收入」之範疇。

不動產之買方必須能於建造開始前指定該不動產設計之主要結構，或於工程進行中能指定主要結構之變更，則適用國際會計準則第十一號「建造合約」；如買方僅具有限之能力影響該不動產之設計，或僅對基本設計可指定微小之變動，則適用國際會計準則第十八號「收入」。

正常活動中銷售商品所產生之收入，係考量退回、商業折扣及數量折扣後，按已收或應收對價之公允價值衡量。收入係俟具說服力之證據存在(通常為已簽訂銷售協議)、所有權之重大風險及報酬已移轉予買方、價款很有可能收回、相關成本與可能之商品退回能可靠估計、不持續參與商品之管理及收入金額能可靠衡量時加以認列。若折扣很有可能發生且金額能可靠衡量時，則於銷售認列時予以認列作為收入之減項。

風險及報酬移轉之時點係視銷售合約個別條款而定。銷售房地收入在房地所有權之重大風險及報酬已移轉予買方時確認。

2.建造合約

合約收入係於很有可能產生收入且能可靠衡量之範圍內加以認列，包括合約簽訂之原始金額，加計與合約相關之任何變更、請求補償及獎勵給付等。當工程合約之結果能可靠估計時，與該工程合約有關之合約收入及合約成本應於資產負債表日參照合約活動之完成程度分別認列為收入及費用。若發生與合約之未來活動相關之合約成本，該類合約成本在可回收範圍內認列為資產。

依合約之性質，完成程度乃依據迄今完工已發生合約成本占估計總合約成本之比例計算之。若工程合約之結果無法可靠估計，合約收入僅於預期可回收成本的範圍內認列，預期合約損失則立即認列於損益。

3.勞　　務

合併公司提供顧問及管理服務予客戶。提供勞務所產生之收入係按報導期間結束日之交易完成程度認列。

4.租金收入

投資性不動產產生之租金收益於租賃期間按直線法認列，所給與之租賃誘因視為全部租賃收益之一部分，於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。轉租不動產產生之收益則認列於營業外收入及支出項下之「租金收入」。

(十七)員工福利

1.確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供勞務期間內認列為損益項下之員工福利費用。

2.確定福利計畫

非屬確定提撥計畫之退職福利計畫為確定福利計畫。合併公司在確定福利退休金計畫下之淨義務係分別針對各項福利計畫以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折算為現值計算。任何未認列之前期服務成本及各項計畫資產的公允價值均予以減除。折現率係以到期日與合併公司淨義務期限接近，且計價幣別與預期支付福利金相同之高品質公司債或政府公債之市場殖利率於財務報導日之利率為主。

企業淨義務每年由合格精算師以預計單位福利法精算。當計算結果對合併公司有利時，認列資產係以任何未認列之前期服務成本，及未來得以從該計畫退還之資金或減少未來對該計畫之提撥等方式所可獲得經濟效益現值之總額為限。計算經濟效益現值時應考量任何適用於合併公司任何計畫之最低資金提撥需求。一項效益若能在計畫期間內或計畫負債清償時實現，對合併公司而言，即具有經濟效益。

當計畫內容之福利改善，因員工過去服務使福利增加之部分以直線法於福利之平均既得期間認列為損益。如福利立即既得，相關費用立即認列為損益。

民國一〇一年一月一日，金管會認可之國際財務報導準則轉換日，所有精算損益皆認列於保留盈餘。合併公司所有確定福利計畫續後產生之精算損益立即認列於其他綜合損益。

合併公司於縮減或清償發生時，認列確定福利計畫之縮減或清償損益。縮減或清償損益包括任何計畫資產公允價值之變動、確定福利義務現值之變動、任何先前未認列之相關精算損益及前期服務成本。

3.短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且於提供相關服務時認列為費用。

有關短期現金紅利或分紅計畫下預期支付之金額，若係因員工過去提供服務而使合併公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

(十八)所得稅

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

當期所得稅包括當年度課稅所得（損失）按報導日之法定稅率或實質性立法稅率計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅的調整。

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

1.非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得（損失）者。

2.因投資子公司及合資權益所產生，且很有可能於可預見之未來不會迴轉者。

3.商譽之原始認列。

遞延所得稅係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，並以報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

合併公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

1.有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且

2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關；

(1)同一納稅主體；或

(2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能有未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減。

(十九)每股盈餘

合併公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。合併公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。合併公司之潛在稀釋普通股包括可轉換公司債。

(二十)部門資訊

營運部門係合併公司之組成部分，從事可能賺得收入並發生費用(包括與合併公司內其他組成部分間交易相關之收入及費用)之經營活動。所有營運部門之營運結果均定期由合併公司主要營運決策者複核，以制定分配資源予該部門之決策並評量其績效。各營運部門均具單獨之財務資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依金管會認可之國際會計準則編製本合併財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

管理當局持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

會計政策涉及重大判斷，且對本合併財務報告已認列金額有重大影響之資訊，請詳下列附註：

(一)附註六(五)，投資性不動產之分類

(二)附註六(十)，租賃之分類

對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於未來一年度造成重大調整之相關資訊，請詳下列附註：

(一)附註六(十一)，確定福利義務之衡量

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
庫存現金	$ 1,278	1,236	4,500
支票存款	26,905	36,630	53,598
活期存款	602,837	350,094	138,895
外匯存款	474,823	487,465	515,637
定期存款	129,900	-	20,000
現金及約當現金	**$ 1,235,743**	**875,425**	**732,630**

合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(十八)。

(二)金融資產

1.明細如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
透過損益按公允價值衡量之金融資產			
上市(櫃)股票	$ 122,685	22,413	21,424
可轉換公司債－贖賣回權	-	-	3,118
小　　計	122,685	22,413	24,542
備供出售金融資產			
國內上市(櫃)公司股票	64,915	65,503	61,390
國內興櫃公司股票	30,383	30,430	28,081
小　　計	95,298	95,933	89,471
以成本衡量之金融資產			
國內非上市(櫃)公司股票	19,384	19,384	19,384
國外非上市(櫃)公司股票	5,363	5,229	5,441
小　　計	24,747	24,613	24,825
合　　計	**$ 242,730**	**142,959**	**138,838**
流　　動	$ 122,685	22,413	24,542
非 流 動	120,045	120,546	114,296
合　　計	**$ 242,730**	**142,959**	**138,838**

2.合併公司已於附註六(十八)揭露與金融工具相關之信用、貨幣及利率暴險。

3.截至民國一〇二年與一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，合併公司之金融資產有提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

4.合併公司所持有之非上市(櫃)股票，於報導日係按成本減除減損衡量，因其公允價值合理估計之區間重大且無法合理評估各種估計數之機率，致合併公司管理階層認為其公允價值無法可靠衡量。

5.敏感度分析－權益價格風險：

如報導日權益證券價格變動(兩期分析係採用相同基礎，且假設其他變動因素不變)，對綜合損益項目之影響如下：

	102年度		101年度	
報導日證券價格	其他綜合損益稅後金額	稅後損益	其他綜合損益稅後金額	稅後損益
上漲7%	**$ 5,537**	**7,128**	**3,806**	**1,302**
下跌7%	**$ (5,537)**	**(7,128)**	**(3,806)**	**(1,302)**

(三)存　　貨

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
待售房地	$ 104,791	288,356	139,288
營建用地	725,212	725,212	725,372
在建房地	1,689,651	1,087,218	2,441,972
預付土地款	124,539	77,522	43,123
	$ 2,644,193	**2,178,308**	**3,349,755**

1.民國一〇二年度及一〇一年度因存貨沖減至淨變現價值變動認列存貨跌價損失皆為0元。

2.於民國一〇二年度及一〇一年度，合併公司之利息資本化情形如下：

	102年度	101年度
利息支出總額	$ 46,458	32,479
在建房地之資本化金額	8,486	12,860
資本化利率	1.55%	1.68%~1.80%

3.截至民國一〇二年與一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，合併公司之存貨均有提供構作為融資擔保之情形，請詳附註八。

4.於民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，預期超過十二個月以後回收之存貨金額分別如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
存貨	**$ 1,372,700**	**1,889,952**	**1,511,412**

(四)不動產、廠房及設備

合併公司民國一〇二年度及一〇一年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	土　地	房屋及建築	其他設備	總　計
成本或認定成本：				
民國102年1月1日餘額	$ 165,722	65,440	6,218	237,380
其他增添	-	20	443	463
處分及報廢	-	-	(117)	(117)
民國102年12月31日餘額	**$ 165,722**	**65,460**	**6,544**	**237,726**
民國101年1月1日餘額	$ 165,722	64,479	5,954	236,155
增　　添	-	961	304	1,265
處分及報廢	-	-	(40)	(40)
民國101年12月31日餘額	**$ 165,722**	**65,440**	**6,218**	**237,380**
折舊及減損損失：				
民國102年1月1日餘額	$ -	21,014	4,528	25,542
本年度折舊	-	3,451	841	4,292
處分及報廢	-	-	(91)	(91)
民國102年12月31日餘額	**$ -**	**24,465**	**5,278**	**29,743**

	土　地	房屋及建築	其他設備	總　計
民國101年1月1日餘額	$ -	17,036	3,279	20,315
本年度折舊	-	3,978	1,267	5,245
處分及報廢	-	-	(18)	(18)
民國101年12月31日餘額	$ -	21,014	4,528	25,542
帳面價值：				
民國102年12月31日	$ 165,722	40,995	1,266	207,983
民國101年1月1日	$ 165,722	47,443	2,675	215,840
民國101年12月31日	$ 165,722	44,426	1,690	211,838

擔　　保

截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日已作為長期借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(五)投資性不動產

	土地及改良物	房屋及建築	總　計
成本或認定成本：			
民國102年1月1日餘額	$ 541,564	265,137	806,701
出售	(429,652)	(175,244)	(604,896)
民國102年12月31日餘額	$ 111,912	89,893	201,805
民國101年1月1日餘額	$ 541,564	265,137	806,701
民國101年12月31日餘額	$ 541,564	265,137	806,701
折舊及減損損失：			
民國102年1月1日餘額	$ -	97,871	97,871
本年度折舊	-	5,641	5,641
出售	-	(84,829)	(84,829)
民國102年12月31日餘額	$ -	18,683	18,683
民國101年1月1日餘額	$ -	89,566	89,566
本年度折舊	-	8,305	8,305
民國101年12月31日餘額	$ -	97,871	97,871
帳面金額：			
民國102年12月31日	$ 111,912	71,210	183,122
民國101年1月1日	$ 541,564	175,571	717,135
民國101年12月31日	$ 541,564	167,266	708,830
公允價值：			
民國102年12月31日			$ 333,453
民國101年1月1日			$ 1,364,334
民國101年12月31日			$ 1,364,334

1.投資性不動產包含數個出租予他人之商用不動產。相關資訊(包括租金收入及所發生之直接營運費用)請詳附註六(十)。

2.投資性不動產之公允價值係以獨立評價人員(具備經認可之相關專業資格)之評價及由本公司以比較法(參酌房屋仲介成交行情)為評價基礎，或使用價值(未來五年度租金收入折現值)為評價基礎。

3.本公司於民國一〇二年五月十三日經董事會決議以總價919,200千元(含稅)出售台北市部分投資性不動產，處分利益為492,370千元。另本公司之子公司東台建設股份有限公司亦於民國一〇二年六月十三日經股東臨時動議決議，出售花蓮市之投資性不動產，並於民國一〇二年六月二十五日完成簽訂出售合約，合約總價199,900千元(含稅)，處分利益85,429千元。

4.截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，投資性不動產提供金融機構作為融資擔保之情形，請參閱附註八。

(六)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

	102.12.31		
	保證或承兌機構	利率區間	金　額
應付商業本票	上海商銀	2.1%	$ 34,889

	101.12.31		
	保證或承兌機構	利率區間	金　額
應付商業本票	遠東重慶	2.148%	$ 19,973

	101.1.1		
	保證或承兌機構	利率區間	金　額
應付商業本票	大眾敦化	1.98%～2.05%	$ 69,910

(七)短期借款

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
無擔保銀行借款	$ 170,000	52,000	341,000
擔保銀行借款	524,000	425,000	454,000
合　　計	$ 694,000	477,000	795,000
尚未使用額度	$ 3,210,205	1,643,094	1,542,372
利率區間	1.55%~2.60%	1.50%~3.00%	1.50%~2.37%

1.借款之發行及償還

民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日新增金額分別為580,000千元及410,000千元，償還之金額分別為363,000千元及728,000千元。

2.銀行借款之擔保品

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(八)長期借款

合併公司長期借款之明細、條件與條款如下：

	101.12.31			
	幣　別	利率區間	到期年度	金　額
擔保銀行借款	台幣	2.325%~2.995%	113	$ 28,234
減：一年內到期部分				(2,097)
合　　計				**$ 26,137**
尚未使用額度				$ -

	101.1.1			
	幣　別	利率區間	到期年度	金　額
擔保銀行借款	台幣	2.325%~2.995%	113	$ 31,901
其他長期借款	台幣	4%	101	360,500
				392,401
減：一年內到期部分				(362,597)
合　　計				**$ 29,804**
尚未使用額度				$ -

1.借款之發行及償還

合併公司長期借款於民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日間均無重大發行、再買回或償還之情形，民國一〇一年一月一日至十二月三十一日依約定清償私募不動產信託受益憑證360,500千元，並收回相關信託結餘款項，利息費用請詳附註六(十七)。

2.銀行借款之擔保品

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(九)擔保可轉換公司債

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
發行轉換公司債總金額	$ -	1,000,000	1,000,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	-	(4,953)	(19,831)
累積已轉換金額	-	(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	$ -	-	-
嵌入式衍生工具－贖回權及賣回權(列報於透過損益按公允價值衡量之金融資產)	$ -	-	3,118
權益組成部分－轉換權(列報於資本公積－其他或認股權)	$ 126,011	126,011	126,144

	102年度	101年度
嵌入式衍生工具－贖回權及賣回權按公允價值再衡量之損失(列報於其他利益及損失)	$ -	3,118
利息費用	$ 33,553	14,898

本公司於民國九十九年五月三日在台灣發行10,000張票面利率0%之三年期擔保轉換公司債，其有效利率為0.1338%。流通期間自民國九十九年五月三日至民國一〇一年五月三日。

轉換價格於發行時訂為每股28.8元，遇有本公司普通股股份發生符合發行條款規定之調整轉換價格事項時，轉換價格依發行條款規定公式調整之，經歷次配股配息後，轉換價格調整為22.0元。

本債券發行滿一個月之翌日起至發行期間屆滿前四十日止，若本公司普通股於台灣證券交易所連續三十個營業日收盤價格超過轉換價格之30%(含)以上時，按所約定之債券贖回收益率將本債券贖回。到期時持有人若未轉換，則合併公司必須按債券面額加計利息補償金予以償還。另債權人得於發行滿二年後，要求本公司贖回，其約定買回價格為面額102.01%。

上述可轉換公司債已於國一〇二年五月三日到期，尚未執行轉換公司債總額943,900千元，本公司依發行辦法贖回公司債價格計972,500千元，並將可轉換公司債持有人尚未行使轉換權利，帳列資本公積－認股權126,011千元轉列資本公積－其他項下。

(十)營業租賃

1.出租人租賃

合併公司以營業租賃出租其投資性不動產，請詳附註六(五)。不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款情形如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
一年內	$ 8,161	27,950	27,496
一年至五年	6,772	24,481	27,607
	$ 14,933	52,431	55,103

(1)民國一〇二年度及一〇一年度由投資性不動產產生之租金收入分別為23,739千元及34,488千元。

(2)民國一〇二年度及一〇一年度投資性不動產並未發生之維護及保養費用。

(十一)員工福利

1.確定福利計畫

合併公司確定福利義務現值與計畫資產公允價值之調節如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
義務現值總計	$ 45,324	47,163	49,024
計畫資產之公允價值	15,911	18,841	20,402
已認列之確定福利義務負債	**$ 29,413**	**28,322**	**28,622**

合併公司員工福利負債明細如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
短期帶薪假負債	**$ 2,292**	**2,292**	**2,292**

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

(1)計畫資產組成

合併公司依勞動基準法提撥之退休基金係由行政院勞工委員會勞工退休基金監理會(以下簡稱勞工退休基金監理會)統籌管理，依「勞工退休基金收支保管及運用辦法」規定，基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益。

截至報導日，合併公司之台灣銀行勞工退休準備金專戶餘額計15,911千元。勞工退休基金資產運用之資料包括基金收益率以及基金資產配置，請詳行政院勞工委員會勞工退休基金監理會網站公布之資訊。

(2)確定福利義務現值之變動

合併公司民國一〇二年度及一〇一年度確定福利義務現值變動如下：

	102年度	101年度
1月1日確定福利義務	$ 47,163	49,024
計畫支付之福利	(3,812)	(2,453)
當期服務成本及利息	1,735	2,064
精算損(益)	238	(1,472)
12月31日計畫資產之公允價值	**$ 45,324**	**47,163**

(3)計畫資產現值之變動

合併公司民國一〇二年度及一〇一年度確定福利計畫資產現值之變動如下：

	102年度	101年度
1月1日計畫資產之公允價值	$ 18,841	20,402
已提撥至計畫之金額	647	703
計畫已支付之福利	(3,811)	(2,454)
計畫資產預計報酬	230	249
精算(損)益	4	(59)
12月31日計畫資產之公允價值	**$ 15,911**	**18,841**

(4)認列為損益之費用

合併公司民國一〇二年度及一〇一年度列報為費用分別為1,505千元及1,794千元，列報於合併綜合損益表之營業費用及營業成本項目。

(5)認列為其他綜合損益之精算損益

	102年度	101年度
確定福利義務損失(利益)	$ 238	(1,472)
計劃資產(利益)損失	(4)	59
12月31累積精算損失(利益)	**$ 234**	**(1,413)**

(6)精算假設

合併公司民國一〇一年度之主要精算假設(以加權平均表達)如下：

	102年度	101年度
12月31日折現率	1.40 %	1.50 %
1月1日計畫資產預期報酬	1.20 %	1.20 %
未來薪資增加	2.00 %	2.00 %

(7)經驗調整之歷史資訊

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
確定福利義務之現值	$ 45,324	47,163	49,024
計畫資產之公允價值	(15,911)	(18,841)	(20,402)
確定福利義務淨負債(資產)	**$ 29,413**	**28,322**	**28,622**
確定福利計畫現值金額之經驗調整	**$ 238**	**(1,472)**	**-**
計畫資產公允價值金額之經驗調整	**$ (4)**	**59**	**-**

合併公司預計於民國一〇二年度報導日後之一年內支付予確定福利計畫之提撥金額為1,406千元。

2.確定提撥計畫

合併公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。在此計畫下合併公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

合併公司民國一〇二年度及一〇一年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為3,007千元及2,683千元。

(十二)所得稅

1.所得稅費用

合併公司民國一〇二年度及一〇一年度費用明細如下：

	102年度	101年度
當期所得稅費用		
營利事業所得稅	$ 6	2,740
未分配盈餘加徵百分之十所得稅費用	4,386	1,977
土地增值稅	35,123	154,157
所得稅費用	**$ 39,515**	**158,874**

合併公司民國一〇二年度及一〇一年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	102年度	101年度
稅前淨利	**$ 454,373**	**1,349,039**
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	$ 77,243	40,092
出售土地免稅所得	(89,235)	(9,726)
利息資本化財稅差異	(10,752)	(328)
廣告費用財稅差	11,849	-
金融資產評價(利益)損失	(2,429)	355
公司債折價攤銷	842	2,533
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	11,187	(33,362)
未認列暫時性差異之變動	(207)	181
未分配盈加徵10%	4,386	1,977
土地增值稅	35,123	154,157
其他	1,508	2,995
合　　計	**$ 39,515**	**158,874**

2.遞延所得稅資產及負債

(1)未認列遞延所得稅資產

合併公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
可減除暫時性差異	$ 12,138	12,345	12,164
課稅損失	16,175	4,988	38,350
	$ 28,313	**17,333**	**50,514**

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

截至民國一〇二年十二月三十一日止，合併公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

虧 損 年 度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
民國九十三年度	$ 8,559	民國一〇三年度
民國九十四年度	11,663	民國一〇四年度
民國九十七年度	2,762	民國一〇七年度
民國九十八年度	218	民國一〇八年度
民國九十九年度	5,301	民國一〇九年度
民國一〇〇年度	3,161	民國一一〇年度
民國一〇一年度	1,425	民國一一一年度
民國一〇二年度(申報數)	62,063	民國一一二年度
	$ 95,152	

(2)已認列之遞延所得稅資產

民國一〇二年度及一〇一年度遞延所得稅資產之變動如下：

	國外營運機構財務報表換算之兌換差額
遞延所得稅資產	
民國102年1月1餘額	$ 6,345
借記其他綜合損益	(2,068)
民國102年12月31日餘額	**$ 4,277**
民國101年1月1日餘額	$ 3,123
貸記其他綜合損益	3,222
民國101年12月31日餘額	**$ 6,345**

3.本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇〇年度。依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。

本公司兩稅合一相關資訊如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
屬民國八十六年度以前之未分配盈餘	$ -	-	-
屬民國八十七年度以後之未分配盈餘	911,699	702,291	(114,434)
	$ 911,699	**702,291**	**(114,434)**
可扣抵稅額帳戶餘額	**$ 7,314**	**7,483**	**8,676**

	102年度(預計)	101年度(實際)
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	1.24 %	1.51 %

前述兩稅合一相關資訊係依據財政部民國一〇二年十月十七日台財稅第10204562810號函規定處理之金額。

(十三)資本及其他權益

民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，本公司額定股本總額皆為2,980,000千元，每股面額10元，股數皆為298,000千股，已發行股份皆為普通股151,752千股。

1.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
發行股票溢價	$ 733,576	733,576	733,443
庫藏股票交易	60,315	60,315	60,315
認股權	-	126,011	126,144
其他	126,011	-	-
	$ 919,902	919,902	919,902

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，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

2.保留盈餘

本公司年終結算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補虧損，次提列百分之十為法定盈餘公積；但法定資本公積累積已達本公司資本總額時，不在此限，並依法或提列或迴轉特別盈餘公積，其餘額加計以前年度累積未分配盈餘，除派付股息外，按下列比率擬訂分配議案提請股東會分派：

一、員工紅利不低於百分之一，對象包含符合一定條件之從屬公司員工。

二、董事、監察人酬勞應以扣除前項金額後之餘額提撥，比例不得高於百分之五。

三、其餘由董事會依本公司股利政策擬具分配案，提起股東會決議後分派之。

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。

(1)法定盈餘公積

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，公司應就稅後純益提撥百分之十為法定盈餘公積，直至與資本總額相等為止。公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

(2)特別盈餘公積

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

(3)盈餘分配

本公司民國一〇二年度及一〇一年度員工紅利估列金額分別為13,460千元及9,781千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為35,354千元及9,291千元，係以本公司民國一〇二年度及一〇一年度稅後淨利乘上本公司章程所訂員工紅利及董監酬勞分配成數為估計基礎，並列報為民國一〇二年度及一〇一年度之營業費用。員工紅利、董事及監察人酬勞實際配發情形與本公司民國一〇一年度合併財務報告估列金額並無差異。

民國一〇二年度之員工紅利及董事及監察人酬勞分派數，尚待股東會決議，相關資訊可俟相關會議召開後，至公開資訊觀測站查詢，若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為民國一〇三年度之損益。

本公司分別於民國一〇二年六月二十日經董事會擬議民國一〇一年度盈餘分配案及民國一〇一年六月二十二日經股東常會決議民國一〇〇年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	101年度		100年度	
	配股率(元)	金　額	配股率(元)	金　額
分派予普通股業主之股利：				
現　　金	$ 1.00	**151,753**	2.00	**303,504**

5.其他權益

	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	備供出售投資	合計
民國102年1月1日	$ (30,976)	(54,067)	(85,043)
外幣換算差異(稅後淨額)：			
合併公司	10,097	-	10,097
備供出售金融資產未實現損益：			
合併公司	-	(635)	(635)
民國102年12月31日餘額	**$ (20,879)**	**(54,702)**	**(75,581)**

	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	備供出售投資	合計
民國101年1月1日	$ (15,244)	(60,529)	(75,773)
外幣換算差異(稅後淨額)：			
合併公司	(15,732)	-	(15,732)
備供出售金融資產未實現損益：			
合併公司	-	6,462	6,462
民國101年12月31日餘額	**$ (30,976)**	**(54,067)**	**(85,043)**

(十四)每股盈餘(損失)

1.基本每股盈餘

民國一〇二年度及一〇一年度合併公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利分別為396,041千元及1,189,303千元，及普通股加權平均流通在外股數分別皆為151,752千股為基礎計算之，相關計算如下：

	102年度	101年度
基本每股盈餘		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	**$ 396,041**	**1,189,303**
普通股加權平均流通在外股數	151,752	151,752
	$ 2.61	**7.84**
稀釋每股盈餘		
歸屬於本公司之本期淨利	$ 396,041	1,189,303
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
可轉換公司債	-	12,349
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(潛在普通股影響數後)	**$ 396,041**	**1,201,652**
普通股加權平均流通在外股數	151,752	151,752
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
可轉換公司債	-	42,905
員工股票紅利之影響	721	517
普通股加權平均流通在外股數(調整稀釋性潛在普通股影響數後)	152,473	195,174
	$ 2.60	**6.16**

(十五)收　　入

合併公司民國一〇二年度及一〇一年度之收入明細如下：

	102年度	101年度
商品銷售	$ 310,338	3,633,030
投資性不動產租金收入	23,248	34,488
勞務收入	24,618	22,591
	$ 358,204	**3,690,109**

(十六)其他收益及費損淨額

合併公司民國一〇二年度及一〇一年度之其他收益及費損淨額明細如下：

	102年度	101年度
處分投資性不動產利益	$ 577,799	-

(十七)營業外收入及支出

1.其他收入

合併公司民國一〇二年度及一〇一年度之其他收入明細如下：

	102年度	101年度
利息收入	$ 5,422	5,971
股利收入	5,250	4,343
其他	926	626
	$ 11,598	10,940

2.其他利益及損失

合併公司民國一〇二年度及一〇一年度之其他利益及損失明細如下：

	102年度	101年度
外幣兌換損益	$ (2)	-
透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債)淨利益(損失)	1,781	(1,974)
處分不動產、廠房及設備損失	(26)	-
其他	(4,885)	(12,433)
	$ (3,132)	(14,407)

3.財務成本

合併公司民國一〇二年度及一〇一年度之財務成本明細如下：

	102年度	101年度
利息費用		
銀行借款	$ (12,905)	(17,581)
公司債折價攤銷數	(4,953)	(14,898)
利息補償金	(28,600)	-
利息資本化	8,486	12,860
	$ (37,972)	(19,619)

(十八)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。民國一〇二年與一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日之最大信用暴險金額分別為1,816,507千元、1,909,734千元及1,204,851千元。

(2)減損損失

本公司於民國一〇二年與一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日放款及應收款皆無提列減損。

2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合約現金流量	6個月以內	6-12個月	1-2年	3-5年	超過5年
102年12月31日							
非衍生金融負債							
應付票據	$ 81,563	81,563	81,563	-	-	-	-
應付帳款	196,283	196,283	196,283	-	-	-	-
有擔保銀行借款	464,000	480,506	5,046	370,882	3,526	101,052	56,132
無擔保銀行借款	230,000	281,457	2,595	41,171	155,010	82,618	-
應付短期票券	34,889	35,000	35,000	-	-	-	-
	$ 1,006,735	**1,074,809**	**320,487**	**412,053**	**158,536**	**183,670**	**56,132**
101年12月31日							
非衍生金融負債							
應付票據	$ 80,697	80,697	80,697	-	-	-	-
應付帳款	131,283	131,283	131,283	-	-	-	-
有擔保銀行借款	453,234	474,391	10,854	10,787	343,045	13,362	96,343
可轉換公司債	938,947	972,500	-	972,500	-	-	-
無擔保銀行借款	52,000	77,180	728	728	32,994	2,520	40,210
應付短期票券	19,973	20,000	20,000	-	-	-	-
	$ 1,676,134	**1,756,051**	**243,562**	**984,015**	**376,039**	**15,882**	**136,553**
101年1月1日							
非衍生金融負債							
應付票據	$ 132,968	132,968	132,968	-	-	-	-
應付帳款	117,948	117,948	117,948	-	-	-	-
有擔保銀行借款	485,901	505,282	4,664	182,508	6,554	230,587	80,969
可轉換公司債	925,069	972,500	-	-	972,500	-	-
無擔保銀行借款	341,000	347,356	3,408	321,743	420	1,260	20,525
應付短期票券	69,910	70,000	70,000	-	-	-	-
私募不動產信託受益憑證	360,500	374,920	374,920	-	-	-	-
	$ 2,433,296	**2,520,974**	**703,908**	**504,251**	**979,474**	**231,847**	**101,494**

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

3.匯率風險：無。

4.利率分析

合併公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。合併公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少0.5%基本點，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加或減少0.5%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一〇二年度及一〇一年度之淨損將減少或增加3,625千元及5,939千元，主因係合併公司之變動利率借款。

5.公允價值

(1)公允價值與帳面金額

合併公司之管理階層認為合併公司以攤銷後成本衡量之金融資產及金融負債於合併財務報表中之帳面金額趨近於其公允價值。

(2)公允價值層級

下表按評價方式，分析以公允價值衡量之金融工具。各公允價值層級定義如下：

①第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

②第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接(即價格)或間接(即由價格推導而得)可觀察。

③第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料(非可觀察參數)。

	第一級	第二級	第三級	合　計
102年12月31日				
透過損益按公允價值衡量之金融資產	$ 122,685	-	-	122,685
備供出售金融資產	95,298	-	-	95,298
	$ 217,983	-	-	**217,983**
101年12月31日				
透過損益按公允價值衡量之金融資產	$ 22,413	-	-	22,413
備供出售金融資產	95,933	-	-	95,933
	$ 118,346	-	-	**118,346**
101年1月1日				
透過損益按公允價值衡量之金融資產	$ 21,424	3,118	-	24,542
備供出售金融資產	89,471	-	-	89,471
	$ 110,895	**3,118**	-	**114,013**

民國一〇二年度及一〇一年度並無任何移轉之情事。

(十九)財務風險管理

1.概　　要

合併公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

(1)信用風險

(2)流動性風險

(3)市場風險

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

2.風險管理架構

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

3.信用風險

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

(1)應收帳款及其他應收款

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

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

(2)投　　資

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

(3)保　　證

截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日，合併公司提供予子公司之背書保證金額均為1,220,000千元。

4.流動性風險

合併公司係透過管理及維持足夠部位之現金及約當現金以支應合併公司營運並減輕現金流量波動之影響。合併公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合約條款之遵循。銀行借款對合併公司而言係一項重要流動性來源。民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日，合併公司未動用之短期銀行融資額度分別為3,210,205千元及1,643,094千元。

5.市場風險

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

所有交易之執行均依政策之遵循及內部規章辦理，並針對相關風險進行評估。

(1)匯率風險

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

(2)利率風險

合併公司利率風險主要來自浮動利率之長短期借款。有關利率分析請詳附註六(十八)。

(3)其他市價風險：請詳附註六(二)。

(二十)資本管理

董事會之政策係維持健全之資本基礎，以維繫投資人、債權人及市場之信心以及支持未來營運之發展。資本包含合併公司之股本、資本公積、保留盈餘及非控制權益。董事會控管資本報酬率，同時控管普通股股利水準。報導日之負債資本比率如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
負債總額	$ 1,658,528	1,801,953	3,353,347
減：現金及約當現金	(1,235,743)	(875,425)	(732,630)
淨負債	**$ 422,785**	**926,528**	**2,620,717**
權益總額	$ 3,873,296	3,566,791	2,688,613
資本總額	**$ 4,296,081**	**4,493,319**	**5,309,330**
負債資本比率	**9.84 %**	**20.62 %**	**49.36 %**

截至民國一〇二年十二月三十一日合併公司資本管理之方式並未改變。

七、關係人交易

(一)母公司與最終控制者：本公司為合併公司之最終控制者。

(二)主要管理階層人員交易

主要管理階層人員報酬

主要管理階層人員報酬包括：

	102年度	101年度
短期員工福利	$ 39,442	39,958

八、質押之資產

合併公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	102.12.31	101.12.31	101.1.1
受限制資產(帳列其他金融資產－流動)	公司債及短期借款	$ 50,000	592,586	-
其他金融資產－非流動	保證金、押標金、不動產信託準備金及公司債	1,770	1,486	44,870
備供出售金融資產－非流動	應付短期票券	19,503	21,002	17,918
待售房地	短期借款	104,090	244,392	127,433
營建用地	短期借款及長期借款	722,918	722,918	722,918
在建房地	短期借款	1,185,652	948,014	3,315,493
不動產、廠房及設備	短期借款及長期借款	207,883	210,148	213,165
投資性不動產(未折減餘額)	短期借款及長期借款	183,122	708,830	717,135
		$ 2,474,938	3,449,376	5,158,932

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾

1.於民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日止，合併公司因銷售房地而與客戶簽訂之合約價款各期明細如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
簽訂合約總價(未稅)	$ 3,915,912	-	3,504,671
已收取價款	$ 483,754	-	760,681

2.於民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日止，本公司為短期借款、發行商業本票及合作開發案而開立之保證票金額如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
存出保證金票據	$ 55,000	40,000	90,000

3.於民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日止，本公司因發行公司債而委託金融機構提供擔保額度分別如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
擔保額度	$ -	972,501	973,532

4.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%，截至民國一〇二年十二月三十一日止，本公司業已預付80,000千元(帳列預付款項)，該案已取得衛生署核准並辦理信託登記完成。

5.本公司之子公司截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日止，已簽約尚未計價之工程款項分別為826,500千元、255,400千元及359,000千元。

(二)或有負債：無。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其　他

功能別 / 性質別	102年度			101年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	19,422	123,837	143,259	12,475	82,390	94,865
勞健保費用	1,642	5,005	6,647	1,136	4,067	5,203
退休金費用	860	3,556	4,416	623	3,536	4,159
其他員工福利費用	464	1,265	1,729	388	1,946	2,334
折舊費用	5,641	4,292	9,933	8,305	5,245	13,550
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	686	686	-	680	680

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇二年度合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1.資金貸與他人：無。

2.為他人背書保證：

單位：新台幣千元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象 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	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
1	本公司	全連建設開發(股)公司	2	1,793,405	1,220,000	1,220,000	60,000	-	34.01 %	2,869,448	Y	-	-

註一：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五十，背書保證最高限額為淨值百分之八十。

註二：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列六種

1.有業務關係之公司。
2.直接持有普通股股權超過百分之五十之子公司。
3.母公司與子公司持有普通股股權合併計算超過百分之五十之被投資公司。
4.對公司直接或經由子公司間接持有普通股股權超過百分之五十之母公司。
5.基於承攬工程需要之同業間依合約規定互保之公司。
6.因共同投資關係由各出資股東依其持股比例對其背書保證之公司。

3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

單位：新台幣千元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末				期中最高持股或出資情形	備註
				股數	帳面金額	持股比率	公允價值		
全坤建設開發(股)公司	股票－群益證券(股)公司	-	備供出售金融資產－非流動	5,874,665	64,915	- %	64,915	- %	-
全坤建設開發(股)公司	股票－台灣高速鐵路(股)公司	-	備供出售金融資產－非流動	2,000,000	10,880	- %	10,880	- %	-
全坤建設開發(股)公司	股票－國泰金融(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	400,000	19,300	- %	19,300	- %	-
全坤建設開發(股)公司	股票－鴻海		透過損益按公允價值衡量之金融資產	600,000	48,060	- %	48,060	- %	
全坤建設開發(股)公司	股票－富邦金		透過損益按公允價值衡量之金融資產	650,000	28,340	- %	28,340	- %	
全坤建設開發(股)公司	股票－台新新興市場債券基金(A類)		透過損益按公允價值衡量之金融資產	200,050	1,961	- %	1,961	- %	
全坤建設開發(股)公司	股票－策智科技(有)公司	-	以成本衡量之金融資產－非流動	764,000	-	5.12 %	203	5.12 %	-
全坤建設開發(股)公司	股票－年代網際事業(股)公司	-	以成本衡量之金融資產－非流動	16,545	516	0.01 %	239	0.01 %	-
全坤建設開發(股)公司	股票－台灣衛博科技(股)公司	-	以成本衡量之金融資產－非流動	803,582	4,144	11.97 %	2,202	11.97 %	-
全坤建設開發(股)公司	股票－春水堂科技娛樂(股)公司	-	以成本衡量之金融資產－非流動	351,000	-	- %	-	- %	-
保鑫投資(股)公司	臺灣工業銀行	-	備供出售金融資產－非流動	3,115,430	19,503	- %	19,503	- %	
保鑫投資(股)公司	股票－佳能企業(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	437,000	8,216	- %	8,216	- %	
保鑫投資(股)公司	股票－台灣衛博科技(股)公司	-	以成本衡量之金融資產－非流動	511,480	5,113	- %	1,171	- %	
保鑫投資(股)公司	股票－年代網際事業(股)公司	-	以成本衡量之金融資產－非流動	46,880	1,461	- %	677	- %	
保鑫投資(股)公司	股票－普騰電子(股)公司	-	以成本衡量之金融資產－非流動	355,932	4,449	- %	3,356	- %	
保鑫投資(股)公司	股票－榮創能源科技(股)公司	-	以成本衡量之金融資產－非流動	75,000	3,701	- %	545	- %	
保鑫投資(股)公司	男人國際(股)公司	採權益法評價之被投資公司	採權益法之長期投資	1,000,000	-	43.48 %	-	43.48 %	-
保鑫投資(股)公司	Rich Key Asia LTD.	採權益法評價之被投資公司	採權益法之長期投資	-	-	99.99 %	-	99.99 %	-
保鑫投資(股)公司	Ever Easy Management	採權益法評價之被投資公司	採權益法之長期投資	-	-	99.99 %	-	99.99 %	-
保鑫投資(股)公司	New Momentum LTD.	採權益法評價之被投資公司	採權益法之長期投資	-	-	99.99 %	-	99.99 %	-
保鑫投資(股)公司	Profit Asia LTD.	採權益法評價之被投資公司	採權益法之長期投資	-	-	99.99 %	-	99.99 %	-
保鑫投資(股)公司	伍豐科技(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	135,000	16,808	- %	16,808	- %	
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	GOER INTERNATIONAL CO., LTD.	-	以成本衡量之金融資產－非流動	180,000	5,363	18.00 %	-	18.00 %	-

註1：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三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面價值	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
全坤建設開發(股)公司	投資性不動產	102/7/8	90/9/30	406,447	919,200	已收款	492,370	台灣蘇富比國際物業顧問(股)公司	非關係人	處分所得資金投入營運使用	參考附近行情	無
東臺建設(股)公司	投資性不動產	102/7/11	71/7/30	113,620	199,900	已收款	85,429	亞東預拌混凝土(股)公司	非關係人	處分所得資金投入營運使用	參照附近行情	無

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

9.從事衍生工具交易：無。

10.母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營業收入或總資產之比率
0	全坤建設開發(股)公司	家圓營造(股)公司	1	在建工程	373,268	與一般交易相當	6.75 %
0	全坤建設開發(股)公司	家圓營造(股)公司	1	應付帳款	60,428	與一般交易相當	1.09 %
0	全坤建設開發(股)公司	家圓營造(股)公司	1	營建成本	376,202	與一般交易相當	105.02%
0	全坤建設開發(股)公司	全達建設(股)公司	1	預收款項	30,000	與一般交易相當	0.54 %
1	家圓營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	預收工程款	373,268	與一般交易相當	6.75 %
1	家圓營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	應收帳款	60,428	與一般交易相當	1.09 %
1	家圓營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	營建收入	376,202	與一般交易相當	105.02%
1	家圓營造(股)公司	全達建設(股)公司	3	預收工程款	187,494	與一般交易相當	3.39 %
1	家圓營造(股)公司	全達建設(股)公司	3	應收帳款	19,368	與一般交易相當	0.35 %
1	家圓營造(股)公司	全達建設(股)公司	3	營建收入	5,865	與一般交易相當	1.64 %
2	全達建設(股)公司	家圓營造(股)公司	3	在建工程	187,494	與一般交易相當	3.39 %
2	全達建設(股)公司	家圓營造(股)公司	3	應付票據	19,368	與一般交易相當	0.35 %
2	全達建設(股)公司	家圓營造(股)公司	3	營建成本	5,865	與一般交易相當	1.64 %
2	全達建設(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	在建房地	30,000	與一般交易相當	0.54 %

註一、編號之填寫方式如下：

1.0代表母公司。

2.1代表孫公司家圓營造(股)公司。

3.2代表子公司全達建設開發(股)公司。

註二、與交易人之關係種類標示如下：

1.母公司對子公司。

2.子公司對母公司。

3.子公司對子公司。

註三、上述交易於編製合併財務報表時業已沖銷。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇二年度合併公司之轉投資事業資訊如下：

單位：新台幣千元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			期中最高持股或出資情形	被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額				
全坤建設開發(股)公司	東晉建設(股)公司		水泥製品之製造	24,172	24,172	2,827,877	54.93 %	72,732	54.93 %	69,679	38,275	註1
全坤建設開發(股)公司	保鑫投資(股)公司		一般投資業	184,640	184,640	19,999,991	99.99 %	97,523	99.99 %	(11,998)	(11,305)	
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	10,000	10,000	999,996	99.99 %	8,643	99.99 %	231	231	
全坤建設開發(股)公司	全市好超市(有)公司		超級市場業	25,710	25,710	2,571,000	75.00 %	25,723	75.00 %	(1,296)	(972)	
全坤建設開發(股)公司	CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)	薩摩亞	海外投資控股公司	508,229	508,229	16,206,000	100.00 %	484,754	100.00 %	816	816	
全坤建設開發(股)公司	全瀚開發(股)公司		土地、住宅開發租售	600	600	100,000	100.00 %	1,079	100.00 %	976	976	註2
全坤建設開發(股)公司	全達建設開發(股)公司		住宅開發租售	246,000	82,000	24,600,000	82.00 %	191,594	82.00 %	(64,402)	(52,810)	
全坤建設開發(股)公司	CHAINQUI HOLDING	薩摩亞	海外投資控股公司	168	144	-	100.00 %	-	100.00 %	(24)	(24)	
全坤建設開發(股)公司	CHAINQUI CONSTRUCTION	薩摩亞	海外投資控股公司	168	144	-	100.00 %	-	100.00 %	(24)	(24)	
保鑫投資(股)公司	男人國際(股)公司		雜誌發行業	10,000	10,000	1,000,000	43.48 %	-	43.48 %	-	-	
保鑫投資(股)公司	家圃營造(股)公司		營造業	33,879	33,879	50,000,000	99.99 %	46,563	99.99 %	(6,934)	(6,934)	
保鑫投資(股)公司	Rich Key Asia LTD.	香港	營造業	453	453	-	99.99 %	-	99.99 %	-	-	
保鑫投資(股)公司	Ever Easy Management	香港	營造業	376	376	-	99.99 %	-	99.99 %	-	-	
保鑫投資(股)公司	New Momentum LTD.	薩摩亞	營造業	150	150	-	99.99 %	-	99.99 %	-	-	
保鑫投資(股)公司	Profit Asia LTD.	薩摩亞	海外投資控股公司	156	156	-	99.99 %	-	99.99 %	-	-	
CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)	NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	薩摩亞	海外投資控股公司	489,976	489,976	15,624,000	91.03 %	468,899	91.03 %	1,155	1,051	
NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	薩摩亞	海外投資控股公司	530,995	530,995	16,320,000	80.89 %	508,411	80.89 %	1,485	1,201	
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	LEXY STAR INTERNATIONAL CO., LTD.	汶萊	海外投資控股公司	416,042	416,042	13,700,000	100.00 %	414,274	100.00 %	1,525	1,525	

註1：本公司於民國一〇二年十二月五日經新北市政府北府經司字第1025077562號函核准解散。

註2：本公司於民國一〇三年一月八日經新北市政府北府經司字第1035121387號函核准解散。

(三)大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊

(一)一般資訊

合併公司應報導部門分為建設部門及營造部門。由於每一事業群具有不同的市場屬性及行銷策略，其說明如下：

1.建設部門：委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅出租、出售業務。

2.營造部門：經營建築及土木工程業務。

(二)應報導部門損益、資產、負債及其衡量基礎與調節之資訊

合併公司係以主要營運決策者複核之內部管理報告之部門稅前損益（不包括非經常發生之損益及兌換損益）作為管理階層資源分配與評估績效之基礎。由於所得稅、非經常發生之損益及兌換損益係以集團為基礎進行管理，故合併公司未分攤所得稅費用(利益)、非經常發生之損益及兌換損益至應報導部門。此外，並非所有應報導部門之損益均包含折舊與攤銷外之重大非現金項目。報導之金額與營運決策者使用之報告一致。

除每一營運部門之退休金費用係以現金支付予退休金計畫之基礎認列及衡量外，營運部門之會計政策皆與附註四所述之「重要會計政策之彙總說明」相同。

合併公司將部門間之銷售及移轉，視為與第三人間之交易。以現時市價衡量。

合併公司營運部門資訊及調節如下：

	102年度				
	建設部門	營建部門	所有其他部門	調整及銷除	合計
收入：					
來自外部客戶收入	$ 333,779	-	24,425	-	358,204
部門間收入	3,703	382,067	1,288	(387,058)	-
利息收入	3,803	17	1,602	-	5,422
收入總計	**$ 341,285**	**382,084**	**27,315**	**(387,058)**	**363,626**
利息費用	37,972	-	-	-	37,972
折舊與攤銷	10,571	48	-	-	10,619
採用權益法之關聯企業及合資損益之份額	(24,837)	-	(7,152)	31,989	-
應報導部門損益	**$ 400,021**	**(6,934)**	**(10,114)**	**31,885**	**414,858**
資產：					
採權益法之投資	$ 882,048	-	46,563	(928,611)	-
應報導部門資產	**$ 5,611,696**	**739,931**	**780,118**	**(1,599,033)**	**5,532,712**
應報導部門負債	**$ 1,624,529**	**700,740**	**3,830**	**(670,571)**	**1,658,528**

	101年度				
	建設部門	營建部門	所有其他部門	調整及銷除	合計
收入：					
來自外部客戶收入	$ 3,667,518	-	22,591	-	3,690,109
部門間收入	252	462,111	264	(462,627)	-
利息收入	3,416	72	2,483	-	5,971
收入總計	**$ 3,671,186**	**462,183**	**25,338**	**(462,627)**	**3,696,080**
利息費用	19,169	-	-	-	19,169
折舊與攤銷	14,153	77	-	-	14,230
採用權益法之關聯企業及合資損益之份額	21,850	-	26,614	(48,464)	-
應報導部門損益	**$ 1,188,145**	**26,870**	**29,150**	**(54,000)**	**1,190,165**
資產：					
採權益法之投資	731,600	-	53,497	(785,097)	-
應報導部門資產	**$ 5,282,479**	**305,947**	**785,603**	**(1,005,285)**	**5,368,744**
應報導部門負債	**$ 1,752,809**	**259,822**	**5,567**	**(216,245)**	**1,801,953**

(三)產品別及勞務別資訊

合併公司來自外部客戶收入資訊如下：

產品及勞務名稱	102年度	101年度
營建收入	$ 310,338	3,633,030
租金收入	23,248	344,878
勞務收入	24,618	22,591
合計	**$ 358,204**	**4,000,499**

十五、首次採用國際財務報導準則

合併公司民國一〇一年十二月三十一日之合併財務報告原係依據先前一般公認會計原則所編製，如附註四(一)所述，本合併財務報告係首份依據證券發行人財務報告編製準則及金管會認可之國際財務報導準則編製之年度合併財務報告，且已適用金管會認可之國際財務報導準則第一號「首次採用國際財務報導準則」。

附註四所列示之會計政策已適用於編製民國一〇一年度之比較合併財務報告、民國一〇一年十二月三十一日合併資產負債表及民國一〇一年一月一日(合併公司之轉換日)初始國際財務報導準則合併資產負債表。

於編製民國一〇一年相關報告時，合併公司係以依先前一般公認會計原則編製之財務報告報導金額為調整之起始點，將由先前一般公認會計原則轉換至金管會認可之國際財務報導準則(亦稱IFRSs)對合併公司各該時點或期間之財務狀況、財務績效及現金流量的影響及說明列示於下表及其附註。

(一)資產負債表項目之調節

	101.12.31			101.1.1		
	先前之一般公認會計原則	轉換至IFRSs影響數	IFRSs	先前之一般公認會計原則	轉換至IFRSs影響數	IFRSs
資　產						
現金及約當現金	$ 875,425	-	875,425	732,630	-	732,630
透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	22,413	-	22,413	24,542	-	24,542
應收票據及應收帳款	6,501	-	6,501	2,891	-	2,891
其他應收款	49,526	-	49,526	46,903	-	46,903
存貨	2,178,308	-	2,178,308	4,227,324	(877,569)	3,349,755
預付款項	232,283	-	232,283	503,956	(81,499)	422,457
其他流動資產	900,506	-	900,506	315,787	-	315,787
流動資產合計	4,264,962	-	4,264,962	5,854,033	(959,068)	4,894,965
備供出售金融資產-非流動	65,503	30,430	95,933	61,390	28,081	89,471
以成本衡量之金融資產-非流動	74,613	(50,000)	24,613	74,825	(50,000)	24,825
不動產、廠房及設備	920,668	(708,830)	211,838	932,975	(717,135)	215,840
投資性不動產	-	708,830	708,830	-	717,135	717,135
無形資產	-	2,041	2,041	-	1,820	1,820
遞延所得稅資產	6,345	-	6,345	3,123	-	3,123
其他非流動資產	11,157	(2,041)	9,116	14,792	(1,820)	12,972
其他金融資產-非流動	45,066	-	45,066	81,809	-	81,809
非流動資產合計	1,123,352	(19,570)	1,103,782	1,168,914	(21,919)	1,146,995
資產總計	**$ 5,388,314**	**(19,570)**	**5,368,744**	**7,022,947**	**(980,987)**	**6,041,960**
負　債						
短期借款	$ 477,000	-	477,000	795,000	-	795,000
應付短期票券	19,973	-	19,973	69,910	-	69,910
應付票據及應付帳款	211,980	-	211,980	250,916	-	250,916
其他應付款	26,996	2,292	29,288	49,216	2,292	51,508
當期所得稅負債	2,607	-	2,607	4,305	-	4,305
其他流動負債	973,530	-	973,530	2,090,064	-	2,090,064
流動負債合計	1,712,086	2,292	1,714,378	3,259,411	2,292	3,261,703
長期借款	26,137	-	26,137	29,804	-	29,804
土地增值稅準備	23,781	(23,781)	-	23,781	(23,781)	-
遞延所得稅負債	-	23,781	23,781	-	23,781	23,781
應計退休金負債	31,473	(3,151)	28,322	30,382	(1,760)	28,622
其他非流動負債	9,335	-	9,335	9,437	-	9,437
非流動負債合計	90,726	(3,151)	87,575	93,404	(1,760)	91,644
負債總計	1,802,812	(859)	1,801,953	3,352,815	532	3,353,347
歸屬於母公司之業主權益						
普通股股本	1,517,520	-	1,517,520	1,517,520	-	1,517,520
資本公積	960,559	(40,657)	919,902	960,559	(40,657)	919,902
保留盈餘	922,125	58,790	980,915	995,372	(901,669)	93,703
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(30,976)	-	(30,976)	(15,244)	-	(15,244)
備供出售金融資產未實現損益	(34,497)	(19,570)	(54,067)	(38,610)	(21,919)	(60,529)
未實現重估增值	17,274	(17,274)	-	17,274	(17,274)	-
歸屬於母公司業主之權益合計	3,352,005	(18,711)	3,333,294	3,436,871	(981,519)	2,455,352
非控制權益	233,497	-	233,497	233,261	-	233,261
權益總計	3,585,502	(18,711)	3,566,791	3,670,132	(981,519)	2,688,613
負債及權益總計	**$ 5,388,314**	**(19,570)**	**5,368,744**	**7,022,947**	**(980,987)**	**6,041,960**

(二)綜合損益表項目之調節

	101年度		
	先前之一般公認會計原則	轉換至IFRSs影響數	IFRSs
營業收入	$ 1,421,382	2,268,727	3,690,109
營業成本	(768,508)	(1,237,859)	(2,006,367)
營業毛利	652,874	1,030,868	1,683,742
營業費用			
推銷費用	(308,734)	82,335	(226,399)
管理及總務費用	(85,218)	-	(85,218)
營業費用合計	(393,952)	82,335	(311,617)
營業利益	258,922	1,113,203	1,372,125
營業外收入及支出：			
其他收入	10,940	-	10,940
其他利益及損失	(14,407)	-	(14,407)
財務成本	(19,619)	-	(19,619)
稅前淨利	235,836	1,113,203	1,349,039
減:所得稅費用	(4,717)	(154,157)	(158,874)
本期淨利	231,119	959,046	1,190,165
其他綜合損益：			
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	-	(15,732)	(15,732)
備供出售金融資產未實現評價利益	-	6,462	6,462
確定福利計畫之精算利益	-	1,413	1,413
本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	(7,857)	(7,857)
本期綜合損益總額	**$ 231,119**	**951,189**	**1,182,308**
淨利歸屬於：			
母公司業主	230,257	959,046	1,189,303
非控制權益	862	-	862
本期淨利	**$ 231,119**	**959,046**	**1,190,165**
綜合損益總額歸屬於：			
母公司業主	230,257	951,189	1,181,446
非控制權益	862	-	862
本期綜合損益總額	**$ 231,119**	**951,189**	**1,182,308**
每股盈餘			
基本每股盈餘(元)	**$ 1.52**	**6.32**	**7.84**
稀釋每股盈餘(元)	**$ 1.28**	**4.88**	**6.16**

(三)現金流量表之重大調整

依金管會認可之國際財務報導準則編製之合併現金流量表與依先前一般公認會計原則所編製者，並無其他重大差異。

(四)調節說明

1.合併公司因採用金管會認可之國際財務報導準則，選擇豁免，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。

茲彙總此項變動之影響如下：

	101.12.31	101.1.1
合併資產負債表		
資本公積－長期投資	$ 40,657	40,657
保留盈餘調整數	**$ 40,657**	**40,657**

2.合併公司於民國一〇一年一月一日轉換日採用金管會認可之國際財務報導準則時，選擇豁免，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。

茲彙總此項變動之影響如下：

	101.12.31	101.1.1
合併資產負債表		
重估增值	$ 17,274	17,274
保留盈餘調整數	**$ 17,274**	**17,274**

3.合併公司於房地預售時所發生之推銷費用，依金管會認可之國際財務報導準則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。

茲彙總此項變動之影響如下：

	101年度
合併綜合損益表	
推銷費用	$ 81,499
所得稅前調整數	**$ 81,499**

	101.12.31	101.1.1
合併資產負債表		
遞延推銷費用(帳列預付款項)	$ -	(81,499)
保留盈餘調整數	**$ -**	**(81,499)**

4.合併公司依金管會認可之國際財務報導準則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。

茲彙總此項變動之影響如下：

	101年度
合併綜合損益表	
營業收入	$ 2,268,727
營業成本	(1,237,859)
推銷費用	(153,299)
所得稅前調整數	**$ 877,569**

	101.12.31	101.1.1
合併資產負債表		
存貨	$ -	(877,569)
保留盈餘調整數	**$ -**	**(877,569)**

5.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。

茲彙總此項變動之影響如下：

	101.12.31	101.1.1
合併資產負債表		
應付費用	$ (2,292)	(2,292)
保留盈餘調整數	**$ (2,292)**	**(2,292)**

6.合併公司依據先前會計準則規定，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，採緩衝區法認列為當期淨退休金成本；惟轉換至金管會認可之國際財務報導準則後，合併公司選擇將精算損益列入其他綜合損益中，並於轉換日將首次適用產生之精算損益調整列入保留盈餘，未來退休金精算損益立即認列於其他綜合損益中。

茲彙總此項變動之影響如下：

	101年度
合併綜合損益表	
推銷費用	$ (22)
所得稅前調整數	**$ (22)**
其他綜合損益表	
確定福利計劃之精算利益	**$ 1,413**

	101.12.31	101.1.1
合併資產負債表		
應計退休金負債	$ 3,151	1,760
保留盈餘調整數	**$ 3,151**	**1,760**

7.合併公司依金管會認可之國際財務報導準則之會計政策，電腦軟體成本之性質屬無形資產，應揭露於無形流動資產項下，依先前一般公認會計原則此項目係揭露於其他資產－遞延費用項下，此項重分類於民國一〇一年十二月三十一日及一月一日之金額分別為1,820千元及2,041千元。

8.合併公司依金管會認可之國際財務報導準則之會計政策，土地增值稅費用之性質屬所得稅費用，應揭露於所得稅費用項下，依先前一般公認會計原則此項目係揭露於推銷費用項下，此項重分類民國一〇一年度綜合損益項下各分別減列推銷費用及增列所得稅費用計154,157千元。

9.合併公司依金管會認可之國際財務報導準則，將原以成本法衡量之金融資產轉列備供出售金融資產，本公司按持股比例認列備供出售金融商品未實現損益。茲彙總此項變動之影響如下：

	101年度
綜合損益表	
備供出售金融資產未實現評價利益	**$ 2,349**

	101.12.31	101.1.1
資產負債表		
備供出售金融資產－非流動	$ 30,430	28,081
以成本衡量之金融資產－非流動	(50,000)	(50,000)
備供出售金融資產未實現損益	(19,570)	(21,919)

10.合併公司於轉換日將出租資產依其持有意圖重分類為投資性不動產。

茲彙總此項變動之影響如下：

	101.12.31	101.1.1
不動產、廠房及設備	$ (708,830)	(717,135)
投資性不動產淨額	708,830	717,135

11. 合併公司採用金管會認可之國際財務報導準則時，土地增值稅準備之性質屬於遞延所得稅負債。

茲彙總此項變動之影響如下：

	101.12.31	101.1.1
土地增值稅準備	(23,781)	(23,781)
遞延所得稅負債	23,781	23,781

12.上述變動(減少)增加保留盈餘彙總如下：

	101.12.31	101.1.1
資本公積-長期投資	$ 40,657	40,657
資產重估增值	17,274	17,274
預售之推銷費用	-	(81,499)
房地銷售利益	-	(877,569)
累計帶薪假	(2,292)	(2,292)
確定福利義務	3,151	1,760
保留盈餘增加(減少)	**$ 58,790**	**(901,669)**