



股票代碼：2509

全坤興業股份有限公司
CHAINQUI DEVELOPMENT CO., LTD
公 開 說 明 書

(九十六年度國內第一次有擔保轉換公司債申報用稿本)

一、公司名稱：全坤興業股份有限公司

二、本公開說明書編印目的：發行九十六年度國內第一次有擔保轉換公司債

三、本次發行可轉換公司債概要：

(一)發行種類：有擔保轉換公司債

(二)發行金額：新台幣柒億元整，每張面額新台幣壹拾萬元整，依面額發行。

(三)發行利率：票面利率0%

(四)發行條件：發行期間三年，自發行之日起滿一個月後，至到期日前十日止，可轉換為本公司普通股股票。

(五)公開承銷比例：全數委由承銷商對外公開承銷，承銷比例為100%。

(六)承銷及配售方式：採詢價團購方式對外公開承銷。

(七)發行與轉換辦法：請參閱第 198 頁。

四、本次資金運用計畫之用途及預計可能產生效益：請參閱本公開說明書第 48 頁。

五、有價證券之生效，不得藉以作為證實申報事項或保證證券價值之宣傳。

六、本公開說明書之內容如有虛偽或隱匿之情事者，應由發行人及其負責人與其他曾在公開說明書上簽名或蓋章者依法負責。

七、投資人應詳閱本公開說明書之內容，並應注意本公司之風險事項，請參閱本公開說明書第 2 頁。

八、行政院金融監督管理委員會指定之資訊申報網站及本公司揭露公開說明書相關資料之網址：<http://mops.tse.com.tw>及<http://www.gtg.com.tw>。

全坤興業股份有限公司 編製

中華民國九十六年三月二十六日 刊印

一、本次發行前實收資本額之來源：

單位：新台幣仟元；%

實收資本來源	金額(新台幣仟元)	佔實收資本額比率
設立股本	20,000	1.71%
現金增資	890,463	76.12%
盈餘轉增資	380,184	32.50%
資本公積轉增資	702,268	60.03%
合併資本	23,400	2.00%
庫藏股減資	(55,422)	(4.74%)
彌補虧損減資	(791,010)	(67.61%)
合計	1,169,883	100.00%

二、公開說明書之分送計畫：

- (一)陳列處所：台灣證券交易所股份有限公司、財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心、中華民國證券商業同業公會、財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會、本公司及本公司股務代理機構
- (二)分送方式：依台灣證券交易所股份有限公司規定方式辦理。
- (三)索取方法：請附回郵來函向本公司索取或親洽。
- (四)完整版公開說明書之查詢網址：<http://newmops.tse.com.tw>

三、證券承銷商名稱、地址、網址及電話

名稱：台証綜合證券股份有限公司
地址：台北市仁愛路四段 118 號 19 樓
網址：<http://www.tsc.com.tw>
電話：(02)2326-8866

四、公司債保證機構之名稱、地址、網址及電話

名稱：台新國際商業銀行股份有限公司
地址：台北市中山北路二段 44 號
網址：<http://www.taishinbank.com.tw>
電話：(02)2568-3988

五、公司債受託機構之名稱、地址、網址及電話

名稱：永豐商業銀行股份有限公司
地址：台北市南京東路三段 36 號 4 樓
網址：<http://www.banksinopac.com.tw>
電話：(02)2506-3333

六、股票或公司債簽證機構之名稱、地址、網址及電話：： 本次採無實體發行。

七、辦理股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話

名稱：群益證券股份有限公司股務代理部
地址：台北市南京東路二段 125 號 B1
網址：www.capital.com.tw
電話：(02)2507-7000

八、信用評等機構之名稱、地址、網址及電話：無

九、公司債簽證會計師及律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：不適用

十、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話

會計師姓名：陳嘉修、林瞳 會計師

網址：www.kpmg.com.tw

事務所名稱：安侯建業會計師事務所

電話：(02)8101-6666

地址：台北市信義路五段 7 號 68 樓

十一、複核律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話

事務所名稱：中華國際聯合法律事務所

網址：無

律師姓名：李文中律師

電話：(02)-2356-7303

地址：台北大安區信義路二段 104 號 2 樓

十二、發言人、代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱

發言人姓名：廖學新

代理發言人姓名：詹麗雯

職稱：副總經理

職稱：管理部經理

電話：(02)8791-8888

電話：(02)8791-8888

電子郵件信箱：charlton@mail.gtg.com.tw

電子郵件信箱：bess@mail.gtg.com.tw

十三、公司網址：<http://http://www.gtg.com.tw>

全坤興業股份有限公司公開說明書摘要

實收資本額：新台幣 1,169,833,000 元		公司地址：台北縣三重市自強路 2 段 78 號 1 樓		電話：(02)8791-8888						
設立日期：民國 62 年 1 月 27 日			網址：http://www.gtg.com.tw							
上市日期：77 年 5 月 20 日		上櫃日期：不適用		公開發行日期：76 年 07 月 22 日		管理股票日期：不適用				
負責人：董事長 李隆廣 總經理 李勇毅			發言人：廖學新 副總經理				代理發言人：詹麗雯 管理部經理			
股票過戶機構：群益證券股份有限公司			電話：(02)2507-7000		網址：www.capital.com.tw			地址：台北市南京東路二段 125 號 B1		
股票承銷機構：台証綜合證券股份有限公司			電話：(02)2326-8866		網址：www.tsc.com.tw			地址：台北市仁愛路四段 118 號 19 樓		
最近年度簽證會計師：安侯建業會計師事務所 陳嘉修、林瞳			電話：(02)8101-6666		網址：www.kpmg.com.tw			地址：台北市信義路五段 7 號 68 樓		
複核律師：中華國際聯合法律事務所 李文中律師			電話：02)2356-7303		網址：無			地址：台北市信義路二段 104 號 2 樓		
信用評等機構：不適用			電話：不適用			網址：不適用			地址：不適用	
最近一次經信用評等日期：不適用			評等標的：不適用			評等結果：不適用				
董事選任日期：95 年 5 月 17 日，任期：三年			監察人選任日期：95 年 5 月 17 日，任期：三年							
全體董事持股比例：21.36 % (96 年 2 月 28 日)			全體監察人持股比率：0.88 % (96 年 2 月 28 日)							
董事、監察人及持股 10%以上股東及其持股比例：(96 年 2 月 28 日)										
職 稱			姓 名			持 股 比 例(%)				
董 事 長			李隆廣			7.99%				
董 事			全球興業股份有限公司(代表人陳丕哲)			4.40%				
董 事			全達投資股份有限公司(代表人李勇毅)			8.97%				
董 事			全達投資股份有限公司(代表人詹麗雯)			8.97%				
董 事			全達投資股份有限公司(代表人陳政儒)			8.97%				
董 事			全球興業股份有限公司(代表人簡小蘭)			4.40%				
董 事			全球興業股份有限公司(代表人廖學新)			4.40%				
監 察 人			合家投資股份有限公司(代表人李蕙君)			0.88%				
監 察 人			合家投資股份有限公司(代表人周哲男)			0.88%				
工廠地址：桃園縣大溪鎮仁和路二段 31 號						電話：(03)3801211				
主要產品：各種商業大樓及國民住宅興建出售業務 水泥製品的生產及銷售						市場結構：內銷 100%，外銷 0%		參閱本文頁次		
								第 27 頁		
風 險 事 項						請參閱本公開說明書內頁之說明		第 2 頁		
去 (9 5) 年 度		營業收入：1,285,431 仟元 稅前純益：254,688 仟元			每股盈餘(稅後)：2.15 元		第 83 頁			
本次募集發行有價證券種類及金額			請參閱本公開說明書封面							
發行條件			請參閱本公開說明書第 198 頁							
募集資金用途及預計產生效益概述			請參閱本公開說明書第 48 頁							
本次公開說明書編印日期：96 年 3 月 26 日				刊印目的：發行 96 年度國內第一次有擔保轉換公司債						
其他重要事項之扼要說明及參閱本文之頁次：請參閱本公開說明書目錄										

公開說明書目錄

頁次

壹、公司概況

一、公司簡介	
(一) 設立日期	1
(二) 總公司、分公司及工廠之地址及電話	1
(三) 公司沿革	1
二、風險事項	2
(一) 風險因素	2
(二) 訴訟或非訟事件	3
(三) 公司董事、監察人、經理人及持股比例超過 10%之大股東最近二年度及截至 公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難或喪失債信情事者，應列明其 對公司財務狀況之影響	4
(四) 其他重要事項	4
三、公司組織	5
(一) 組織系統	5
(二) 關係企業圖	6
(三) 總經理、副總經理、協理及各部門及分支機構主管	7
(四) 董事及監察人	8
(五) 發起人	10
(六) 董事、監察人、總經理及副總經理之酬勞	11
四、資本及股份	15
(一) 股份種類	15
(二) 股本形成經過	15
(三) 最近股權分散情形	16
(四) 最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料	18
(五) 公司股利政策及執行狀況	18
(六) 本年度擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響	19
(七) 員工分紅及董事、監察人酬勞	19
(八) 公司買回本公司股份情形	19
五、公司債(含海外公司債)辦理情形	19
六、特別股辦理情形	19
七、參與發行海外存託憑證辦理情形	19
八、員工認股權證辦理情形	19
九、併購辦理情形	19
十、受讓他公司股份發行新股辦理情形	19

貳、營運概況

一、公司之經營	20
(一) 業務內容	20
(二) 市場及產銷概況	27

(三) 最近二年度從業員工人數	42
(四) 環保支出資訊	42
(五) 勞資關係資訊	43
二、固定資產及其他不動產	45
(一) 自有資產	45
(二) 租賃資產	46
(三) 各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率	46
三、轉投資事業	46
(一) 轉投資事業概況	46
(二) 綜合持股比例	46
(三) 上市或上櫃公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止，子公司持有或處 分本公司股票情形及其設定質權之情形，並列明資金來源及其對公司經營 結果及財務狀況之影響	46
(四) 最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生公司法第 185 條情事或有以 部份營業、研發成果移轉子公司者，應揭露放棄子公司現金增資認購情形， 認購相對人之名稱、及其與公司、董事、監察人及持股比例超過百分之十 股東之關係及認購股數	47
四、重要契約	47
參、發行計畫及執行情形	
一、前次現金增資、併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債資金運用計畫分析	48
二、本次現金增資、發行公司債或發行員工認股權憑證計畫	48
三、本次受讓他公司股份發行新股	62
四、本次併購發行新股	62
肆、財務概況	
一、最近五年度簡明財務資料	63
(一) 簡明資產負債表及損益表	63
(二) 影響上述財務報表作一致性比較之重要事項	64
(三) 最近五年度簽證會計師姓名及查核意見	65
(四) 財務分析	66
(五) 會計科目重大變動說明	68
二、財務報表應記載事項	70
(一) 最近二年度財務報表及會計師查核報告	70
(二) 最近一年度及最近期經會計師查核簽證或核閱之母子公司合併財務報表 ...	70
(三) 截至公開說明書刊印日前，最近期經會計師查核簽證之財務報表	70
三、財務概況其他重要事項	70
(一) 公司及其關係企業最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務 週轉困難情事，應列明其對公司財務狀況之影響	70
(二) 最近二年度及截至公開說明書刊印日止，有發生公司法第 185 條情事者應 揭露之資訊	70
(三) 期後事項	70

(四) 其他	70
四、財務狀況及經營結果之檢討分析	
(一) 財務狀況	70
(二) 經營結果	71
(三) 現金流量	72
(四) 最近年度重大資本支出對財務業務之影響	72
(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	72
(六) 其他重要事項	72
伍、特別記載事項	
一、內部控制制度執行狀況	73
二、委託經金管會核准或認可之信用評等機構進行評等者，應揭露信用評等機構出具之評等報告	73
三、證券承銷商評估總結意見	73
四、律師法律意見書	73
五、由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見	73
六、前次募集與發行有價證券於申報生效時經行政院金融監督管理委員會證券期貨局通知應自行改進事項之改進情形	73
七、本次募集與發行有價證券於申報生效時經金管會通知應補充揭露之事項	73
八、公司初次上市、上櫃或前次及最近三年度申報募集與發行有價證券時，於公開說明書中揭露之聲明書或承諾事項及其目前執行情形	73
九、最近年度及截至公開說明書刊印日止，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，其主要內容	73
十、最近三年度私募普通股辦理情形	73
十一、最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司及其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	73
十二、其他必要補充說明事項	73
十三、發行人視所營事業性質，委請在技術、業務、財務等各方面具備專業知識及豐富經驗之專家，就發行人目前營運狀況及本次發行有價證券後之未來發展，進行比較分析並出具意見者，應揭露該等專家之評估意見	73
十四、上市上櫃公司公司治理運作情形	73
陸、重要決議	77
一、與本次發行有關之決議文	77
附件一、國內第一次有擔保轉換公司債發行及轉換辦法	198
附件二、國內第一次有擔保轉換公司債轉換價格說明書	203

壹、公司概况

一、公司簡介

(一)設立日期：中華民國 62 年 1 月 27 日

(二)總公司、分公司之地址及電話

總公司：台北縣三重市自強路二段 78 號 1 樓

聯絡地址：台北市內湖區新湖二路 329 號 6 樓

電話：(02)87918888

工廠：水泥製品工廠

地址：桃園縣大溪鎮仁和路二段 31 號

電話：(03)3801211

(三)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 94 年 資本額並無變動。
- 民國 95 年 資本額並無變動。

二、風險事項

(一)風險因素

1. 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)最近年度利率變動情形對公司損益之影響及未來因應措施

近年利率水準逐步上升趨勢，本公司隨時注意利率動向，與往來銀行保持密切聯繫，並充實自有資金，以降低利息支出。

(2)最近年度匯率變動情形對公司損益之影響及未來因應措施：

本公司為內需型產業，匯率變動情形對公司並無重大影響。

(3)最近年度通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

95 年度因國際原油上漲引發台灣產業民生用品上漲，惟此為溫和性通貨膨脹，對企業有利，且本公司以房地產銷售為主，其售價與一般消費性產品相比較能隨通貨膨脹而適度調整，因此本公司獲利受通貨膨脹的影響程度不高。

2. 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

本公司並未從事高風險之投資，惟因建築業行業特性需採高槓桿投資方式購入所需之建築用地，不過本公司均依照公司法及行政院金融監督管理委員會有關規定訂定「資金貸與他人作業程序」、「背書保證作業辦法」及「取得或處分資產處理程序」作為執行之依據，加強管控交易程序。

3. 未來研發計畫及預計投入之研發費用：無。

4. 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：

為刺激國內房地產景氣，政府已將土地增值稅減半由階段性政策轉為永久性調降，此舉將可有效刺激消費者購屋之意願，對於本公司業務有正面影響；不過近年來兩岸政策有時造成人心不安，影響消費者的購屋信心。

因應對策：

- (1)慎選推案地點、注重營建品質、提昇產品競爭力。
- (2)產品設計多樣化、力求突破。
- (3)除了住宅大樓外，長期規劃將部份資本投入長期持有、自行或委外經營之不動產資產，如休閒不動產、商用不動產等。
5. 科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：
本公司所屬行業為建設業，近年營建技術並無重大改變，產業面也尚無重大變化，因此對財務業務並無重大影響。
6. 企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：
本公司秉持誠信經營，近年並無形象改變致對企業管理產生危機之情事。
7. 進行併購之預期效益及可能風險：
本公司截至目前並無併購之計劃。
8. 擴充廠房之預期效益及可能風險：
本公司係屬建設業，並無須因拓展生產線而有擴充廠房之需要。
9. 進貨或銷貨集中所面臨之風險：
建築事業處之主要產品為國民住宅，銷售客戶多元化，故無集中之風險，進貨方面營建用地取得係依據公司推案策略，擇取具有地利優勢之土地進行開發，由於推案地點與策略不同，地主亦有相當落差，故亦即當年度有對特定地主購入大批土地情形，但實並無所謂進貨集中之風險。水泥製品處產品因多用於公共單位及建設，客戶較為集中，故擬多開發新型水泥製品（例如小型基樁），並廣為宣導，使客戶接受度提高。
10. 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：
本公司董事、監察人及持股 10%以上之大股東於 95 年及 96 年截至目前為止並無股權大量移轉之情形，且董監雖曾改選，惟主要經營權及股權並無重大變動。
11. 經營權之改變對公司之影響及風險：本公司經營權並無改變之情形。
12. 其他重要風險：無

(二)訴訟或非訟事件：

1. 公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、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、主要涉訟當事人及目前處理情形：
本公司前任董事長林于盛，因未經董事會決議而逕行代表本公司買進新竹縣寶山鄉寶山小段第 399 地號等 59 筆土地，為自己不法利益從中收取回扣 2 億元，業經台灣台北地方法院於 88 年 1 月 8 日判決林于盛應執行有期徒刑三年六個月，林某不服已向台灣高等法院提起上訴。本公司亦對林于盛、蕭境均及地主吳國棟提起刑事附帶民事訴訟，請求賠償 2 億元，台灣台北地方法院於 89 年 9 月 7 日判決本公司勝訴，吳國棟不服向高等法院提起上訴，高等法院 91 年 11 月 25 日判決林于盛等三人應連帶給付本公司 NT\$112,799,981 元(因土地係與高興昌公司共同購買，應以公司實際購買之土地面積計算損害)，林于盛等三人不服於 91 年 12 月 30 日具狀上訴最高法院，最高法院 92 年 7 月 24 日判決發回台灣高等法院，94 年 11 月 1 日高等法院以上訴無理由判決駁回，94 年 12 月 21 日吳國棟以 1200 萬元與本公司達成和解，94 年 12 月 22 日吳國棟具狀再上訴最高法院，95 年 3 月 9 日最高法院判決上訴駁回。
2. 公司董事、監察人、總經理及持股比例達百分之十以上大股東及從屬公司，最近三年度及截至公開說明書刊印日止已判決確定或目前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、主要涉訟當事人及目前處理情形。

本公司董事、監察人、總經理、持股比超過百分之十之大股東及從屬公司，最近二年度至刊印日日止之重大訴訟、非訟、行政爭訟事件為台北地檢署認為本公司總經理李勇毅先生涉嫌於本公司公告減資的重大影響股票價格消息公告前，利用掌控的四家投資公司事先高價賣出全坤興股票，因此對李勇毅先生提起違反內線交易之訴訟，本案於 95 年 8 月經台北地方法院合議庭判決一審無罪，目前本案於高等法院審理中。另投資人保護中心 95 年 12 月 27 日董事會通過，將針對李勇毅先生提起獨立民事訴訟，代投資人民事求償內線交易，本案目前投資人保護協會尚在受理求償登記中。

3. 公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十大股東，最近二年度及截至公開說明書刊印日止，有發生證券交易法第 157 條規定情事及公司目前處理情形：

公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東，最近二年度及截至公開說明書刊印日止並無發生證券交易法第一百五十七條規定情事。

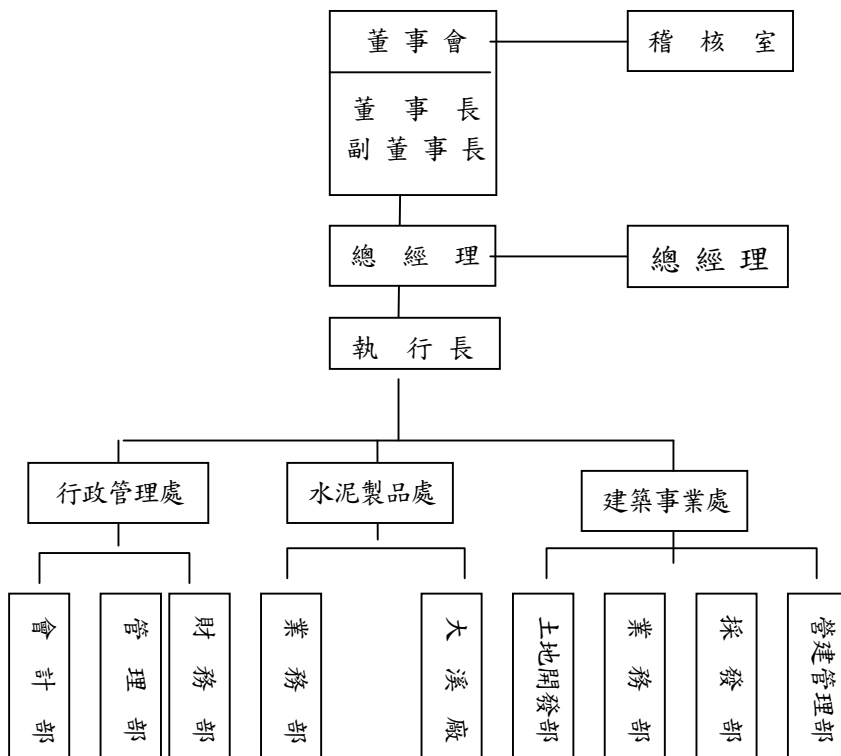
- (三) 公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難或喪失債信情事，應列明其對公司財務狀況之影響：無。

- (四) 其他重要事項：無。

三、公司組織

(一)組織系統

1. 組織結構

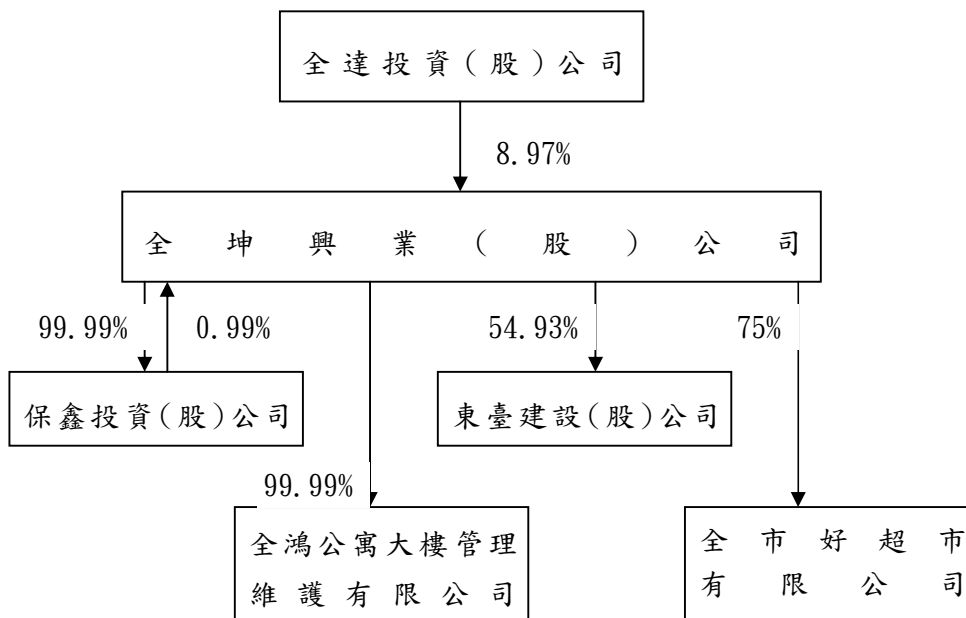


2. 各主要部門所營業務

部 門	主 要 業 務
總經理室	關於目標規劃、策略規劃、績效管理、業務管理經營管理投資調查、投資企劃、投資開發等事項。
稽核室	關於財務、業務、人事等內部查核事項。
管理部	關於公關、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	關於帳務、稅務及審核等會計處理事項。
財務部	關於財產、出納、股務等財務管理事項。
水泥製品處業務部	關於各類水泥製品之銷售與服務事項。
大溪廠	關於各類水泥製品之生產事項。
建築處業務部	關於各建築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。
土地開發部	有關各建築個案之土地開發事項。
採發部	有關建築工程之採購及發包事項。

(二)關係企業圖

1. 關係企業圖：



2. 本公司與關係企業間之關係、相互持股比例、股份及實際投資金額：

95 年 12 月 31 日 單位：仟元/仟股

關係企業名稱	與本公司之關係	全坤興業持有股份				持有全坤興業股份		
		股數	金額	持股比率	實際投資金額	股數	金額 NT\$	持股 比率
全達投資(股)公司	本公司之法人董事	—	—	—	—	10,495	104,954	8.97%
保鑫投資(股)公司	本公司之子公司	19,645	128,244	99.99%	181,091	1,155	34,876	0.99%
全鴻公寓大樓管理維護(有)公司	本公司之子公司	10,000	9,902	99.99%	10,000	—	—	—
東臺建設(股)公司	本公司之子公司	2,828	15,642	54.93%	24,172	—	—	—
全市好超市(有)公司	本公司之子公司	75	736	75.00%	750	—	—	—

(三)總經理、副總經理、協理及各部門與分支機構主管

96年2月28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			經理人取得員工 認股權憑證情形
			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	李勇毅	89.04.21	1,164,214	0.99%	—	—	—	—	美國Bentley College財務 管理系	全達投資公司董事 東臺建設董事長	—	—	—	—
副總經理	廖學新	87.08.01	15,000	0.01%	—	—	—	—	文化大學 實業計畫研究所	—	—	—	—	—
協理	陳尚志	83.07.01	3,099	0.00%	—	—	—	—	東海大學工業工程系	—	—	—	—	—
協理	李芳裕	89.07.01	51,855	0.04%	28,200	0.02%	—	—	中國市政專校公共工程系	全達投資公司監察人 全球興業董事	—	—	—	—
經理	簡小蘭	91.08.01	26,780	0.02%	—	—	—	—	基隆商工文書事務科	—	—	—	—	—
經理	詹麗雯	87.06.11	23,983	0.02%	63	0.00%	—	—	崇佑企專會計科	—	—	—	—	—
經理	紀榮村	87.01.02	186	0.00%	—	—	—	—	南亞工專建築工程科	—	—	—	—	—
稽核襄理	韋建玲	91.10.16	109	0.00%	—	—	—	—	嶺東商專國貿科	—	—	—	—	—

(四)董事及監察人

1. 董事及監察人姓名、學(經)歷、持有股份及性質

96年2月28日

職 稱	姓 名	初次 選任 日期	選 任 日 期	任 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	李隆廣	92.04.29	95.05.17	3	9,352,494	7.99%	9,352,494	7.99%	81,336	0.07%	-	-	東海中學 全達投資(股)董事 全達投資(股)董事長	全達投資(股)董事 長、全球興業(股) 董事長	總經理	李勇毅	父子
董 事	全球興業(股) 公司法人代表： 陳丕哲	89.04.21	95.05.17	3	5,149,336	4.40%	5,149,336	4.40%	-	-	-	-	成洲國小 台灣省電器工 會理事長	本公司副董事長	-	-	配 偶
董 事	全達投資(股) 公司法人代表： 李勇毅	86.05.23	95.05.17	3	10,495,381	8.97%	10,495,381	8.97%	-	-	-	-	美 國 Benttey College財務管 理系	全達投資公司董事 東臺建設董事長 本公司總經理	董事長	李隆廣	父子
董 事	全達投資(股) 公司法人代表： 詹麗雯	86.05.23	95.05.17	3	10,495,381	8.97%	10,495,381	8.97%	-	-	-	-	崇佑企專會計 科	本公司經理	-	-	-
董 事	全達投資(股) 公司法人代表： 陳玫儒	86.05.23	95.05.17	3	10,495,381	8.97%	10,495,381	8.97%	-	-	-	-	德國法蘭克福 European Business School資管所	保鑫投資(股)協理	-	-	-
董 事	全球興業(股) 公司法人代表： 簡小蘭	89.04.21	95.05.17	3	5,149,336	4.40%	5,149,336	4.40%	-	-	-	-	基隆商工文書 事務科	本公司經理	-	-	-
董 事	全球興業(股) 公司法人代表： 廖學新	89.04.21	95.05.17	3	5,149,336	4.40%	5,149,336	4.40%	-	-	-	-	文化大學 實業計畫研究 所	本公司副總經理	-	-	-
監察人	合家投資(股) 公司法人代表： 李蕙君	95.05.17	95.05.17	3	1,031,064	0.88%	1,031,064	0.88%	-	-	-	-	澳洲墨爾本大 學商學系 全球興業(股) 經理	合家投資董事長	董事長	李隆廣	父女
監察人	合家投資(股) 公司法人代表： 周哲男	95.05.17	95.05.17	3	1,031,064	0.88%	1,031,064	0.88%	-	-	-	-	南加州大學經 濟及資管系、台 灣衛博科技總 經理	-	-	-	-

2. 法人股東之主要股東：

96 年 2 月 28 日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
全毅投資股份有限公司	李隆廣 66.21%
全達投資股份有限公司	李隆廣 61.48、王文賢 11.14%
全達投資股份有限公司	李隆廣 65.83%
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%
全毅建設股份有限公司	陳丕哲 18.58%

3. 法人股東之主要股東屬法人者其主要股東：無。

4. 董事或監察人是否具五年以上商務、法律、財務或公司業務所須之工作經驗，並符合下列各目所列之情事：

姓名 (註1)	條件	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：李隆廣			✓									✓	✓	—	
董事：全球興業(股)公 司法人代表：陳丕 哲			✓									✓		—	
董事：全達投資(股)公 司法人代表：李勇 毅			✓			✓						✓		—	
董事：全達投資(股)公 司法人代表：詹麗 雯			✓			✓	✓				✓	✓		—	
董事：全達投資(股)公 司法人代表：陳政 儒			✓			✓						✓		—	
董事：全球興業(股)公 司法人代表：簡小 蘭			✓		✓	✓	✓				✓	✓		—	
董事：全球興業(股)公 司法人代表：廖學 新			✓		✓	✓	✓				✓	✓		—	
監察人：合家投資(股) 公司法人代表：李蕙 君			✓			✓						✓		—	
監察人：合家投資(股) 公司法人代表：周哲 男			✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓		—	

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、二親等以內親屬或五親等以內直系血親親屬。
 - (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、監察人或受僱人。
 - (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)未有公司法第30條各款情事之一。
 - (10)未有公司法第27條規定以政府、法人或其代表人當選。

(五)發起人：不適用。

(六)董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

1. 董事之酬金

單位：仟股/新台幣仟元

職稱	姓名 (註 1)	董事酬金						A、B 及 C 等三項總額占 稅後純益之比例 (註 11)		兼任員工領取相關酬金								A、B、C、D 及 E 等五 項總額占稅後純益之 比例(註 11)		有無領取 來自子公司 以外轉 投資事業 酬金(註 12)
		報酬(A) (註 2)		盈餘分配之酬 勞(B)(註 3)		業務執行費用(C) (註 4)				薪資、獎金及特支費等 (D) (註 5)		盈餘分配員工紅利(E) (註 6)				員工認股權 憑證得認購 股數(F) (註 7)				
		本公司	合併報 表內所有 公司 (註 8)	本公司	合併報 表內所有 公司 (註 8)	本公司	合併報表 內所有公 司(註 8)	本公司	合併報表內 所有公司 (註 8)	本公司	合併報表 內所有公 司(註 8)	本公司		合併報表內所有 公司(註 8)		本公司	合併報 表內所有 公司 (註 8)			
												現金紅 利金額	股票紅 利金額	現金紅 利金額	股票紅 利金額			本公司	合併報表 內所有公 司 (註 8)	
董事長	李隆廣	5,416	5,416	5,042	5,042	180 +汽車乙輛 3,530 +油費 206 +司機 575	180 +汽車乙輛 3,530 +油費 206 +司機 575	6%	5.98%	8,147 +汽車乙輛 1,055 +油費 229 +司機 628	8,147 +汽車乙輛 1,055 +油費 229 +司機 628	1,281	—	1,281	—	—	—	10.55%	10.52%	225
董事	全球興業股份 有限公司代表 人：陳丕哲																			
董事	全達投資股份 有限公司代表 人：李勇毅																			
董事	全達投資股份 有限公司代表 人：詹麗雯																			
董事	全達投資股份 有限公司代表 人：陳政儒																			
董事	全球興業股份 有限公司代表 人：簡小蘭																			
董事	全球興業股份 有限公司代表 人：廖學新																			

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事人數			
	前三項酬金總額(A+B+C)		前五項酬金總額(A+B+C+D+E)	
	本公司(註 9)	合併報表內所有公司 (G) (註 10)	本公司(註 9)	合併報表內所有公司 (H) (註 10)
低於 2,000,000 元	6	6	4	4
2,000,000 元 (含) ~5,000,000 元	1	1	3	3
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	7	7	7	7

2. 監察人之酬金

單位：仟股/新台幣仟元

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	合併報 表內所 有公司	本公司	合併報表 內所有公 司	本公 司	合併報 表內所 有公司	本公司	合併報表內所 有公司	
監察人	合家投資股份有限公司代表人:李蕙君	—	—	1,441	1,441	39	39	0.59%	0.59%	—
監察人	合家投資股份有限公司代表人:周哲男									

酬金級距表

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人人數	前三項酬金總額(A+B+C)
	本公司(註 6)	合併報表內所有公司 (D) (註 7)
低於 2,000,000 元	2	2
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

3. 總經理及副總經理之酬金

單位：仟股/新台幣仟元

職稱	姓名	薪資(A)		獎金及特支費等等(B)		盈餘分配之員工紅利金額(C)				總額占稅後純益之比例(%)		取得員工認股權憑證股數		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		本公司	合併報表內所有公司	本公司	合併報表內所有公司	本公司		合併報表內所有公司		本公司	合併報表內所有公司	本公司	合併報表內所有公司	
						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	李勇毅	4,320	4,320	558	558	888	—	888	—	3.08%	3.07%	—	—	—
副總經理	廖學新			+汽車 1,055 +油資 229 +司機 628	+汽車 1,055 +油資 229 +司機 628									

酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理人數	
	前三項酬金總額(A+B+C)	
	本公司	合併報表內所有公司 (D)
低於 2,000,000 元		
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元	2	2
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

4. 配發員工紅利之經理人姓名及配發情形：

單位：仟股/仟元

	職稱	姓名	現金紅利	股票紅利			總計	總額占稅後純益之比例 (%)
			金額	股數	市價	金額		
發 放 人	總經理	李勇毅	1,924	—	—	—	1,924	1.26%
	副總經理	廖學新						
	協理	陳尚志						
	協理	李芳裕						
	協理	紀榮村						
	財務部經理	簡小蘭						
	會計部經理	詹麗雯						
	稽核室襄理	韋建玲						

5. 分別比較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佔稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序及與經營績效之關聯性。

(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	
	95 年度		94 年度			
	本公司	合併報表 所有公司	本公司	合併報表 所有公司	本公司	合併報表 所有公司
董事	6.00%	5.98%	7.18%	7.13%	(16.43%)	(16.13%)
監察人	0.59%	0.59%	0.02%	0.02%	2,850.00%	2,850.00%
總經理及副總經理	3.08%	3.07%	4.44%	4.41%	(30.63%)	(30.39%)

(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，其分配比率如下：(1) 股東紅利百分之九十 (2) 員工紅利百分之五 (3) 董監酬勞百分之五。

- 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。

四、資本及股份

(一)股份種類

96年2月28日；單位：股

股 份 種 類	核 定 股 本			備 註
	流通在外股份	未 發 行 股 份	合 計	
	116,988,300	181,011,700	298,000,000	—

註：屬上市公司股票。

(二)股本形成經過

1. 股本形成經過

單位：新台幣仟元；股

年 月	發 行 價 格	核 定 股 本		實 收 股 本		備 註		
		股 數	金 額	股 數	金 額	股 本 來 源	以現金以外 之財產抵充 股款者	其 他
77.09	10	20,798,400	207,984,000	20,798,400	207,984,000	盈餘轉增資7,984,000 合併增資400,000	無	無
79.11	10	40,000,000	400,000,000	40,000,000	400,000,000	現金增資125,461,120 盈餘轉增資64,475,040 資本公積轉增資 2,079,840	無	無
80.12	10	46,000,000	460,000,000	46,000,000	460,000,000	盈餘轉增資48,000,000 資本公積轉增資 12,000,000	無	無
82.08	10	80,000,000	800,000,000	56,120,000	561,200,000	資本公積轉增資 101,200,000	無	無
83.01	25	80,000,000	800,000,000	71,720,000	717,200,000	現金增資156,000,000	無	無
83.09	10	86,781,200	867,812,000	86,781,200	867,812,000	盈餘轉增資78,892,000 資本公積轉增資 71,720,000	無	無
84.06	10	150,000,000	1,500,000,000	104,360,240	1,043,602,400	盈餘轉增資69,424,960 資本公積轉增資 104,137,440 員工紅利轉增資 2,228,000	無	無
86.11	21	150,000,000	1,500,000,000	140,360,240	1,403,602,400	現金增資360,000,000	無	無
87.09	10	173,000,000	1,730,000,000	155,799,860	1,557,998,600	資本公積轉增資 154,396,200	無	無
88.06	14	173,000,000	1,730,000,000	173,000,000	1,730,000,000	現金增資172,001,400	無	無
88.09	10	298,000,000	2,980,000,000	192,030,000	1,920,300,000	盈餘轉增資69,200,000 資本公積轉增資 121,100,000	無	無
89.09	10	298,000,000	2,980,000,000	201,631,500	2,016,315,000	資本公積轉增資 96,015,000	無	無
90.06	10	298,000,000	2,980,000,000	197,752,500	1,977,525,000	庫藏股減資38,790,000	無	無
93.10	10	298,000,000	2,980,000,000	118,651,500	1,186,515,000	減資彌補虧損 791,010,000	無	無
94.01	10	298,000,000	2,980,000,000	116,988,300	1,169,883,000	庫藏股減資16,632,000	無	無

(三)最近股權分散情形

1. 股東結構

96年2月28日；單位：股

股東結構 數量	政府 機構	金融 機構	其他 法人	個人	外國機構及 外人	合計
人 數	-	-	30	11,851	5	11,886
持有股數	-	-	570,269,240	585,188,340	14,425,420	1,169,883,000
持股比例	-	-	48.75%	50.02%	1.23%	100.00%

2. 股權分散情形

每股面額十元

96年2月28日；單位：人/股

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	8,394	2,564,586	2.19%
1,000 至 5,000	2,516	5,901,033	5.04%
5,001 至 10,000	487	3,770,230	3.22%
10,001 至 15,000	112	1,396,356	1.19%
15,001 至 20,000	101	1,847,218	1.58%
20,001 至 30,000	71	1,833,266	1.57%
30,001 至 40,000	53	1,895,207	1.62%
40,001 至 50,000	27	1,263,641	1.08%
50,001 至 100,000	59	4,264,595	3.65%
100,001 至 200,000	30	4,054,490	3.47%
200,001 至 400,000	12	2,896,115	2.48%
400,001 至 600,000	6	3,071,766	2.63%
600,001 至 800,000	2	1,432,016	1.22%
800,001 至 1,000,000	1	998,000	0.85%
1,000,001 以上	17	79,799,781	68.21%
合 計	11,886	116,988,300	100.00%

3. 主要股東名單(股權比例達百分之五以上之股東或股權比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例)

96年2月28日；單位：股

名稱	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財務會計準則公報第六號關係人之關係者，其名稱及關係。		備註
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	名稱	關係	
全毅投資股份有限公司	16,771,464	14.34%	—	—	—	—	李隆廣	董事長	
全展投資股份有限公司	13,913,793	11.89%	—	—	—	—	陳丕哲	董事長	
							李隆廣	董事	
							王文賢	董事	
全達投資股份有限公司	10,495,381	8.97%	—	—	—	—	李隆廣	董事長	
李隆廣	9,352,494	7.99%	81,336	0.07%	—	—	—	—	
全球興業股份有限公司	5,149,336	4.40%	—	—	—	—	李隆廣	董事長	
							王文賢	董事	
							陳丕哲	監察人	
全毅建設股份有限公司	4,804,434	4.11%	—	—	—	—	陳丕哲	董事	
陳丕哲	3,304,555	2.83%	28,318	0.02%	—	—	—	—	
林金盆	2,495,000	2.13%	註				—	—	
王文賢	2,281,803	1.95%	28,500	0.02%	—	—	—	—	
寶來證券股份有限公司	2,150,252	1.84%	—	—	—	—	—	—	

註：該股東為外部人士並非本公司董監事，無法取得相關資料。

4. 最近二年度及當年度董事、監察人及持股比例超過百分之十以上之股東放棄現金增認股之情形

本公司最近二年度及當年度並未辦理現金增資案件。

5. 最近二年度及截至公開說明書刊印日止，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

(1)董事、監察人、經理人及持股超過百分之十之股東股權移轉變動情形

單位：股

職稱	姓名	94 年度		95 年度		96 年 2 月 28 日	
		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	李隆廣	986,000	—	—	—	—	—
董事	全球興業股份有限公司代表人： 陳丕哲	—	—	—	—	—	—
董事	全達投資股份有限公司代表人： 李勇毅	—	—	—	—	—	—
董事	全達投資股份有限公司代表人： 詹麗雯	—	—	—	—	—	—
董事	全達投資股份有限公司代表人： 陳政儒	—	—	—	—	—	—
董事	全球興業股份有限公司代表人： 簡小蘭	—	—	—	—	—	—
董事	全球興業股份有限公司代表人：	—	—	—	—	—	—

	廖學新						
監察人	合家投資股份有限公司代表人:李蕙君	-	-	-	-	-	-
監察人	合家投資股份有限公司代表人:周哲男	-	-	-	-	-	-
總經理	李勇毅	421,000		-	-	-	-
副總經理	廖學新	-	-	-	-	-	-
協理	陳尚志	-	-	-	-	-	-
協理	李芳裕	-	-	-	-	-	-
協理	紀榮村	-	-	-	-	-	-
財務部經理	簡小蘭	-	-	-	-	-	-
會計部經理	詹麗雯	-	-	-	-	-	-

(2)股權移轉之相對人為關係人之資訊：無。

(3)股權質押之相對人為關係人之資訊：無。

(四)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

單位：新台幣元；仟股

年 度 項 目		94年度	95年度	當年度截至96 年2月28日
每 股 市 價	最 高	10.80	34.15	31.90
	最 低	5.00	7.55	22.10
	平 均	7.45	15.69	26.18
每 股 淨 值	分 配 前	13.48	16.20	-
	分 配 後	13.48	16.20	-
每 股 盈 餘	加權平均股數	116,988	116,988	-
	每 股 盈 餘	1.32	2.15	-
每 股 股 利	現 金 股 利	0.6	尚未分配	-
	無償配股	盈餘配股	尚未分配	-
		資本公積配股	尚未分配	-
	累積未付股利		尚未分配	-
投 資 報 酬 分 析	本 益 比	5.64	7.30	-
	本 利 比	-	尚未分配	-
	現金股利殖利率	8.05%	尚未分配	-

註：95年盈餘分配尚未分配。

(五)公司股利政策及執行狀況

1. 公司股利政策

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，為高股票股利政策，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，盡可能以股票股利發放以保留公司營運所需之資金，而為滿足股東對現金流入的需求，將在保留盈餘還有剩餘時，酌予配發現金股利。上述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)佔百分之八十以上，現金股利則在百分之二十以下。

本公司於民國九十年三月五日董事會決議通過修改上列股利政策為：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

95 年度盈餘分配案尚未由董事會提案討論，故對於盈餘分配尚未決議。

(六)本年度擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響

本年度有關無償配股，本公司尚未有擬提股東會決議之議案。

(七)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：

依據本公司章程第廿九條規定本公司如有盈餘，其分配程序依下列規定：

- (1)填補以前年度虧損及繳納所得稅。
- (2)提撥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. 盈餘分配議案業經董事會通過，尚未經股東會決議者：

95 年度盈餘分配案未經董事會提案討論，故對員工分紅尚未決議。

3. 盈餘分配案業經股東會決議者：

本公司 95 年盈餘分配案尚未經股東會決議。

4. 上年度盈餘用以配發員工紅利及董事、監察人酬勞情形：

員工現金紅利新台幣 6,824,444 元，無股票股利。

董事、監察人酬勞新台幣 6,483,222 元。

(八)公司買回本公司股份情形：

96 年 2 月 28 日

買回期次	第一次	第二次	第三次	第四次	第五次
買回目的	維護公司信用	維護公司信用	轉讓予員工	轉讓予員工	轉讓予員工
買回期間	89.09.25 ~89.11.24	89.11.29 ~90.01.28	90.12.28 ~91.02.27	91.03.01 ~91.05.01	91.05.02 ~91.06.30
買回區間價格	每股\$5~\$12	每股\$5~\$11	每股\$4.5~\$10	每股\$6~\$13	每股\$6~\$10
已買回股份種類及數量	2,873,000 股	1,006,000 股	1,043,000 股	1,250,000 股	936,000 股
已買回股份金額	22,414,955 元	6,829,195 元	8,650,432 元	11,298,212 元	6,925,651 元
已辦理銷除及轉讓之股份數量	2,873,000 股	1,006,000 股	1,043,000 股	1,250,000 股	936,000 股
累積持有本公司股份數量	0	0	0	0	0
累積持有本公司股份數量 占已發行股份總數比率(%)	0	0	0	0	0

五、公司債(含海外公司債)辦理情形：無。

六、特別股辦理情形：無。

七、參與發行海外存託憑證之辦理情形：無。

八、員工認股權證辦理情形：無。

九、併購辦理情形：無。

十、受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

貳、營運概況

一、公司之經營

(一)業務內容

1. 業務範圍

(1)所營業務主要內容

住宅及大樓開發租售業、特定專業區開發業、區段徵收及市地重劃代辦業、投資興建公共建設業、新市鎮、新社區開發業、室內裝潢業、不動產買賣業、不動產租賃業、投資顧問業、管理顧問業、競技及休閒運動場館業、一般旅館業、資訊軟體批發業、資訊軟體零售業、資訊軟體服務業、資料處理服務業及電子資訊供應服務業。

除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

(2)營業比重

產品/年度	95 年度營業比重	
	金額	比例(%)
建築事業部門	1,139,306	88.63%
水泥製品部門	108,188	8.42%
其他	37,937	2.95%
合計	1,285,431	100.00%

(3)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。

(4)計畫開發之新產品(服務)

針對新建住宅工法加以人性化的改良。

2. 產業概況

(1)產業之現況與發展

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。

國內建商在政府容積率管制政策下，於81年至83年中搶照搶建，並造成房地產市場供過於求的現象，但在市場空屋率過高下，建商推案動作漸緩，申請建造執照的樓地板面積逐年下降。行政院為提振國內房地產景氣，針對建築投資業於民國87年提出「振興建築投資業措施」及89年提出「健全房地產市場措施」。由於建築投資業自購地、規劃、推案、委建，乃至於完工交屋，均需大筆資金的投入，且因房屋施工期長，資金週轉率不及一般產業高，因此多向金融機構借款以為支應，而消費者於購買不動產商品時，除少數自備款外，亦多仰賴金融機構貸款，故銀行體系資金多寡、貸放條件寬鬆與否及金融政策之變動等，對於不動產交易的活絡程度有相當大的影響。故政府在政策方面極

力做多，並冀望振興房地產市場，如：降低房屋貸款利率、調高房貸成數、調降存款準備率及提撥優惠利率房貸等均能有利於房市之熱絡。其他相關措施則有解除選擇性信用管制、放寬外資投資不動產限制、農地釋出、放寬國有土地標售面積、暫停獎勵興建國宅、土增稅減半徵收、放寬保險業投資不動產限制、不動產證券化及交通建設之推動等。自國民 91 年景氣對策訊號一反過去衰退趨勢，加權股價指數也呈現上升趨勢，總體經濟復甦趨勢相當明顯，對於房地產景氣具有正面效應，業者推案意願增強，使 91 年起核發建築物建造執照總樓地板面積持續呈現正成長，在經歷多年的不景氣之後，房地產業 92 年開始顯現復甦之勢，92 年國內申請使用執照的樓地板面積從前一年之 2 千 4 百萬平方公尺回升至 2 千 6 百萬平方公尺，較 91 年成長 8.66%，93 年建物所有權第一次登記件數亦較 92 年成長 14.92%，顯示新屋成交活動持續擴大，房地產交易量明顯增加、國有土地標售熱絡，房地產交易市場開始呈現長久以來未見的活絡景象。

歷年建築物建造執照統計

年別	件數（件）	較上年 增減率(%)	總樓地板面積 （平方公尺）	較上年 增減率(%)
民國 86 年	42,207	-1.08%	45,779,247	21.47%
民國 87 年	36,914	-12.54%	42,324,678	-7.55%
民國 88 年	28,067	-23.97%	37,154,211	-12.22%
民國 89 年	29,493	5.08%	34,986,526	-5.83%
民國 90 年	22,175	-24.81%	21,629,533	-38.18%
民國 91 年	25,282	14.01%	23,078,809	6.70%
民國 92 年	34,468	36.33%	28,356,495	22.87%
民國 93 年	45,934	33.27%	42,497,328	49.87%
民國 94 年	43,805	-4.63%	43,200,430	1.65%
民國 95 年	35,184	-19.68%	36,664,413	-15.13%

資料來源：內政部營建署

歷年建築物使用執照統計

年別	件數（件）	較上年 增減率(%)	總樓地板面積 （平方公尺）	較上年 增減率(%)
民國 86 年	38,562	-19.65%	38,462,486	-15.85%
民國 87 年	37,154	-3.65%	38,683,334	0.57%
民國 88 年	30,404	-18.17%	41,239,986	6.61%
民國 89 年	27,370	-9.98%	35,023,733	-15.07%
民國 90 年	28,507	4.15%	31,167,915	-11.01%
民國 91 年	22,786	-20.07%	24,386,270	-21.76%
民國 92 年	26,579	16.65%	26,497,263	8.66%
民國 93 年	31,902	20.03%	27,872,724	5.19%
民國 94 年	35,271	10.56%	31,027,550	11.32%
民國 95 年	37,978	7.67%	36,202,229	16.68%

資料來源：內政部營建署

建物所有權第一次登記件數

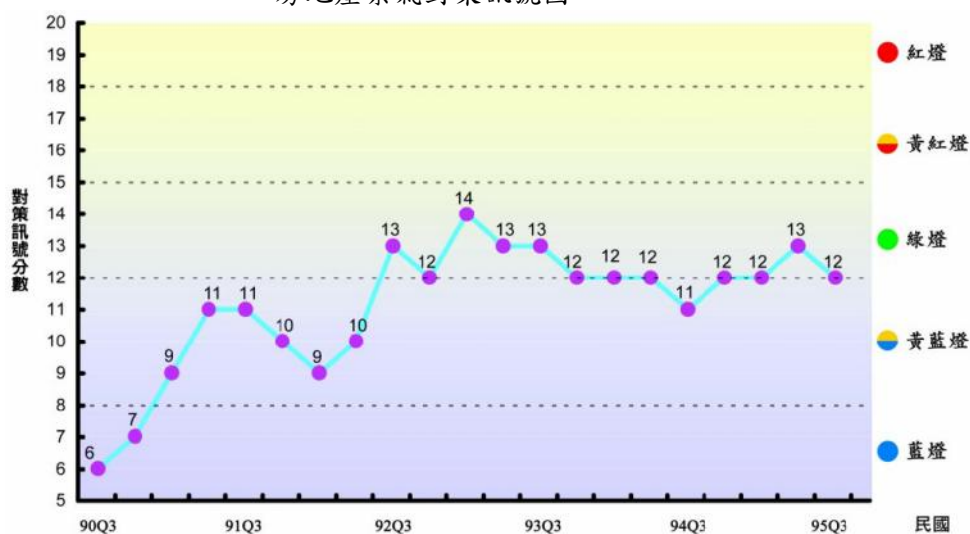
年別	棟數	較上年 增減率(%)	面積 (千平方公尺)	較上年 增減率(%)
民國 86 年	247,930	-23.53%	45,028	-12.39%
民國 87 年	228,301	-7.92%	43,946	-2.40%
民國 88 年	265,410	16.25%	50,823	15.65%
民國 89 年	197,249	-25.68%	51,121	0.59%
民國 90 年	140,902	-28.57%	42,912	-16.06%
民國 91 年	121,827	-13.54%	38,764	-9.67%
民國 92 年	114,011	-6.42%	30,174	-22.16%
民國 93 年	131,025	14.92%	35,543	17.79%
民國 94 年	149,591	14.17%	39,294	10.55%
民國 95 年	173,608	16.06%	41,887	6.60%

資料來源：內政部營建署

內政部建築研究所 95 年 12 月 27 日公佈「民國 95 年第 4 次房地產景氣動向」指出，95 年第 3 季房地產景氣對策訊號屬於綠燈範圍，連續 4 季出現綠燈，顯示景氣仍為持平，領先指標綜合指數較上季上升 0.17%，同時指標綜合指數較上季下降 0.6%，顯示景氣屬於穩定狀態。95 年度建物所有權第一次登記宅數較 94 年度增加 16.06%，顯示新屋供給及成交活動持續擴大。

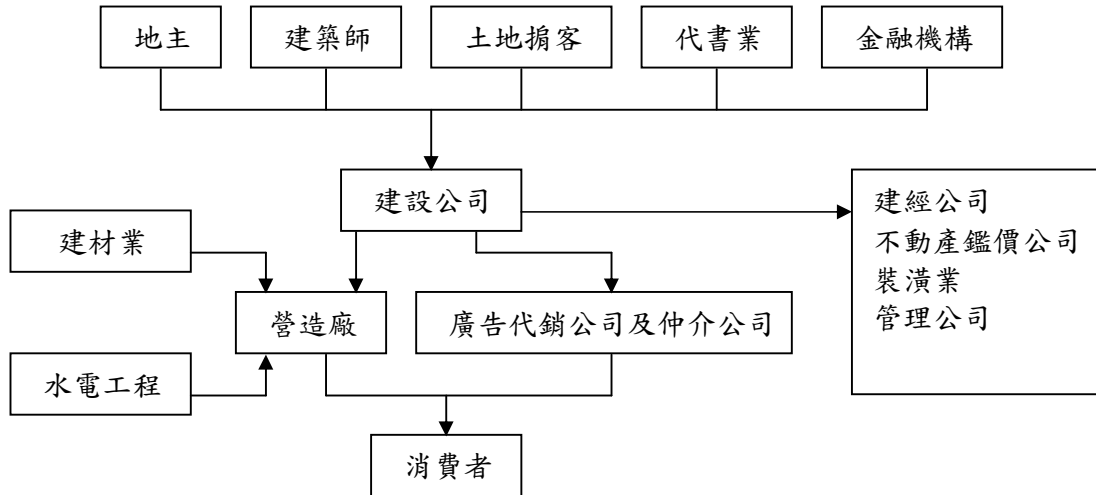
整體而言，政策面不斷推出各項優惠辦法以帶動營建業後勢發展，在大環境政策持續作多及經濟環境持續維持穩定成長、資金政策持續寬鬆之配合下，建設業景氣已有明顯之回升，惟供需之間也逐漸達到平衡點。

房地產景氣對策訊號圖



資料來源：內政部建築研究所

(2) 產業上、中、下游之關聯性



(3) 產品之發展趨勢

A. 建物評估認證制度加強住宅品質：

隨著經濟成長，國人對於住宅品質之要求亦與日俱增，惟因缺乏合理之品質標示，致有關安全、健康、方便、舒適等住宅基本品質並未明顯改善，內政部建築研究所近年來陸續推出各項標章制度，如：公共場所防火標章、綠建築標章、綠建材標章、智慧建築標章及耐震建築標章等，以鼓勵建築品質之提升。

內政部建築研究所於 91 年開始進行「住宅性能評估制度」之研究，針對住宅建築不易由外觀察覺之實質性能可客觀評估部份，經由專業之第三者客觀評估後，依性能水準清楚標示其等級，使消費者可在不同住宅間做比較，並依個人需求選擇購買合適之住宅，同時藉此標示制度使得性能優良的住宅可得到較高之評價，帶動建築物去蕪存菁之風潮，促進房地產建設產業轉型，達到保障消費者權益，健全房地產市場及促進住宅品質之提昇之目標。評估內容以影響住宅安全、舒適、健康、便利、經濟及耐用等需求，且不易由外觀察覺並可客觀評估之內在建築性能為主。

B. 綠建築蔚為風潮：

隨著現代人對環境破壞的憂慮，環保意識在 21 世紀將更為提升且落實到各個生活層面。因此在土地開發以至於建築物的規劃及施工階段，都需注意環保的落實。綠建築的思潮近幾年來隨著環保議題、生態理念與政府政策的推動在建築界蔚為風潮，其理念的實踐亦於近數年來漸漸走向法治化。行政院經建會將「綠建築」納入「城鄉永續發展政策」之執行重點，內政部營建署也透過「營建白皮書」正式宣示將全面推動綠建築政策，環保署亦於「環境白皮書」中將推動永續綠建築納入。其中，有「綠色建築憲法」之稱的「建築外殼節能設計法」於 1995 年首次被納入「建築技術規則」，其對於建築物的外型與風格產生了決定性的影響；另為配合 1998 年召開之「全國能源會議」結論，內政部建築研究所乃訂定「綠建築與居住環境科技計畫」據以執行，以台灣亞熱帶氣候的研究為基礎，充分掌握國內建築物的耗能、耗水、排水、環保之特性，訂定「綠建築評估指標系統」。綠建築與綠建材標章制度更成為行政院「挑戰 2008 國家重點發展計畫」中的項目之一，鼓勵公私

部門興建節省能源、資源、低污染，以「舒適」、「自然調和健康」及「環保」為三大設計理念的建築，「綠建築標章制度」評定指標包括「基地綠化」、「基地保水」、「水資源」、「日常節能」、「二氧化碳減量」、「廢棄物減量」、「污水垃圾改善」、「生物多樣性」及「室內環境」等九大評估指標。為落實這項政策，地方政府自九十二年七月一日起所新建之公有建築物，其工程總造價在新台幣五仟萬元以上者，應先行取得「候選綠建築證書」，始得核發建造執照，在政府機構推廣下，以帶動風潮，配合鼓勵民間企業跟進，自然形成綠建築產業之市場機制及環境，使社會大眾共同實踐綠建築，以達到有效利用資源、節約能源、及減少二氧化碳排放之目標。由於綠建築的意義在於強調人與自然環境的共存，而不是一味的開發，由於綠建築符合節能、節水、生態與環保的概念，在二十一世紀環保意識日漸提升的背景下，綠建築將是未來的居住趨勢。

C. 重大交通建設完成帶動郊區住宅興建：

由於都會區在建商積極開發下，都會地區可供開發的土地資源有限，土地價格相對偏高，開發日趨困難，不利營建業者個案的推出。政府為平衡地區發展，近年規劃新市鎮、重劃區，以抒解大都會地區的居住壓力，新市鎮、工商綜合區及重劃區的開發及政府推動各項重大交通建設，如北中南三個科學園區的持續開發以及國道三號、西部走廊十二條東西向快速道路、高速鐵路的陸續通車，交通網路延伸至都會區邊緣地帶及郊區，郊區與市區聯絡將更加便利，城鄉距離大幅拉近，帶動生活圈的擴大，加上人們越來越重視舒適、安靜的生活環境，相對都市高房價，追求舒適、安靜居住品質需求者將會選擇容積率低、人口密度低、綠化率高的郊區住宅，所以建商紛紛由市區朝具有成長潛力的郊區發展。隨著郊區住宅周邊的商、住、娛樂、休閒、綠化及服務等相關功能完整後，大城市的居住人口，有朝著市郊轉移的趨勢，未來郊區個案的推出將成為建商的另一市場。

未來特別是在高鐵沿線車站特定區，包括桃園青埔、新竹六家、台中烏日、嘉義太保、台南沙崙和高雄左營等地，會隨著高鐵的通車，各區域的開發工作將會帶動一波建設新市鎮的熱潮，除了提供購屋者新的住宅選擇機會外，並可能創造台灣城鄉的新風貌。

D. 產品設計趨於多元化

個案開發之成功關鍵取決於土地開發及產品定位。房地產業競爭日益激烈，欲在該產業上能有出色表現，則必須仰賴產品與所在市場之競爭者有效區隔及適當定位。近年來，如低總價別墅、休閒住宅、小豪宅、臨捷運站之商、住合併之住宅逐漸興起，此外隨著人口年齡結構之變遷，老人住宅應運而生，網際網路系統社區及綜合式社區亦逐漸被建築業者採用，未來產品定位與差異化設計將扮演重要角色，目前住宅產品多元化所帶來的趨勢如下：

a. 休閒與住宅互相結合

隨著國民所得日益增加，消費者對住宅的品質、空間及其環境的要求逐漸趨嚴。開發於風景優美的景觀住宅或以整體休閒規劃之社區為訴求之住宅產品，逐漸成為房市新貴。

過去的住宅社區由於生活機能不足，居民的主要活動均在住宅社區外

進行，不能滿足日常的生活需求，在今日步調繁忙的工商社會，抓住現代人對生活品質越來越重視的心態，在新建或預售不動產市場中，尤其是大基地的新興重劃區或工業住宅，休閒公設已經成為十分常見的規劃，新建的社區講究機能的完整性，如社區圖書館、游泳池、中庭花園及健身設備等設施，讓住戶能在所住社區內享受到生活的便利。

隨著週休二日及民眾對休閒的重視，休閒產業發展衍生相關房地產市場的需求，度假型的休閒住宅將是另一發展方向。為了滿足消費者閒暇時的度假需求，地段多半位在擁有好山好水的觀光地區，如：公園綠地、河岸景觀、山林景觀及海岸景觀。此類住宅的客層大多非屬首次購屋，且購屋者的經濟能力多半在水準之上，許多度假型的休閒住宅位本身即處熱門觀光地區，再加上擁有優美的景觀，因此房屋價值多半較區域行情為高。

b. 購地成本增加，豪宅效應發酵

近年來各地新屋市場之規劃特別是精華都會區，慢慢朝向小坪數低總價住宅及高總價豪華住宅之兩極化發展。由於市區可供開發的土地資源有限，在地主惜售的情況下，建商為取得土地，不論是私購土地或競標國有土地，購地土地成本較過去大幅成長，建商多採小規模之開發策略，以規劃高單價之高品質住宅，在建材與各項規劃上必須提升等級與配備，以符合高房價的豪宅規劃。尤其是現代都會人講究隱私、鄰居單純，能維持家居生活寧靜，不受外人干擾又能方便與外界人、事互動之體貼人性化的產品，將是被優先考慮的目標。在開發成熟繁榮的台北市精華地段，優質土地稀有，購屋族群以金字塔頂端消費階層居多，因此交通便利之精華地段搭配豪宅規劃去化速度較快。

c. 低價工業住宅

所謂工業住宅是指在工業用地上興建住宅，此類產品近年來在房市中成為消費者詢問度頗高的產品，買得起精華地段高價產品只是少數人，低價或平價住宅才是符合大多數民眾需求的產品，工業住宅之所以能引起購屋大眾的喜愛正是符合多數民眾最重視的低單價訴求。由於位處工業區的工業住宅週邊生活機能較為欠缺，且常有噪音及污染等問題，故不論是房價或地價通常會比鄰近的住宅區價格低二到三成，因而大受消費者青睞。

d. 超高住宅大樓

在人類建築歷史中除了材料的更新外，高度的競逐也在持續不斷的進展，人類建築的高度不斷向天際挑戰，從紐約帝國大廈誕生開始，摩天大樓成為人們習以為常的建築型態。近年來，北台灣陸續出現動輒二十五層，甚至超過三十層以上的超高住宅大樓。目前這一波超高大樓推案主要分為幾類：一是適用舊容積算法的舊建照建案，二是容積移轉，三是重劃區大面積開發容積獎勵或原本是商業規劃，如今實際開發者興建住宅大樓，由於商業區容積率較高，因此容易出現超高住宅大樓。超高大樓的結構必須比一般大樓更加穩固，對建築技術與工法的要求更高，多數超過二十五層的高樓，使用鋼骨結構作為主架構的情況最為普遍；運用到鋼骨的營建技術等級較高，再加上通常超高大樓都會變成區域地標，因此投資及營造單位較不會草率了事偷工減料，從這個角度來看，選購超高大樓結構上會有問題的機率反而相對較低。此外，目前的建築安全法規規範一般八樓以上之大樓都必須設置雙逃生安全梯，超高大樓在防災方面都特別注

重。

e. 捷運住宅

在選購房屋時，地段、學區、房屋格局、環境機能等因素都會影響房價，其中交通條件恐怕是影響價格波動相當關鍵的因素，因此各類交通建設就成了房屋銷售業者最喜愛的訴求，而捷運堪稱是房市中效果最顯著，增值效應最明顯的利多因素。自從 85 年 3 月底木柵線捷運正式完工營運後，捷運對房價的加成效果日趨明顯，捷運週邊步行十分鐘距離的推案，開價或成交行情約比同區無捷運一般個案高出一至三成，當然實際產品規劃和地段環境會左右實際成交行情，不過如果是捷運共構開發案則幾乎都會有較高的成交行情。而尚未通車路段的週邊房市也會相當熱絡，例如：昆陽站以東的南港或之前在新埔站以西的板橋，捷運站週邊都持續有新案推出，按照大台北地區捷運路線的規劃，大約五年之後通車路段將會再增加內湖線、蘆洲支線、新莊線、南港線東延段、信義線及松山線。目前捷運建設最完整的是大台北地區，但目前規劃或有捷運施工的尚有桃園、台中及高雄等地，再加上機場捷運及由台北縣市共同興建的環狀線，可以預見週邊區域地段房地價值將會進一步有所提升。

(4) 競爭情形

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，加上公司家數眾多，市場佔有率變化對公司未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。

隨國民所得的提高，加上歷經九二一地震、SARS 疫情，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，個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，以能採取適當且有效之銷售策略。

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。且由於本公司所推個案之銷售情形良好，故於大台北地區具有一定的市場地位。此外，本公司土地開發、產品企劃、個案銷售、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，本公司產品經過業務部綜合市場分析的規劃與設計，藉由豐富之銷售經驗、施工品質掌控及嚴謹之管理政策，公司所推出之個案均創下良好的銷售率，顯示本公司之競爭能力已獲得購屋者之肯定，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」，並以靈活的銷售手法，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。

3. 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，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處，從事

建築個案土地之開發、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個案，以增加個案之多元性。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，作好正確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」。

4. 長、短期業務發展計畫

(1) 短期發展計畫

由於都會區地下化，水泥製品市場電桿之總需求量將逐年下滑，但基礎建設、房地產之地質改良都會帶動小型基樁之需求，因此就水泥製品營收結構而言，電桿總營收會下降，但基樁之需求可以填補其不足。建築事業處今年將以開發三重市新重劃區及北市近郊的換屋型產品為主。

(2) 長期發展計畫

水泥製品將朝較精密之水泥製品作突破發展。建築事業處則以台北市舊社區的都市更新案開發為營收與獲利的來源。

(二) 市場及產銷概況

1. 市場分析

(1) 主要商品之銷售地區

本公司主要提供公寓及大樓住宅商品為主，目前以台北縣市為推案的重點，未來不排除大台北地區以外的地區推案。

個案名稱	銷售地區
敦峰	台北市大安區
首璽	台北市內湖區
家富貴	台北縣蘆洲市
家富裕	台北縣蘆洲市
登峰榮華區	台北縣蘆洲市
登峰富貴區	台北縣蘆洲市
金元寶	台北市中山區
信義臻品	台北市南港區
黃金四季	台北縣蘆洲市
富貴賞	台北縣中和市
登峰晶華	台北縣三重市

(2) 市場占有率

本公司近年房地建案以大台北地區為主，該區域同時也是近年來各建設公司推案大幅激增與集中的主力戰場，本公司 93、94 及 95 年度之營建收入營業

額分別為 590,182 仟元、572,689 仟元及 1,139,306 仟元，96 年起陸續有在新莊及三重地區登峰晶華案、波昂昂翠案、新莊忠孝段及富貴 320 推出，由於該地區擁有優越的地段及交通，結合本公司規劃實力及營建經驗，將有助於提昇市場占有率。

本公司最近三年度營業額及佔有率情形列示如下：

單位：新台幣佰萬元

年度	93 年度	94 年度	95 年度
全坤興業營建收入	590	573	1,139
不動產業生產毛額	76,997	86,586	105,356
佔有率	0.76%	0.66%	1.08%

資料來源：行政院主計處

依公司 93、94 及 95 年度之推案量，和台北縣之推案量相較做為公司推案之市場占有率。本公司 93 及 94 年推案皆在台北縣，因此以台北縣之市場推案量來計算三年度之市場占有率。

	93 年度	94 年度	95 年度
全坤興業推案量金額	95,576 萬元	117,755 萬元	170,256 萬元
台北縣推案金額	1,881 億元	2,552 億元	2,552 億元
市場占有率	0.51%	0.46%	0.67%

資料來源：國泰建設、政治大學台灣房地產研究中心

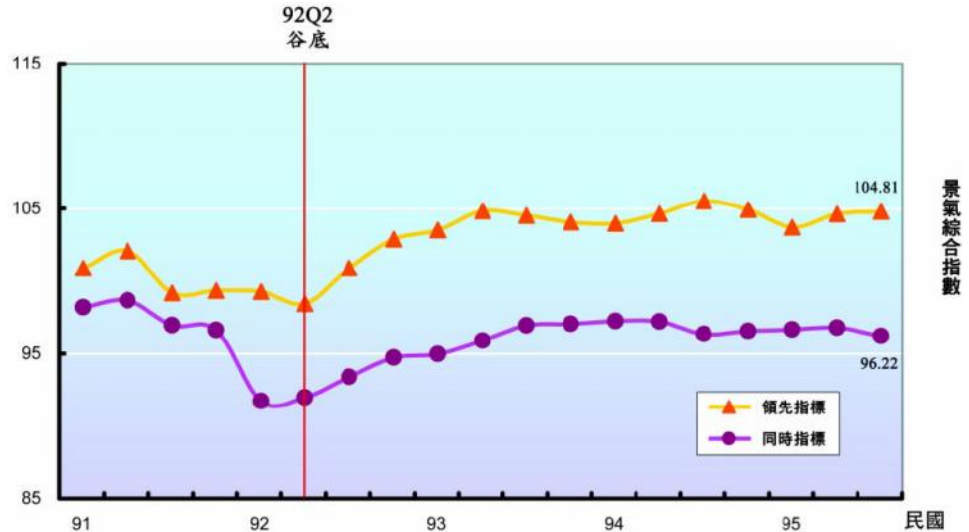
(3) 市場未來之供需狀況與成長性

A. 供給面

民國 88 年推動全面實行容積率管制，引發建商搶照、加緊腳步動土開工。導致新屋市場在這段期間供給大幅上升，民國 90 年後大量成屋投入市場，住宅存量大增，造成全台供過於求現象，之後房地產景氣便一蹶不振，建商搶建風潮稍熄。從內政部營建署所公佈之核發建築物使用戶數與建造戶數可得知，核發建造執照件數逐年下降至 90 年最低點的 22,175 戶，建商鑒於餘屋滯銷導致虧損，在推案上保持審慎的態度，91 年建造執照核發件數及總面積開始成長。93 及 94 年因房市成交熱絡，建商在看好後市下，推案量亦有所增加，但 95 年建照執照所核發之面積與高峰時期相較，已開始減少，因此預估供過壓力將不會大幅提高，應不致對房地產市場造成重大影響。

在核發使用執照方面，國內住宅供給量在近十年內大幅下降至 91 年的 22,786 戶。經歷多年的供需調整，自 92 年開始持續回升，住宅供需失衡情況略微好轉，超額供給漸有改善，供需之間有逐漸走向平衡的趨勢。此外，市場之領先及同時指標顯示，現階段市場氣氛持平發展，未來台灣的房地產將呈穩定的成長。

房地產領先與同時指標綜合指數趨勢圖



資料來源：內政部建築研究所

根據國泰建設 2006 年第四季房地產指數季報中指出，2006 年全國房地產推案量為 7,737 億元，較 2005 年減少 7.57%，一方面式因為土地資源減少，一方面則是因為 93 及 94 年供給量大幅增加，抑制新供給進場。成交價格則較 2005 年成長 5.42%，推案量略為縮減，銷售率有所提昇，呈現價揚量穩的穩定成長結構。台北縣市是全台推案的主要地區，呈現推案量未增而房價成長，台北縣更呈現價穩量增的健康市況，由於土地資源稀少，未來供給將欲大不易，房價有足夠的購屋需求推升，房價還有繼續上探的可能性，顯示台灣房地產並未出現供過於求的危機。

由於都市內可用的建地大多開發殆盡，少有合適建築的土地資源可茲供應，因此都市更新將在政府政策引導下成為業者考慮的開發對象，雖然開發時間較長，開發的複雜度也較高，但必然為未來都市發展與建築經營的新潮流。

93 年全國房地產價量變動表

單位：億元；%

項目	金額	全國	北市	北縣	桃竹地區	台中都會區	南高都會區
推案量 (億)	金額	6,817	1,766	1,882	1,075	1,077	1,016
	YOY	92.62%	71.64%	151.72%	87.40%	75.02%	77.34%
成交價 ／坪	金額	16.03萬	36.20	15.90萬	11.3萬	12.21萬	9.91萬
	YOY	6.15%	5.51%	6.64%	5.00%	16.82%	7.87%
30天 銷售率	金額	13.53	13.74	10.75	14.30	12.45	28.06
	YOY	-26.53%	-5.56%	3.95%	10.10%	-64.23%	-35.34%
30天 成交量	金額	484.81	607.84	660.54	534.74	210.22	847.35
	YOY	41.48%	54.45%	166.70%	165.84%	-36.85%	16.32%

94 年全國房地產價量變動表

單位：億元；%

項目	金額	全國	北市	北縣	桃竹地區	台中都會區	南高都會區
推案量 (億)	金額	8,372	2,487	2,552	1,129	1,157	1,047
	YOY	22.8%	40.8%	35.6%	5.0%	7.39%	3.0%
成交價 ／坪	金額	16.2	36.9	16.3萬	12.1萬	12.1萬	10.2萬
	YOY	1.25%	2.07%	2.64%	7.43%	-0.7%	3.13%
30天 銷售率	金額	13.69	19.35	12.54	17.66	9.50	8.68
	YOY	1.15%	40.9%	16.7%	23.5%	-23.7%	-52.2%
30天 成交量	金額	515.36	777.31	842.52	623.37	180.79	419.20
	YOY	6.3%	27.9%	27.6%	16.6%	-14.0%	-57.5%

95 年全國房地產價量變動表

單位：億元；%

項目	金額	全國	北市	北縣	桃竹地區	台中都會區	南高都會區
推案量 (億)	金額	7,737	2,079	2,552	1,280	886	942
	YOY	-7.57%	-16.10%	0.00%	13.37%	-23.42%	-10.03%
成交價 ／坪	金額	17.03萬	40.51	17.48	12.14萬	12.58萬	10.29萬
	YOY	5.42%	10.78%	6.57%	4.32%	3.15%	0.50%
30天 銷售率	金額	14.80	30.70	11.28	11.62	17.81	8.50
	YOY	8.14%	58.65%	-10.06%	-34.22%	87.43%	-2.07%
30天 成交量	金額	450.94	707.38	607.05	423.49	282.43	305.61
	YOY	-12.50%	-9.00%	-27.95%	-32.06%	56.22%	-27.10%

資料來源：國泰房地產指數

B. 需求面

由內政部建築研究所 95 年第三季「景氣動向季報」，房地產景氣對策訊號連續 4 季出現綠燈，房地產景氣綜合指標中領先指標微幅上升，同時指標微幅下降，屬於穩定狀態。

根據國土規劃及不動產資訊中心 95 年第四季之「台灣住宅需求動向季報」顯示，全國已購屋者之信心分數上升與投資動機增加，顯示目前購屋者房價看法較為樂觀，加上房屋交易量持續增加、購屋負擔趨向穩定、購屋信心續創新高，顯示需求基本面相當穩定。在首善之都的大台北地區，各項行政資源豐沛，工作機會相對多元，吸引各地人口移入，導致人口戶數高度集中，房價幾乎沒有下跌的空間。而台北縣因台北市房價上升負擔加重，使其外來客源相對增加。

隨著國民所得的成長，國民對居住品質的要求也日益提升，自住購屋動機以改善居住環境為主要原因，購買房屋鄰里環境中，台北市與台北縣的購屋者較重視交通設施，中、南部的購屋搜尋者則較注重文教機構與休閒環境。從房屋市場銷售現象分析，在住宅市場中，自用需求仍為主流，全國已購屋者之購屋動機，自住需求佔全部購屋者的七成以上，其中首購自住者佔 47.5%，有近三成的購屋大眾屬二次購屋者；投資需求則穩定緩增。

在購屋類型方面，但因房價上漲，使得新成屋與中古屋需求比例拉近，中古屋逐漸下降約佔四成，新成屋及預售屋合計則逐漸成長，約佔五成五，

新成屋潛在需求的比重較高，且新成屋潛在需求有逐漸增加的跡象。購屋主要決定因素來看，則以價格為最主要因素，房屋總價在新台幣 301~600 萬元為主要期望購屋價格，但與實際市場行情仍有一定距離。

台灣人口成長的速度有趨緩的現象，於家庭成員數明顯下降，生育率逐年減少，目前家庭結構的主體為小家庭型式，購屋後居住人數平均為 3.4 人，故中小坪數產品為新寵，31~40 坪為主要期望購屋面積，台北縣市平均期望房間數約為 3 房，台北市以 21~30 坪面積為主。

5 樓以上之大樓類型仍為需求之主流，比重逐年升高，合計約佔七成，其次是公寓類型需求逐漸下降，透天別墅需求下跌速度最快。

議價空間自 95 第二季回升後，又出現下降趨勢，平均購屋搜尋時間及看屋間數皆逐漸增加，顯示全國整體房地產市場，買方市場可能受到壓縮。

全國已購屋者之貸款成數八成以上者約佔五成，由於房價的上漲速度較所得增加速度快，因此購屋者的購屋負擔有微幅增加，加上貸款成數與以往相仿，購屋者在所得分配上的彈性持續受到壓縮，購屋者購屋負擔增加的情形，並未獲得顯著之改善。

全國購屋者房價信心綜合分數至 95 年底為 110.27 分，呈現小幅增加趨勢，信心綜合分數雖有增加，但仍處在微幅調整狀態。

全國已購屋者各季購屋動機比較

	92Q4	93Q1	93Q2	93Q3	93Q4	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4
首購自住	53.7%	53.0%	53.1%	44.3%	54.2%	52.8%	47.9%	49.7%	51.4%	52.7%	48.4%	50.2%	47.5%
換屋自住	31.5%	30.1%	28.9%	39.0%	28.3%	28.7%	35.3%	33.1%	31.6%	26.4%	31.3%	29.9%	29.8%
投資	14.8%	18.3%	18.0%	16.8%	17.4%	18.5%	16.8%	17.2%	17.0%	20.9%	20.3%	19.8%	22.8%

全國已購屋者各季購屋市場類型比較

	92Q4	93Q1	93Q2	93Q3	93Q4	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4
預售屋	10.4%	13.4%	15.3%	13.0%	16.1%	15.1%	18.6%	16.7%	18.7%	20.2%	14.0%	20.6%	17.2%
新成屋	31.9%	35.6%	31.5%	29.0%	28.6%	27.9%	28.3%	34.2%	36.1%	36.5%	39.3%	36.1%	38.3%
中古屋	51.4%	44.8%	49.3%	53.5%	52.2%	54.1%	50.4%	47.2%	42.8%	41.2%	44.9%	40.9%	41.8%
拍賣屋	5.9%	6.1%	3.3%	4.0%	2.7%	2.9%	2.3%	1.9%	2.1%	1.7%	1.5%	2.0%	1.9%

全國已購屋者各季購買房屋類型比較

	92Q4	93Q1	93Q2	93Q3	93Q4	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4
透天別墅	16.7%	18.3%	18.8%	19.2%	15.9%	18.3%	16.2%	19.4%	20.1%	17.7%	19.6%	8.2%	7.9%
5 樓以下公寓	25.1%	25.0%	25.8%	26.9%	28.4%	25.9%	27.1%	25.9%	24.1%	22.9%	24.7%	22.0%	21.5%
6-12 樓大樓	35.3%	33.5%	32.3%	33.0%	33.0%	34.4%	33.5%	31.3%	33.0%	37.2%	31.3%	33.1%	33.9%
13 樓以上大樓	22.9%	23.2%	23.1%	20.9%	22.7%	21.4%	23.1%	23.3%	22.8%	22.2%	24.4%	36.7%	36.7%

全國已購屋者各季購屋搜尋比較

	92Q4	93Q1	93Q2	93Q3	93Q4	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4
議價空間	9.3%	8.9%	9.2%	9.1%	9.9%	9.7%	10.5%	9.5%	8.0%	7.8%	8.7%	9.0%	8.3%
搜尋時間 (月)	4.3 月	4.8 月	4.6 月	4.2 月	4.6 月	4.1 月	4.7 月	4.8 月	5.0 月	5.2 月	4.7 月	5.9 月	5.9 月
看屋數 (屋)	6.7 屋	7.6 屋	6.8 屋	7.0 屋	7.9 屋	7.2 屋	7.1 屋	7.9 屋	7.4 屋	7.4 屋	8.3 屋	9.4 屋	9.9 屋

全國購屋房價年所得比及購屋負擔比較

	92Q4	93Q1	93Q2	93Q3	93Q4	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4
房價年所得比(倍)	5.6	6.0	6.3	6.3	6.0	6.0	6.3	6.4	6.9	6.8	6.5	6.5	6.6
貸款負擔率(%)	23.9%	25.8%	26.1%	26.9%	27.1%	27.8%	28.3%	29.9%	28.4%	32.1%	29.7%	29.7%	30.9%

全國購屋者(已購屋者及購屋搜尋者)對房價信心綜合分數

	92Q4	93Q1	93Q2	93Q3	93Q4	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4
近期信心分數	118.59	133.91	124.39	120.31	114.43	118.02	104.95	106.89	106.22	110.01	111.99	107.56	114.52
未來信心分數	119.21	130.94	119.53	110.66	103.38	105.81	96.11	96.32	92.09	104.24	104.00	97.40	106.02
綜合信心分數	118.90	132.43	121.96	115.49	108.90	111.92	100.53	101.60	99.15	107.12	108.00	102.48	110.27

C. 市場未來之成長性

91 年度在全球景氣穩步回升的帶動下，國內經濟成長率由負成長轉為正成長，在平均每人國民所得方面，亦從 91 年度逐年成長。96 年度經濟成長率預估將維持在 4% 左右，平均每人國民所得將達 14,302 美元，在預估經濟成長率及平均每人國民所得逐年提昇之情況下，消費習性逐漸改變，預計將帶動消費追求更好居住空間品質的生活型態，反映到房地產的需求量，不論是首次購屋或換屋，均會隨消費者實質購買力的增加而同步增加，長期看來，將為建設業帶來長期且穩定發展之空間。

經濟成長率與國民所得統計表

年度	經濟成長率%	國民所得 (新台幣百萬元)	國民所得 年增率%	平均每人國民 所得(美元)	平均每人國民 所得年增率%
85 年	6.30%	7,293,024	9.35%	12,418	4.63%
86 年	6.59%	7,869,063	7.90%	12,707	2.33%
87 年	4.55%	8,395,386	6.69%	11,522	-9.33%
88 年	5.75%	8,730,667	3.99%	12,324	6.96%
89 年	5.77%	9,044,421	3.59%	13,090	6.22%
90 年	-2.17%	8,806,883	-2.63%	11,692	-10.68%
91 年	4.25%	9,123,393	3.59%	11,780	0.75%
92 年	3.43%	9,269,297	1.60%	11,972	1.63%
93 年	6.07%	9,698,078	4.63%	12,851	7.34%
94 年	4.03%	9,947,504	2.57%	13,646	6.19%
95 年(初步統計數)	4.62%	10,334,462	3.89%	13,970	2.37%
96 年(預測數)	4.30%	10,761,667	4.13%	14,302	2.38%

資料來源：行政院主計處

台灣地區地狹人稠，土地資源有限，社會型態由農業社會轉變為工商社會，家庭結構亦由農村時期的大家庭逐漸轉變為小家庭，依內政部統計月報資料顯示，近年來台灣地區人口數及戶數持續成長，而家庭逐漸朝向小型化

發展，家庭戶數由 86 年的 6,204 仟戶上升至 95 年的 7,395 仟戶，每戶人口數由 86 年的 3.5 人降至 95 年的 3.09 人，故人口總額增加及家庭結構上的改變所引起對房地產的基本需求仍將繼續存在。

台灣地區人口、戶籍統計數

年度	人口數 (千人)	人口增 加率(%)	戶數	戶籍數 增加率(%)	戶量 (每戶人口數)	人口密度 (人/km ²)
86	21,742,815	1.01%	6,204,343	3.03%	3.50	600.83
87	21,928,591	0.85%	6,369,768	2.67%	3.44	605.96
88	22,092,387	0.75%	6,532,466	2.55%	3.38	610.49
89	22,276,672	0.83%	6,681,685	2.28%	3.33	615.58
90	22,405,568	0.58%	6,802,281	1.80%	3.29	619.14
91	22,520,776	0.51%	6,925,019	1.80%	3.25	622.33
92	22,604,550	0.37%	7,047,168	1.76%	3.21	624.64
93	22,689,122	0.37%	7,179,943	1.88%	3.16	626.98
94	22,770,383	0.36%	7,223,032	1.57%	3.12	629.22
95	22,876,527	0.47%	7,394,758	1.40%	3.09	632.16

資料來源：內政部「內政統計月報」

不動產市場不論是土地或是房屋市場，由於取得成本及開發資金十分可觀，以往都只有大公司或是大財團才有足夠資金參與投資。政府推行各項優惠政策以刺激房市，其中不動產證券化有助於建商取得資金來源，不動產證券化標的以有固定租金收入或現金收入之不動產最為適宜，例如辦公大樓，賣場，飯店等。不動產證券化則是將變現性低、流動性較差的不動產，透過細分為小單位化，並發行有價證券予廣大投資人的一種方式。這個在國外先進國家很普遍的投資工具，除了可讓低所得者可小額參與高資產不動產的開發與獲利，可增加不動產的流動性及變現性、擴大不動產市場規模，讓不動產投資大眾化並更加專業化，達到地利全民共享、活絡不動產市場的目標。更可積極有效的引進國際資金，參與國內重大的土地開發計畫，讓國內不動產市場國際化，使市場發展正常化及健康化。不動產證券化是一項對不動產市場、投資開發業者及一般投資大眾都有幫助的不動產投資管道及工具。

(4) 競爭利基

A. 敏銳的土地開發能力，對市場掌握度高

本公司於大台北區域用心耕耘多年，擁有敏銳的土地開發能力，在購地前均經周密的市場評估，對優質地段之土地及房屋市場行情與特性充份掌握，考量周圍地理的發展性、人文特質條件，熟悉該地區消費者特性，慎選推案地點。在購地後即積極研擬開發興建計畫，規劃設計出符合購屋者需求之產品，其推出個案之區域頗能符合當地繁榮發展之趨勢，故深獲客戶信賴與好評。

B. 專業的規劃設計和寶貴的經驗法則

本公司在房地產業耕耘發展，累積了多年的實務經驗，先後於大台北地區投資興建各式國民住宅，歷年來所推建案皆有不錯的銷售成績。本公司不盲目開發個案，以質的成長代替量的增加，每一個案均以歸零的作法重新規劃設計，以市場需求規劃產品定位，提升個案的價值。

C. 工程品質、進度與成本精確掌控

本公司並未如部分同業轉投資營造廠，每一個案營建工程均依據工程預算公開招標，得標之承包廠商根據工程施工需要提交施工計畫書，公司定期召開營建會議及協調會議，並派任監造人員掌握施工進度及品質。由於以嚴謹的營建管理控制品質及成本，本公司為品質把關的努力與要求，使本公司所創造出來的成果深受客戶的信賴肯定，因此除營收可維持一定規模外，毛利率亦可保持穩定之水準。

D. 財務穩健、債信良好

本公司以其對房地產市場深耕多年的經驗，對產業景氣趨勢已培養出精準的判斷能力，因此可隨市場動向，建立適當的土地庫存水準，減少土地及餘屋的資金壓力。此外，本公司為上市公司信用良好，故能獲得往來銀行提供較佳的貸款額度及利率，無資金調度困難或資金成本過高之虞。本公司以企業永續經營的理念，配合其穩定之獲利能力，事前並先做好資金預估作業，強化財務結構，並與銀行保持良好往來信用，預留資金調度空間。

E. 優良的經營團隊、堅守本業

本公司積極延攬優秀人才，著重專業分工，充實教育訓練，提高員工素質，培養優良的經營團隊。

本公司自設立以來，即以踏實之態度，專心致力於營建本業，精心規劃符合消費者需求之產品，並在施工上追求品質提升，未與客戶發生重大訴訟之情事。本公司不斷追求安全的居住空間，重視環境保護的理念，不從事山坡地、夾層屋或工業住宅之開發，以踏實之經營方式，提升本公司之形象。

F. 專業售後服務，深受客戶信賴與肯定

在永續經營及落實服務的理念下，本公司提供客戶滿意售後服務，針對客戶問題指派專業人員予以迅速處理。在服務項目上，不僅對保固項目負責售後服務，對客戶之非保固項目之問題，本公司亦予以協助處理。此外，本公司對個案於完工交屋後之社區管理問題亦相當重視，對所有推出個案，於交屋後協助輔導成立大樓管理委員會，以維持社區管理之運作及提昇住戶生活環境的品質。

(5) 發展遠景之有利、不利因素與因應對策

A. 有利因素

a. 不動產證券化增加房地產資金融通管道

不動產證券化在美、日等先進國家已是相當成熟之投資工具，台灣則是直至 92 年 7 月 23 日才公佈實施不動產證券化條例。由於不動產證券化有報酬率穩定、分散風險及投資靈活的優點，預估不動產證券化將為建築開發及投資大眾增添新的管道。台灣房市長久以來，因為交易資金龐大，資訊流通性不佳，房市門檻過高，導致小額資金無法進入，不動產證券化提供了房地產業資金募集的新管道，降低風險，提升重大建設開發意願，對市場機制有正面改革的作用，一般投資大眾，也有機會投入大型優良的營建商品。整體而言，不動產證券化提供無限的商機及提高國人投資信心，對房地產尤有正面的催化作用。

b. 獎勵推動都市更新

為求都市之永續發展，避免破壞都市範圍外之鄉村地區與綠地，將都

市內原低度利用之土地，重新開發，賦予新的生命與活力，即將舊市區再發展為機能更密實的地區，相關公共設施可充分使用，避免資源的浪費，達到永續利用與發展的目標。都市更新是當前提高老舊社區土地價值、促進建築業發展及提升民眾居住環境品質的最有效方式之一，為國家重大經濟建設計畫，目前信託業已開始發行不動產資產信託受益證券之金融商品，都市更新案亦可以都市更新條例募集基金進行不動產開發，透過都市更新之推動，將有助於健全不動產證券化市場管理，帶動營建業、信託業等關聯產業與經濟成長，擴大資本市場規模與促進金融商品多元化，並與國際接軌。

c. 政府法令改革及激勵房市措施，有助於房市的健全

政府各項土地及住宅政策的改革措施，如：課繳空地稅、全省實施容積率的管制、建築投資事業管理條例、住宅建設條例、不動產經紀業管理條例等政策，雖促使房屋成本上升，購屋成本提高，降低消費者的購屋意願，但長期而言，有助於導正不動產之經營環境，建立正常合理的市場秩序，使房地產交易朝向透明化、合理化，對提振房地產市場有正面之助益。

d. 購屋者對房價信心指數持續攀升

國土規劃及不動產資訊中心 95 年第四季之「台灣住宅需求動向季報」顯示，全國購屋者(已購屋者及購屋搜尋者)對房價信心綜合分數一路下滑至 94 年第四季的 99.15 分的低點，95 年持平上升，顯示民眾對於未來房價信心提高，而在看好房價止跌回升的情況下，除首購族與換屋族外，更吸引投資客陸續進場，因此有利於未來房市後續發展。

e. 國內人口數及家庭戶數持續成長，購屋換屋仍將增加

86 年國內總人口數為 21,743 仟人，95 年底則成長至 22,877 仟人，國內人口持續成長。但由於國民生活型態改變，家庭平均成員數目逐漸減少，使得家庭結構漸漸朝向小型化發展，此乃有助於房屋需求之成長。

f. 生活水準提升，休閒意識抬頭，有助於建築事業發展

隨著週休二日制度的實施，休閒產業商機也隨之提高，休閒不動產之規劃將快速成長，如休閒住宅、大型購物中心、休閒渡假中心、休閒產業相關之不動產商機，有助於建築業之發展。

B. 不利因素及其因應對策

a. 精華地區土地取得不易，整合期間長

大台北地區土地有限，優質土地整合通常更須耗費人力、金錢與時間，使得建築成本增加，不利房市發展。此外，容積率實施後，土地使用強度普遍降低，而土地價格卻不斷攀升，也增加建商購地的困難度。

因應對策：

本公司土地開發政策，強調土地來源之多元化，注重取得土地未來之發展潛力，不盲從推案，加強市場調查，了解買方的需求及價值觀，慎選台北縣市內之優質推案地點，規劃能融合當地特色且又滿足消費者需求之生活環境，在每一建案中加強空間、機能與安全的設計，選擇施工品質及進度管控良好之配合廠商，以確保品質及進度與降低施工成本，以提昇產品競爭力。妥善處理銷售過程中客戶的要求與所反映的問題，以誠信、務

實的態度積極解決並滿足客戶之需求，維持公司建立的良好服務口碑及品牌優勢，並保障穩定之獲利空間。

b. 政治面的不確定性為經濟前景投下變數

整體而言，當前國內經濟仍持續活絡，國內政治紛爭及兩岸政治環境紛擾影響消費者的購屋信心。就歷史經驗來看，以往每次選舉將造成政局動盪不安、經濟運作空轉及兩岸關係緊張等大耗社會成本的不利影響，由於政經局勢尚未明朗化，2008 年舉行總統大選其產生之負面效應恐會影響經濟景氣，連帶對目前正值榮景的房地產市場造成衝擊。

因應對策：

政情的不穩定及兩岸關係的緊張雖會影響購屋者的購買意願，但政治因素多屬短期現象，總體經濟指標在反應過政治面的不確定性後，終將回歸復甦軌道。本公司土地開發方向以經營特定區域，如台北縣蘆洲及三重地區之土地，考量公司產品的客層，經嚴密之市場評估及行銷調查後，才針對該區段土地規劃產品方向，與一般市場進行區隔。

c. 產業陸續外移及移民潮衝擊市場買氣

國內產業近年來為提升競爭力，紛紛到海外設廠，其中又以中國大陸成為廠商的最愛。產業外移的影響，一方面使國內製造業生產規模萎縮、員工縮編，連帶使國內廠辦大樓及商業用建物需求降低，也壓抑部分民眾的購屋能力；一方面則是在駐外人員增加下，使國內部分就業人口移至當地，在轉進當地置產後，進而影響台灣地區一般住宅之市場需求。

因應措施：

本公司以大台北地區為主要推案地點，並設有土地開發部門，隨時注意著上百筆土地動態，根據都心發展趨勢建立土地庫存。本公司中、長期開發政策以先取得重要位置之土地，再以多元的土地開發方式逐漸蒐購週邊土地，整合精華區地段，本公司以高品質及高附加價值之產品為銷售主軸，並以嚴謹的營建管理控制品質及成本，在購屋大眾認同度高下，多能創下不錯的銷售率。

d. 原物料價格節節上升提高建商建築成本

建材價格居高不下影響投資報酬率近兩年大宗建材價格持續走高，如水泥、鋼筋、砂石等，價格波動性皆異於以往，造成建商規劃營建個案時，無法對投資報酬率充分掌握。

因應措施：

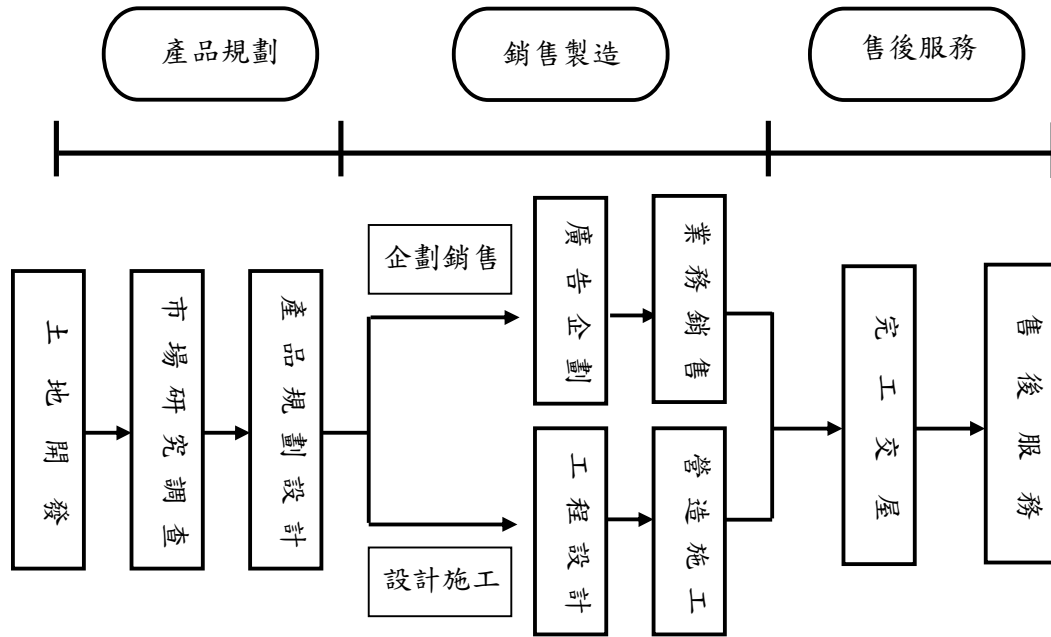
近年國際物資原料受中國大陸需求帶動，價格持續上揚，惟近期中國大陸政府為避免經濟過熱，宣布將採取降溫政策，在此「宏觀調控」影響下，部分重要建材已出現價格下滑走勢，預估建材價格將可維持在一合理區間。

2. 主要產品之重要用途及產製過程

(1) 主要產品之重要用途

主要產品	重要用途
大樓	住宅、辦公室、店面、停車場
公寓	住宅、店面、停車場
其他	辦公室出租、店面出租、停車位出租

(2) 產品之產製過程



3. 主要原料供應狀況

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。

4. 最近二年度主要產品別或部門別毛利率重大變化之說明

(1) 毛利率較前一年度變動達百分之二十者，應分析造成價量變化之關鍵因素毛利之影響

在營建毛利方面，本公司最近二年度之營建毛利為 191,807 仟元及 379,032 仟元，營建毛利率為 33.49%及 33.27%，顯見本公司有效控制土地之取得成本及營造成本，並未大幅波動。

水泥製品最近二年度之毛利則為 26,583 仟元及 28,587 仟元，毛利率分別為 22.21%及 26.42%，較前一年度變動為 18.96%。

(2)申報年度及前一年度營建個案預計認列營業收入及毛利分析，說明個案別毛利有無異常情事及已完工尚未出售之預計銷售情形

A. 興建營建個案分析表

推案名稱		登峰榮華	登峰富貴	信義臻品	黃金四季	富貴賞	波昂昂翠	登峰晶華
推案日期		93.10	93.10	94.2	94.10	95.2	—	96.3
座落地點及地號		蘆洲重陽段46、47、48、49地號等	蘆洲重陽段58、59、70、71地號等	北市南港區	蘆洲重陽段213、214、214-1、214-2地號等	中和市外員山段8-1、8-5地號等	三重富貴段425地號	三重富貴段699地號
基地面積(坪)		626.20	253.03	243	700.02	1226.05	840.79	260
承包性質		發包營造廠	發包營造廠	發包營造廠	發包營造廠	發包營造廠	發包營造廠	發包營造廠
興建方式		合建分售及共同投資興建	合建分售及共同投資興建	自地自建	自地自建	自地自建	自地自建及合建分屋	自地自建
工程進度	預計開工日	94.1.5	94.7.1	94.4.19	95.1.1	95.4.1	95.10.3	96.3.31
	預計完工日	95.10.25	95.11.23	95.11.15	96.9	97.1	97.2	97.9
	累計工程進度	100%	100%	100%	46.7%	70%	10%	—
興建單位	樓層數	12F/B2F	11F/B2F	8F/B1F	15F/B2F	15F/B2F	14F/B2F	9F/B2F
	戶數/車位	52	23	26	84	312	79	34
	總樓地板面積(坪)	3581.7	1516.26	1000.51	4379.40	10344.74	4632.1	1294.4
估計工程總成本(仟元)		280,865	91,613	185,849	594,778	1,080,043	664,495	203,380
預計可售總額(未稅)		429,720	135,144	283,446	875,696	1,666,103	1,022,299	271,880
估計個案毛利		148,855	43,531	97,597	280,918	586,060	357,804	68,500
估計個案毛利率		34.64%	32.21%	34.43%	32.08%	35.18%	34.99%	25.19%
帳上收入認列方法		完工比例法	完工比例法	完工比例法	完工比例法	完工比例法	完工比例法	完工比例法
年度		95	95	95	96	97	—	—
已售戶數(銷售率)		100%	100%	100%	100%	94%	先建後售	96年3月推案
收入認列	當年度	77%	99%	100%	42%	—	—	—
	95年累(預)計	330,610	134,926	283,794	368,816	—	—	—
毛利認列	當年度	75%	99%	100%	42%	—	—	—
	95年累(預)計	111,536	43,313	97,945	118,314	—	—	—
收款認列	當年度	87%	88%	91%	8%	—	—	—
	95年累(預)計	374,275	119,459	259,296	74,016	—	—	—

B. 未興建之已取得土地及規劃完成營建個案表

推案名稱		尚未推案	尚未推案	尚未推案
推案日期		尚未推案	尚未推案	尚未推案
座落地點及地號		新莊市忠孝段72、74、75、76、77等地號	北市內湖區石潭段四小段303地號	三重市富貴段320、321、265等地號
基地面積（坪）		906.13	249.2	906
承包性質		尚未發包	尚未發包	尚未發包
興建方式		自地自建	自地自建	自地自建
預計進度	開工日	96.11	96.9	97.2
	完工日	98.6	97.11	99.6
預計 興建單位	樓層數	15F/B2F	6F/B1F	28F/B2F
	戶數/車位	66	未定	未定
	總樓地板面積（坪）	6,478.2	677.5	5,294.8
估計工程總成本		7億	2.16億	12億
預計可售總額（未稅）		10億	2.7億	15億
估計個案毛利		3億	0.54億	3億
估計個案毛利率		30%	20%	20%
帳上收入認列方法		全部完工法	全部完工法	全部完工法
土地公告現值（元/㎡）		43,200	83,000	33,000
目前用途		整地規劃中	整地規劃中	整地規劃中

5. 主要進銷貨客戶名單：

(1)最近二年度任一年度中曾占銷貨金額 10%以上之客戶名單

單位：新台幣仟元

項目	93 年度				94 年度				95 年度			
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係
1	東新	16,904	14.67%	無	晃盛	17,661	14.76%	無	中華電信	23,902	22.09%	無
2	蘭陽	15,321	13.30%	無	榮電	14,827	12.39%	無	榮電	11,773	10.88%	無
3	東臺	10,862	9.43%	子公司	東臺	12,397	10.36%	子公司	合億	11,718	10.83%	無
4	中華電信	8,587	7.45%	無	南協	11,486	9.60%	無	蘭陽	9,847	9.10%	無
5	基聯	6,732	5.84%	無	中華電信	7,445	6.22%	無	淨通	8,482	7.84%	無
6	晃盛	3,373	2.93%	無	泰新	6,633	5.54%	無	正韋	7,623	7.05%	無
7	英義	2,710	2.35%	無	合億	5,214	4.36%	無	晃盛	4,658	4.31%	無
8	長旺	2,392	2.08%	無	淨通	4,998	4.18%	無	通營	3,463	3.20%	無
9	乚福	2,373	2.06%	無	基聯	4,996	4.17%	無	智偉	3,430	3.17%	無
10	偉唐	2,145	1.86%	無	冠鼎	3,398	2.84%	無	連田	1,911	1.77%	無
	其他	43,824	38.03%		其他	30,637	25.60%		其他	21,381	19.76%	
	銷貨淨額	115,223	100.00%		銷貨淨額	119,692	100.00%		銷貨淨額	108,188	100.00%	

註：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，因此上表僅列示水泥製品部門銷貨收入之前十大客戶及銷貨淨額。

(2)最近二年度任一年度中曾占進貨金額 10%以上之客戶名單

單位：新台幣仟元

項目	93 年度				94 年度				95 年截			
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人之關係
1	盧攀聚等人	130,764	21.05%	無	洪敏昌等人	400,000	37.50%	無	林榮宗等人	265,741	29.86%	無
2	李義立等人	102,661	16.53%	無	游月英等人	261,283	24.49%	無	輝昌營造	207,593	23.32%	無
3	樹盛營造	85,872	13.83%	無	林明財等人	83,891	7.86%	無	晉德營造	140,190	15.75%	無
4	邱境塗等人	78,532	12.64%	無	樹盛營造	61,952	5.81%	無	樹盛營造	73,450	8.25%	無
5	友力	21,866	3.52%	無	友力	27,662	2.59%	無	地球營造	33,065	3.71%	無
6	林清合等人	15,419	2.48%	無	輝昌營造	25,709	2.41%	無	家園營造	23,064	2.59%	無
7	銘哲	15,127	2.44%	無	地球營造	17,769	1.67%	無	友力	20,829	2.34%	無
8	王胡惜等人	11,616	1.87%	無	銘哲	16,019	1.50%	無	益來	12,926	1.45%	無
9	華誠	8,645	1.39%	無	亞泥	9,093	0.85%	無	華誠	9,578	1.08%	無
10	亞泥	8,553	1.38%	無	華誠	8,899	0.83%	無	亞泥	7,949	0.89%	無
	其他	142,036	22.87%		其他	154,518	14.48%		其他	95,693	10.75%	
	進貨淨額	621,091	100.00%		進貨淨額	1,066,795	100.00%		進貨淨額	890,078	100.00%	

註：進貨淨額合計數為該年度水泥製品進貨金額加在建房地中土地成本與工程成本之增加數。

6. 最近二年度生產量值

單位：新台幣仟元

年度 個案名稱	94 年度		95 年度	
	產量	產值	產量	產值
預力電桿（根）	20,551	72,594	18,359	31,393
預力基樁（根）	4,310	16,862	5,521	13,449
水泥製品小計	24,861	89,456	23,880	44,842
營建產品	—	958,415	—	1,168,580
合計	—	1,047,871	—	1,213,422

7. 最近二年度銷售量值

單位：新台幣仟元

年度 個案名稱	94 年度		95 年度	
	銷量	銷值	銷值	銷值
預力電桿（根）	21,092	90,971	29,967	80,181
預力基樁（根）	4,598	28,721	5,632	28,007
水泥製品小計	25,690	119,692	35,599	108,188
營建產品	—	572,678	—	1,139,306
其他	—	33,977	—	37,937
合計	—	726,347	—	1,285,431

(三)最近二年度從業員工人數

年度		94 年度	95 年度	96 年 2 月 28 日
員工 人數	管理人員	10	9	9
	研發技術人員	37	43	51
	作業人員	36	36	35
	合 計	83	88	95
平均年歲		42	43.5	42.9
平均服務年資		9.50 年	9.69 年	8.97 年
學歷 分布 比率 (%)	博士	—	—	—
	碩士	2.4%	3.5%	5.4%
	大專	41.0%	40.2%	41.0%
	高中	18.1%	16.1%	16.1%
	高中以下	38.2%	40.2%	37.5%

(四)環保支出資訊

- 依法令規定，應申領污染設備設置許可證或污染排放許可證或應繳納污染防治費用或應設立環保專責單位人員者，其申領、繳納或設立情形之說明
 - 應申領污染設備設置許可證或污染排放許可證者，其申領情形：本公司已依規定取得桃園縣政府核發之固定污染源操作許可證。
 - 應繳納污染防治費用者，其繳納情形：本公司均依規定每季繳納空氣污染防制費用。
 - 應設立環保專責單位人員者，其設立情形：本公司設有一名環保專責人員張進萬先生。

2. 防治環境污染主要設備之投資及其用途與可能產生之效益：不適用。
3. 最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司改善環境污染之經過，其有污染糾紛事件者，並應說明其處理經過：無。
4. 說明最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司因污染環境所受損失，處分之總額，並揭露其未來因應對策：無。
5. 目前污染狀況及其改善對公司盈餘、競爭地位及資本支出之影響及未來二年度預計之重大環保資本支出：無。

(五)勞資關係

1. 列示公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施狀況，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

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。

(2)進修、訓練

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

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. 自請退休
 - a. 本公司員工滿五十五歲且在本公司連續工作滿十五年以上者。
 - b. 在本公司工作連續 21 年以上者。
- B. 退休金之給付標準
 - a. 按工作年資每滿一年給與兩個基數，年資超過 15 年者，每滿一年給與一個基數，最高以 45 個基數為限。
 - b. 依規定命令退休之員工，其心神喪失或身體殘廢係因執行職務者，依規定加給百分之二十。

(4)勞資間之協議情形

資方代表每月定期參加工廠產業工會會議，宣導公司有關政策並與與會代表進行意見溝通，每月定期召開由工廠各級主管與員工代表出席參加之廠務會議，共同研討全廠生產績效品質改進與行政業務之檢討，每季並舉行全廠員工會議，由公司最高主管親臨主持、全廠員工及各級主管共同參加，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. 說明最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司因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
- 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。

二、固定資產及其他不動產

(一)自有資產

1. 取得成本達實收資本額百分之十或新台幣一億元以上之固定資產

96 年 2 月 28 日 單位：新台幣仟元

取得者	資產種類	取得日期		交易金額	價款支付情形	交易對象	與公司之關係	交易對象為關係人者，原取得資料				價格決定之參考依據	取得目的	使用情形	其他約定事項
		訂約日	過戶日					對象	與公司之關係	移轉日期	價格				
全坤興業	蘆洲重陽段 213、214、214-1、214-2 地號	93.09.10	93.11.05	252,007	已付訖	游月英及鄭光漢	無	—	—	—	—	董事會決議	興建住宅大樓	預計 96 年完工	—
全坤興業	中和市員山段 8-1、8-5、12 地號	94.10.07	95.01.12	400,000	已付訖	洪敏昌	無	—	—	—	—	董事會決議	興建住宅大樓	預計 97 年完工	—
全坤興業	三重市富貴段 425、426、427、437 等地號	95.01.06	95.01.26	247,742	已付訖	陳玉英等	無	—	—	—	—	董事會決議	興建住宅大樓	預計 97 年完工	—
全坤興業	新莊市忠孝段 72、74、75、76、77 地號	95.04.23	95.07.05	288,033	已付訖	楊碧蘭等	無	—	—	—	—	董事會決議	興建住宅大樓	預計 97 年完工	—
全坤興業	三重市富貴段 265, 320, 321 等地號	95.12.04	96.01.11	580,362	已付訖	李清萬等	無	—	—	—	—	董事會決議	興建住宅大樓	預計 99 年完工	—

2. 閒置不動產及以投資為目的持有期間達五年以上之不動產：無

(二)租賃資產

1. 資本租賃：無。
2. 營業租賃：無。

(三)各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率：不適用。

三、轉投資事業

(一)轉投資事業概況

95 年 12 月 31 日 單位：新台幣仟元

轉投資事業	主要營業	投資成本	帳面價值	投資股份		股權淨值	市價	會計處理方式	最近年度投資報酬		持有公司股份數額
				股數	股權比例				投資損益	分配股利	
東台建設(股)公司	水泥製品製造業	24,172	15,642	2,827,877股	54.93%	5.53元	—	權益法	1,097	—	—
保鑫投資(股)公司	一般投資業	181,091	128,244	19,645,152股	99.99%	8.86元	—	權益法	2,546	—	1,154,832
全鴻公寓大樓管理維護(有)公司	大樓管理服務業	10,000	9,902	999,996股	99.99%	9.90元	—	權益法	176	—	—
全市好超市(有)公司	超級市場業	750	736	75,000股	75.00%	9.80元	—	權益法	(14)	—	—

(二)綜合持股比例

95 年 12 月 31 日

轉投資公司	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(%)
東台建設(股)公司	2,827,877股	54.93%	—	—	2,827,877股	54.93%
保鑫投資(股)公司	19,645,152股	99.99%	9	—	19,645,161股	99.99%
全鴻公寓大樓管理維護(有)公司	999,996股	99.99%	—	—	999,996股	99.99%
全市好超市(有)公司	75,000股	75.00%	—	—	75,000股	75.00%

(三)上市或上櫃公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止，子公司持有或處分本公司股票之情形及其設定質權之情形，並列明資金來源及其對公司經營結果及財務狀況之影響：

子公司名稱	實收資本額	資金來源	本公司持股比例	取得或處分日期	取得股數及金額	處分股數及金額	投資損益	截至公開說明書印日止持有股數及金額	設定質權情形	本公司為子公司背書保證金額	本公司貸與子公司金額
保鑫投資(股)公司	196,452	自有資金	99.99%	—	—	—	—	1,154,832股 34,876千元	—	—	—

註：最近二年度及截至公開說明書刊印日止子公司並未取得或處分本公司股票

(四)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生公司法第一百八十五條情事或有以部分營業、研發成果移轉子公司者，應揭露放棄子公司現金增資認購情形：無。

四、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
銷售契約	中華電信北區分公司	91/7/4 起配合交貨	預力電桿銷售	不得以任何理由要求調整工程單價或任何補貼
銷售契約	榮電股份有限公司	93/5/10-94/8/30	預力電桿銷售	不得以任何理由要求調整工程單價或任何補貼
銷售契約	合億營造股份有限公司	94/5/1-95/4/30	預力電桿銷售	不得以任何理由要求調整供貨單價
銷售契約	蘭陽工程(股)公司	94/12/15-95/12/31	預力電桿銷售	不得以任何理由要求調整供貨單價
銷售契約	淨通工程企業有限公司	94/8/1-95/7/31	預力電桿銷售	不得以任何理由要求調整供貨單價
購料契約	友力工業公司	94/9/1-95/12/31	PC 鋼線	不得以任何理由要求調整單價
購料契約	華誠有限公司	95/3/1 起配合交貨	碎石	不得以任何理由要求調整單價
工程合約	樹盛營造(股)公司	開工日起 572 日曆天	登峰榮華結構工程	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。
工程合約	晉德營造工程有限公司	開工日起 565 日曆天	黃金四季結構工程	
工程合約	地球營造工程有限公司	開工日起 518 日曆天	登峰富貴結構工程	
工程合約	輝昌營造有限公司	開工日起 480 日曆天	信義臻品結構工程	
工程合約	輝昌營造有限公司	開工日起 480 日曆天	富貴賞結構工程	
工程合約	家園營造有限公司	開工日起 475 日曆天	富貴 425 結構工程	
借款契約	合作金庫商業銀行(營業部)	94.02.21-97.02.21	黃金四季案土建融資	無
借款契約	台新國際商業銀行(建北分行)	94.12.22-96.06.22	富貴賞案土建融資	
借款契約	台新國際商業銀行(建北分行)	95.02.16-97.02.16	登峰晶華案土融資	
借款契約	土地銀行(三重分行)	95.04.11-98.04.11	富貴 425 案土建融資	
借款契約	國泰世華商業銀行	90.04.12-97.04.12	新湖二路辦公室融資	
借款契約	國泰世華商業銀行	95.06.19-97.06.19	新莊案土建融資	
借款契約	臺灣新光銀行	96.02.14-99.01.10	富貴段 320 中期放款	

參、發行計劃及執行情形

一、前次現金增資、併購、受讓他公司股份發行新股或發行公司債 資金運用計劃分析

本公司截至目前未曾有私募有價證券情事，另本公司於 86 年及 88 年曾辦理現金增資，86 年間辦理現金增資案業已於 90 年第二季執行完畢，88 年辦理之現金增資已於 91 年第三季執行完畢，上述計畫實際完成日距本次申報日均已逾三年，故不適用。

二、本次現金增資、發行公司債或發行員工認股權憑證計劃

(一)資金來源

1. 本次計畫所需資金總金額：新台幣 700,000 仟元。

2. 資金來源

發行國內第一次有擔保轉換公司債 7,000 張，每張面額新台幣 10 萬元，依面額發行，總募集金額為新台幣 700,000 仟元。

3. 計劃項目及運用進度

單位：新台幣仟元

計畫項目	預計完成日期	所需資金總額	預計資金運用進度			
			96 年度			
			第二季	第二季	第二季	第二季
償還銀行借款	96 年第二季	700,000	0	700,000	0	0
合計		700,000	0	700,000	0	0

4. 預計可能產生之效益

本公司本次可轉換公司債預計將於 96 年第二季募足完畢，預計 96 年可節省利息支出約 11,200 仟元，以後每年可節省之利息支出約 19,198 仟元。

(二)本次發行公司債者，應參照公司法第二百四十八條之規定，揭露有關事項

1. 依公司法第二百四十八條規定應揭露事項

項目	國內第一次有擔保轉換公司債
1. 公司名稱	全坤興業股份有限公司
2. 公司債總額及債券每張之金額	發行總額：新台幣 700,000 仟元。 每張面額：新台幣 100 仟元。
3. 公司債之利率	票面年利率：0%。
4. 公司債償還方法及期限	1. 期限：三年。 2. 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) 債券持有人依本辦法第十條申請轉換為本公司普通股； (2) 本公司依本辦法第十七條提前贖回 (3) 債券持有人依本辦法第十八條行使賣回權；或 (4) 本公司由證券商營業處所買回註銷。
5. 償還公司債款之籌集計畫及保管方法	1. 籌集計畫： 償還資金將由本公司每年營運產生之資金支應。 2. 保管方法： 本公司債因未設立償債基金，故無保管方

項目	國內第一次有擔保轉換公司債
	式。
6. 公司債募得價款之用途及運用計畫	請參閱本公開說明書「參、二、(一)」說明。
7. 前已募集公司債者，其未償還數額	本公司並無前已募集公司債者，故不適用。
8. 公司債發行價格或最低價格	每張面額新台幣 100 仟元整，依面額發行。
9. 公司股份總數與已發行股份總數及其金額	1. 股份總數：298,000,000 股，每股金額：10 元。(其中 50,000 仟股，計 500,000 仟元係預留發行可轉換公司債使用) 2. 已發行股份總數：116,988,300 股。 3. 已發行股份金額：1,169,883,000 元。
10. 公司現在全部資產，減去全部負債及無形資產後之餘額	依 95 年度經會計師查核簽證之財務報告計算之餘額為 1,895,786 仟元。
11. 證券管理機關規定之財務報表	請參閱本公開說明書「肆、二」之財務報告。
12. 公司債權人之受託人名稱及其約定事項	1. 債權人之受託人名稱：永豐商業銀行股份有限公司。 2. 約定事項：本轉換公司債之債權人，不論係於發行時認購或中途受讓，對於本公司與受託人之間所定受託契約規定、受託人之權利義務及本發行及轉換辦法，均予同意並授予受託人有關受託事項之全權代理，此項授權並不得中途撤銷，至於受託契約內容，債權人得在營業時間內隨時至受託人營業處所查詢。
13. 代收款項之銀行或郵局名稱地址	1. 代收款項銀行名稱：台新國際商業銀行股份有限公司建北分行。 2. 代收款項銀行地址：台北市建國北路二段十七號 3 樓。
14. 承銷或代銷機構者，其名稱及約定事項有承銷或代銷機構者，其名稱及約定事項	1. 承銷機構名稱：台証綜合證券股份有限公司。 2. 約定事項：主要係約定申報申效後由台証綜合證券股份有限公司主辦詢價團購相關承銷事務。
15. 有發行擔保者，其種類、名稱及證明文件	1. 擔保種類：銀行保證。 2. 證明文件：委任保證契約
16. 有發行保證人者，其名稱及證明文件	1. 名稱：台新國際商業銀行。 2. 證明文件：委任保證契約。
17. 對於前已發行之公司債或其他債務，曾有違約或遲延支付本息之事實或現況	無。
18. 可轉換股份者，其轉換辦法	請參閱本次轉換公司債發行及轉換辦法。
19. 附認股權者，其認購辦法	不適用。
20. 董事會之議事錄	請參閱本公開說明書「陸、重要決議」。

項目	國內第一次有擔保轉換公司債
21. 公司債其他發行事項，或證券管理機關規之之其他事項	無

2. 委託經證期局核准或認可之信用評等機關評等者，應揭露事項：不適用。
3. 附有轉換、交換或認股權者，其轉換辦法、發行條件對股權可能稀釋情形與股東權益影響

(1) 轉換辦法、發行條件對股權可能稀釋情形

本公司本次辦理轉換公司債金額計 700,000 仟元，轉換價格暫訂每股 28.38 元，假設轉換公司債之債券持有人請求全數轉換為本公司普通股之情況下，分析其對現有股東持股將造成之最大稀釋比率，計算式如下：

轉換公司債轉換成普通股對轉換時股東股權稀釋比率

$$\frac{\text{轉換時普通股已發行並流通在外股數}}{\text{轉換時普通股已發行並流通在外股數} + \text{轉換公司債之轉換股數}}$$

$$= 1 - \frac{\text{轉換時普通股已發行並流通在外股數}}{\text{轉換時普通股已發行並流通在外股數} + \text{轉換公司債之轉換股數}}$$

$$= 1 - \frac{95 \text{ 年度期末股本}}{95 \text{ 年度期末股本} + 96 \text{ 年第一次可轉債轉換股數}}$$

$$= 1 - \frac{116,988 \text{ 仟股}}{116,988 \text{ 仟股} + (700,000 \text{ 仟元} / 28.38 \text{ 元})}$$

$$= 1 - \frac{116,988 \text{ 仟股}}{116,988 \text{ 仟股} + 24,665 \text{ 仟股}} = 1 - 82.59\% = 17.41\%$$

(2) 對現有股東權益之影響

A. 對每股盈餘之影響

假設轉換公司債全數轉換情況下，其對每股盈餘稀釋之影響，請詳「參、二、(七)、5、(2)」之說明。

B. 對每股淨值之影響

以本公司 95 年 12 月 31 日股東權益金額 1,895,786 仟元，與流通在外股數 116,988 仟股為基礎，每股淨值為 16.20 元。本次發行轉換公司債新台幣 700,000 仟元，暫訂轉換價格 28.38 元，假設全數轉換之情況，其對於每股淨值之影響如下：

$$\frac{1,895,786 \text{ 仟元} + 700,000 \text{ 仟元}}{116,988 \text{ 仟股} + (700,000 \text{ 仟元} / 28.38 \text{ 元})} = 18.32 \text{ 元/股}$$

經由上述之計算結果可知，假設本次轉換公司債全部轉換為普通股，其每股淨值並未下降，故應無稀釋之效果。

- (三) 本次發行特別股者，應揭露每股面額、發行價格、發行條件對特別股股東權益影響、股權可能稀釋情形、對股東權益影響及公司法第一百五十七條所規定之事項：不適用。

- (四) 上市或上櫃公司發行未上市或未上櫃特別股者，應揭露發行目的、不擬上市或上櫃原因、對現有股東及潛在投資人權益之影響及未來有無申請上市或上櫃之計畫：不適用。

- (五) 股票依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證券商營業處所買賣興櫃股票審查準則第五條規定核准在證券商營業處所買賣之公司發行新股者，應說明未來上市(櫃)計畫：不適用。

(六)本次發行員工股權憑證者，應揭露員工認股權憑證發行及認股辦法：不適用。

(七)說明本次計畫之可行性、必要性及合理性，並應分析各種資金調度來源對公司申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋影響

1. 本次募集與發行轉換公司債之可行性

(1)本次募集與發行有價證券於法定程序上之可行性

本公司本次發行轉換公司債計劃，業於 96 年 3 月 26 日經董事會決議通過。經核閱本公司本次發行轉換公司債所訂定之發行及轉換辦法，均符合相關法令之規範，並洽律師對本次募集與發行轉換公司債計畫之適法性出具法律意見書，顯示本次募集與發行計劃確已符合相關法令之規定，於法定程序上屬適法可行。

(2)本次計劃募集完成之可行性

本次發行有擔保轉換公司債案採面額十足發行，募集總金額為 700,000 仟元，每張面額 100 仟元，共計發行 7,000 張；其發行條件係參酌公司未來成長潛力以及資本市場之接受度而訂定，且本次發行有擔保轉換公司債之承銷方式，將依照發行人募集與發行有價證券處理準則第 34 條規定，全數提撥承銷團以詢價圈購方式對外公開發售，並由承銷團餘額包銷，應可確保完成本次資金募集，故本次資金募集計畫應屬可行。

(3)本次資金運用項目之可行性

本公司本次發行有擔保轉換公司債募集資金新台幣 700,000 仟元用以償還銀行借款，以減輕本公司利息負擔及改善財務結構。其原借款用途係為支應公司營運之借款，經檢視其借款合同，並無限制不得提前還款之規定，因此，本次發行轉換公司債募集資金完成後，即可依預定資金運用計劃進行償還銀行借款作業，故本次發行轉換公司債償還銀行借款尚屬可行。

貸款機構	利率(%)	契約期間	原貸款用途	原貸款金額	償還金額	96 年減少利息	往後每年度減少利息
新光銀行	2.71%	96.02.14~99.01.10	營運週轉	300,000	300,000	4,743	8,130
新光銀行	2.71%	96.02.14~97.01.10	營運週轉	66,000	66,000	1,044	1,789
新光銀行	2.85%	96.02.26~97.01.31	營運週轉	94,000	94,000	1,563	2,679
台新銀行	2.75%	94.12.22~96.06.22	營運週轉	280,000	240,000	3,850	6,600
合計	-	-	-	740,000	700,000	11,200	19,198

綜上所述，本公司本次發行有擔保轉換公司債計劃，就適法性、資金募集完成及資金運用項目執行之可行性評估均具可行性，故整體而言，其發行轉換公司債之籌資計劃尚屬可行。

2. 本次募集與發行有價證券之必要性評估

(1)改善長短期負債結構，強化短期償債能力

年度	93 年度	94 年度	95 年度
項目			
流動比率(%)	138.78	174.48	159.10
速動比率(%)	15.33	19.78	11.57
長期資金占固定資產比率(%)	220.01	252.01	271.78
負債佔資產比率(%)	53.57	52.48	57.26
利息保障倍數(%)	3.84	5.20	7.07
財務槓桿度	1.38	1.36	1.17
利息費用(仟元)	35,872	36,359	41,986

本公司基於行業特性而有大量資金需求，且在資金週轉率不及一般產業

快速情況下，業者本身除需擁有充裕的資金外，亦需有靈活的資金調度能力，以支應公司營運上之財務需求，由於國內房地產景氣自 92 年度 SARS 事件後逐漸復甦，本公司獲利亦逐年提升，94 年度本公司稅後純益較 93 年度小幅成長 22.16%；由上表可知，就本公司流動比率、速動比率及長期資金占固定資產比率來看，94 年度較 93 年度為佳。不過隨著國內房地產景氣復甦明確，本公司推案規模逐年擴大，而土地購置成本、在建工程原物料及人工價格持續上漲，使得資金需求日益增加，因此向銀行融資之借款亦同步成長，致使負債比率由 94 年度之 52.48% 逐年上升至 95 年度之 57.26%。雖然近年來本公司致力於改善其財務結構，惟在營運擴展之需求下，仍需透過銀行借款方式籌措營運資金，其中又以短期借款為最主要來源，本公司最近三年度短期借款(含短期票券)占總資產比率分別為 36.02%、26.81% 及 30.26%，且面對房地產景氣持續加溫，本公司 96 年持續積極推案，包括購地自建新莊忠孝段、內湖石潭段及三芝後厝段，而 96 年度 3 月推出登峰晶華，96 年第二季預計推出波昂昂翠，預計此批建案在 97、98 年度陸續完工交屋前，對於短期借款之依賴度仍高。此外，本公司流動比率亦受短期借款增加之影響，致使短期償債能力及營運風險有逐漸惡化趨勢。

本公司本次發行之有擔保轉換公司債因與欲償還之銀行借款均屬負債性質，故發行時不影響負債比率，惟若隨著轉換公司債持有人陸續轉換為股權後，將可逐步降低負債比率。在改善短期償債能力方面，充實自有資金或舉借長期負債用以償還短期負債為最有效及穩健之方式，藉由本次發行轉換公司債所募得之資金償還銀行借款，將大幅提升本公司之短期償債能力並降低營運風險，綜上所述，本公司本次發行轉換公司債應有其必要性。

(2) 節省利息支出，增加資金靈活運用空間

單位：新台幣仟元

項目		93 年度	94 年度	95 年度
銀行借款餘額(含短期票券)		1,409,621	1,511,139	1,868,027
利息支出	利息費用(A)	35,872	36,359	41,986
	營業淨利(B)	129,631	137,850	286,944
	(C)=(A)/(B)	27.67%	26.38%	14.63%

本公司屬建築業，故由於建築業具有資本密集及施工期間長之產業特性，故造成本公司需要龐大的銀行資金融通，且消費者依個案不同通常投入總價約 10% 至 20% 自備款，其餘款項必須待建商交屋後銀行核貸成始能進行撥付，故在建工程期間建商必須自行籌措購地款及營建資金，銀行短期借款及相關短期票券是絕大部分建築業周轉資金的主要方式。

房地產自 92 年下半年度由谷底回升，受惠於土地增值稅減半已由階段性政策轉為永久性調降，國內房貸利率水準處於低檔及政府陸續推出優惠房貸的政策，地價及房市持續上漲，根據中華民國統計資訊網國民所得統計常用資料顯示預估民國 96 年度平均每人國民生產毛額將由 95 年度 16,098 美元上升至 16,537 美元，平均年所得也由 13,970 美元上升至 14,302 美元，且就市場消息面看，主要利多消息包括國有土地標售持續熱絡、高鐵捷運通車等，預期未來房地產景氣仍持續平穩上升。

本公司為順應房地產市場交易持續熱絡之需求，積極投入土地開發及個案興建，其 93 年度至 95 年度止之營建用地、在建房地及預付土地款合計金額分別達到 1,954,768 仟元、2,056,409 仟元及 2,758,254 仟元，在積極拓展業務資金需求愈趨殷切下，銀行借款餘額(含短期票券)由 93 年度之

1,409,621 仟元及 94 年度之 1,511,139 仟元上升至 95 年度之 1,868,027 仟元，而最近三年度之利息費用分別為 35,872 仟元、36,359 仟元及 41,986 仟元，整體來說，利息費用逐年攀升，由此觀之，利息支出對本公司獲利能力的影響甚大。

隨著本公司營運規模之成長，若多以銀行借款支應公司正常營運所需之資金，在未來利率看漲之趨勢下，將造成其利息費用負擔增加而侵蝕公司之獲利，因此，本次辦理現金增資及發行轉換公司債償還銀行借款 700,000 仟元，預計 96 年可節省利息支出約 11,200 仟元，以後每年可節省之利息支出約 19,198 仟元，以減輕公司資金流出負擔，亦可降低利息支出對獲利之侵蝕，故本次募集資金計劃用以償還銀行借款確實有其必要性。

3. 本次資金運用計畫與預計進度之合理性評估

本公司主要之資金來源為銀行借款，為降低對銀行機構的依賴性，面對未來的金融政策緊縮可能遭受額度限制，以建築投資業特性需要高度資金融通的特性，未避免公司暴露於流動性不足的風險，藉由發行轉換公司債降低對銀行依存度，改善財務結構，節省利息支出以提高營運競爭力，增加資金靈活運用空間。此外，轉換公司債若持續轉換為普通股，負債比率將會逐漸降低，有效降低營運風險。綜上所述，故本公司之資金運用計畫，尚屬合理。

就預計執行進度而言，本公司本次募集有擔保轉換公司債乃考量 96 年度預計投入個案相關資金調度規劃，並考量主管機關審查時間、公開承銷期間及繳款作業等因素，預計 96 年度第二季募集完成，償還相關銀行借款。且由於本公司預計償還之銀行借款尚無提前還款之限制，因此本公司本次募集發行有擔保轉換公司債之資金運用預計進度，尚屬合理。

4. 本次計畫預計可能產生效益之合理性評估

(1) 節省利息支出，減輕財務負擔

償還債務計劃及預計財務負擔減輕情形明細表

單位：新台幣仟元

貸款機構	利率(%)	契約期間	原貸款用途	償還金額	減少利息金額	
					96 年度	以後各年度
新光銀行	2.71%	96.02.14~99.01.10	營運週轉	300,000	4,743	8,130
新光銀行	2.71%	96.02.14~97.01.10	營運週轉	66,000	1,044	1,789
新光銀行	2.85%	96.02.26~97.01.31	營運週轉	94,000	1,563	2,679
台新銀行	2.75%	94.12.22~96.06.22	營運週轉	240,000	3,850	6,600
合計金額				700,000	11,200	19,198

本公司本次預計償還之銀行借款金額為 700,000 仟元，以本公司預計償還借款之利率設算，96 年度約可節省利息費用 11,200 仟元，往後每年則可節省利息支出 19,198 仟元，可適度減輕本公司之財務負擔，提升償債能力，增加資金流動性，對本公司未來營運甚有助益，故本次發行可轉換公司債以償還銀行借款預計可能產生節省利息費用之效益應屬合理。

(2) 強化財務結構並提升償債能力

項目	94 年度	95 年度	96 年上半年度籌資後(CB轉換前)	96 年上半年度籌資後(CB全部轉換後)
負債佔資產比率(%)	52.48	57.26	62.15	49.31
流動比率(%)	174.48	159.10	203.72	203.72
速動比率(%)	19.78	11.57	9.23	9.23

註：本公司並未公開 96 年度財務預測，故 96 年度募資後金額係以 96 年 1 至 2 月實際數字及預期未來開發之建案投入及產出編列 96 年上半年度之資產、負債及損益，並預估 96 年第二季後發行轉換公司債 700,000 仟元用以償還銀行借款之財務比率，及轉換公司債全數轉換之財務比率。

本公司本次發行轉換公司債償還銀行借款 700,000 仟元，於募足款項後即可償還銀行借款，因發行公司債及銀行借款皆屬負債科目，在公司債未轉換的情況下，其負債比率並不會有大幅的下降，為清楚了解其轉換之實質效益，預估其 96 上半年度全數轉換成普通股後之流動比率及速動比率雖保持不變，但負債佔資產比率將下降至 49.31%，將可有效地改善本公司之財務結構，並可提升公司自有資本比率，故本次資金募集計畫以償還銀行借款，預計可強化財務結構並提升償債能力之效益應屬合理。

(3)降低銀行借款依存度

單位：%

財務比率	95 年度	96 年上半年度(募資後)	變動%
長期資金佔固定資產比率	271.78	369.10	35.81
銀行借款/(總負債-預收房地款)	85.48	65.46	(23.42)

註：本公司並未公開 96 年度財務預測，故 96 年度募資後金額係以 96 年 1 至 2 月實際數字及預期未來開發之建案投入及產出編列 96 年上半年度之資產、負債及損益，並預估 96 年第二季後發行轉換公司債 700,000 仟元用以償還銀行借款之財務比率。

本公司係以金融機構借款作為因應營運資金需求之主要方式，因此於 96 年第二季募資完成償還 700,000 仟元之銀行借款後，長期資金佔固定資產比率將提升至 369.10%，上升幅度約 35.81%，而銀行借款佔總負債扣除預付房地款比率將由募資前的 85.48%降至募資後的 65.46%，減少比率約 23.42%。綜上所述之相關比率皆有改善的實質變動，故本公司本次發行轉換公司債以降低對銀行借款依存度之效益，應屬合理。

5. 各種資金調度來源對公司申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋之影響

(1)各種資金調度來源比較分析

一般上市、上櫃公司較常採用財務調度方式，一為與股權有關之籌資工具，如普通股或特別股現金增資及發行海外存託憑證(GDR)；另一為與債權有關之籌資工具，如國內外可轉換公司債、普通公司債及銀行貸款等，其主要考量因素歸納如下：

方式	說明	
	有利因素	不利因素
1. 銀行借款或發行銀行承兌匯票	1. 資金挹注能暫時解決公司現金需求。 2. 若能有效運用財務槓桿，公司可用較少之成本，創造較高的利潤。 3. 資金籌措因不須經主管機關審核，故所需時間較短。	1. 利息負擔大，負債增加，易侵蝕公司獲利。 2. 短期借款到期後，需另籌措資金，增加資金調度的壓力。 3. 若為長期投資或固定資產投資，不宜以銀行短期借款支應。
2. 發行國內公司債	1. 每股盈餘未有被稀釋之顧慮。 2. 公司債之債權人對公司沒有管理權，對經營權掌握不會造成重大影響。	1. 利息負擔大，負債增加，易侵蝕公司獲利。 2. 易導致財務結構惡化，降低與同業競爭力。 3. 公司債期限屆滿時，公司即再度面臨龐大資金籌措壓力。

方式	說明	
	有利因素	不利因素
3. 發行轉換公司債	1. 因其附有「轉換權」、票面利率較長期性借款為低，故其資金募集成本較低。 2. 轉換公司債轉換成普通股之轉換價格，一般皆高於發行轉換公司債時普通股之時價，發行公司相當於以較高價格溢價發行股票。 3. 稀釋盈餘的壓力較低，對經營控制權影響較小。 4. 轉換公司債經債權人請求轉換後，即由負債轉變成資本，除可節省利息支出外，亦可避免到期還本之龐大資金壓力。	1. 依目前市場之轉換公司債，轉換公司債轉換與否之主權屬債權人，發行時公司無法改善財務結構，惟當債權人轉換時，方可改善財務結構。 2. 若於得行使賣回權前，投資人未轉換為股票，而以賣回價格要求公司買回，公司需負擔保證收益率之資金成本。 3. 目前市場性偏重法人，募資成功須視發行條件、轉換溢價及轉換可能性而定。
4. 發行海外存託憑證	1. 藉海外市場募集資金動作，可拓展海外知名度。 2. 發行價格一般皆較接近發行海外存託憑證時點之普通股價格，相當於以較高價格溢價發行股票，籌集資金較多。 3. 籌募對象以國外法人為主，可避免增資新股或老股釋出之籌碼過多，對股價產生不利影響。	1. 公司海外知名度高低及其產業成長性影響資金募集計劃成功與否。 2. 固定發行成本較高，為符合經濟規模，募集額度不宜過低。
5. 現金增資發行新股	1. 可改善財務結構，減低財務風險，提升市場競爭力。 2. 目前市場最普通之金融商品，因其具流通性，一般投資者接受程度高，資金募集計畫較易順利進行。 3. 增加自有資本可加強對同業之競爭力，避免營運風險。 4. 依法應保留 10%~15% 由員工承購，員工成為公司股東之一份子，可提高員工對公司認同感及向心力。	1. 獲利水準因股本膨脹而被稀釋，公司經營階層承受壓力升高。 2. 對於股權較不集中的公司，其經營權易受威脅。

資料來源：台証證券整理

本公司可資運用之籌資工具包括銀行借款、發行公司債、可轉換公司債、現金增資及海外存託憑證等，經考量本公司目前之財務結構及此次募集資金主要用以償還銀行借款，自不宜以金融機構短期融資方式支應，而長期借款額度之洽談及辦理頗為耗時，且近期利率不斷升高，故不宜再採行銀行借款等單純負債型籌資工具；辦理現金增資雖有助立即改善本公司財務結構，然因每股盈餘將股本立即膨脹受到稀釋，加重營業壓力，以本公司現階段而言，實不宜立即以純股權籌資方式募集資金；考量發行海外存託憑證之固定發行成本較高，且尚須考量匯率波動風險，故本公司本次募資計畫並未考慮發行海外存託憑證。採負債型籌資工具除將增加本公司之負債外，亦將降低自有資本比率及獲利能力，對本公司每年之資金調度造成負擔，有違其穩健經營原則亦將影響本公司之銀行授信額度及未來財務調度之資金成本、獲利能力及財務結構。

若以發行轉換公司債支應，其殖利率較低，可較銀行借款節省利息支出，除不致立即產生稀釋每股盈餘之效果，其資金來源趨向長期且穩定，有助本公司未來長期發展，且可緩和股本膨脹速度，減緩每股盈餘稀釋結果，故發行轉換公司債是本公司較佳的籌措資金方式。

經比較各種資金調度來源對公司未來年度每股盈餘之影響性後（詳本評估項次 5、(2)說明），基於股本膨脹及資金成本之考量，本公司擬發行可轉換公司債支應所需資金，應具其必要性及合理性。

(2)分析各種資金調度來源對發行人申報年度每股盈餘稀釋之影響

各項籌資工具中，發行海外存託憑證(GDR)及國外轉換公司債因涉及國外發行市場作業，故相關作業程序繁複，且其固定發行成本較高，為符合經濟效益募資額度不宜過低，故本公司目前暫不予考慮。另銀行借款與發行普通公司債之效果相同，因此，以下僅就本公司本次發行轉換公司債、銀行借款、現金增資及普通公司債等四種籌資方式，說明對本公司每股盈餘之影響：

單位：新台幣仟元；仟股

項目	銀行借款	轉換公司債		現金增資
		全數未轉換	全數轉換	
資金成本（註 1 及 2）(1)	11,270	7,146	—	—
計畫前之股數 (2)	116,988	116,988	116,988	116,988
計畫增加股數（註 3）(3)	—	—	24,665	31,760
計畫後之股數（註 4） (4) = (2) + (3)	116,988	116,988	140,798	148,238
資金成本對每股盈餘影響 (1) / (4)	0.096 元	0.061 元	—	—
95 年度每股盈餘稀釋程度（註 5）	—	—	9.54%	13.67%

註 1：銀行借款係以目前一般借款利率 2.76%、另轉換公司債實質利率為 1.75%。

註 2：預計 96 年第二季 5 月籌資完成，資金成本計算期間以 7 個月計：銀行借款資金成本為 $700,000 \text{ 仟元} \times 2.76\% \times 7/12 = 11,270 \text{ 仟元}$ ；全數未轉換公司債資金成本為 $700,000 \text{ 仟元} \times 1.75\% \times 7/12 = 7,146 \text{ 仟元}$ 。

註 3：轉換公司債依暫定轉換價格每股 28.38 元（ $27.55 \times 103\%$ ）計算，最大可轉換普通股股數為 24,665 仟股。現金增資採公開申購方式之發行價格假設以市價之八成，即每股 22.04 元（ $27.55 \times 80\%$ ）設算，預計需發行之股數為 31,760 仟股。

註 4：不考慮無償配股增加發行新股之稀釋效果，僅分析因現金增資或本次轉換公司債轉換後股本增加所造成之稀釋效果。

註 5：未考慮資金成本之節省下，96 年度轉換公司債全數轉換每股盈餘稀釋程度為 $\{1-116,988/(116,988+24,665 \times 6/12)\}=9.54\%$ ；現金增資每股盈餘稀釋程度為 $\{1-116,988/(116,988+31,760 \times 7/12)\}=13.67\%$ 。

本公司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，而本公司本次發行有擔保轉換公司債之實質利率為 1.75%；在假設全數未轉換情況下，本公司負擔資金成本對每股盈餘之影響僅 0.061 元，低於銀行借款對每股盈餘影響之 0.096 元。且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，96 年度每股盈餘稀釋程度為 9.54%，仍低於現金增資方式之 13.67%。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。

綜上所述，本公司現階段以發行轉換公司債募集資金，除了善用市場因素達到財務桿槓最佳化外，且隨著轉換效果亦能適度提高自有資本率，有助於未來業務競爭力之提升，並降低營運風險，故本公司選擇發行轉換公司債募集資金確有其合理性。

6. 已低於票面金額發行股票者，應說明公司折價發行新股之必要與合理性、未採用其他籌資方式之原因及其合理性暨所沖減資本公積或保留盈餘之數額：不適用。

(八)說明本次發行價格、轉換價格、交換價格或認股價格之訂定方式
詳本次轉換公司債發行及轉換辦法。

(九)資金運用概算及可能產生之效益

1. 如為收購其他公司、擴建或新建固定資產者，應說明本次計畫完成後，預計可能增加之產銷量、值、成本結構(含總成本及單位成本)、獲利能力之變動情形、產品品質之改善情形及其他可能產生之效益：不適用。
2. 如為轉投資其他公司，應列明事項：不適用。
3. 如為充實營運資金、償還債務者，應列明下列事項

(1)公司債逐年到金額、償還計畫及預計財務負擔減輕情形、目前營運資金狀況、所需之資金額度及預計運用情形，並列示所編製之申報年度及未來一年度各月份之現金收支預測表

A. 公司債務逐年到期金額、償還計畫及預計財務負擔減輕情形

a. 公司債務逐年到期金額

本公司本次發行公司債係三年期之可轉換公司債，票面利率為 0%，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) 債券持有人依本辦法第十條申請轉換為本公司普通股；(2) 本公司依本辦法第十七條提前贖回(3) 債券持有人依本辦法第十八條行使賣回權；或(4) 本公司由證券商營業處所買回註銷。

b. 償還計畫

本公司債將由本公司未來營運所得償還，由本公司按年度列入營業預算。

c. 預計財務負擔減輕情形

本公司本次預計償還之銀行借款金額為 700,000 仟元，以本公司預計償還借款之利率設算，96 年度約可節省利息費用 11,200 仟元，往後每年則可節省利息支出 19,198 仟元，可適度減輕本公司之財務負擔，提升償債能力，增加資金流動性，對本公司未來營運甚有助益。

B. 目前營運資金狀況、所需之資金額度及預計運用情形

a. 目前營運資金狀況：

請參閱本公開說明書「參、二、(九)、3、(1)、c.」之現金收支預測表。

b. 所需之資金額度及預計運用情形：

本公司本次發行有擔保轉換公司債募集資金新台幣 700,000 仟元用以償還銀行借款，以減輕本公司利息負擔及改善財務結構。其原借款用途係為支應公司營運之借款，經檢視其借款合同，並無限制不得提前還款之規定，因此，本次發行轉換公司債募集資金完成後，即可依預定資金運用計劃進行償還銀行借款作業。

c. 申報年度及預計未來一年度各月份之現金收支預測表

現金收支預測表-96 年度

單位：新台幣仟元

	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合計
期初現金餘額 1	61,394	28,565	26,092	25,563	31,390	26,337	31,454	20,239	20,268	27,279	27,753	27,792	61,394
加：非融資性收入 2													
應收帳款收現	26,881	8,015	5,486	4,096	5,886	5,834	6,328	5,828	5,869	5,325	5,868	5,128	90,544
應收票據收現	25,450	13,483	17,509	16,428	18,498	15,258	41,320	41,159	21,412	18,656	12,844	14,150	256,167
銷貨收現	15,112	25,422	4,892	11,065	11,345	8,149	33,724	34,063	711,701	12,063	5,709	7,755	881,000
處分固定資產	307	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	307
信託基金收入	0	1,467	0	0	1,500	0	0	1,500	0	0	1,500	0	5,967
合計	67,750	48,387	27,887	31,589	37,229	29,241	81,372	82,550	738,982	36,044	25,921	27,033	1,233,985
減：非融資性支出 3													
應付帳款付現	1,260	10,048	7,750	8,341	9,418	9,597	11,588	11,572	13,367	11,177	9,758	10,229	114,105
應付票據付現	288,444	87,255	46,496	50,051	56,510	57,586	69,535	69,432	80,203	67,062	58,550	61,371	992,495
土地款付現	221,219	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	221,219
購料及費用付現	31,747	28,895	23,250	25,023	28,254	28,791	34,764	34,716	40,101	33,531	29,274	30,687	369,033
薪資付現	3,858	4,052	4,094	4,100	4,100	4,100	4,100	4,100	4,100	4,100	4,100	4,100	48,904
短期投資	4,403	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,403
固定資產	142	0	1,326	247	0	50	400	0	0	500	0	0	2,665
獎金	6,742	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,742
利息	4,112	3,784	4,000	4,000	4,000	4,000	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	49,096
合計	561,927	134,034	86,916	91,762	102,282	104,124	124,587	124,020	141,971	120,570	105,882	110,587	1,808,662
要求最低現金餘額 4	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000
所需資金總額 5=3+4	581,927	154,034	106,916	111,762	122,282	124,124	144,587	144,020	161,971	140,570	125,882	130,587	1,828,662
融資前可供支用現金餘額(短絀)6=1+2-5	(452,783)	(77,082)	(52,937)	(54,610)	(53,663)	(68,546)	(31,761)	(41,231)	597,279	(77,247)	(72,208)	(75,762)	(533,283)
融資淨額 7													
發行轉換公司債	0	0	0	0	700,000	0	0	0	0	0	0	0	700,000
借款	461,348	83,174	58,500	66,000	60,000	80,000	32,000	125,000	0	85,000	80,000	83,000	1,214,022
償債	0	0	0	0	(700,000)	0	0	0	(590,000)	0	0	0	(1,290,000)
支付股利	0	0	0	0	0	0	0	(83,501)	0	0	0	0	(83,501)
合計	461,348	83,174	58,500	66,000	60,000	80,000	32,000	41,499	(590,000)	85,000	80,000	83,000	540,521
期末現金餘額 8=1+2-3+7	28,565	26,092	25,563	31,390	26,337	31,454	20,239	20,268	27,279	27,753	27,792	27,238	27,238

現金收支預測表-97 年度

單位：新台幣仟元

	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合計
期初現金餘額 1	27,238	29,363	21,286	15,987	20,348	20,102	22,091	20,059	20,689	21,020	20,977	20,425	27,238
加：非融資性收入 2													
應收帳款收現	5,296	5,386	5,972	4,095	5,786	5,838	6,078	8,872	5,869	8,260	5,768	5,378	72,598
應收票據收現	18,555	25,653	13,707	17,353	12,121	13,673	13,813	13,770	13,704	8,866	10,743	11,854	173,812
銷貨收現	1,374,037	20,503	874,011	11,989	6,568	6,568	6,568	6,713	216,568	5,209	5,209	5,209	2,539,152
信託基金收入	0	1,500	0	0	1,500	0	0	1,500	0	0	1,500	0	6,000
合計	1,397,888	53,042	893,690	33,437	25,975	26,079	26,459	30,855	236,141	22,335	23,220	22,441	2,791,562
減：非融資性支出 3													
應付帳款付現	12,060	7,770	9,007	9,565	6,279	6,566	6,556	5,430	4,138	3,595	3,534	3,096	77,596
應付票據付現	65,358	46,616	49,038	57,393	37,682	39,403	39,344	29,581	24,835	21,575	21,213	18,582	450,620
購料及費用付現	43,180	23,310	32,021	28,695	18,837	19,698	19,668	19,290	12,414	10,785	10,602	9,288	247,788
薪資付現	4,223	4,223	4,223	4,223	4,223	4,223	4,223	4,223	4,223	4,223	4,223	4,223	50,676
固定資產	0	0	500	0	0	0	500	0	0	0	0	0	1,000
獎金	6,742	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,742
利息	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	50,400
合計	135,763	86,119	98,989	104,076	71,221	74,090	74,491	62,724	49,810	44,378	43,772	39,389	884,822
要求最低現金餘額 4	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000
所需資金總額 5=3+4	155,763	106,119	118,989	124,076	91,221	94,090	94,491	82,724	69,810	64,378	63,772	59,389	904,822
融資前可供支用現金餘額(短絀)6=1+2-5	1,269,363	(23,714)	795,987	(74,652)	(44,898)	(47,909)	(45,941)	(31,810)	187,020	(21,023)	(19,575)	(16,523)	1,913,978
融資淨額 7													
發行轉換公司債	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借款	0	25,000	0	75,000	45,000	50,000	46,000	116,000	0	22,000	20,000	20,000	419,000
償債	(1,260,000)	0	(800,000)	0	0	0	0	0	(180,000)	0	0	0	(2,240,000)
支付股利	0	0	0	0	0	0	0	(83,501)	0	0	0	0	(83,501)
合計	(1,260,000)	25,000	(800,000)	75,000	45,000	50,000	46,000	32,499	(180,000)	22,000	20,000	20,000	(1,904,501)
期末現金餘額 8=1+2-3+7	29,363	21,286	15,987	20,348	20,102	22,091	20,059	20,689	27,020	20,977	20,425	23,477	29,477

- (2)就公司申報年度及預計未來一年度應收帳款收款應付帳款付款政策、資本支出計畫、財務槓桿及負債比率（或自有資產與風險性資產比率），說明償債或充實營運資金之原因

A. 應收帳款收款與應付帳款付款政策

本公司為水泥製品業及建築業，水泥製品部門之應收帳款付款政策為交貨後依客戶與本公司簽訂之買賣契約付款方式予以結帳收款，一般來說，本公司水泥製品之應收帳款與交貨月底結算，買方於次月底開立 60 天期票支付(依客戶而定)。建築事業部門除成屋銷售外，為紓解客戶資金壓力大多採預售制，約定收取一定比例之訂金、簽約金、開工款及工程款，迨個案完工產權完成時，客戶付清款或向金融機構辦理貸款撥款後，建設公司始收回全部房地款。一般來說訂金及簽約金通常以現金或刷卡方式向客戶收取，而開工款及工程款多以現金匯款、刷卡或開立期票的方式支付；本公司 96 年度及 97 年度現金收支預測表所採之應收帳款收款政策即參酌目前業務狀況預測，水泥製品應收帳款乃依上述 60 天期預估，而營建收入方面本公司乃依客戶訂定的契約收款進度及完工進度，預估每月收現金額，故本公司 96 年度及 97 年度現金收支預測表所採之應收帳款收款政策即參酌目前實際收款政策、個案完工時程與預估銀行核貸時間編製而成，故其編製尚屬合理。

本公司之付款政策依支付土地款或工程款而有所區分，支付土地款係照土地買賣合約中所約定付款日期開立即期支票、銀行本票或支付現金；工程款之支付依工程契約進度而定，一般廠商則為即期票或月結 30 天以內期票。本公司於編製 96 年度及 97 年度現金收支預測表之應付帳款付現天數即參酌目前付款政策與公司實際經營情形為編製基礎。

B. 資本支出計畫

本公司除 96 及 97 年度因應土地開發所購買之營建用地及土地預付款，其營造工程係發包予合格之營造廠商承攬，本身並不從事營建業務，雖本公司所營相關建築投資外，仍有各種電桿及基樁、等水泥製品產銷，但並無重大資本支出計畫，故其編製基礎應屬合理。

C. 財務槓桿及負債比率

單位：新台幣仟元			
項 目	93 年度	94 年度	95 年度
負債比率(%)	53.57	52.48	57.26
長期資金佔固定資產比率(%)	220.01	252.01	271.78
流動比率(%)	138.78	174.48	159.10
速動比率(%)	15.33	19.78	11.57
營業利益 A	129,631	137,850	286,944
利息支出 B	35,872	36,359	41,986
財務槓桿度 A/(A-B)	1.38	1.36	1.17

財務槓桿度係衡量公司舉債經營之財務風險，評估利息費用之變動對於營業利益之影響程度，若公司未舉債經營，則其財務槓桿度為 1，數值愈大財務風險愈高，而該指數若為正數，顯示舉債經營仍屬有利。由於本公司自 95 年上半年起增購新莊忠孝段、內湖石潭段及三芝後厝段，伴隨對資金之需求亦日漸殷切，本公司短期資金之調度亦愈加頻繁，由上表資料可知，截至 95 年底止，本公司之流動與速動比率均較 94 年底下降。又雖本公司最近三年度之財務槓桿比率均大於 1，表示舉債經營較自有資本經營有利，惟本公司於 96 年及 97 年新推量增加，若本公司繼續以舉借銀行借款支應，其所

產生利息負擔亦同步增加，將使財務槓桿度趨於惡化，故其發行轉換公司債償還借款應有其必要性及合理性。

另就本公司負債比率而言，由上表所述負債比率逐漸上升，為減少對銀行的依存度，取得長期資金支應短期資金需求，並強化財務結構，避免到期還本之龐大資金壓力，本次發行轉換公司債實有其合理性及必要性。

- (3)增資計畫如用於償債者，應說明原借款用途及其效益達成情形。若原借款係用以購買營建用地或支付營建工程款者，應就預計自購置該營建用地至營建個案銷售完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度，說明原借款原因，並就認列損益之時點、金額說明預計可能產生效益及其達成情形

A. 原借款用途之必要性及合理性

本次計畫所擬償還之原借款如下，其用途係支應營運所需之營運週轉金。

單位：新台幣仟元

貸款機構	利率(%)	契約期間	原貸款用途	原貸款金額	償還金額	96年減少利息	往後每年度減少利息
新光銀行	2.71%	96.02.14~99.01.10	營運週轉	300,000	300,000	4,743	8,130
新光銀行	2.71%	96.02.14~97.01.10	營運週轉	66,000	66,000	1,044	1,789
新光銀行	2.85%	96.02.26~97.01.31	營運週轉	94,000	94,000	1,563	2,679
台新銀行	2.75%	94.12.22~96.06.22	營運週轉	280,000	240,000	3,850	6,600
合計	-	-	-	740,000	700,000	11,200	19,198

由本公司上述台新銀行之相關借款乃因 95 年度支付富貴賞發包工程款，而 96 年度新光銀行借款乃為支付富貴段及預計 96 年開工之規劃個案。

房地產開發資金額龐大，工程施工期間較長，且資金週轉率不及一般產業快速的情形下，自有資金往往不足以支應營運之所需，故負債比率偏高為建築投資業之行業特性。最近三年度營業收入分別為 724,539 仟元、726,347 仟元及 1,285,431 仟元，95 年度較 94 年度大幅增加乃因 94 年開工之個案，於 95 年陸續認列營建收入，而相關存貨金額(含代售房地、營建用地及在建房地)分別為 1,990,818 仟元、1,937,365 仟元及 2,611,102 仟元，呈上升趨勢，因近年來隨著房地產景氣持續熱絡，且為配合政府都市更新，本公司 94 年度始陸續推出新型建案，相對存貨金額持續增加。就最近三年度營業活動淨現金流出分別為 481,845 仟元、66,496 仟元及 276,456 仟元，融資活動淨現金流入分別為 182,924 仟元、101,009 仟元及 274,882 仟元，可知本公司為提昇公司營運成長，對於金融機構借款有高度之依存度，故原借款主要係用以支應營業活動現金之不足，確有其必要性及合理性。

B. 原借款用途之效益性評估

單位：新台幣仟元

土融、建融及營運週轉金之效益										
工案名稱	推案年度	推案方式	開工日期	完工日期	累計工程進度	估計工程總成本	預售可售總額	預計毛利	估計毛利率	銷售率
中和富貴賞	95 年度	預售	95.04	97.01	興建中	1,080,043	1,666,103	586,060	35.18%	94%
富貴段 320 等地號	96 年度	預售	97.02	99.06	規劃中	12 億	15 億	3 億	20%	尚未開始出售

本公司向銀行申請土地融資貸款時，需將土地所有權設定予銀行，銀行依該土地買賣合約價約 80%之額度進行融資；申請建築融資款則以預估營建成本約 70%之額度進行核貸，依照相關借款合同向銀行提出撥款申請。

本公司向新光銀行之借款乃為支付預計推出之三重富貴段之土地成本，向台新銀行之借款乃為支付已推之建案-中和富貴賞相關營建費用；以中和富貴賞預計 97 年 1 月完工，目前工程進度已達 70%，共計 312 戶，雖採完工比例法認列營收，惟 95 年度收款未達 15%，故 95 年會計師查核報告並未認列其利益，但截至 96 年 2 月底止銷售率已達 94%，預估可售總額將達到 1,666,103 仟元，預估毛利金額為 586,060 仟元，毛利率約 35.18%，故台新銀行借款 280,000 仟元之效益已彰顯。而三重富貴段 265、320 及 321 等地號之土地，透過向新光銀行土地融資購買，預計 97 年 2 月開工，總售面積房屋 4,487 坪，可售車位 98 位；三重因捷運新莊線將於民國 99 年完工，且該案基座落於重陽橋下，鄰近台北市士林區。士林是北市最繁華的生活圈，有士林夜市、科教館、台北海洋館及士林官邸等多項重要設施，周遭的北投、三重及淡水地區，大多仰賴此區高度機能，其中位於重陽橋旁的「重陽都市計畫區」絕佳的河岸景觀及距市中心約 10 分鐘的車程的優點，是士林生活圈新興的明星住宅區，且房價只有士林的二分之一，在高品質、低房價的誘因之下，吸引大量士林，北投甚至較為偏遠的淡水消費者進場置產。本公司 97 年初推出之三重富貴段個案正位於「重陽都市計畫區」，且此建案不同於一般住宅大樓，為能夠欣賞到觀音山、台北 101 及淡水河美景，將一至三樓規劃為停車場（因淡水河堤防高為三層樓高），四樓以上才為一般住宅，因屬景觀住宅，且由於房價相對較低，未來加溫機率高，目前該地區行情價已推至每坪 24 萬至 28 萬元不等，預估將吸引高素質台北客進駐，預計將可望為本公司增加營收 15 億元，扣除預計工程成本 12 億元，營業毛利為 3 億元，平均毛利率約為 20%。在營業成本逐漸攀升及建築用地取得日亦困難的情況下，適時取得銀行融資使上述建案均能順利取得土地並進行工程開發實屬必要。由上所述，中和富貴賞銷售已達 94%，且三重富貴段預期銷售根據未來房地產景氣預估，仍屬合理範圍，故原借款用途效益應屬顯現。

4. 如為購買營建用地或支付營建工程款者，應詳列預計自購買土地至營建個案銷售完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度，並就認列損益之時點、金額說明預計可能產生效益

本公司本次發行轉換公司債計畫，並無用於購買營建用地或支付營建工程款之情事，故不適用本項之評估。

5. 如為購買未完工程並承受賣方未履行契約者，應列明買方轉讓理由、受讓價格決定依據及受讓過程對契約相對人權利義務之影響：不適用。

三、本次受讓他公司股份發行新股：不適用。

四、本次併購發行新股：不適用。

肆、財務概況

一、最近五年度簡明財務資料

(一)簡明資產負債表及損益表

1. 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)				
		91 年度	92 年度	93 年度	94 年度	95 年度
流動資產		2,414,798	1,888,528	2,245,622	2,363,289	3,170,307
基金及投資		560,780	352,837	346,039	371,116	371,784
固定資產		597,363	585,644	795,067	895,217	887,292
無形資產		7,668	7,668	3,833	2,655	—
其他資產		2,982	5,361	4,875	6,953	6,388
資產總額		3,590,077	2,840,038	3,395,436	3,639,230	4,435,771
流動負債	分配前	1,456,560	1,246,337	1,618,111	1,354,484	1,992,601
	分配後	1,456,560	1,246,337	1,618,111	1,354,484	1,992,601
長期負債		190,797	205,800	172,594	526,577	515,702
其他負債		17,486	19,923	23,631	24,234	27,249
負債總額	分配前	1,664,843	1,476,493	1,818,769	1,909,728	2,539,985
	分配後	1,664,843	1,476,493	1,818,769	1,909,728	2,539,985
股本		1,977,525	1,977,525	1,169,883	1,169,883	1,169,883
資本公積		331,681	331,681	352,155	352,155	352,848
保留盈餘	分配前	(298,232)	(852,850)	66,454	219,289	384,900
	分配後	(298,232)	(852,850)	66,454	135,789	384,900
金融商品未實現損益		—	—	—	—	(20)
累積換算調整數		—	—	—	—	—
未認為退休金成本之淨損失		—	—	—	—	—
庫藏股票		(94,468)	(92,811)	(11,825)	(11,825)	(11,825)
股東權益總額	分配前	1,925,234	1,363,545	1,576,667	1,729,502	1,895,786
	分配後	1,925,234	1,363,545	1,576,667	1,646,002	註2

註1：以上各年度之財務報表均經會計查核簽證。

註2：95 年度尚未經股東會決議，故無盈餘分配。

2. 簡明損益表

單位：新台幣仟元

項目/年度	最近五年度財務資料(註1)				
	91 年度	92 年度	93 年度	94 年度	95 年度
營業收入	1,354,270	598,834	724,539	726,347	1,285,431
營業毛利(損)	140,081	19,963	217,784	244,096	435,585
營業(損)益	(27,600)	(75,832)	129,631	137,850	286,944
營業外收入及利益	40,073	64,466	85,615	71,352	27,400
營業外費用及損失	297,071	555,179	90,112	56,367	59,656
稅前(損)益	(284,598)	(566,545)	125,134	152,835	254,688
本期損益	(291,274)	(563,346)	125,109	152,835	248,338
每股盈餘(元)(註2)	(2.63)	(5.11)	1.09	1.32	2.15

註1：以上各年度財務報表均經會計師查核簽證。

註2：每股盈餘係按以本期淨利除以普通股加權平均流通在外股數計算之。

(二)影響上述財務報表作一致性比較之重要事項：

1. 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。本公司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。
2. 本公司自民國九十五年一月一日起，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」及第三十六號「金融商品之表達與揭露」，暨適用新修訂之第一號「財務會計觀念架構及財務報表之編製」及第五號「採權益法之長期股權投資會計處理準則」。前述變動致民國九十五年度淨利及每股盈餘影響如下：

會計原則變動性質	本期淨利減少	每股盈餘(元)減少
金融商品之會計處理	1,411千元	0.01

本公司自民國九十五年一月一日起，依財務會計準則公報第三十四號「金融商品之會計處理準則」之規定，於首次適用該公報之會計年度開始時，應依公平價值及攤銷後成本衡量期初金融資產及金融負債，經重新分類及衡量，民國九十五年度淨會計原則變動累積影響數為 773 千元。

本公司之子公司持有本公司之股票原帳列短期投資，自民國九十五年一月一日起，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」，依該號公報規定，子公司已於適用該公報之會計年度開始時，依公平價值及攤銷後成本衡量期初金融資產及金融負債，經重新分類及衡量，子公司將持有本公司股票由短期投資重分類至備供出售金融資產－非流動項下，並認列股東權益調整數 2,598 千元，本公司依子公司持有本公司股票視為庫藏股之規定，並未認列前項股東權益調整數。

3. 本公司民國九十四年度財務報表係依財團法人中華民國會計研究發展基金會(94)

基秘字第 016 號函規定，配合財務會計準則公報第三十四號予以重分類。民國九十四年十二月三十一日之各類投資中，原採成本法及成本與市價孰低法評價之股票為 217,306 千元(係減除備抵跌價損失 7,292 千元後)，重分類為交易目的金融資產 12,850 千元及以成本衡量之金融資產－非流動 204,456 千元。

4. 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
現金及約當現金	現金及約當現金	3,924
各項準備	其他金融資產－非流動	14,344
其他應收款	其他金融資產－流動	601
其他應付款	其他流動負債	276
信託收入－租金收入	營業收入－其他	26,065
信託收入－利息收入	營業外收入及利益－利息收入	23
信託費用－利息費用	營業外費用及損失－利息費用	16,800
信託費用－其他費用	營業外費用及損失－什項支出	2,675

5. 本公司自民國九十三年度起適用財務會計準則公報第三十五號「資產減損之會計處理準則」。依該號公報規定，本公司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。商譽所屬現金產生單位，則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。

(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

1. 最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

年度	簽證會計師	查核意見
九十一年度	馬國柱、簡蒂暖	無保留意見
九十二年度	陳嘉修、簡蒂暖	無保留意見
九十三年度	陳嘉修、林 瞳	無保留意見
九十四年度	陳嘉修、林 瞳	無保留意見
九十五年度	陳嘉修、林 瞳	無保留意見

2. 最近五年度更換簽證會計師之說明

因安侯建業會計師事務所內部工作調整，故負責簽證本公司財務報表之會計師，民國九十二年十二月三十一日之財務報表由原馬國柱會計師及簡蒂暖會計師改為簡蒂暖會計師及陳嘉修會計師，民國九十三年十二月三十一日之財務報表由原簡蒂暖會計師及陳嘉修會計師改為陳嘉修會計師及林瞳會計師。

(四)財務分析

項目		年度	最近五年度財務資料				
			91 年度	92 年度	93 年度	94 年度	95 年度
財務結構(%)	負債占資產比率		46.37	51.99	53.57	52.48	57.26
	長期資金占固定資產比率		354.23	268.73	220.01	252.01	271.78
償債能力(%)	流動比率(%)		165.79	150.99	138.78	174.48	159.10
	速動比率(%)		21.00	29.44	15.33	19.78	11.57
	利息保障倍數(倍)		(1.39)	(9.13)	3.84	5.20	7.07
經營能力	應收款項週轉率(次)		33.03	19.06	24.36	18.20	24.08
	平均收現日數		11.05	19.15	14.98	20.05	15.16
	存貨週轉率(次)		0.44	0.32	0.29	0.25	0.37
	平均銷貨日數		830	1,141	1,259	1,460	977
	固定資產週轉率(次)		2.24	1.01	1.05	0.86	1.44
	總資產週轉率(次)		0.38	0.21	0.23	0.21	0.29
獲利能力	資產報酬率(%)		(4.63)	(16.22)	4.88	5.12	6.95
	股東權益報酬率(%)		(13.72)	(34.26)	8.51	9.25	13.74
	占實收資本比率 %	營業利益	(1.40)	(4.00)	11.08	11.78	24.53
		稅前純益	(14.39)	(28.65)	10.70	13.06	21.77
	純益率(%)		(21.51)	(94.00)	17.27	21.04	19.38
	每股盈餘(元)		(1.58)	(3.07)	1.09	1.32	2.15
現金流量	現金流量比率(%)		49.50	16.65	—	—	—
	現金流量允當比率(%)		35.49	53.70	58.31	66.06	23.29
	現金再投資比率(%)		31.36	11.79	—	—	—
槓桿度	營運槓桿度		—	—	1.30	1.33	1.05
	財務槓桿度		0.19	—	1.38	1.36	1.17

註 1：資料來源：經會計師查核簽證之財務報告

註 2：公開說明書本表末端，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) 長期資金占固定資產比率 = (股東權益淨額 + 長期負債) / 固定資產淨額。

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) 平均銷貨日數 = 365 / 存貨週轉率。

(5) 固定資產週轉率 = 銷貨淨額 / 固定資產淨額。

(6) 總資產週轉率 = 銷貨淨額 / 資產總額。

4. 獲利能力

- (1) 資產報酬率 = $\left[\text{稅後損益} + \text{利息費用} \times (1 - \text{稅率}) \right] / \text{平均資產總額}$ 。
- (2) 股東權益報酬率 = $\text{稅後損益} / \text{平均股東權益淨額}$ 。
- (3) 純益率 = $\text{稅後損益} / \text{銷貨淨額}$ 。
- (4) 每股盈餘 = $(\text{稅後淨利} - \text{特別股股利}) / \text{加權平均已發行股數}$ 。(註4)

5. 現金流量

- (1) 現金流量比率 = $\text{營業活動淨現金流量} / \text{流動負債}$ 。
- (2) 淨現金流量允當比率 = $\text{最近五年度營業活動淨現金流量} / \text{最近五年度}(\text{資本支出} + \text{存貨增加額} + \text{現金股利})$ 。
- (3) 現金再投資比率 = $(\text{營業活動淨現金流量} - \text{現金股利}) / (\text{固定資產毛額} + \text{長期投資} + \text{其他資產} + \text{營運資金})$ 。(註5)

6. 槓桿度：

- (1) 營運槓桿度 = $(\text{營業收入淨額} - \text{變動營業成本及費用}) / \text{營業利益}$ (註6)。
- (2) 財務槓桿度 = $\text{營業利益} / (\text{營業利益} - \text{利息費用})$ 。

(五)會計科目重大變動說明

比較最近兩年度資產負債表及損益表之會計科目，金額變動達百分之十以上，且金額達當年資產總額百分之一者：

單位：新台幣仟元

項目	年度	95 年度	94 年度	差 異		說 明
		金額	金額	金額	%	
公平價值變動列入損益之金融資產－流動		75,767	12,850	62,917	489.63%	因 95 年度股票投資購入宏達電及華僑銀行股票 64,100 仟元。
待售房地		6,306	19,542	(13,236)	(67.73%)	因 95 年度出售「敦峰」餘屋 12,796 仟元。
營建用地		1,172,375	463,711	708,664	152.82%	因 95 年度購入「新莊忠孝段」、「內湖石潭段」及「三芝後厝段」共 710,433 仟元。
應付短期票券		151,325	82,922	68,403	82.49%	因 95 年度購入多筆土地，且 94 年底積極推案，95 年度所需支付工程款較 94 年高，
應付票據		182,886	111,134	71,752	64.56%	因 95 年度購入「新莊忠孝段」、「內湖石潭段」及「三芝後厝段」土地，且 94 年底積極推案，95 年度需支付「登峰榮華區」、「登峰富貴區」、「信義臻品」及「黃金四季」「波昂昂翠」及「中和富貴賞」等建案工程款較 94 年高。
應付帳款		41,020	15,898	25,122	158.02%	因 95 年度購入「新莊忠孝段」、「內湖石潭段」及「三芝後厝段」土地，且 94 年底積極推案，95 年度需支付工程款較 94 年高。
預收款項		355,417	212,231	143,186	67.47%	95 年度依完工百分比法認列「中和富貴賞」167,771 仟元及「黃金四季」74,016 仟元。
其他流動負債		54,611	30,659	23,952	78.12%	因 95 年度銷項稅額較 94 年度增加所致。
法定盈餘公積		21,929	6,645	15,284	230.01%	因 95 年度本期淨利較 94 年增加 101,853 仟元。
未提撥保留盈餘		360,095	210,831	149,264	70.80%	因 95 年度本期淨利較 94 年增加 101,853 仟元。
營建收入		1,139,306	572,689	566,617	98.94%	營建收入主係隨個案完工入帳時點而異，94 年度除依完工比例法認列「家富貴」之餘屋收入之外，並新增「家富裕」及「登峰榮華區」等建案收入，95 年度公司積極推案，當期認列之建案，有「登峰榮華區」、「登峰富貴區」、「信義臻品」及「黃金四季」等四個建案外，亦有少部分「敦峰」及「金元寶」等餘屋，總計共認列營建收入 1,139,306 仟元，較 94 年度營建收入增加 98.94%。

項目	年度	95 年度	94 年度	差 異		說 明
		金額	金額	金額	%	
營建成本		760,274	380,871	379,403	99.61%	營業成本之變化大致與營業收入呈同向變動趨勢。
營業毛利		435,585	244,096	191,489	78.45%	營業毛利之變化大致與營業收入呈同向變動趨勢，毛利率呈微幅成長趨勢，並且穩定維持在 30%以上。
推銷費用		100,488	60,194	40,294	66.94%	95 年度因公司於 94 年底積極推案，因此 95 年度認列銷售費用增加 33,677 仟元。
什項收入		2,984	44,326	(41,342)	(93.27%)	94 年度營業外收入則主要為處分投資利益 13,864 仟元、出售素地收入 20,048 仟元、「首璽」建案估列之應付款項逾二年轉列收入 10,000 仟元以及吳國棟支付之訴訟理賠收入 12,000 仟元。
營業活動之淨現金流出		(276,456)	(66,496)	(209,960)	315.75%	95 年度由於業務不斷擴充積極推案，在開發土地及興建工程投入大量資金下，致營運活動淨現金流出較 94 年提高。
投資活動之淨現金流入 (出)		4,109	(16,754)	20,863	124.53%	95 年度由於以成本衡量之股票投資群和創投減資退回股款 8,334 仟元及出售固定資產所得價款 6,509 仟元，致投資活動淨現金流入較 94 年提高。
融資活動之淨現金流入		274,882	101,009	173,873	172.14%	95 年度由於短期借款應付短期票券增加 366,403 仟元及

二、財務報表

(一)發行人申報募集發行有價證券時之最近二年度財務報表及會計師查核報告。發行人申報募集發行有價證券時已逾年度開始八個月者，應加列申報年度上半年之財務報表：

94 年度財務報告：詳第 81 頁至第 116 頁。

95 年度財務報告：詳第 117 頁至第 154 頁。

(二)最近一年度及最近期經會計師查核簽證之母子公司合併財務報表：

95 年度合併財務報告：詳第 155 頁至第 194 頁。

(三)發行人申報募集發行有價證券後，截至公開說明書刊印日前，如有最近期經會計師查核簽證之財務報表，應併予揭露：無。

三、財務概況其他重要事項

(一)公司及其關係企業最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對公司財務狀況之影響：無。

(二)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，有發生公司法第一百八十五條情事者，應揭露資訊：無。

(三)期後事項：無。

(四)其他：無。

四、財務狀況及經營結果之檢討分析

(一)財務狀況

單位：新台幣仟元

項目/年度	94 年度	95 年度	差異		
			金額	%	說明
流動資產	2,363,289	3,170,307	807,018	34.15%	註 1
基金及投資	371,116	371,784	668	0.18%	
固定資產	895,217	887,292	(7,925)	(0.89%)	
無形資產	2,655	—	—	—	
其他資產	6,953	6,388	(565)	(8.13%)	
資產總額	3,639,230	4,435,771	796,541	21.89%	註 2
流動負債	1,354,484	1,992,601	638,117	47.11%	註 3
長期負債	526,577	515,702	(10,875)	(2.07%)	
其他負債	24,234	27,249	3,015	12.44%	
負債總額	1,909,728	2,539,985	630,257	33.00%	註 4
股本	1,169,883	1,169,883	0	0.00%	
資本公積	352,155	352,848	693	0.20%	
保留盈餘	219,289	384,900	165,611	75.52%	註 5
股東權益總額	1,729,502	1,895,786	166,284	9.61%	

註 1：因 95 年度購入「新莊忠孝段」、「內湖石潭段」及「三芝後厝段」共 710,433 仟元。
 註 2：因流動資產增加所致。
 註 3：因 94 年底積極推案，95 年度需支付「登峰榮華區」、「登峰富貴區」、「信義臻品」及「黃金四季」、「波昂昂翠」及「中和富貴賞」等建案工程款較 94 年高，故應付票據及帳款增加，且 95 年度購入「新莊忠孝段」、「內湖石潭段」及「三芝後厝段」土地，故短期借款及短期票卷增加，再加上預收「中和富貴賞」及「黃金四季」之房地款所致。
 註 4：因流動負債增加所致。
 註 5：因 95 年度淨利較 94 年增加致未提撥保留盈餘較 94 年增加 149,264 仟元所致。

(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	94 年度	95 年度	差異		
			金額	%	說明
營業收入總額	726,461	1,285,431	558,970	76.94%	註 1
減：銷貨折讓	114	0	(114)	(100.00%)	
營業收入淨額	726,347	1,285,431	559,084	76.97%	註 2
營業成本：	482,251	849,846	367,595	76.22%	註 3
營業毛利(損)	244,096	435,585	191,489	78.45%	註 4
營業費用：	106,246	148,641	42,395	28.52%	註 5
營業(損)益	137,850	286,944	149,094	108.16%	註 6
營業外收入及利益	71,352	27,400	(43,952)	(61.60%)	註 7
營業外費用及損失	56,367	59,656	3,289	5.83%	
稅前(損)益	152,835	254,688	101,853	66.64%	註 8
所得稅費用	—	6,350	6,350	—	
本期損益	152,835	248,338	95,503	62.49%	註 9
每股盈餘(元)	1.32	2.15	0.83	62.88%	

註 1：95 年度公司積極推案，當期認列之建案，有「登峰榮華區」、「登峰富貴區」、「信義臻品」及「黃金四季」等四個建案外，亦有少部分「敦峰」及「金元寶」等餘屋，總計共認列營建收入 1,139,306 仟元，營建收入較 94 年度增加\$566,628 仟元。

註 2：因營業收入總額增加所致。

註 3：營業成本之變化大致與營業收入呈同向變動趨勢。

註 4：營業毛利之變化大致與營業收入呈同向變動趨勢。

註 5：因公司於 94 年底積極推案，因此 95 年度認列之銷售費用增加 33,677 仟元

註 6：營業利益之變化大致與營業收入呈同向變動趨勢。

註 7：因 94 年度什項收入較 95 年為高，94 年度什項收入主要為出售素地收入 20,048 仟元、「首璽」建案估列之應付款項逾二年轉列收入 10,000 仟元以及吳國棟支付之訴訟理賠收入 12,000 仟元。

註 8：稅前損益之變化大致與營業收入呈同向變動趨勢。

註 9：本期損益之變化大致與營業收入呈同向變動趨勢。

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。本公司富貴區榮華區及信義臻品已陸續完工交屋，而今年以推動波昂昂翠及登峰晶華為主，對未來業務將有相當大助挹。

(三) 現金流量

1. 最近年度現金流量變動情形分析

項目/年度	94 年度	95 年度	增(減)比例%
現金流量比率(%)	—	—	—
現金流量允當比率(%)	66.06	23.29	(64.74)
現金再投資比率(%)	—	—	—
增減比例變動分析說明：			
95 年度因在建房地與營建用地大幅增加導致營業活動現金流出金額提高，致使該年度淨現金流量適當比率從前一年度之 66.06%降為 23.29%。			

2. 未來一年現金流量性分析：

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	
				投資計劃	理財計劃
\$61,394	(573,883)	(734,156)	(672,762)	\$-	\$700,000
96 年度現金流量變動情形分析：					
(1)營業活動：本公司預計營業收入及獲利將持續成長，由於所需支付土地及工程款增加，預計全年度來自營業活動之淨現金流出\$573,883 仟元。					
(2)投資活動：因來自信託基金收入及依市場價格規劃購置及處分短期投資及固定資產，本期預計來自投資活動之淨現金流出\$794 仟元。					
(3)融資活動：本期將發放現金股利、舉借短期借款，並將發行有擔保轉換公司債以償還銀行借款。					

(四) 最近年度重大資本支出對財務業務之影響：

本公司最近年度並無重大資本支出計劃。

(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	1,097	依權益法認列子公司損益	無	無
保鑫投資(股)公司	196,452	2,546		無	無
全鴻公寓大樓管理維護(有)公司	10,000	176		無	無
全市好超市(有)公司	1,000	(14)		無	無

(六) 其他重要事項：無。

伍、特別記載事項

一、內部控制制度執行狀況

(一)最近三年度會計師提出之內部控制改進建議及內部稽核發現重大缺失之改善之情形：

本公司最近三年度會計師之內部控制改進建議及內部稽核並無發現重大缺失，而所提之建議及缺失均確實改進。

(二)內部控制聲明書：詳第 78 頁。

(三)委託會計師專案審查內部控制者，應列明其原因、會計師審查意見、公司改善措施及缺失事項改善情形：不適用。

二、委託經金管會核准或認可之信用評等機構進行評等者，應揭露信用評等機構出具之評等報告：不適用。

三、證券承銷商評估總結意見：請參閱第 79 頁。

四、律師法律意見書：請參閱第 80 頁。

五、由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見：不適用。

六、前次募集與發行有價證券於申報生效時經行政院金融監督管理委員會證券期貨局通知應自行改進事項之改進情形：無。

七、本次募集與發行有價證券於申報生效時經行政院金融監督管理委員會證券期貨局通知應補充揭露之事項：無。

八、公司初次上市、上櫃或前次及最近三年度申報募集與發行有價證券時，於公開說明書中揭露之聲明書或承諾事項及目前執行情形：無。

九、最近年度及截至公開說明書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，其主要內容：無。

十、最近三年度私募普通股辦理情形：無。

十一、最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司及其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。

十二、其他必要補充事項：無。

十三、發行人視所營事業性質，委請在技術、業務、財務等各方面具備專業知識及豐富經驗之專家，就發行人目前營運狀況及本次發行有價證券後之未來發展，進行比較分析並出具意見者，應揭露該等專家之評估意見：無。

十四、上市上櫃公司應就治理運作情形記載下列事項

(一)董事會運作情形

本公司董事出席董事會會議均按本公司訂定之「董事會議事規則」辦理及執行，監察人亦會列席並參與意見討論。本屆董事會迄今開會 7 次，董事及監察人出(列)席董事會情形如下：

職稱	姓名 (或法人名稱)	董事應 出席次 數	董事實 際出席 次數	委託出 席次數	實際出 (列) 席率 (%)	監察人 列席次 數	法人董(監) 事代表人姓 名	備註
董事長本人	李隆廣	7	7	—	100%	—		
董事本人	全球興業(股) 公司	7	7	—	100%	—	陳丕哲	
董事本人	全達投資(股) 公司	7	6	—	100%	—	李勇毅	
董事本人	全達投資(股) 公司	4	4	—	100%	—	詹麗雯	原為王文 賢，95/9/15 改派
董事本人	全達投資(股) 公司	7	7	—	100%	—	陳玫儒	
董事本人	全球興業(股) 公司	7	7	—	100%	—	簡小蘭	
董事本人	全球興業(股) 公司	7	6	—	100%	—	廖學新	
監察人本人	合家投資(股) 公司	—	—	—	—	5	李蕙君	
監察人本人	合家投資(股) 公司	—	—	—	—	6	周哲男	

(二)審計委員會運作情形：不適用。

(三)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。	並無差異。

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之情形	本公司尚未設有獨立董事。 定期評估會計師之獨立性。	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、監察人之組成及職責 (一)公司設置獨立監察人之情形 (二)監察人與公司之員工及股東溝通之情形	本公司尚未設有獨立監察人。 以電話、e-mail、傳真或親自前來公司與負責相關業務員工溝通並列席董事會及股東會。	尚在評估合適人選；惟本公司之監察人皆能獨立行使監察人之職權。
四、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。	並無差異。
五、資訊公開		並無差異。
(一)公司架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊之情形	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。
(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。	
六、公司設置審計委員會等功能委員會之運作情形	本公司尚未設置審計委員會。	目前評估其設置之必要性；惟本公司會計師均能超然獨立審查本公司財務報告。
七、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。		

八、請敘明公司對社會責任（如人權、員工權益、環保、社區參與、供應商關係及利害關係人之權利等）所採行之制度與措施及履行社會責任情形：

本公司自設立以來，管理階層皆極重視社會責任，相關所採行之制度與措施及履行社會責任情形說明如下：

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。

九、其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（如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、公司為董事及監察人購置責任保險之情形及社會責任等）：

（一）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。

（二）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。

（三）保護消費者或客戶政策之執行情形：本公司除保持正常經營及實現股東利益最大化之同時，並關注消費者權益、社區環保及公益等問題，並重視公司之社會責任。

（四）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。

十、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。

（四）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。

（五）最近年度及截至公開說明書刊印日止，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：無。

（六）其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解重要資訊，得一併揭露：無。

陸、重要決議

一、與本次發行有關之決議文(含章程新舊條文對照表及盈餘分配表)：請參閱第 195 頁。



全坤興業股份有限公司

內部控制制度聲明書

日期：96 年 03 月 26 日

本公司民國九十五年一月一日至九十五年十二月三十一日之內部控制制度，依據自行評估的結果，僅聲明如下：

- 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管理階層責任，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能，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」所採用之內部控制判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制劃分為五個組成要素：1. 控制環境，2. 風險評估，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，認為本公司上開期間的內部控制制度（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九十六年三月二十六日董事會通過，出席董事 7 人中，無人持反對意見，均同意本聲明書之內容，併此聲明。

全坤興業股份有限公司

董 事 長：

總 經 理：

承銷商總結意見

全坤興業股份有限公司(以下簡稱全坤興業或該公司)本次為辦理公開募集與發行九十六年國內第一次有擔保轉換公司債柒仟張，每張面額新台幣壹拾萬元，預計發行總額為新台幣柒億元，依法向行政院金融監督管理委員會提出申報。業經本承銷商採用必要之輔導及評估程序，包括實地了解該公司之營運狀況，與公司董事、經理人、及其他相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證及比較分析相關資料等，予以審慎評估。特依行政院金融監督管理委員會「發行人募集與發行有價證券處理準則」及中華民國證券商業同業公會「發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告應行記載事項要點」及「證券承銷商受託辦理發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告之評估查核程序」規定，出具本承銷商總結意見。

依本承銷商之意見，全坤興業本次募集與發行有價證券符合「發行人募集與發行有價證券處理準則」及相關法令之規定，暨其計畫具可行性及必要性，其資金用途、進度及預計可能產生效益亦具合理性。

台証綜合證券股份有限公司

負 責 人：吳 光 雄

承銷部門主管：施 啟 彬

中 華 民 國 九 十 六 年 三 月 日

律師法律意見書

全坤興業股份有限公司本次為募集與發行九十六年度國內第一次有擔保轉換公司債新台幣七億元整，每張面額十萬元整，共計七仟張，向行政院金融監督管理委員會提出申報。經本律師採取必要審核程序，包括實地瞭解，與公司董事、經理人及相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證公司議事錄、重要契約及其他相關文件、資料，並參酌相關專家之意見等。特依「發行人募集與發行有價證券處理準則」規定，出具本律師法律意見書。

依本律師意見，全坤興業股份有限公司本次向行政院金融監督管理委員會提出之法律事項檢查表所載事項，並未發現有違反法令致影響有價證券募集與發行之情事。

此致

全坤興業股份有限公司

中華國際聯合律師事務所

李文中律師

中華民國九十六年三月二十

會 計 師 查 核 報 告

全坤興業股份有限公司董事會 公鑒：

全坤興業股份有限公司民國九十四年及九十三年十二月三十一日之資產負債表，暨截至各該日止之民國九十四年度及九十三年度之損益表、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。

本會計師係依照一般公認審計準則暨會計師查核簽證財務報表規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暨一般公認會計原則編製，足以允當表達全坤興業股份有限公司民國九十四年及九十三年十二月三十一日之財務狀況，暨截至各該日止之民國九十四年度及九十三年度之經營成果與現金流量。

民國九十四年度財務報表重要會計科目明細表，主要係供補充分析之用，亦經本會計師採用第二段所述之查核程序予以查核。依本會計師之意見，該等明細表係依據前段所述之準則編製，足以允當表達其與第一段所述財務報表有關之內容。

全坤興業股份有限公司已編製民國九十四年度之合併財務報表，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 會 計 師 事 務 所

會 計 師：

原證期會核 (88) 台財證 (六)第 18311 號
准簽證文號：台財證六字第 0930104860 號
民 國 九 十 五 年 三 月 十 日

全坤興業股份有限公司

資產負債表

民國九十四年及九十三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		94.12.31		93.12.31				94.12.31		93.12.31	
		金	%	金	%			金	%	金	%
資 產						負債及股東權益					
11XX	流動資產：					21XX	流動負債：				
1100	現金及約當現金	\$	58,859	2	41,100	1	2100	短期借款(附註四(七))	\$	893,000	25
1110	短期投資(附註四(一)及六)		12,850	-	63,085	2	2110	應付短期票券		82,922	2
1120	應收票據淨額		16,828	-	17,847	1	2120	應付票據		111,134	3
1140	應收帳款淨額		29,125	1	10,893	-	2140	應付帳款		15,898	-
1150	應收帳款－關係人淨額(附註五)	-	-	-	5,127	-	2260	預收款項(附註四(八))		212,231	6
1190	其他金融資產－流動(附註六)		40,592	1	51,357	2	2270	一年或一營業週期內到期長期負債(附註四(九))		8,640	-
1210	存貨		14,668	-	14,375	-	2280	其他流動負債		30,659	1
1221	待售房地(附註四(二)、六及七)		19,542	1	21,675	1		流動負債合計		1,354,484	37
1223	營建用地(附註四(三)及六)		463,711	13	654,610	20	24XX	長期付息負債：(附註四(九))			
1224	在建房地(附註四(四)、六及七)		1,439,444	40	1,300,158	38	2420	長期借款		526,577	14
1225	預付土地款		153,254	4	-	-	25XX	各項準備：			
1280	其他流動資產		114,416	3	65,395	2	2510	土地增值稅準備		4,433	-
	流動資產合計		2,363,289	65	2,245,622	67	28XX	其他負債：			
14XX	基金及長期投資：(附註四(五)及六)						2810	應計退休金負債(附註四(十))		13,906	1
142101	採權益法之長期投資		149,296	4	138,276	4	2820	存入保證金		10,328	-
142102	採成本法之長期投資		204,456	6	207,763	6				24,234	1
			353,752	10	346,039	10				1,909,728	52
1440	其他金融資產－非流動(附註六)		17,364	-	1,044	-	3XXX	負債合計			
15XX	固定資產：(附註四(六)及六)						3110	股東權益：		1,169,883	32
1501	土地		84,971	3	84,971	3	3110	普通股股本(附註四(十二))			
1521	房屋及建築		60,052	2	60,052	2	32XX	資本公積：(附註四(五)及(十三))			
1531	機器設備		104,134	3	103,471	3	3210	資本公積－發行溢價		272,939	8
1551	運輸設備		7,729	-	8,330	-	3220	資本公積－庫藏股票交易		38,559	1
1621	出租資產		836,864	23	724,662	21	3260	資本公積－長期投資		40,657	1
1631	租賃改良	-	-	-	310	-	33XX	保留盈餘：(附註四(十四))			
1681	其他設備		13,344	-	13,484	-	3310	法定盈餘公積		6,645	-
15X8	重估增值		10,680	-	10,680	-	3320	特別盈餘公積		1,813	-
			1,117,774	31	1,005,960	29	3350	未提撥保留盈餘		210,831	6
15X9	減：累計折舊		(200,557)	(5)	(188,893)	(5)	3510	庫藏股票(附註四(十五))		(11,825)	-
1599	減：累計減損		(22,000)	(1)	(22,000)	(1)		股東權益合計		1,729,502	48
			895,217	25	795,067	23		重大承諾事項及或有事項(附註七)			
17XX	無形資產：										
1770	遞延退休金成本		2,655	-	3,833	-					
18XX	其他資產：										
1888	其他資產－其他		6,953	-	3,831	-					
	資產總計	\$	3,639,230	100	3,395,436	100		負債及股東權益總計	\$	3,639,230	100
										3,395,436	100

(請詳閱後附財務報表附註)

董事長：

經理人：

會計主管：

全坤興業股份有限公司

損 益 表

民國九十四年及九十三年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

		94		93	
		年度		年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入：				
4110	銷貨收入	\$ 119,739	16	115,466	16
4510	營建收入	572,689	79	590,182	81
4800	其他營業收入	34,033	5	19,134	3
4190	減：銷貨折讓	114	-	243	-
		726,347	100	724,539	100
5000	營業成本：				
5110	銷貨成本	93,109	13	88,597	12
5510	營建成本	380,871	52	410,429	57
5800	其他營業成本	8,271	1	7,729	1
		482,251	66	506,755	70
5910	營業毛利	244,096	34	217,784	30
6000	營業費用：				
6100	推銷費用	60,194	9	49,389	7
6200	管理費用	46,052	6	38,764	5
		106,246	15	88,153	12
6900	營業淨利	137,850	19	129,631	18
7100	營業外收入及利益：				
7110	利息收入	1,661	-	458	-
7121	權益法認列之投資收益(附註四(五))	11,020	2	-	-
7122	股利收入	245	-	4,631	1
7140	處分投資利益	13,864	2	68,317	8
7260	存貨跌價回升利益	236	-	11,153	2
7480	什項收入	44,326	6	1,056	-
		71,352	10	85,615	11
7500	營業外費用及損失：				
7510	利息費用扣除利息資本化後之餘額(附註四(四))	36,359	5	35,872	5
7521	採權益法認列之投資損失(附註四(五))	-	-	17,725	2
7522	其他投資損失	3,232	-	11,977	2
7630	減損損失	-	-	22,000	3
7880	什項支出	16,776	3	2,538	-
		56,367	8	90,112	12
	稅前淨利	152,835	21	125,134	17
8110	所得稅費用(附註四(十一))	-	-	25	-
	本期淨利	\$ 152,835	21	125,109	17
		稅 前	稅 後	稅 前	稅 後
9750	基本每股盈餘(元)(附註四(十六))	\$ 1.32	1.32	1.09	1.09
	基本每股盈餘(元)-追溯調整	\$ 1.32	1.32	1.09	1.09
		稅 前	稅 後	稅 前	稅 後
假設本公司之子公司持有本公司股票不視為庫藏股票時之擬制資料：		稅 前	稅 後	稅 前	稅 後
本期淨利		\$ 151,773	151,773	166,102	166,077
基本每股盈餘(元)		\$ 1.30	1.30	1.42	1.42
基本每股盈餘(元)-追溯調整		\$ 1.30	1.30	1.42	1.42

(請詳閱後附財務報表附註)

董事長：

經理人：

會計主管：

全坤興業股份有限公司

股東權益變動表

民國九十四年及九十三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			庫藏股票	合 計
			法定盈 餘公積	特別盈 餘公積	未分配 盈 餘		
民國九十三年一月一日期初餘額	\$ 1,977,525	331,681	8,728	-	(861,578)	(92,811)	1,363,545
減資彌補虧損	\$ (791,010)	-	-	-	791,010	-	-
法定盈餘公積彌補虧損	-	-	(8,728)	-	8,728	-	-
資本公積-處分資產增益彌補虧損	-	(3,185)	-	-	3,185	-	-
庫藏股-子公司出售母公司股票	-	30,113	-	-	-	55,769	85,882
員工認購庫藏股票	-	-	-	-	-	2,131	2,131
註銷庫藏股	(16,632)	(6,454)	-	-	-	23,086	-
九十三年度純益	-	-	-	-	125,109	-	125,109
九十三年十二月三十一日餘額	1,169,883	352,155	-	-	66,454	(11,825)	1,576,667
九十三年度盈餘分配							
提列法定盈餘公積	-	-	6,645	-	(6,645)	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	1,813	(1,813)	-	-
九十四年度純益	-	-	-	-	152,835	-	152,835
民國九十四年十二月三十一日餘額	\$ 1,169,883	352,155	6,645	1,813	210,831	(11,825)	1,729,502

(請詳閱後附財務報表附註)

董事長：

經理人：

會計主管：

全坤興業股份有限公司

現金流量表

民國九十四年及九十三年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	94年度	93年度
營業活動之現金流量：		
本期淨利	\$ 152,835	125,109
調整項目：		
折舊	13,003	12,378
閒置資產折舊(帳列什項支出)	159	208
各項攤提	204	340
存貨跌價回升利益	(236)	(11,153)
處份固定資產損失(帳列什項支出)	11	-
其他投資損失	3,232	11,977
採權益法認列之投資(收益)損失	(11,020)	17,725
處分投資利益	(13,864)	(68,317)
呆帳(轉回利益)損失	(20)	41
存貨盤盈(帳列什項收入)	(13)	(82)
出租資產減損損失	-	22,000
資產及負債科目變動：		
應收票據	1,019	(6,237)
應收帳款	(18,212)	3,087
應收帳款－關係人	5,127	(5,127)
存貨	(44)	(103)
待售房地	2,133	143,811
其他金融資產－流動	10,765	(6,665)
在建房地	(251,488)	(590,969)
營建用地	190,899	(256,036)
預付土地款	(153,254)	-
其他流動資產	(49,021)	(39,150)
應付票據	(15,834)	46,905
應付帳款	1,509	(71,489)
預收款項	(954)	174,599
其他流動負債	4,117	13,579
應計退休金負債	2,290	1,724
營業活動之淨現金流出	(126,657)	(481,845)

全坤興業股份有限公司

現金流量表(續)

民國九十四年及九十三年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	94年度	93年度
投資活動之現金流量：		
短期投資減少	60,161	197,930
出售長期投資價款	4,013	62,916
購置固定資產價款	(971)	(5,416)
出售固定資產價款	9	-
其他金融資產－非流動(增加)減少	(16,320)	1,612
其他資產－其他增加	(3,485)	(1,674)
投資活動之淨現金流入	43,407	255,368
融資活動之現金流量：		
短期借款(減少)增加	(225,700)	267,045
應付短期票券(減少)增加	(21,565)	4,668
長期借款增加(減少)	348,783	(96,739)
存入保證金(減少)增加	(509)	5,819
員工認購庫藏股票	-	2,131
融資活動之淨現金流入	101,009	182,924
本期現金及約當現金增加(減少)數	17,759	(43,553)
期初現金及約當現金餘額	41,100	84,653
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 58,859</u>	<u>41,100</u>
現金流量資訊之補充揭露：		
本期支付利息(不含資本化之利息)	<u>\$ 36,954</u>	<u>36,267</u>
本期支付所得稅	<u>\$ 66</u>	<u>77</u>
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	<u>\$ 8,640</u>	<u>13,840</u>
長期投資轉列短期投資	<u>\$ -</u>	<u>20,239</u>
庫藏股票－子公司出售母公司股票	<u>\$ -</u>	<u>(55,769)</u>
資本公積－庫藏股交易	<u>\$ -</u>	<u>(30,113)</u>
待售房地轉列出租資產	<u>\$ 112,202</u>	<u>238,385</u>

(請詳閱後附財務報表附註)

董事長：

經理人：

會計主管：

全坤興業股份有限公司
財務報表附註
民國九十四年及九十三年十二月三十一日
(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

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。

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。

民國九十四年十二月三十一日，本公司員工人數約為87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暨我國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)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。

(二)資產減損

本公司自民國九十三年度起適用財務會計準則公報第三十五號「資產減損之會計處理準則」。依該號公報規定，本公司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。

商譽所屬現金產生單位，則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。

(三)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。

(四)短期投資

短期投資以原始取得成本為入帳基礎，期末並按成本與市價孰低為評價基礎。市價係指會計期間最末一個月之平均收盤價，開放型基金之市價則指資產負債表日基金

之每單位淨值，跌價損失列為當期損益。出售時成本係按加權平均法計算。收到股票股利並不列為投資損益，僅註記股數增加，並按增加後之總股數重新計算每股成本。

(五)備抵呆帳

備抵呆帳係按應收款項帳齡分析及評估其未來收回可能性而提列。

(六)存貨

存貨係以成本(按加權平均法計算)與市價孰低為評價基礎，原物料係以重置成本為市價，製成品、外購商品及在製品則以淨變現價值為市價。

(七)營建會計及收入認列

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按成本與市價孰低法計價。

出售尚未完全開發之素地時，依民國84年5月12日(84)基秘字第072號函釋，出售土地之利益(或損失)為營業外收入及利益(或營業外費用及損失)。

(八)長期股權投資

持有被投資公司有表決權比例未達百分之二十且不具重大影響力者，如被投資公司為上市、上櫃公司，按成本與市價孰低法評價，未實現投資損失列為股東權益之減項。如被投資公司為未上市、上櫃公司，按成本法評價，惟若有證據顯示投資之價值確已減損，且回復之希望甚小，則列為當期之損失，並以承認損失後之帳面價值為新成本。股票股利僅作投資股數增加，不列為投資收益。出售成本計算採加權平均法。

本公司及具有控制力之他公司共同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。其投資成本與按持股比例計算之被投資公司淨值之差額，以平均法分五年攤銷，列為投資損益。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。

本公司對具有控制力之被投資公司，除依權益法評價外，並分別於每會計年度之半年度及年度終了時，編製合併財務報表。

本公司採權益法評價之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。

本公司具重大影響力但無控制力之被投資公司如股權淨值發生負數，若本公司擔保被投資公司債務，或對其有財務上之承諾，或被投資公司之虧損係屬短期性質者，則繼續按持股比例認列長期股權投資之投資損失；本公司具控制力之被投資公司如股權淨值發生負數時，若被投資公司之其他股東無義務或無法提出額外資金承擔其損失者，其損失由本公司全額認列。若原長期股權投資不足抵減投資損失時，則沖轉應收款項(或應收關係人款)，如尚有不足，則貸記長期股權投資貸項，列入其他負債項下。

(九)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。

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。主要固定資產之耐用年數如下：

房屋及建築

3～50 年

全坤興業股份有限公司財務報表附註(續)

機器設備	2~15 年
運輸設備	4~6 年
出租資產	3~50 年
租賃改良	3 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)閒置資產

凡能使用而未供營業使用之土地、建築物及機器設備列為閒置資產並轉列其他資產，以帳面價值及淨變現價值孰低為評價基礎。折舊性資產按剩餘耐用年數計提折舊，列為營業外費用及損失。

(十一)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。惟本公司之退休辦法尚未配合新制之實施修定，故職工退休辦法未規定者，依勞工退休金條例之規定辦理。

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。

(十二)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，於股東會決議分配盈餘之日列為當期費用。

(十三)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。

三、會計變動之理由及其影響

本公司自編製民國九十三年度財務報表起，適用財務會計準則公報第三十五號「資產減損之會計處理準則」，該公報對於本公司民國九十四年度稅前純益無影響。

四、重要會計科目之說明

(一)短期投資

	94.12.31	93.12.31
股 票	\$ 20,142	57,126
債券型基金	-	10,020
減：備抵跌價損失	(7,292)	(4,061)
淨 額	<u>\$ 12,850</u>	<u>63,085</u>

於民國九十四年及九十三年十二月三十一日，上列短期投資提供金融機構作為融資擔保之情形，請參閱附註六。

(二)待售房地

工 程 別	待售土地	待售房屋	合 計
94.12.31			
金元寶	\$ 236	204	440
南門大廈	811	529	1,340
台北市中正區河堤段 一小段 9-1、9-2 地號	701	-	701
敦峰	11,404	5,657	17,061
小 計	<u>\$ 13,152</u>	<u>6,390</u>	19,542
減：備抵跌價損失			-
淨 額			<u>\$ 19,542</u>
93.12.31			
金元寶	\$ 236	204	440
南門大廈	811	529	1,340
台北市中正區河堤段 一小段 9-1、9-2 地號	701	-	701
敦峰	12,830	6,364	19,194
小 計	<u>\$ 14,578</u>	<u>7,097</u>	21,675
減：備抵跌價損失			-
淨 額			<u>\$ 21,675</u>

- 1.於民國九十四年及九十三年十二月三十一日，上列待售房地投保之保額均為零元。
- 2.於民國九十四年及九十三年十二月三十一日，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。

3.於民國九十四年及九十三年十二月三十一日，上列待售房地與客戶簽訂銷售合約之情形，請參閱附註七。

(三)營建用地

	94.12.31	93.12.31
台北市大安區通化段六小段	\$ -	28,574
新竹縣寶山鄉枋子坑段及寶東段	726,716	726,716
三重富貴段	91,109	-
三重長壽段	2,602	-
台北縣蘆洲重陽段(213、214、214之1及2等地號)	-	256,036
小計	820,427	1,011,326
減：備抵跌價損失	(356,716)	(356,716)
淨額	<u>\$ 463,711</u>	<u>654,610</u>

1.於民國九十四年及九十三年十二月三十一日，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。

2.本公司於民國九十四年度出售土地，一為大安區通化段，另一為當年度始購入之內湖區潭美段土地，分別產生處分損失8,565千元及利益20,048千元，分別帳列營業外費用及損失及營業外收入及利益項下，併此述明。

(四)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
94.12.31						
三芝後厝段	\$ 384,143	5,971	-	390,114	自地自建	-
蘆洲重陽段(榮華區)	101,043	63,183	29,281	193,507	合建分售及共同投資興建	95年
蘆洲重陽段(富貴區)	29,894	19,574	-	49,468	合建分售及共同投資興建	95年
蘆洲重陽段(黃金四季)	261,283	8,654	-	269,937	自地自建	95年
成福路(信義臻品)	96,564	30,666	-	127,230	自地自建	95年
中和員山段(富貴賞)	400,000	8,089	-	408,089	自地自建	96年
集賢路	911	-	-	911	未定	-
富貴425	-	188	-	188	自地自建及合建分屋	-
合計	<u>\$ 1,273,838</u>	<u>136,325</u>	<u>29,281</u>	<u>1,439,444</u>		

全坤興業股份有限公司財務報表附註(續)

	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
93.12.31						
三芝後厝段	\$ 384,143	5,971	-	390,114	自地自建	-
台北金泰段	82,743	9,721	-	92,464	自地自建	94 年
蘆洲正義段(家富貴)	78,166	202,221	131,495	411,882	自地自建及合建分屋	94 年
蘆洲正義段Ⅱ(家富裕)	119,149	52,487	-	171,636	自地自建	94 年
蘆洲重陽段(榮華區)	101,043	1,871	-	102,914	合建分售及共同投資興建	95 年
蘆洲重陽段(富貴區)	29,894	604	-	30,498	合建分售及共同投資興建	95 年
蘆洲重陽段(黃金四季)	-	3,126	-	3,126	自地自建	95 年
成福路(信義臻品)	95,914	1,610	-	97,524	自地自建	95 年
合計	<u>\$ 891,052</u>	<u>277,611</u>	<u>131,495</u>	<u>1,300,158</u>		

- 1.民國九十四年度及九十三年度，本公司利息支出總額分別為47,178千元及41,972千元，其中在建房地之利息資本化金額分別為10,819千元及6,100千元。另，民國九十四年度及九十三年度利息資本化利率分別為3.6%及4%。
- 2.於民國九十四年及九十三年十二月三十一日，上述在建工程投保金額均為零元。
- 3.於民國九十四年及九十三年十二月三十一日，本公司簽訂預售合約及合建契約之情形，請參閱附註七。
- 4.於民國九十四年及九十三年十二月三十一日，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：

	94年度			93年度
	家富貴	家富裕	榮華區	家富貴
收款達 15%之預售契約總價	\$ 511,278	367,934	261,588	506,187
應攤預估工程總成本	(330,545)	(253,019)	(167,173)	(323,494)
估計銷售費用	(24,161)	(18,815)	(15,373)	(23,148)
估計工程利益	156,572	96,100	79,042	159,545
完工程度	× 100%	× 100%	× 37.04%	× 82.4
至本期止累積利益	156,572	96,100	29,281	131,495
已認列累積利益	131,495	-	-	-
本期應認列利益	<u>\$ 25,077</u>	<u>96,100</u>	<u>29,281</u>	<u>131,495</u>
期末銷售比率	<u>100%</u>	<u>100%</u>	<u>61.49%</u>	<u>100%</u>

- 5.於民國九十四年及九十三年十二月三十一日，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。
- 6.於民國九十四年及九十三年十二月三十一日，有關台北金泰段出租情形，請參閱附註七。

(五)長期投資

	94.12.31		93.12.31	
	持股比例	金額	持股比例	金額
<u>採權益法評價</u>				
全鴻公寓大廈管理維護(有)公司 (民國九十四年及九十三年十二月三十一 日原始投資成本均為 10,000 千元)	99.99%	\$ 9,726	99.99%	9,698
東臺建設(股)公司 (民國九十四年及九十三年十二月三十一 日原始投資成本均為 24,172 千元)	54.93%	14,545	54.93%	13,106
保鑫投資(股)公司 (民國九十四年及九十三年十二月三十一 日原始投資成本均為 181,091 千元)	99.99%	125,025	99.99%	115,472
衛博超人氣數位科技(股)公司 (民國九十三年十二月三十一日原始投資 成本為 7,000 千元)	- %	-	35.00%	-
小計		<u>149,296</u>		<u>138,276</u>
<u>採成本法評價</u>				
台灣高速鐵路(股)公司	0.02%	20,000	0.02%	20,000
東森媒體科技(股)公司	- %	-	0.04%	3,307
群祥電子(股)公司	- %	-	1.33%	-
年代網際事業(股)公司	0.04%	516	0.04%	516
東盈光電科技(股)公司	- %	-	0.13%	-
安泰證券金融(股)公司	1.86%	100,000	1.86%	100,000
傑特科技(股)公司	- %	-	6.00%	-
萬視通(股)公司	- %	-	0.40%	-
群和創業投資(股)公司	4.17%	50,000	4.17%	50,000
台灣衛博科技(股)公司	11.97%	4,144	19.08%	4,144
ARIO DATA NETWORK, Inc.	- %	-	0.20%	-
LEGEND DESIGN TECHNOLOGY, Inc.	4.85%	29,796	4.78%	29,796
春水堂科技娛樂(股)公司	4.46%	-	4.46%	-
小計		<u>204,456</u>		<u>207,763</u>
合計		<u>\$ 353,752</u>		<u>346,039</u>

1.於民國九十四年度及九十三年度，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，因實收資本額未達新台幣三千萬元且營業收入未達五千萬元，而係

採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	視為庫藏股處理而 調整之投資(損)益	合 計
94年度			
東臺建設(股)公司	\$ 1,439	-	1,439
保鑫投資(股)公司	8,491	1,062	9,553
全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	28	-	28
合 計	<u>\$ 9,958</u>	<u>1,062</u>	<u>11,020</u>
93年度			
東臺建設(股)公司	\$ 366	-	366
保鑫投資(股)公司	23,121	(40,968)	(17,847)
全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	(244)	-	(244)
合 計	<u>\$ 23,243</u>	<u>(40,968)</u>	<u>(17,725)</u>

2. 本公司採成本法評價之被投資公司東盈光電科技(股)公司、春水堂科技娛樂(股)公司及台灣衛博科技(股)公司因營業狀況不佳，經本公司評估價值短期內無法回升，而於民國九十三年度認列長期投資跌價損失分別為1,018千元、3,132千元及3,766千元。
3. 於民國九十四年第一季，本公司採成本法評價之被投資公司台灣衛博科技(股)公司辦理現金增資，因本公司並未參與認購，致持股比例自19.08%下降至11.97%。
4. 本公司於民國九十四年度出售採權益法評價之被投資公司衛博超人氣數位科技(股)公司350千股，售價35千元，共計產生處分利益35千元。
5. 本公司於民國九十四年度陸續出售採成本法評價之被投資公司東森媒體科技(股)公司、東盈光電科技(股)公司、群祥電子(股)公司、傑特科技(股)公司、萬事通(股)公司及ARIO DATA NETWORK INC.之持股，分別出售359千股、19千股、1,174千股、300千股、80千股及200千股，售價合計為3,978千元，共計產生處分利益671千元。
6. 於民國九十四年及九十三年十二月三十一日，上列長期投資提供金融機構作為融資擔保之情形，請參閱附註六。
7. 本公司對全鴻公寓大廈管理維護(有)公司、東臺建設(股)公司及保鑫投資(股)公司均具控制能力，並已依「證券發行人財務報表編製準則」規定編製合併財務報表，併此述明。
8. 本公司依財務會計準則公報第三十號規定，於民國九十四年及九十三年十二月三十一日將子公司保鑫投資股份有限公司持有本公司股票視同庫藏股票處理，而沖銷對

其長期股權投資均為11,825千元。

- 9.於民國九十三年度，本公司之子公司保鑫投資股份有限公司陸續處分對本公司持股，因其處分價格高於該公司持有本公司股票視同本公司庫藏股之成本而認列資本公積—庫藏股交易溢價計30,113千元。

(六)固定資產

- 1.於民國九十四年及九十三年十二月三十一日，固定資產投保之保額分別約為132,185千元及144,300千元。
- 2.於民國九十四年及九十三年十二月三十一日，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。
- 3.於民國九十四年及九十三年十二月三十一日，本公司出租資產明細如下：

	94.12.31	93.12.31
土地	\$ 594,043	511,300
建築物及雜項設備	242,821	213,362
成本及重估增值合計	836,864	724,662
減：累計折舊	(44,271)	(36,006)
累計減損	(22,000)	(22,000)
淨 額	<u>\$ 770,593</u>	<u>666,656</u>

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
95 年度	\$ 31,932
96 年度	29,545
97 年度	26,895
98 年度	25,071
99 年度	25,371
100 年度以後	43,686
合計	<u>\$ 182,500</u>

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。

- 4.於民國九十四年十二月三十一日，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(九)。
- 5.於民國九十三年十二月三十一日，本公司所發生之出租資產減損損失22,000千元，係評估其收回金額小於帳面價值所致。

(七)短期借款

	94.12.31	93.12.31
擔保借款	\$ 813,000	999,000
信用借款	80,000	119,700
合計	<u>\$ 893,000</u>	<u>1,118,700</u>
利率區間	<u>2.7%~4.375%</u>	<u>2.00%~4.50%</u>

截至民國九十四年及九十三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363,000千元及379,000千元。

(八)預收款項

	預收土地款	預收房屋款	其他預收款項	合計
94.12.31				
蘆洲重陽段(富貴區)	\$ 14,200	1,819	-	16,019
蘆洲重陽段(榮華區)	39,067	18,870	-	57,937
成福路(信義臻品)	19,245	5,827	-	25,072
重陽段(黃金四季)	65,310	9,619	-	74,929
中和員山段(富貴賞)	37,970	-	-	37,970
其他	-	-	304	304
合計	<u>\$ 175,792</u>	<u>36,135</u>	<u>304</u>	<u>212,231</u>
93.12.31				
蘆洲正義段(家富貴)	\$ 83,999	61,619	-	145,618
蘆洲正義段(家富裕)	46,711	8,315	-	55,026
敦峰	1,254	615	-	1,869
蘆洲重陽段(富貴區)	5,527	-	-	5,527
蘆洲重陽段(榮華區)	4,412	-	-	4,412
其他	-	-	733	733
合計	<u>\$ 141,903</u>	<u>70,549</u>	<u>733</u>	<u>213,185</u>

(九)長期借款

1.銀行長期借款

	期間	利率	還款辦法	金額
<u>94.12.31</u>				
擔保借款				
世華信義	90.04.12~97.04.12	3.634%	自借款日起前二年償還利息，第 三年本息分 157 期攤還	115,217
減：一年內到期長期借款				(8,640)
合計				<u>\$ 106,577</u>
<u>93.12.31</u>				
擔保借款				
台企建國	88.06.24~103.06.24	3.86%	借款日起前二年僅還利息， 第三年起本息分 157 期攤還	\$ 62,227
世華信義	90.04.12~97.04.12	3.50%	自借款日第三年起分期攤還	124,207
小計				186,434
減：一年內到期長期借款				(13,840)
合計				<u>\$ 172,594</u>

截至民國九十四年及九十三年十二月三十一日止，本公司尚有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：

	<u>94.12.31</u>
發行總額	\$ 420,000
減：一年內到期部分	-
	<u>\$ 420,000</u>

上述私募不動產信託受益憑證主要發行條款如下：

- (1)金額：優先順位受益證券420,000千元及次順位受益證券180,000千元。
- (2)到期日：民國一百零一年二月六日。
- (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)、時代金融廣場(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14,344千元，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

(十)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10.26%提撥，並提繳中央信託局。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。惟本公司之退休辦法尚未配合新制之實施修定，故職工退休辦法未規定者，依勞工退休金條例之規定辦理。

2.民國九十四年度及九十三年度，本公司依確定給付制退休金辦法提繳中央信託局之退休金基金增減變動情形如下：

	94年度	93年度
期 初 餘 額	\$ 29,766	25,854
本 期 提 撥	3,165	3,586
本 期 孳 息	457	326
期 末 餘 額	<u>\$ 33,388</u>	<u>29,766</u>

3.本公司自民國八十四年十二月三十一日起對勞工退休金依財務會計準則第十八號「退休金會計處理準則」辦理。並分別取得精算師於民國九十五年一月二十日及民國九十四年一月十五日出具以民國九十四年及九十三年十二月三十一日為衡量日之精算評估報告。

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：

	<u>94年度</u>	<u>93年度</u>
折 現 率	3.50%	3.50%
薪 資 調 整 率	1.00%	1.00%
退休金資產預期報酬率	2.50%	2.50%
	<u>94.12.31</u>	<u>93.12.31</u>
給付義務：		
既得給付義務	\$ (12,801)	(12,723)
非既得給付義務	(34,350)	(29,837)
累積給付義務	(47,151)	(42,560)
未來薪資增加之影響數	(4,323)	(4,222)
預計給付義務	(51,474)	(46,782)
退休基金資產公平價值	33,388	29,766
提撥狀況	(18,086)	(17,016)
未認列過渡性淨給付義務	10,361	12,433
未認列退休金利益	(3,383)	(4,378)
應補列最低退休金負債	(2,655)	(3,833)
淨退休金資產(負債)	<u>\$ (13,763)</u>	<u>(12,794)</u>

截至民國九十四年及九十三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15,776千元及16,002千元。

5.本公司民國九十四年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用為507千元，已提撥至勞工保險局364千元，尚未提撥者計143千元，帳列應計退休金負債項下。

(十一)所得稅

1.本公司營利事業所得稅稅率為百分之二十五，民國九十四年度及九十三年度所得稅費用組成如下：

	<u>94年度</u>	<u>93年度</u>
當期所得稅費用	\$ -	25
遞延所得稅費用	-	-
未分配盈餘加徵百分之十所得稅費用	-	-
所得稅費用	<u>\$ -</u>	<u>25</u>

2.民國九十四年度及九十三年度，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：

	94年度	93年度
稅前淨利計算之所得稅額	\$ 38,209	31,284
調節項目之所得稅影響數：		
利息資本化財稅差異	6,473	4,940
出售土地免稅所得	(22,218)	(20,261)
證券交易免稅所得	(5,095)	(58,821)
其他投資損失	808	2,994
採權益法認列之投資(收益)損失	(2,755)	4,431
遞延所得稅資產提列備抵數	(15,405)	30,504
出租資產減損損失	-	5,500
其他	(17)	(546)
所得稅費用	\$ -	25

3.民國九十四年度及九十三年度，本公司遞延所得稅費用之組成項目如下：

	94年度	93年度
存貨跌價及呆滯損失	\$ 59	1,538
呆帳認列時點差異	(2)	12
其他損失	-	2,844
退休金費用超限數	(573)	(1,856)
前五年虧損扣抵	29,623	(17,002)
備抵遞延所得稅資產	(29,107)	14,464
合計	\$ -	-

4.民國九十四年及九十三年十二月三十一日，本公司遞延所得稅資產(負債)如下：

	94.12.31	93.12.31
流動：		
遞延所得稅資產	\$ 10,204	10,261
備抵評價－遞延所得稅資產	(10,204)	(10,261)
淨遞延所得稅資產	-	-
遞延所得稅負債	-	-
流動遞延所得稅資產淨額	\$ -	-
非流動：		
遞延所得稅資產	\$ 87,621	116,671
備抵評價－遞延所得稅資產	(87,621)	(116,671)
淨遞延所得稅資產	-	-
遞延所得稅負債	-	-
非流動遞延所得稅資產淨額	\$ -	-

- 5.民國九十四年及九十三年十二月三十一日，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：

	94.12.31			93.12.31		
	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	\$ 37,494	9,373	-	37,485	9,371	-
存貨跌價損失所產生之可減除暫時性差異	3,323	831	-	3,559	890	-
退休金費用所產生之可減除暫時性差異	11,252	-	2,813	8,961	-	2,240
虧損扣抵所產生之可減除暫時性差異	339,231	-	84,808	457,722	-	114,431
備抵遞延所得稅資產評價	-	(10,204)	(87,621)	-	(10,261)	(116,671)
合 計	\$ -	-	-	-	-	-

- 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九十二年度。

- 7.依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前五年虧損得用以抵扣當年度之純益，再行核課所得稅。截至民國九十四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
九十年年度虧損數	九十五年	\$ 79,137
九十一年度虧損數	九十六年	95,740
九十二年度虧損數	九十七年	54,317
九十三年度虧損數	九十八年	110,037
合 計		<u>\$ 339,231</u>

- 8.民國九十四年及九十三年十二月三十一日，本公司之股東可扣抵稅額帳戶餘額分別為15,723千元及17,941千元。本公司預計民國九十四年度辦理營利事業所得稅結算申報後，對中華民國居住者就九十四年度之盈餘分配扣抵比率預計約為7.46%；民國九十三年度實際盈餘分配之稅額扣抵比率為27%。

- 9.民國九十四年及九十三年十二月三十一日，本公司未分配盈餘資訊如下：

	94.12.31	93.12.31
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	210,831	66,454
	<u>\$ 210,831</u>	<u>66,454</u>

(十二)普通股股本

截至民國九十四年及九十三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1,169,883千元，已發行股份均為116,988千股。

本公司民國九十三年四月二十九日經股東常會決議減資791,010千元，銷除股份

79,101千股，用以彌補以往年度虧損，此項減資案業經主管機關核准，減資基準日為

民國九十三年九月二十日，並已辦妥法定登記程序。

另本公司依「上市上櫃公司買回本公司股份辦法」買回本公司股份供轉讓予員工計有1,663千股尚未轉讓，爰依證券交易法第二十八條之二規定辦理減資並已辦妥法定登記程序。

(十三)資本公積

	94.12.31	93.12.31
發行股票溢價	\$ 272,939	272,939
庫藏股票交易溢價	38,559	38,559
長期股權投資按權益法認列資本公積	40,657	40,657
合計	<u>\$ 352,155</u>	<u>352,155</u>

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得以已實現之資本公積轉作資本。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價(發行股票溢價及庫藏股交易溢價)及受領贈與之所得。依證券交易法施行細則規定，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。

(十四)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.本公司於民國九十三年四月二十九日經股東常會決議以法定盈餘公積8,728千元及資本公積一處分資產溢價收入3,185千元彌補虧損。

4.本公司於民國九十二年度為累積虧損故無盈餘可供分配員工紅利及董事、監察人酬勞，另本公司於民國九十四年四月二十八日經股東會決議民國九十三年度之盈餘分派案如下：

項目	93年度
提列法定公積	\$ 6,645

全坤興業股份有限公司財務報表附註(續)

提列特別盈餘公積	<u>1,813</u>
	<u><u>\$ 8,458</u></u>

另，該次股東會決議不予分派董監酬勞及員工紅利，其相關資訊可至公開資訊觀測站等管道查詢之。

(十五)庫藏股票

1.本公司於民國九十三年十二月三十一日持有庫藏股票數量之情形如下：

<u>收回原因</u>	<u>期初股數</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期減少</u>	<u>期末股數</u>
93.12.31				
轉讓予員工	<u>\$ 3,029,000</u>	<u>-</u>	<u>3,029,000</u>	<u>-</u>

註：轉讓予員工257,000股、減資1,108,800股及股份註銷1,663,200股。

- 2.本公司依民國九十一年二月二十七日及九十年十二月二十七日董事會之決議為激勵員工及提昇員工向心力，擬配合「上市上櫃公司買回本公司股份辦法」分別預計買回本公司股份1,500,000股及2,000,000股以轉讓予員工，截至民國九十三年十二月三十一日已買回之庫藏股為3,229,000股、已轉讓之庫藏股為457,000股(含民國九十二年度已轉讓200,000股)，另於民國九十三年十二月二十四日，經董事會決議註銷尚未轉讓股份計1,663,200股(減資前為2,772,000股)，且已於民國九十四年一月十四日辦妥法定登記程序。
- 3.依證券交易法之規定，公司買回股份之數量比例，不得超過公司已發行股份總數百分之十；收買股份之總金額，不得逾保留盈餘加發行股份溢價及已實現之資本公積之金額。本公司最高持有已收回股數3,229,000股，收回股份之總金額共計26,814千元，符合證券交易法之規定。以民國九十年十二月三十一日為計算基準，本公司可買回股數最高上限為19,775,250股，收買股份金額最高限為288,824千元。
- 4.本公司持有庫藏股票，則保留盈餘中相當於期末庫藏股票帳面價值部分不得分配股利。
- 5.本公司持有之庫藏股票依證券交易法規定不得質押，於未轉讓前，不得享有股東權利。
- 6.於民國九十四年度及九十三年度，本公司之子公司除於民國九十三年上半年度出售本公司股票9,077,000股，售價85,891千元外，並未購入及出售本公司股票，另於民國九十四年及九十三年十二月三十一日子公司持有本公司股票均為1,154,832股(減資前為1,924,721股)，市價分別為8,950千元及10,012千元。
- 7.依原財政部證券暨期貨管理委員會之規定，自民國九十一年一月一日起，子公司持有本公司之股票視同庫藏股票處理，惟子公司期末持有本公司股票市價低於帳面價值之差額，本公司應依持股比例計算其短期投資跌價損失或未實現長期股權投資跌價損失，提列相同數額之特別盈餘公積不得分派。嗣後評價如有回升之部分，本公司得就該部分金額依持股比例迴轉特別盈餘公積，惟其中子公司持有本公司股票作

為短期投資，其金額僅可回升至民國九十一年一月一日子公司帳列備抵短期投資跌價損失之水準。前述有關特別盈餘公積之提列或迴轉，應併同其他非庫藏股之股東權益減項處理。

前項規定，致使民國九十一年度起相關股東權益減項應作為特別盈餘公積提列

或迴轉之數額，與財務報表所列示之股東權益減項不一致，情形如下：

子公司持有本公司股票作為短期投資，本公司於期末計算子公司備抵短期投資跌價損失之相關股東權益減項金額，民國九十四年及九十三年十二月三十一日分別為2,875千元及1,813千元，民國九十四年度及九十三年度分別增加1,062千元及迴轉10,850千元。本項備抵短期投資跌價損失並未列入本公司民國九十四年度及九十三年度財務報表之股東權益減項。

(十六)每股盈餘

普通股每股盈餘係以本期淨利除以普通股加權平均流通在外股數計算之。流通在外股數若因無償配股(保留盈餘轉增資、資本公積轉增資或員工紅利轉增資)、股票分割而增加，或因減資以彌補虧損而減少，計算加權平均流通在外股數應追溯調整。

本公司於民國九十四年度及九十三年度計算每股盈餘之普通股加權平均流通在外股數分別為115,833千股及114,948千股；子公司持有本公司股票於民國九十四年及九十三年十二月三十一日時若不視為庫藏股票，其普通股加權平均流通在外股數皆為116,988千股。

(十七)金融商品相關資訊

1.衍生性金融商品：無。

2.金融商品之公平價值：

非衍生性金融商品	94.12.31		93.12.31	
	帳面價值	公平價值	帳面價值	公平價值
金融資產：				
公平價值與帳面價值相等之金融資產	\$ 162,768	162,768	127,368	127,368
短期投資淨額	12,850	12,850	63,085	70,971
長期股權投資－實務無法估計公平價值	353,752	-	346,039	-
合 計	<u>\$ 529,370</u>	<u>175,618</u>	<u>536,492</u>	<u>198,339</u>
金融負債：				
公平價值與帳面價值相等之金融負債	\$ 1,163,174	1,163,174	1,432,990	1,432,990
長期借款	526,577	526,577	172,594	172,594
合 計	<u>\$ 1,689,751</u>	<u>1,689,751</u>	<u>1,605,584</u>	<u>1,605,584</u>
資產負債表外金融商品：				
背書保證	\$ -	50,000	-	50,000

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)公平價值與帳面價值相等之金融資產及負債：即短期金融商品，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。包括現金及約當現金、應收款項(票據及帳款)、其它金融資產—流動、其它金融資產—非流動、短期借款、應付短期票券、應付款項(票

據及帳款)、其他流動負債、土地增值稅準備、應計退休金負債及存入保證金等。

(2)短期投資：如有市價可循時，係以該市價為公平價值；若無市價可循時，則以類似商品之公平價值為準。

(3)長期股權投資：如有市價可循時，係以該市價為公平價值。惟因其未於公開市場交易，致實務尚無法估計公平市價。有關其帳面價值及原始投資金額詳附註四(五)。

(4)長期借款：因係約定浮動利率，故其帳面價值即等於公平價值。

(5)背書保證：其公平價值係以合約金額為準。

3.具有資產負債表外信用風險之金融商品：詳七(五)之說明。

4.信用風險顯著集中之資訊：無。

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	採權益法評價之被投資公司
全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	採權益法評價之被投資公司
李隆廣	本公司董事長
陳丕哲	本公司副董事長
簡小蘭	本公司董事

(二)與關係人之間之重大交易事項

1.銷貨

於民國九十四年度及九十三年度本公司對關係人銷售水泥製品之金額如下：

關係人名稱	94年度		93年度	
	金額	佔本公司水泥製品 銷貨淨額%	金額	佔本公司水泥製品 銷貨淨額%
東臺建設(股)公司	\$ 12,397	10	10,863	9

本公司對非關係人收款條件為現金～月結60天，而關係人為月結60天，另對關係人銷貨價格無相似產品可資比較。

於民國九十四年度本公司銷售房地予關係人金額如下：

關係人名稱	94年度	
	標的	合約總價
簡小蘭	家富貴及家富裕共 2 個車位	1,536

上列銷售房地予關係人價格依本公司民國八十八年九月董事會通過之「員工及董監事、股東購屋優惠辦法」辦理，其售價為銷售底價之九二折。截至民國九十四年十二月三十一日，上述交易已完成過戶手續。

2. 債權情形

本公司與關係人間因銷貨發生之帳款如下：

應收帳款－關係人	94.12.31		93.12.31	
	金額	%	金額	%
東臺建設(股)公司	\$ -	-	5,127	100

3. 財產交易

本公司於民國九十三年三月向關係人陳丕哲購入台北縣蘆洲市重陽段46、47、48、49、58、71等地號持分，其交易價格77,371千元，並已完成土地過戶手續及付清價款。

4. 背書保證

(1)民國九十四年及九十三年十二月三十一日，東臺建設(股)公司為本公司履約之連帶保證金額分別為10,125千元及20,008千元。

(2)民國九十四年及九十三年十二月三十一日，本公司為東臺建設(股)公司借款之背書保證金額均為50,000千元。

5. 租金收入

本公司於民國九十四年度及九十三年度將辦公室出租予關係人情情形如下：

	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
94 年度						
全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	台北市新湖二路329號6樓	94.01.01~94.12.31	\$ 39	462	-	按月收款
93 年度						
全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	台北市新湖二路329號6樓	93.01.01~94.12.31	\$ 20	240	-	按月收款

6. 租金支出

本公司於民國九十四年度及九十三年度向關係人承租辦公室情形如下：

	租賃標的物	租賃期間	每月租金	租金支出	付款方式
94 年度					
陳 丕 哲	台北縣三重市自強路二段78號1樓	93.06.01~95.05.31	\$ 28	336	按月付款
93 年度					
陳 丕 哲	台北縣三重市自強路二段78號1樓	92.06.01~93.05.31	\$ 26	130	按月付款
陳 丕 哲	台北縣三重市自強路二段78號1樓	93.06.01~95.05.31	\$ 28	196	按月付款

7.其他

(1)於民國九十三年四月三十日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(九)說明。

(2)於民國九十四年及九十三年十二月三十一日，本公司將持有之短期票券提供金融機構為東臺建設(股)公司融資之擔保，分別為20,127千元及33,800千元。

六、抵質押之資產

民國九十四年及九十三年十二月三十一日，本公司提供擔保之資產如下：

	<u>94.12.31</u>	<u>93.12.31</u>	擔保用途
短期投資	\$ -	10,790	應付短期票券
其他金融資產－流動	20,427	33,800	外勞保證及為關係人借款擔保
其他金融資產－非流動	14,344	1,044	引進外勞之保證金及不動產信託準備金
待售房地	17,061	19,194	短期借款
營建用地	726,716	982,752	〃
在建房地	1,438,345	1,300,158	〃
長期投資	170,000	172,763	應付短期票券
固定資產－土地	92,237	92,237	短期借款及長期借款
固定資產－房屋及建築(未折減餘額)	27,655	29,566	〃
固定資產－出租資產(未折減餘額)	<u>770,593</u>	<u>666,248</u>	長期借款
合 計	<u>\$ 3,277,378</u>	<u>3,308,552</u>	

七、重大承諾事項及或有事項

(一)本公司前董事長林于盛，因未經董事會決議而逕行代表本公司購買新竹縣寶山鄉寶山段寶山小段399地號等59筆土地，為自己之不法利益從中收取回扣2億元。本公司故對林于盛、蕭境均及地主吳國棟提起刑事附帶民事訴訟，請求損害賠償2億元，由台北地方法院於民國八十九年九月七日判決本公司勝訴，吳國棟不服，於是向台北高等法院提起上訴。由台北高等法院於民國九十一年十一月二十五日判決林于盛等三人應連帶給付本公司112,800千元，林于盛等三人不服於民國九十一年十二月三十日向台北最高法院提起上訴，目前台北最高法院於民國九十二年七月二十四日判決發回高院審理，本公司於民國九十四年十二月二十一日與被告吳國棟簽定和解協議書，由被告交付本公司12,000千元後撤銷對其告訴，其餘被告部份，則尚由台灣高等法院審理中。

(二)民國九十四年及九十三年十二月三十一日，本公司因銷售房地而與客戶簽訂之合約價款(含稅)分別為2,058,888千元及981,749千元，已依約分別收取211,927千元及212,452

千元。

(三)民國九十四年及九十三年十二月三十一日，本公司收取承包商因保固期間、履約及銷售房地所開立之保證票分別為1,258千元及68,944千元。

(四)民國九十四年及九十三年十二月三十一日，本公司為發行商業本票而開立之保證票分別為320,000千元及322,000千元。

(五)民國九十四年及九十三年十二月三十一日，本公司為他公司借款之背書保證金額均為50,000千元。

(六)於民國九十四年十二月三十一日，本公司所簽訂之合建契約明細如下：

工程名稱	地主	地號	合建性質	合建保證金	預定完工年度
全球家富貴 (蘆洲正義段)	林葉寶猜 等二十人	蘆州市正義段 499、499-1、499-2、499-3、 499-4、499-5 等六筆土地	合建分屋	\$ 9,510	94 年
蘆洲重陽段 (榮華區及富貴區)	陳幸進	蘆洲重陽段 49、71 等二筆土地	合建分售	-	95 年
三重市富貴段	李平澤 李平陽	三重富貴段 427、434 地號	合建分屋	1,912	尚未定

(七)本公司於民國九十四年及九十三年十二月三十一日，為興建中工程所簽訂之主要合約總價分別為274,132千元及178,523千元，已依合約計價96,570千元及152,486千元。

(八)本公司與康和皇家生活事業(股)公司(以下簡稱康和公司)於民國九十二年十月十四日簽訂台北金泰段租賃契約，雙方協議自房屋所有權狀後九十日起計算共七年租賃期限，並且康和公司已於簽約時依約給付押金貳佰貳拾萬元整，於民國九十二年十月十四日已全數收訖。本案已於民國九十四年下半年取得使用執照及房屋所有權狀並起算租用。

(九)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，雙方協議於民國九十四年六月三十日前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，於民國九十四年十二月三十一日，該案尚於縣政府審理中。

(十)於民國九十三年四月十四日，本公司與李程秋微等人簽訂台北縣蘆州市重陽段46、47、48、49、58、59、70、71地號等八筆土地(榮華區及富貴區)之共同開發協議書，並已簽訂委建管理契約，另依雙方所有土地面積占共同開發地面積之比例計算各自應得之房屋。

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

民國九十四年及九十三年十二月三十一日，本公司與營建業務有關之資產負債之流動性分析如下：

		94.12.31		
		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		16,828	-	16,828
應收帳款淨額		29,125	-	29,125
其他金融資產－流動		37,682	2,910	40,592
存貨		14,668	-	14,668
待售房地		19,542	-	19,542
營建用地		93,711	370,000	463,711
在建房地		1,439,444	-	1,439,444
預付土地款		153,254	-	153,254
其他流動資產		114,416	-	114,416
合計	計	<u>\$ 1,918,670</u>	<u>372,910</u>	<u>2,291,580</u>
負債				
短期借款		\$ 893,000	-	893,000
應付商業本票		82,922	-	82,922
應付票據		111,134	-	111,134
應付帳款		15,898	-	15,898
預收款項		212,231	-	212,231
一年或一營業週期內到期長期負債		8,640	-	8,640
其他流動負債		30,659	-	30,659
合計	計	<u>\$ 1,354,484</u>	<u>-</u>	<u>1,354,484</u>

		93.12.31		
		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		17,847	-	17,847
應收帳款		10,893	-	10,893
應收帳款－關係人		5,127	-	5,127
其他金融資產－流動		51,357	-	51,357
存貨		14,375	-	14,375
待售房地		21,675	-	21,675
營建用地		-	654,610	654,610
在建房地		1,300,158	-	1,300,158
其他流動資產		65,395	-	65,395
合計	計	<u>\$ 1,486,827</u>	<u>654,610</u>	<u>2,141,437</u>
負債				
短期借款		\$ 1,118,700	-	1,118,700
應付短期票券		104,487	-	104,487
應付票據		126,968	-	126,968
應付帳款		14,389	-	14,389
預收款項		213,185	-	213,185
一年或一營業週期內到期長期負債		13,840	-	13,840
其他流動負債		26,542	-	26,542
合計	計	<u>\$ 1,618,111</u>	<u>-</u>	<u>1,618,111</u>

(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：

性質別	功能別	94年度			93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		19,149	32,774	51,923	19,244	29,522	48,766
勞健保費用		1,659	1,611	3,270	1,696	1,630	3,326
退休金費用		1,710	2,900	4,610	2,566	2,744	5,310
其他用人費用		650	929	1,579	728	885	1,613
折舊費用(註)		10,208	2,795	13,003	9,165	3,213	12,378
攤銷費用		14	190	204	15	325	340

註：本公司於民國九十四年度及九十三年度，閒置資產折舊帳列為營業外費用及損失金額分別為159千元及208千元。

(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資產、負債及損益變動影響如下：

不動產信託帳戶科目	帳列科目	單位：千元 金額
現金及約當現金	現金及約當現金	\$ 3,908
各項準備	其他金融資產－非流動	14,344
應付費用	其他流動負債	2,624
信託收入－租金收入	營業收入－其他	23,912
信託收入－利息收入	營業收入－利息收入	44
信託費用－利息費用	營業外費用及損失－利息費用	20,958
信託費用－其他費用	營業外費用及損失－什項支出	2,187

(四)民國九十三年度財務報表中若干金額為配合民國九十四年度財務報表之表達方式已作適當重分類，該重分類對財務報表之表達無重大之影響。

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						
0	本公司	東臺建設(股)公司	直接持有普通股股權超過百分之五十之子公司	\$ 584,941	50,000	50,000	-	2.89%	1,169,883

註：依本公司之背書保證作業辦法，對單一企業背書保證限額為實收資本額之百分之五十，背書保證最高限額為實收資本額。

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	帳面金額	持股比例	市 價	
全坤興業(股)公司	股票－寶來證券(股)公司	-	短期投資	778	\$ 9	-	10	-
"	股票－耀文電子工業(股)公司	-	"	300,000	3,162	-	50	-
"	股票－上聲國際控股(有)公司	-	"	8,000,000	16,972	-	12,790	-
"	股票－台灣高速鐵路(股)公司	-	長期投資	2,000,000	20,000	0.02	16,940	發行短期票券擔保
"	股票－LEGEND DESIGN TECHNOLOGY, Inc.	-	"	764,000	29,796	4.85	8,006	-
"	股票－年代網際事業(股)公司	-	"	16,545	516	0.04	-	-
"	股票－安泰證券金融(股)公司	-	"	10,000,000	100,000	1.86	101,000	發行短期票券擔保
"	股票－群和創業投資(股)公司	-	"	5,000,000	50,000	4.17	47,250	發行短期票券擔保
"	股票－台灣衛博科技(股)公司	-	"	803,582	4,144	11.97	5,666	-
"	股票－春水堂科技娛樂(股)公司	-	"	300,000	-	4.46	-	-
"	股票－東臺建設(股)公司	本公司採權益法評價之被投資公司	"	2,827,877	14,545	54.93	14,545	-
"	股票－保鑫投資(股)公司	"	"	19,645,152	125,025	99.99	144,890	-
"	股票－全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	"	"	999,996	9,727	99.99	9,727	-

註：上述長期投資之市價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。

全坤興業股份有限公司財務報表附註(續)

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：

單位：新台幣千元

取得之 公 司	財產 名稱	交易日期 或事實 發生日	交易金額	價款支 付情 形	交易對象	關 係	交易對象為關係人者，其前 次移轉資料				價格決 定之參 考依據	取得目 的及使 用情形	其他約 定事項
							所有人	與發行人 之 關 係	移 轉 日 期	金 額			
本公司	土地	94.02.16	128,199	已支付	沈聯慶、沈國良、徐志明、徐獅及統基開發建設(股)公司	-	-	-	-	-	董事會決議	興建住宅大樓出售	-
本公司	土地	94.10.07	400,000	已支付	洪敏昌	-	-	-	-	-	董事會決議	興建住宅大樓出售	-

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：

單位：新台幣千元

處分之 公 司	財產名稱	交易日期 或事實 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
本公司	土地	94.12.21	94.02.16	143,032	163,080	已收取	20,048	三旺建設(股)公司	-	業務獲利	董事會決議	-

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：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			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	比 率	帳面金額			
全坤興業 (股)公司	東臺建設(股) 公司	台北縣三重 市自強路二 段78號1樓	水泥製品 之製造	24,172	24,172	2,827,815	54.93%	14,545	2,619	1,439	
"	保鑫投資(股) 公司	"	一般投資 業	181,091	181,091	19,645,139	99.99%	125,025	8,492	9,553	
"	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	999,999	99.99%	9,726	28	28	

2.資金貸與他人：無。

3.為他人背書保證：

單位：新台幣千元

背書保證者	被背書保證對象	對單一企	本期最高背	期末背書	以財產擔保之	累計背書保證金	背書保證
-------	---------	------	-------	------	--------	---------	------

全坤興業股份有限公司財務報表附註(續)

編號	公司名稱	公司名稱	關係	業背書保證限額	書保證餘額	保證餘額	背書保證金額	額佔最近期財務報表淨值之比率	最高限額
	東臺建設(股)公司	全坤興業(股)公司	母公司	25,740	20,008	10,125	-	38.24 %	51,480

註：東臺建設(股)公司對單一企業背書保證限額為實收資本額之百分之五十，背書保證最高限額為實收資本額。

4.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	帳面金額	持股比例	市 價	
保鑫投資(股)公司	股票－全坤興業(股)公司	對本公司採權益法 評價之投資公司	短期投資	1,154,832	34,448	0.99	8,950	-
"	股票－台新金融控股(股)公司	-	"	919	18	-	16	-
"	股票－寶來證券(股)公司	-	"	1,008	11	-	14	-
"	股票－華寶通訊(股)公司	-	"	60,000	9,433	-	7,754	-
"	股票－麗嬰房(股)公司	-	"	250,000	5,758	-	5,570	-
"	股票－聯發科技(股)公司	-	"	20,000	7,971	-	7,198	-
"	股票－台灣工業銀行(股)公司	-	長期投資	3,115,430	30,000	0.13	33,086	-
"	股票－台灣衛博科技(股)公司	-	"	511,480	5,113	0.17	59	-
"	股票－年代網際事業(股)公司	-	"	156,400	1,461	0.10	-	-
"	股票－全鴻公寓大廈管理維護 (有)公司	-	"	3	-	-	-	-
"	股票－東盈光電科技(股)公司	-	"	16,926	-	0.04	-	-
"	股票－FIBERA CO.	-	"	100,000	-	-	-	-
"	股票－永瓚資產顧問(股)公司	-	"	600,000	6,000	-	6,810	-
"	股票－普騰電子(股)公司	-	"	1,000,000	12,500	0.85	8,188	-

註：上述長期投資之市價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。

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：

單位：新台幣千元

買、賣 之公司	有價證券 種類及名稱	帳列 科目	交易對 象	關係	期 初		買 入		賣 出				期 末	
					股 數	金 額	股 數	金 額	股 數	售 價	帳面成本	處分損益	股 數	金 額
保鑫投資 (股)公司	短投-宏達電	短期投 資	-	-	-	-	426,000	137,201	426,000	146,149	137,201	8,948	-	-
"	短投-鴻海	"	-	-	-	-	620,000	86,549	620,000	88,088	86,549	1,539	-	-
"	短投-威鋼	"	-	-	-	-	350,000	42,052	350,000	44,105	42,052	2,053	-	-

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：無。

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：

(一)產業別財務資訊之揭露

本公司主要經營建築業、水泥製品業二類，民國九十四年度及九十三年度有關產業別財務資訊列示如下：

	94.12.31		
	營建事業部	水泥製品部	合 計
部門收入	\$ 594,823	119,692	714,515
部門損益	\$ 135,123	8,654	143,777
公司一般損益			23,765
處分投資利益			13,864
利息支出			(36,359)
投資損益			7,788
繼續營業部門營業損益			\$ 152,835
可辨認資產	\$ 2,859,384	111,863	2,971,247
長期投資			353,752
公司一般資產			314,231
資產合計			\$ 3,639,230
折舊費用	\$ 8,265	1,943	
資本支出金額	\$ -	971	

	93.12.31		
	營建事業部	水泥製品部	合 計
部門收入	\$ 597,279	115,223	712,502
部門損益	\$ 120,070	9,503	129,573
減損損失	\$ (22,000)	-	(22,000)
公司一般損益			14,818
處分投資利益			68,317
利息支出			(35,872)
投資損益			(29,702)
繼續營業部門營業損益			\$ 125,134
可辨認資產	\$ 2,665,164	142,786	2,807,950
長期投資			346,039
公司一般資產			241,447
資產合計			\$ 3,395,436
折舊費用	\$ 7,084	2,081	
資本支出金額	\$ -	1,278	

(二)地區別及外銷銷貨財務資訊之揭露

本公司並未於國外設立營運機構，且目前之營業範圍僅及於國內，並無外銷之營業收入。

(三)重要客戶資訊之揭露：無。

全坤興業股份有限公司董事會 公鑒：

全坤興業股份有限公司民國九十五年及九十四年十二月三十一日之資產負債表，暨截至各該日止之民國九十五年度及九十四年度之損益表、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。

本會計師係依照一般公認審計準則暨會計師查核簽證財務報表規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、商業會計法、商業會計處理準則及一般公認會計原則編製，足以允當表達全坤興業股份有限公司民國九十五年及九十四年十二月三十一日之財務狀況，暨截至各該日止之民國九十五年度及九十四年度之經營成果與現金流量。

民國九十五年度財務報表重要會計科目明細表，主要係供補充分析之用，亦經本會計師採用第二段所述之查核程序予以查核。依本會計師之意見，該等明細表係依據證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達其與第一段所述財務報表有關之內容。

全坤興業股份有限公司已編製民國九十五年度及九十四年度之合併財務報表，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 會 計 師 事 務 所

會 計 師：

原證期會核 (88) 台財證 (六)第 18311 號
准簽證文號：台財證六字第 0930104860 號
民 國 九 十 六 年 一 月 二 十 六 日

全坤興業股份有限公司

資產負債表

民國九十五年及九十四年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		95.12.31			94.12.31					95.12.31			94.12.31		
		金	額	%	金	額	%			金	額	%	金	額	%
資 產								負債及股東權益							
11XX	流動資產：							21XX	流動負債：						
1100	現金及約當現金	\$	61,394	2		58,859	2	2100	短期借款(附註四(七))	\$	1,191,000	27		893,000	25
1310	公平價值變動列入損益之金融資產-流動		75,767	2		12,850	-	2110	應付短期票券		151,325	4		82,922	2
	(附註四(一))							2120	應付票據		182,886	4		111,134	3
1120	應收票據淨額		24,638	1		16,828	-	2140	應付帳款		41,020	1		15,898	-
1140	應收帳款淨額		36,161	1		29,125	1	2160	應付所得稅		6,342	-		-	-
1190	其他金融資產－流動(附註六)		32,650	1		40,592	1	2260	預收款項(附註四(八))		355,417	8		212,231	6
1210	存貨－製造業		20,604	-		14,668	-	2272	一年內到期之長期借款(附註四(九))		10,000	-		8,640	-
1221	待售房地(附註四(二)、六及七)		6,306	-		19,542	1	2280	其他流動負債		54,611	1		30,659	1
1223	營建用地(附註四(三)及六)		1,172,375	26		463,711	13		流動負債合計		1,992,601	45		1,354,484	37
1224	在建房地(附註四(四)、六及七)		1,411,817	32		1,439,444	40	24XX	長期附息負債：(附註四(九))						
1225	預付土地款(附註七)		174,062	4		153,254	4	2420	長期借款		515,702	12		526,577	14
1280	其他流動資產		154,533	3		114,416	3	25XX	各項準備：						
	流動資產合計		3,170,307	72		2,363,289	65	2510	土地增值稅準備		4,433	-		4,433	-
14XX	基金及投資：(附註四(五))							28XX	其他負債：						
1421	採權益法之長期投資		154,524	4		149,296	4	2810	應計退休金負債(附註四(十))		15,427	-		13,906	1
1440	其他金融資產－非流動(附註六)		21,138	-		17,364	-	2820	存入保證金		11,822	-		10,328	-
1480	以成本衡量之金融資產-非流動		196,122	4		204,456	6		負債合計		27,249	-		24,234	1
	(附註四(一)及六)							3XXX	股東權益：		2,539,985	57		1,909,728	52
15XX	固定資產：(附註四(六)及六)							3110	普通股(附註四(十二))		1,169,883	27		1,169,883	32
1501	土地		84,803	2		84,971	3	32XX	資本公積：(附註四(十三))						
1521	房屋及建築		60,052	1		60,052	2	3210	資本公積－發行溢價		272,939	6		272,939	8
1531	機器設備		105,399	3		104,134	3	3220	資本公積－庫藏股票交易		39,252	1		38,559	1
1551	運輸設備		12,317	-		7,729	-	3260	資本公積－長期投資		40,657	1		40,657	1
1621	出租資產		836,864	19		836,864	23	33XX	保留盈餘：(附註四(十四))						
1681	其他設備		13,409	-		13,344	-	3310	法定盈餘公積		21,929	-		6,645	-
15X8	重估增值		10,680	-		10,680	-	3320	特別盈餘公積		2,876	-		1,813	-
			1,123,524	25		1,117,774	31	3350	未提撥保留盈餘		360,095	8		210,831	6
15X9	減：累積折舊		(214,232)	(5)		(200,557)	(5)	3451	備供出售金融資產未實現損益(附註四(五))		(20)	-		-	-
1599	減：累計減損-固定資產		(22,000)	-		(22,000)	(1)	3510	庫藏股票(附註四(十五))		(11,825)	-		(11,825)	-
			887,292	20		895,217	25		股東權益合計		1,895,786	43		1,729,502	48
17XX	無形資產：														
1770	遞延退休金成本		-	-		2,655	-		重大承諾事項及或有事項(附註七)						
18XX	其他資產：								負債及股東權益總計	\$	4,435,771	100		3,639,230	100
1888	其他資產－其他		6,388	-		6,953	-								
	資產總計	\$	4,435,771	100		3,639,230	100								

(請詳閱後附財務報表附註)

董事長：

經理人：

會計主管：

全坤興業股份有限公司

損 益 表

民國九十五年及九十四年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

		95年度		94年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入：				
4110	銷貨收入	\$ 108,188	8	119,739	16
4510	營建收入	1,139,306	89	572,689	79
4800	其他營業收入	37,937	3	34,033	5
4190	減：銷貨折讓	-	-	114	-
		<u>1,285,431</u>	<u>100</u>	<u>726,347</u>	<u>100</u>
5000	營業成本：				
5110	銷貨成本	79,601	6	93,109	13
5510	營建成本	760,274	59	380,871	52
5800	其他營業成本	9,971	1	8,271	1
		<u>849,846</u>	<u>66</u>	<u>482,251</u>	<u>66</u>
5910	營業毛利	<u>435,585</u>	<u>34</u>	<u>244,096</u>	<u>34</u>
6000	營業費用：				
6100	推銷費用	100,488	8	60,194	9
6200	管理費用	48,153	3	46,052	6
		<u>148,641</u>	<u>11</u>	<u>106,246</u>	<u>15</u>
6900	營業淨利	<u>286,944</u>	<u>23</u>	<u>137,850</u>	<u>19</u>
7100	營業外收入及利益：				
7110	利息收入	373	-	1,661	-
7121	權益法認列之投資收益(附註四(五))	3,805	-	11,020	2
7122	股利收入	1,355	-	245	-
7130	處分固定資產利益	6,337	1	-	-
7140	處分投資利益	12,546	1	13,864	2
7260	存貨跌價回升利益	-	-	236	-
7480	什項收入	2,984	-	44,326	6
		<u>27,400</u>	<u>2</u>	<u>71,352</u>	<u>10</u>
7500	營業外費用及損失：				
7510	利息費用(附註四(四))	41,986	3	36,359	5
7640	金融資產評價損失	9,151	1	3,232	-
7880	什項支出	8,519	1	16,776	3
		<u>59,656</u>	<u>5</u>	<u>56,367</u>	<u>8</u>
7900	稅前淨利	<u>254,688</u>	<u>20</u>	<u>152,835</u>	<u>21</u>
8111	所得稅費用(附註四(十一))	6,350	1	-	-
8900	列計會計原則變動淨影響數前淨利	<u>248,338</u>	<u>19</u>	<u>152,835</u>	<u>21</u>
9300	會計原則變動累積影響數(附註三)	773	-	-	-
9600	本期淨利	<u>\$ 249,111</u>	<u>19</u>	<u>152,835</u>	<u>21</u>
		稅 前	稅 後	稅 前	稅 後
9750	基本每股盈餘(元)(附註四(十六))				
	列計會計原則變動之累積影響數前淨利	\$ 2.20	2.14	1.32	1.32
	會計原則變動之累積影響數(附註三)	0.01	0.01	-	-
	本期損益	<u>\$ 2.21</u>	<u>2.15</u>	<u>1.32</u>	<u>1.32</u>
	基本每股盈餘(元)-追溯調整	<u>\$ 2.21</u>	<u>2.15</u>	<u>1.32</u>	<u>1.32</u>

假設本公司之子公司持有本公司股票不視為庫藏股票時之擬制資料：

	稅前	稅後	稅前	稅後
本期淨利	<u>\$ 256,154</u>	<u>249,804</u>	<u>151,773</u>	<u>151,773</u>
基本每股盈餘(元)	<u>\$ 2.19</u>	<u>2.14</u>	<u>1.30</u>	<u>1.30</u>
基本每股盈餘(元)-追溯調整	<u>\$ 2.19</u>	<u>2.14</u>	<u>1.30</u>	<u>1.30</u>

(請詳閱後附財務報表附註)

董事長：

經理人：

會計主管：

全坤興業股份有限公司

股東權益變動表

民國九十五年及九十四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			庫藏股票	備供出售	合 計
			法定盈 餘公積	特別盈 餘公積	未分配 盈 餘		金融資產 未實現損益	
民國九十四年一月一日期初餘額	\$ 1,169,883	352,155	-	-	66,454	(11,825)	-	1,576,667
民國九十三年度盈餘分配							-	
提列法定盈餘公積	-	-	6,645	-	(6,645)	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	1,813	(1,813)	-	-	-
民國九十四年度純益	-	-	-	-	152,835	-	-	152,835
民國九十四年十二月三十一日餘額	1,169,883	352,155	6,645	1,813	210,831	(11,825)	-	1,729,502
民國九十四年度盈餘分配								
提列法定盈餘公積	-	-	15,284	-	(15,284)	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	1,063	(1,063)	-	-	-
發放員工紅利	-	-	-	-	(6,824)	-	-	(6,824)
發放董監事酬勞	-	-	-	-	(6,483)	-	-	(6,483)
發放股東紅利－現金	-	-	-	-	(70,193)	-	-	(70,193)
認列備供出售金融資產未實現損益	-	-	-	-	-	-	(20)	(20)
子公司持有本公司股票視為庫藏股調整數	-	693	-	-	-	-	-	693
民國九十五年度純益	-	-	-	-	249,111	-	-	249,111
民國九十五年十二月三十一日餘額	<u>\$ 1,169,883</u>	<u>352,848</u>	<u>21,929</u>	<u>2,876</u>	<u>360,095</u>	<u>(11,825)</u>	<u>(20)</u>	<u>1,895,786</u>

(請詳閱後附財務報表附註)

董事長：

經理人：

會計主管：

全坤興業股份有限公司

現金流量表

民國九十五年及九十四年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	95年度	94年度
營業活動之現金流量：		
本期淨利	\$ 249,111	152,835
調整項目：		
會計原則變動累積影響數	(773)	-
固定資產折舊	14,139	13,003
閒置資產折舊	124	159
各項攤提	159	204
存貨跌價回升利益	-	(236)
處份資產損失(帳列什項支出)	-	11
金融資產評價損失	9,151	3,232
採權益法認列之投資收益	(3,805)	(11,020)
處分投資利益	(12,546)	(13,864)
處分固定資產利益	(6,337)	-
什項支出	683	-
呆帳轉回利益	(348)	(20)
存貨盤盈(帳列什項收入)	(184)	(13)
資產及負債科目變動：		
公平價值變動列入損益之金融資產－流動	(58,749)	60,161
應收票據	(7,810)	1,019
應收帳款	(6,688)	(18,212)
應收帳款－關係人	-	5,127
存貨	(5,752)	(44)
待售房地	13,236	2,133
其他金融資產－流動	7,942	10,765
在建房地	(356,515)	(251,488)
營建用地	(171,845)	190,899
預付土地款	(174,062)	(153,254)
其他流動資產	(40,117)	(49,021)
應付票據	71,752	(15,834)
應付帳款	25,122	1,509
應付所得稅	6,342	-
預收款項	143,186	(954)
其他流動負債	23,952	4,117
應計退休金負債	4,176	2,290
營業活動之淨現金流出	(276,456)	(66,496)

全坤興業股份有限公司

現金流量表(續)

民國九十五年及九十四年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	95年度	94年度
投資活動之現金流量：		
出售以成本衡量之金融資產價款	-	4,013
以成本衡量之金融資產減資退回股款	8,334	-
購置長期投資價款	(750)	-
購置固定資產價款	(6,487)	(971)
出售固定資產價款	6,509	9
其他金融資產－非流動增加	(3,774)	(16,320)
其他資產－其他減少(增加)	277	(3,485)
投資活動之淨現金流入(出)	4,109	(16,754)
融資活動之現金流量：		
短期借款增加(減少)	298,000	(225,700)
應付短期票券增加(減少)	68,403	(21,565)
長期借款(減少)增加	(9,515)	348,783
存入保證金增加(減少)	1,494	(509)
發放員工紅利	(6,824)	-
發放現金股利	(70,193)	-
發放董監事酬勞	(6,483)	-
融資活動之淨現金流入	274,882	101,009
本期現金及約當現金增加數	2,535	17,759
期初現金及約當現金餘額	58,859	41,100
期末現金及約當現金餘額	\$ 61,394	58,859
現金流量資訊之補充揭露：		
本期支付利息(不含資本化之利息)	\$ 41,356	36,954
本期支付所得稅	\$ 8	66
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	\$ 10,000	8,640
備供出售金融資產未實現損益	\$ 20	-
資本公積－庫藏股交易	\$ 693	-
預付土地款轉列營建用地	\$ 153,254	-
待售房地轉列出租資產	\$ -	112,202
在建房地轉列營建用地	\$ 384,143	-

(請詳閱後附財務報表附註)

董事長：

經理人：

會計主管：

全坤興業股份有限公司
財務報表附註
民國九十五年及九十四年十二月三十一日
(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

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。

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。

民國九十五年十二月三十一日，本公司員工人數約為87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、商業會計法、商業會計處理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)外幣交易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。本公司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。

(二)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。

(三)資產減損

本公司自民國九十三年度起適用財務會計準則公報第三十五號「資產減損之會計處理準則」。依該號公報規定，本公司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。

商譽所屬現金產生單位，則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。

(四)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。

(五)金融資產

本公司於民國九十五年一月一日起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」，將所持有之金融資產投資分為以公平價值衡量且公平價值變動認列為損益之金融資產、備供出售之金融資產、持有至到期日之投資、以成本衡量之金融資產及無活絡市場之債券投資等類別。

本公司對金融商品交易係採交易日會計，於原始認列時，將金融商品以公平價值衡量，除以交易為目的之金融商品外，其他商品之原始認列金額則加計取得或發行之交易成本。

本公司所持有或發行之金融商品，在原始認列後，依本公司持有或發行之目的，分為下列各類：

- 1.以公平價值衡量且公平價值變動認列為損益之金融資產：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，本公司所持有之衍生性商品，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。
- 2.以成本衡量之金融資產：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，此減損金額不予迴轉。

民國九十四年十二月三十一日本公司所持有之投資，係依據本公司持有之目的與意圖分列為短期投資及長期投資。本公司係以原始取得成本為入帳基礎，並分別以成本與市價孰低法及成本法評價。上市上櫃公司股票市價係指會計期間最末一個月之平均收盤價，開放型基金之市價則指資產負債表日基金之每單位淨值。短期投資之跌價損失列為當期損益。

(六)備抵呆帳

備抵呆帳係按應收款項帳齡分析及評估其未來收回可能性而提列。

(七)存貨

存貨係以成本(按加權平均法計算)與市價孰低為評價基礎，原物料係以重置成本為市價，製成品、外購商品及在製品則以淨變現價值為市價。

(八)營建會計及收入認列

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按成本與市價孰低法計價。

出售尚未完全開發之素地時，依民國84年5月12日(84)基秘字第072號函釋，出售土地之損益列為營業外收支。

(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，並分別於每會計年度之半年度及年度終了時，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。

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。主要固定資產之耐用年數如下：

房屋及建築	3～50 年
機器設備	2～15 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)閒置資產

凡能使用而未供營業使用之土地、建築物及機器設備列為閒置資產，並將原科目之成本、累積折舊及累計減損轉列其他資產，並繼續攤提折舊，折舊性資產按剩餘耐用年數計提折舊，列為營業外費用及損失，且依第35號公報之規定評估減損及進行減損測試。

(十二)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。惟本公司之退休辦法尚未配合新制之實施修定，故職工退休辦法未規定者，依勞工退休金條例之規定辦理。

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)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。

(十四)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，於股東會決議分配盈餘之日列為當期費用。

三、會計變動之理由及其影響

本公司自民國九十五年一月一日起，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」及第三十六號「金融商品之表達與揭露」，暨適用新修訂之第一號「財務會計觀念架構及財務報表之編製」及第五號「採權益法之長期股權投資會計處理準則」。前述變動致民國九十五年度淨利及每股盈餘影響如下：

會計原則變動性質	本期淨利減少	每股盈餘(元)減少
金融商品之會計處理	\$ 1,411	0.01

本公司自民國九十五年一月一日起，依財務會計準則公報第三十四號「金融商品之會計處理準則」之規定，於首次適用該公報之會計年度開始時，應依公平價值及攤銷後成本衡量期初金融資產及金融負債，經重新分類及衡量，民國九十五年度淨會計原則變動累積影響數為773千元。

四、重要會計科目之說明

(一)金融資產

本公司民國九十五年及九十四年十二月三十一日持有之各類金融資產明細如下：

	95.12.31	94.12.31
公平價值變動列入損益之金融資產		
交易目的金融資產：		
上市股票-寶來證	\$ 16	10
-宏達電	51,600	-
上櫃股票-耀文	-	50
-華僑銀行	12,500	-
香港上市股票-上聲國際	11,651	12,790
合 計	\$ 75,767	12,850
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
-安泰證金	100,000	100,000
-群和創投	41,666	50,000
-台灣衛博	4,144	4,144
-萊智科技	29,796	29,796
合 計	\$ 196,122	204,456

- 1.本公司以成本衡量之股票投資一群和創投本年度經股東臨時會決議減資退還股款，截至民國九十五年十二月三十一日止，本公司已收回該減資款計8,334千元。
- 2.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，故以成本法衡量。

3.本公司民國九十四年度財務報表係依財團法人中華民國會計研究發展基金會(94)基祕字第016號函規定，配合財務會計準則公報第三十四號予以重分類。民國九十四年十二月三十一日之各類投資中，原採成本法及成本與市價孰低法評價之股票為217,306千元(係減除備抵跌價損失7,292千元後)，重分類為交易目的金融資產12,850千元及以成本衡量之金融資產－非流動204,456千元。

(二)待售房地

工 程 別	待售土地	待售房屋	合 計
95.12.31			
南門大廈	\$ 811	529	1,340
台北市中正區河堤段 一小段 9-1、9-2 地號	701	-	701
敦峰	2,851	1,414	4,265
小 計	<u>\$ 4,363</u>	<u>1,943</u>	6,306
減：備抵跌價損失			-
淨 額			<u>\$ 6,306</u>
94.12.31			
金元寶	\$ 236	204	440
南門大廈	811	529	1,340
台北市中正區河堤段 一小段 9-1、9-2 地號	701	-	701
敦峰	11,404	5,657	17,061
小 計	<u>\$ 13,152</u>	<u>6,390</u>	19,542
減：備抵跌價損失			-
淨 額			<u>\$ 19,542</u>

- 1.於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，上列待售房地投保之保額均為零元。
- 2.於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，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。
- 3.於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，上列待售房地與客戶簽訂銷售合約之情形，請參閱附註七。

(三)營建用地

	95.12.31	94.12.31
新竹縣寶山鄉枋子坑段及寶東段	\$ 716,333	726,716
三重富貴段	91,109	91,109
三重長壽段	2,602	2,602
三重福德北段	3,517	-
新莊忠孝段	217,956	-
內湖石潭段	108,334	-
三芝後厝段	384,143	-
小計	1,523,994	820,427
減：備抵跌價損失	(351,619)	(356,716)
淨額	<u>\$ 1,172,375</u>	<u>463,711</u>

1.於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，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。

2.本公司於民國九十五年上半年度因新竹縣寶山段營建用地遭政府徵收，致產生其他損失577千元，帳列營業外費用及損失項下。

(四)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
95.12.31						
三芝後厝段	\$ -	6,079	-	6,079	自地自建	-
蘆洲重陽段(黃金四季)	261,283	155,743	95,817	512,843	自地自建	96 年
中和員山段(富貴賞)	400,000	192,278	-	592,278	自地自建	97 年
三重富貴段	911	1,333	-	2,244	自地自建	-
富貴 425	261,661	34,081	-	295,742	自地自建及合建分屋	97 年
新莊忠孝段	-	2,305	-	2,305	合建分售	-
內湖石潭段	-	326	-	326	自地自建	-
合計	<u>\$ 923,855</u>	<u>392,145</u>	<u>95,817</u>	<u>1,411,817</u>		
94.12.31						
三芝後厝段	\$ 384,143	5,971	-	390,114	自地自建	-
蘆洲重陽段(榮華區)	101,043	63,183	29,281	193,507	合建分售及共同投資興建	95 年
蘆洲重陽段(富貴區)	29,894	19,574	-	49,468	合建分售及共同投資興建	95 年
蘆洲重陽段(黃金四季)	261,283	8,654	-	269,937	自地自建	96 年
成福路(信義臻品)	96,564	30,666	-	127,230	自地自建	95 年
中和員山段(富貴賞)	400,000	8,089	-	408,089	自地自建	97 年
三重富貴段	911	-	-	911	自地自建	-
富貴 425	-	188	-	188	自地自建及合建分屋	97 年
合計	<u>\$ 1,273,838</u>	<u>136,325</u>	<u>29,281</u>	<u>1,439,444</u>		

- 1.民國九十五年及九十四年度，本公司利息支出總額分別為59,709千元及47,178千元，其中在建房地之利息資本化金額分別為17,723千元及10,819千元。另，民國九十五年及九十四年度利息資本化利率為3.6%。
- 2.於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，上述在建工程投保金額均為零元。
- 3.於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，本公司簽訂預售合約及合建契約之情形，請參閱附註七。
- 4.於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，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：

	95年度			
	榮華區	富貴區	黃金四季	信義臻品
收款達 15%之預售契約總價	\$ 429,720	135,144	789,755	283,446
應攤預估工程總成本	(280,865)	(91,613)	(536,406)	(185,849)
估計銷售費用	(23,460)	(7,339)	(48,172)	(15,451)
估計工程利益	125,395	36,192	205,177	82,146
完工程度	× 100%	× 100%	× 46.70%	× 100%
至本期止累積利益	125,395	36,192	95,817	82,146
已認列累積利益	29,281	-	-	-
本期應認列利益	<u>\$ 96,114</u>	<u>36,192</u>	<u>95,817</u>	<u>82,146</u>
期末銷售比率	<u>100%</u>	<u>100%</u>	<u>90.19%</u>	<u>100%</u>

	94年度		
	家富貴	家富裕	榮華區
收款達 15%之預售契約總價	\$ 511,278	367,934	261,588
應攤預估工程總成本	(330,545)	(253,019)	(167,173)
估計銷售費用	(24,161)	(18,815)	(15,373)
估計工程利益	156,572	96,100	79,042
完工程度	× 100%	× 100%	× 37.04%
至本期止累積利益	156,572	96,100	29,281
已認列累積利益	131,495	-	-
本期應認列利益	<u>\$ 25,077</u>	<u>96,100</u>	<u>29,281</u>
期末銷售比率	<u>100%</u>	<u>100%</u>	<u>61.49%</u>

- 5.於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，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。
- 6.於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，有關台北金泰段出租情形，請參閱附註七。

(五)採權益法之長期股權投資

被投資公司	95.12.31		94.12.31	
	持股比例	金額	持股比例	金額
全鴻公寓大廈管理維護(有)公司 (民國九十五年及九十四年十二月三十一日原始投資成本均為 10,000 千元)	99.99%	\$ 9,902	99.99%	9,726
東臺建設(股)公司 (民國九十五年及九十四年十二月三十一日原始投資成本均為 24,172 千元)	54.93%	15,642	54.93%	14,545
保鑫投資(股)公司 (民國九十五年及九十四年十二月三十一日原始投資成本均為 181,091 千元)	99.99%	128,244	99.99%	125,025
全市好超市(有)公司 (民國九十五年十二月三十一日原始投資成本為 750 千元)	75.00%	736	- %	-
合 計		<u>\$ 154,524</u>		<u>149,296</u>

1.於民國九十五年及九十四年度，採權益法評價之被投資公司除全鴻公寓大廈管理維護(有)公司及全市好超市(有)公司，因實收資本額未達新台幣三千萬元且營業收入未達五千萬元，而係採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	視為庫藏股處理而 調整之投資(損)益	合 計
95年度			
東臺建設(股)公司	\$ 1,097	-	1,097
保鑫投資(股)公司	3,239	(693)	2,546
全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	176	-	176
全市好超市(有)公司	(14)	-	(14)
合 計	<u>\$ 4,498</u>	<u>(693)</u>	<u>3,805</u>
94年度			
東臺建設(股)公司	\$ 1,439	-	1,439
保鑫投資(股)公司	8,491	1,062	9,553
全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	28	-	28
合 計	<u>\$ 9,958</u>	<u>1,062</u>	<u>11,020</u>

2.本公司於民國九十五年度轉投資設立全市好超市(有)公司，共計投資750千元，持股比例為75%。

- 3.本公司於民國九十四年度出售採權益法評價之被投資公司衛博超人氣數位科技(股)公司350千股，售價35千元，共計產生處分利益35千元。
- 4.於民國九十五年度，本公司因保鑫投資(股)公司持有備供出售金融資產一非流動，而依持股比例認列金融商品未實現損失計20千元。
- 5.本公司依財務會計準則公報第三十號規定，於民國九十五年及九十四年十二月三十一日將子公司保鑫投資股份有限公司持有本公司股票視同庫藏股票處理，而沖銷對其長期股權投資均為11,825千元。
- 6.於民國九十五年度，本公司之子公司保鑫投資(股)公司因持有本公司股票而獲配之現金股利已依財務會計準則公報規定沖銷之投資收益及認列之資本公積一庫藏股交易金額均為693千元。
- 7.本公司對採權益法評價之被投資公司均具控制能力，並已依「證券發行人財務報告編製準則」規定編制合併財務報表，併此述明。

(六)固定資產

- 1.於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，固定資產投保之保額分別約為157,289千元及132,185千元。
- 2.於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，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。
- 3.於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，本公司出租資產明細如下：

	95.12.31	94.12.31
土地	\$ 594,043	594,043
建築物及雜項設備	242,821	242,821
成本及重估增值合計	836,864	836,864
減：累積折舊	(53,389)	(44,271)
累計減損	(22,000)	(22,000)
淨 額	<u>\$ 761,475</u>	<u>770,593</u>

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
96 年度	\$ 31,811
97 年度	25,034
98 年度	21,171
99 年度	20,571
100 年度	20,571
101 年度以後	13,714
合計	<u>\$ 132,872</u>

- 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。
- 4.於民國九十五年十二月三十一日，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(九)。
- 5.本公司之出租資產一累計減損22,000千元，係於民國九十三年十二月三十一日評估其可回收金額小於帳面價值所提列。

(七)短期借款

	95.12.31	94.12.31
擔保借款	\$ 1,191,000	813,000
信用借款	-	80,000
合計	<u>\$ 1,191,000</u>	<u>893,000</u>
利率區間	<u>2.44%~3.069%</u>	<u>2.7%~4.375%</u>

截至民國九十五年及九十四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1,079,000千元及363,000千元。

(八)預收款項

	預收土地款	預收房屋款	其他預收款項	合計
95.12.31				
中和員山段(富貴賞)	162,540	43,201	-	205,741
重陽段(黃金四季)	120,288	28,657	-	148,945
其他	-	-	731	731
合計	<u>\$ 282,828</u>	<u>71,858</u>	<u>731</u>	<u>355,417</u>
94.12.31				
蘆洲重陽段(富貴區)	14,200	1,819	-	16,019
蘆洲重陽段(榮華區)	39,067	18,870	-	57,937
成福路(信義臻品)	19,245	5,827	-	25,072
重陽段(黃金四季)	65,310	9,619	-	74,929
中和員山段(富貴賞)	37,970	-	-	37,970
其他	-	-	304	304
合計	<u>\$ 175,792</u>	<u>36,135</u>	<u>304</u>	<u>212,231</u>

(九)長期借款

1.銀行長期借款

	期間	利率	還款辦法	金額
95.12.31				
擔保借款				
世華信義	90.04.12~97.04.12	2.8%	自借款日起前二年償還利息，第 三年本息分 157 期攤還	105,702
減：一年內到期長期借款				(10,000)
合計				<u>\$ 95,702</u>
94.12.31				
擔保借款				
世華信義	90.04.12~97.04.12	3.634%	自借款日起前二年償還利息，第 三年本息分 157 期攤還	115,217
減：一年內到期長期借款				(8,640)
合計				<u>\$ 106,577</u>

截至民國九十五年及九十四年十二月三十一日止，本公司尚有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：

	95.12.31	94.12.31
發行總額	\$ 420,000	420,000
減：一年內到期部分	-	-
	<u>\$ 420,000</u>	<u>420,000</u>

上述私募不動產信託受益憑證主要發行條款如下：

- (1)金額：優先順位受益證券420,000千元及次順位受益證券180,000千元。
- (2)到期日：民國一百零一年二月六日。
- (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)、時代金融廣場(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14,344千元，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

(十)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，並提繳中央信託局。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。雖本公司之退休辦法尚未配合新制之實施修定，但選擇新制之員工依勞工退休金條例之規定辦理。
- 2.民國九十五年及九十四年度，本公司依確定給付制退休金辦法提繳中央信託局之退休金基金增減變情形如下：

	95年度	94年度
期 初 餘 額	\$ 33,388	29,766
加：本 期 提 撥	830	3,165
加：本 期 孳 息	851	457
減：本 期 支 付	(1,164)	-
期 末 餘 額	<u>33,905</u>	<u>33,388</u>

- 3.本公司自民國八十四年十二月三十一日起對勞工退休金依財務會計準則第十八號「退休金會計處理準則」辦理。並分別取得精算師於民國九十六年一月十二日及民國九十五年一月二十日出具以民國九十五年及九十四年十二月三十一日為衡量日之

精算評估報告。

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：

	<u>95 年度</u>	<u>94 年度</u>
折 現 率	3.50%	3.50%
薪 資 調 整 率	1.00%	1.00%
退休金資產預期報酬率	2.50%	2.50%
	<u>95.12.31</u>	<u>94.12.31</u>
給付義務：		
既得給付義務	\$ (22,791)	(12,801)
非既得給付義務	(25,637)	(34,350)
累積給付義務	(48,428)	(47,151)
未來薪資增加之影響數	(4,359)	(4,323)
預計給付義務	(52,787)	(51,474)
退休基金資產公平價值	33,905	33,388
提撥狀況	(18,882)	(18,086)
未認列過渡性淨給付義務	8,289	10,361
未認列退休金利益	(4,688)	(3,383)
應補列最低退休金負債	-	(2,655)
淨退休金資產(負債)	<u><u>\$ (15,281)</u></u>	<u><u>(13,763)</u></u>

截至民國九十五年及九十四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27,709千元及15,776千元。

5.本公民國九十五年度及九十四年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為1,137千元及507千元，已分別提撥至勞工保險局951千元及364千元，尚未提撥者計146千元及143千元，帳列應計退休金負債項下。

(十一)所得稅

1.本公司民國九十五年及九十四年度所得稅費用組成如下：

	95年度	94年度
當期所得稅費用	\$ 1,051	-
遞延所得稅費用	-	-
未分配盈餘加徵百分之十所得稅費用	5,299	-
所得稅費用	<u>\$ 6,350</u>	<u>-</u>

上列遞延所得稅費用之組成項目如下：

	95年度	94年度
存貨跌價及呆滯損失	\$ -	59
呆帳認列時點差異	98	(2)
退休金費用超限數	(1,044)	(573)
前五年虧損扣抵	21,221	29,623
備抵遞延所得稅資產	<u>(20,275)</u>	<u>(29,107)</u>
合計	<u>\$ -</u>	<u>-</u>

2.本公司營利事業所得稅稅率為百分之二十五，並自民國九十五年一月一日開始適用「所得稅基本稅額條例」計算基本稅額。民國九十五年及九十四年度，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：

	95年度	94年度
稅前淨利計算之所得稅額	\$ 63,865	38,209
調節項目之所得稅影響數：		
利息資本化財稅差異	7,201	6,473
出售土地免稅所得	(66,438)	(22,218)
證券交易免稅所得	(3,136)	(5,095)
金融資產評價損失	2,287	808
採權益法認列之投資收益	(951)	(2,755)
備抵評價－遞延所得稅資產	(3,581)	(15,405)
未分配盈餘加徵 10%所得稅	5,299	-
基本稅額高於一般所得額之差額	1,055	-
其他	<u>749</u>	<u>(17)</u>
所得稅費用	<u>\$ 6,350</u>	<u>-</u>

3.民國九十五年及九十四年十二月三十一日，本公司遞延所得稅資產(負債)如下：

	95.12.31	94.12.31
流動：		
遞延所得稅資產	\$ 10,106	10,204
備抵評價－遞延所得稅資產	(10,106)	(10,204)
淨遞延所得稅資產	-	-
遞延所得稅負債	-	-
流動遞延所得稅資產淨額	\$ -	-
非流動：		
遞延所得稅資產	\$ 67,444	87,621
備抵評價－遞延所得稅資產	(67,444)	(87,621)
淨遞延所得稅資產	-	-
遞延所得稅負債	-	-
非流動遞延所得稅資產淨額	\$ -	-

4.民國九十五年及九十四年十二月三十一日，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：

	95.12.31			94.12.31		
	金額	所得稅影響數		金額	所得稅影響數	
		流動	非流動		流動	非流動
備抵呆帳超限所產生之可減除暫時性差異	\$ 37,101	9,275	-	37,494	9,373	-
存貨跌價損失所產生之可減除暫時性差異	3,323	831	-	3,323	831	-
退休金費用所產生之可減除暫時性差異	15,427	-	3,857	11,252	-	2,813
虧損扣抵所產生之可減除暫時性差異	254,349	-	63,587	339,231	-	84,808
備抵遞延所得稅資產評價		(10,106)	(67,444)		(10,204)	(87,621)
合 計	\$ -	-	-	-	-	-

5.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九十三年度。

6.依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前五年虧損得用以抵扣當年度之純益，再行核課所得稅。截至民國九十五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
九十一年度虧損數	九十六年	\$ 95,740
九十二年度虧損數	九十七年	54,317
九十三年度虧損數	九十八年	104,292
合 計		\$ 254,349

7.本公司兩稅合一相關資訊如下：

	95.12.31	94.12.31
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	360,095	210,831
	<u>\$ 360,095</u>	<u>210,831</u>
可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 8,373</u>	<u>15,901</u>
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	<u>94 年度(預計) 7.54%</u>	<u>93 年度(實際) 27.00%</u>

(十二)普通股股本

截至民國九十五年及九十四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1,169,883千元，已發行股份均為116,988千股。

(十三)資本公積

	95.12.31	94.12.31
發行股票溢價	\$ 272,939	272,939
庫藏股票交易溢價	39,252	38,559
長期股權投資按權益法認列資本公積	40,657	40,657
合計	<u>\$ 352,848</u>	<u>352,155</u>

- 1.依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得以已實現之資本公積轉作資本。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價(發行股票溢價及庫藏股交易溢價)及受領贈與之所得。依證券交易法施行細則規定，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.本公司之子公司保鑫投資(股)公司因持有本公司股票而視為庫藏股之相關說明，請參閱附註四(五)·4及5說明。

(十四)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.本公司於民國九十五年五月十七日及九十四年四月二十八日經股東會決議民國九十四年度及九十三年度之盈餘分派案如下：

項目	94 年度	93 年度
提列法定公積	\$ 15,284	6,645
提列特別盈餘公積	1,063	1,813
股票紅利－現金	70,193	-
員工紅利－現金	6,824	-
董監事酬勞	6,483	-
	\$ 99,847	8,458

上述盈餘分配情形與本公司董事會決議並無差異。若上述員工紅利及董事、監察人酬勞視為盈餘所屬年度之費用，民國九十四年度稅後盈餘將由1.32元減少為1.21元。

本公司民國九十五年度之員工紅利及董事、監察人酬勞分派數，尚待本公司董事會擬議及股東會決議，相關資訊可俟相關會議召開後，至公開資訊觀測站等管道查詢之。

(十五)庫藏股票

1. 本公司依民國九十一年二月二十七日及九十年十二月二十七日董事會之決議為激勵員工及提昇員工向心力，依「上市上櫃公司買回本公司股份辦法」分別預計買回本公司股份1,500,000股及2,000,000股以轉讓予員工，截至民國九十三年十二月三十一日已買回之庫藏股為3,229,000股，扣除已轉讓之庫藏股457,000股後，尚未轉讓部份於民國九十三年十二月二十四日，經董事會決議註銷尚未轉讓股份計1,663,200股(減資前為2,772,000股)，且已於民國九十四年一月十四日辦妥法定登記程序。
2. 依證券交易法之規定，公司買回股份之數量比例，不得超過公司已發行股份總數百分之十；收買股份之總金額，不得逾保留盈餘加發行股份溢價及已實現之資本公積之金額。本公司最高持有已收回股數3,229,000股，收回股份之總金額共計26,814千元，符合證券交易法之規定。以民國九十年十二月三十一日為計算基準，本公司可買回股數最高上限為19,775,250股，收買股份金額最高限為288,824千元。
3. 本公司持有庫藏股票，則保留盈餘中相當於期末庫藏股票帳面價值部分不得分配股利。
4. 本公司持有之庫藏股票依證券交易法規定不得質押，於未轉讓前，不得享有股東權利。

- 5.於民國九十五年及九十四年度，本公司之子公司並未購入及出售本公司股票，於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，子公司持有本公司股票均為1,154,832股，市價分別為34,876千元及8,950千元。

- 6.本公司之子公司持有本公司之股票原帳列短期投資，自民國九十五年一月一日起，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」，依該號公報規定，子公司已於適用該公報之會計年度開始時，依公平價值及攤銷後成本衡量期初金融資產及金融負債，經重新分類及衡量，子公司將持有本公司股票由短期投資重分類至備供出售金融資產—非流動項下，並認列股東權益調整數2,598千元，本公司依子公司持有本公司股票視為庫藏股之規定，並未認列前項股東權益調整數。
- 7.依原財政部證券暨期貨管理委員會之規定，自民國九十一年一月一日起，子公司持有本公司之股票視同庫藏股票處理，惟子公司期末持有本公司股票市價低於帳面價值之差額，本公司應依持股比例計算其短期投資跌價損失(金融資產評價損失)或未實現長期股權投資跌價損失(備供出售金融資產未實現損失)，提列相同數額之特別盈餘公積不得分派。嗣後評價如有回升之部分，本公司得就該部分金額依持股比例迴轉特別盈餘公積，惟其中子公司持有本公司股票作為短期投資，其金額僅可回升至民國九十一年一月一日子公司帳列備抵短期投資跌價損失之水準。前述有關特別盈餘公積之提列或迴轉，應併同其他非庫藏股之股東權益減項處理。

前項規定，致使民國九十一年度起相關股東權益減項應作為特別盈餘公積提列或迴轉之數額，與財務報表所列示之股東權益減項不一致，情形如下：

子公司持有本公司股票作為備供出售金融資產—非流動，本公司於期末計算子公司備供出售金融資產評價損失之相關股東權益減項金額，民國九十五年及九十四年十二月三十一日分別為零元及2,875千元，民國九十五年及九十四年度分別迴轉2,875千元及增加1,062千元。本項備供出售金融資產評價損失並未列入本公司民國九十五年及九十四年度財務報表之股東權益減項。

(十六)每股盈餘

普通股每股盈餘係以本期淨利除以普通股加權平均流通在外股數計算之。流通在外股數若因無償配股(保留盈餘轉增資、資本公積轉增資或員工紅利轉增資)、股票分割而增加，或因減資以彌補虧損而減少，計算加權平均流通在外股數應追溯調整。

本公司於民國九十五年及九十四年度計算每股盈餘之普通股加權平均流通在外股數均為115,833千股；子公司持有本公司股票於民國九十五年及九十四年十二月三十一日時若不視為庫藏股票，其普通股加權平均流通在外股數均為116,988千股。

(十七)金融商品相關資訊

1.民國九十五年及九十四年十二月三十一日，本公司金融資產及金融負債之公平價值資訊如下：

	95.12.31		94.12.31	
	帳面價值	公平價值	帳面價值	公平價值
金融資產：				
現金及約當現金	\$ 61,394	61,394	58,859	58,859
公平價值變動列入損益之	75,767	75,767	12,850	12,850
金融資產－流動				
應收票據及帳款	60,799	60,799	45,953	45,953
其他金融資產	53,788	53,788	57,956	57,956
以成本衡量之金融資產－	196,122	-	204,456	-
非流動				
金融負債：				
短期借款	1,191,000	1,191,000	893,000	893,000
應付短期票券	151,325	151,325	82,922	82,922
應付票據及帳款	223,906	223,906	127,032	127,032
長期借款	525,702	525,702	535,217	535,217
其他流動負債(含應付所得稅)	60,953	60,953	30,659	30,659
其他負債	11,822	11,822	10,328	10,328

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)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.民國九十五年及九十四年十二月三十一日本公司提供作為長期借款擔保之金融資產，請詳附註六。

4.本公司民國九十五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失之金

額為9,151千元。

5.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其短期及長期借款之有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生波動，市場利率增加1%，將使本公司民國九十五年度現金流出增加15,724千元。

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	採權益法評價之被投資公司
全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	採權益法評價之被投資公司
李隆廣	本公司董事長
陳丕哲	本公司副董事長
簡小蘭	本公司董事

(二)與關係人之間之重大交易事項

1.銷貨

於民國九十五年及九十四年度本公司對關係人銷售水泥製品之金額如下：

關係人名稱	95年度	94年度
	金額 佔本公司水泥製品 銷貨淨額%	金額 佔本公司水泥製品 銷貨淨額%

東臺建設(股)公司	\$	-	-	12,397	10
-----------	----	---	---	--------	----

本公司對非關係人收款條件為現金～月結60天，而關係人為月結60天，另對關係人銷貨價格無相似產品可資比較。

於民國九十四年度本公司銷售房地予關係人金額如下：

關係人名稱	94年度	
	標的	合約總價
簡小蘭	家富貴及家富裕共 2 個車位	1,536

上列銷售房地予關係人之價格與非關係間並無重大差異。截至民國九十四年十二月三十一日，上述交易已完成過戶手續。

2.背書保證

(1)民國九十五年及九十四年十二月三十一日，東臺建設(股)公司為本公司履約之連帶保證金額分別為16,057千元及10,125千元。

(2)民國九十五年及九十四年十二月三十一日，本公司為東臺建設(股)公司借款之背書保證金額均為50,000千元。

3.租金收入

本公司於民國九十五年及九十四年度將辦公室出租予關係人情形如下：

	<u>租賃標的物</u>	<u>租賃期間</u>	<u>每月租金</u>	<u>租金收入</u>	<u>存入保證金</u>	<u>收款方式</u>
<u>95 年度</u>						
全鴻公寓大廈管理 維護(有)公司	台北市新湖二路 329 號 6 樓	95.01.01~95.12.31	<u>\$ 39</u>	<u>462</u>	<u>-</u>	按月收款
<u>94 年度</u>						
全鴻公寓大廈管理 維護(有)公司	台北市新湖二路 329 號 6 樓	94.01.01~94.12.31	<u>\$ 39</u>	<u>462</u>	<u>-</u>	按月收款

4.租金支出

本公司於民國九十五年及九十四年度向關係人承租辦公室情形如下：

	租賃標的物	租賃期間	每月租金	租金支出	付款方式
95 年度					
陳 丕 哲	台北縣三重市自強路二段 78 號 1 樓	93.06.01~95.05.31	<u>\$ 28</u>	<u>140</u>	按月付款
〃	〃	95.06.01~97.05.31	<u>\$ 28</u>	<u>196</u>	按月付款
94 年度					
陳 丕 哲	台北縣三重市自強路二段 78 號 1 樓	93.06.01~95.05.31	<u>\$ 28</u>	<u>336</u>	按月付款

5.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(九)說明。

(2)於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，本公司將持有之短期票券提供金融機構為東臺建設(股)公司融資之擔保，分別為20,393千元及20,127千元。

(3)本公司與全鴻公寓大廈管理維護(有)公司簽訂綜合規劃委任契約書，由本公司代為規劃社區管理顧問等相關事宜，於民國九十五年度，本公司依該合約

收取之顧問收入共計300千元。

六、抵質押之資產

民國九十五年及九十四年十二月三十一日，本公司提供擔保之資產如下：

	<u>95.12.31</u>	<u>94.12.31</u>	<u>擔保用途</u>
其他金融資產－流動	\$ 21,443	20,427	外勞保證金、押標金及為關係人借款擔保等
其他金融資產－非流動	14,344	14,344	不動產信託準備金
待售房地	4,265	17,061	短期借款
營建用地	1,166,256	370,000	〃
在建房地	1,409,573	1,438,345	〃
長期投資	161,667	170,000	應付短期票券
固定資產－土地	92,069	92,237	短期借款及長期借款
固定資產－房屋及建築(未折減餘額)	25,922	27,655	〃
固定資產－出租資產(未折減餘額)	761,475	770,593	長期借款
合 計	<u>\$ 3,657,014</u>	<u>2,920,662</u>	

七、重大承諾事項及或有事項

- (一)本公司前董事長林于盛，因未經董事會決議而逕行代表本公司購買新竹縣寶山鄉寶山段寶山小段399地號等59筆土地，為自己之不法利益從中收取回扣2億元。本公司故對林于盛、蕭境均及地主吳國棟提起刑事附帶民事訴訟，請求損害賠償2億元，由台北地方法院於民國八十九年九月七日判決本公司勝訴，吳國棟不服，於是向台北高等法院提起上訴。由台北高等法院於民國九十一年十一月二十五日判決林于盛等三人應連帶給付本公司112,800千元，林于盛等三人不服於民國九十一年十二月三十日向台北最高法院提起上訴，目前台北最高法院於民國九十二年七月二十四日判決發回高院審理，本公司於民國九十四年十二月二十一日與被告吳國棟簽定和解協議書，由被告交付本公司12,000千元後撤銷對其告訴，其餘被告部份，則尚由台灣高等法院審理中。
- (二)民國九十五年及九十四年十二月三十一日，本公司因銷售房地而與客戶簽訂之合約價款(含稅)分別為2,486,750千元及2,058,888千元，已依約分別收取354,686千元及211,927千元。
- (三)民國九十五年及九十四年十二月三十一日，本公司收取承包商因保固期間、履約及銷售房地所開立之保證票分別為600千元及1,258千元。
- (四)民國九十五年及九十四年十二月三十一日，本公司為發行商業本票而開立之保證票分別為552,500千元及320,000千元。
- (五)民國九十五年及九十四年十二月三十一日，本公司為他公司借款之背書保證金額均為

50,000千元。

(六)於民國九十五年十二月三十一日，本公司所簽訂之合建契約明細如下：

工程名稱	地主	地號	合建性質	合建保證金	預定完工年度
三重市富貴段	李平澤	三重富貴段 427、434 地號	合建分屋	5,736	97 年
	李平陽				

(七)本公司於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，為興建中工程所簽訂之主要合約總價分別為1,161,824千元及274,132千元，已依合約計價332,976千元及96,570千元。

(八)本公司與康和皇家生活事業(股)公司(以下簡稱康和公司)於民國九十二年十月十四日簽訂台北金泰段租賃契約，雙方協議自房屋所有權狀後九十日起計算共七年租賃期限，並且康和公司已於簽約時依約給付押金貳佰貳拾萬元整，於民國九十二年十月十四日已全數收訖。本案已於民國九十四年下半年度取得使用執照及房屋所有權狀並起算租用。

(九)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，於民國九十五年十二月三十一日，該案尚於縣政府審理中。

(十)本公司於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，因購置營建用地而簽定之土地買賣合約總價分別為608,451千元及185,509千元，已依約支付金額分別為174,062千元及153,254千元。

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

民國九十五年及九十四年十二月三十一日，本公司與營建業務有關之資產負債之流動性分析如下：

		95.12.31		
		預期十二個月內_	預期超過十二個月_	合計
		收回或償付	內收回或償付	
資產				
應收票據淨額	\$	24,638	-	24,638
應收帳款淨額		36,161	-	36,161
其他金融資產－流動		32,650	-	32,650
存貨		20,604	-	20,604
待售房地		5,605	701	6,306
營建用地		423,519	748,856	1,172,375
在建房地		512,842	898,975	1,411,817
預付土地款		174,062	-	174,062
其他流動資產		154,533	-	154,533
合 計	\$	<u>1,384,614</u>	<u>1,648,532</u>	<u>3,033,146</u>
負債				
短期借款	\$	1,191,000	-	1,191,000
應付商業本票		151,325	-	151,325
應付票據		182,886	-	182,886
應付帳款		41,020	-	41,020
應付所得稅		6,342	-	6,342
預收款項		149,676	205,741	355,417
一年或一營業週期內到期長期負債		10,000	-	10,000
其他流動負債		54,611	-	54,611
合 計	\$	<u>1,786,860</u>	<u>205,741</u>	<u>1,992,601</u>

全坤興業股份有限公司財務報表附註(續)

		94.12.31		
		預期十二個月內_	預期超過十二個月_	合計
		收回或償付	內收回或償付	
資產				
應收票據淨額	\$	16,828	-	16,828
應收帳款淨額		29,125	-	29,125
其他金融資產－流動		37,682	2,910	40,592
存貨		14,668	-	14,668
待售房地		19,542	-	19,542
營建用地		93,711	370,000	463,711
在建房地		1,439,444	-	1,439,444
預付土地款		153,254	-	153,254
其他流動資產		114,416	-	114,416
合 計	\$	<u>1,918,670</u>	<u>372,910</u>	<u>2,291,580</u>
負債				
短期借款	\$	893,000	-	893,000
應付短期票券		82,922	-	82,922
應付票據		111,134	-	111,134
應付帳款		15,898	-	15,898
預收款項		212,231	-	212,231
一年或一營業週期內到期長期負債		8,640	-	8,640
其他流動負債		30,659	-	30,659
合 計	\$	<u>1,354,484</u>	<u>-</u>	<u>1,354,484</u>

(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：

性質別	功能別	95年度			94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		18,969	34,984	53,953	19,149	32,774	51,923
勞健保費用		1,669	1,777	3,446	1,659	1,611	3,270
退休金費用		1,646	3,258	4,904	1,710	2,900	4,610
其他用人費用		862	1,462	2,324	650	929	1,579
折舊費用(註)		10,850	3,289	14,139	10,208	2,795	13,003
攤銷費用		7	152	159	14	190	204

註：本公司於民國九十五年及九十四年度，閒置資產折舊帳列為營業外費用及損失金額分別為124千元及159千元。

(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資產、負債及損益變動影響如下：

不動產信託帳戶科目	帳列科目	單位：千元 金額
現金及約當現金	現金及約當現金	\$ 3,924
各項準備	其他金融資產－非流動	14,344
其他應收款	其他金融資產－流動	601
其他應付款	其他流動負債	276
信託收入－租金收入	營業收入－其他	26,065
信託收入－利息收入	營業外收入及利益－利息收入	23
信託費用－利息費用	營業外費用及損失－利息費用	16,800
信託費用－其他費用	營業外費用及損失－什項支出	2,675

(四)民國九十四年度財務報表中若干金額為配合民國九十五年度財務報表之表達方式已作適當重分類，該重分類對財務報表之表達無重大之影響。

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						
0	本公司	東臺建設(股)公司	直接持有普通股股權超過百分之五十之子公司	\$ 584,941	50,000	50,000	20,393	2.64%	1,169,883

註：依本公司之背書保證作業辦法，對單一企業背書保證限額為實收資本額之百分之五十，背書保證最高限額為實收資本額。

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	帳面金額	持股比例	市 價	
全坤興業(股)公司	股票－宏達電子(股)公司	-	公平價值變動列入損益之金融資產－流動	80,000	51,600	-	51,600	-
"	股票－寶來證券(股)公司	-	"	958	16	-	16	-
"	股票－華僑銀行(股)公司	-	"	1,250,000	12,500	-	12,500	-
"	股票－上聲國際控股(有)公司	-	"	8,000,000	11,651	-	11,651	-
"	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	22,600	發行短期票券擔保
"	股票－萊智科技(有)公司	-	"	764,000	29,796	5.12	8,931	-
"	股票－年代網際事業(股)公司	-	"	16,545	516	0.01	-	-
"	股票－安泰證券金融(股)公司	-	"	10,000,000	100,000	1.86	102,500	發行短期票券擔保
"	股票－群和創業投資(股)公司	-	"	4,166,667	41,666	4.17	43,750	發行短期票券擔保
"	股票－台灣衛博科技(股)公司	-	"	803,582	4,144	11.97	4,821	-
"	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	15,642	54.93	15,642	-
"	股票－保鑫投資(股)公司	"	"	19,645,152	128,244	99.99	174,032	-
"	股票－全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	"	"	999,996	9,902	99.99	9,902	-
"	股票－全市好超市(有)公司	"	"	75,000	736	75.00	736	-

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：

單位：新台幣千元/股(單位)

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期 初		買 入		賣 出		期 末	
					股 數	金 額	股 數	金 額	股 數	售 價	帳面成本	處分損益
全坤興業(股)公司	股票－宏達電子(股)公司	公平價值變動列入損益之金融資產－流動	-	-	-	-	339,000	265,505	259,000	221,358	207,918	13,440
												80,000
												51,600

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：

單位：新台幣千元

取得之公司	財產名稱	交易日期或事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關 係	交易對象 為關係人者，其前次者，移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金 額			
本公司	土地	95.02.08	247,742	已支付	陳玉英等	-	-	-	-	-	董事會決議	興建住宅大樓出售	-
本公司	土地	95.06.09	288,033	已支付	楊碧蘭等	-	-	-	-	-	董事會決議	興建住宅大樓出售	-
本公司	土地	95.12.27	580,362	已支付169,602千元	李清萬等	-	-	-	-	-	董事會決議	興建住宅大樓出售	-

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：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：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			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	比 率	帳面金額			
全坤興業(股)公司	東臺建設(股)公司	台北縣三重市自強路二段78號1樓	水泥製品之製造	\$ 24,172	24,172	2,827,875	54.93%	15,642	1,997	1,097	
"	保鑫投資(股)公司	"	一般投資業	181,091	181,091	19,645,139	99.99%	128,244	3,239	2,546	
"	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	999,999	99.99%	9,902	176	176	
"	全市好超市(有)公司	台北縣三重市自強路一段306號1樓	超級市場業	750	-	75,000	75.00%	736	(19)	(14)	

2.資金貸與他人：無。

全坤興業股份有限公司財務報表附註(續)

3.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						
	東臺建設(股)公司	全坤興業(股)公司	母公司	25,740	16,057	16,057	-	56.39 %	51,480

註：東臺建設(股)公司對單一企業背書保證限額為實收資本額之百分之五十，背書保證最高限額為實收資本額。

4.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/面額	帳面金額	持股比例	市價	
保鑫投資(股)公司	股票－全坤興業(股)公司	對本公司採權益法評價之投資公司	備供出售金融資產－非流動	1,154,832	34,876	0.99	34,876	-
"	債券－德意志美元公司債	-	"	USD 50,000	1,608	-	1,608	-
"	股票－台新金融控股(股)公司	-	公平價值變動列入損益之金融資產－流動	919	18	-	18	-
"	股票－寶來證券(股)公司	-	"	1,243	21	-	21	-
"	股票－僑銀(股)公司	-	"	1,600,000	16,000	-	16,000	-
"	股票－宏盛(股)公司	-	"	300,000	7,560	-	7,560	-
"	股票－聯成(股)公司	-	"	350,000	6,055	-	6,055	-
"	股票－宏達電子(股)公司	-	"	60,000	38,700	-	38,700	-
"	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	33,086	-
"	股票－台灣衛博科技(股)公司	-	"	511,480	5,113	7.62	3,110	-
"	股票－年代網際事業(股)公司	-	"	46,880	1,461	0.10	-	-
"	股票－永瓚資產顧問(股)公司	-	"	600,000	6,000	-	6,810	-
"	股票－普騰電子(股)公司	-	"	1,000,000	12,500	0.85	8,188	-
"	股票－男人國際(股)公司	本公司採權益法評價之被投資公司	採權益法之長期股權投資	1,000,000	10,112	43.48	6,595	-
全市好超市(有)公司	債券型基金－群益安穩收益	-	備供出售金融資產－非流動	60,521	900	-	901	-

註：上述以成本衡量之金融資產－非流動之市價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：

單位：新台幣千元/股(單位)

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期 初		買 入		賣 出				期 末	
					股數	金額	股數	金額	股數	售價	帳面成本	處分損益	股數	金額
保鑫投資(股)公司	交易目的之金融資產－宏達電	公平價值變動列入損益之金融資產－流動	-	-	-	-	350,0	281,962	290,0	249,287	236,102	13,185	60,000	38,700
"	交易目的之金融資產－華寶通訊	"	-	-	60,000	9,180	230,0	43,740	290,0	54,458	53,174	1,284	-	-
"	交易目的之金融資產－	"	-	-	-	-	1,300,0	46,020	1,300,0	47,386	46,020	1,366	-	-

全坤興業股份有限公司財務報表附註(續)

	新光金																		
--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

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：無。

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：

(一)產業別財務資訊之揭露

本公司主要經營建築業、水泥製品業二類，民國九十五年度及九十四年度有關產業別財務資訊列示如下：

	95.12.31		
	營建事業部	水泥製品部	合 計
部門收入	\$ 1,162,051	108,188	1,270,239
部門損益	\$ 268,236	17,476	285,712
公司一般損益			(1,815)
處分投資利益			12,546
利息支出			(41,986)
投資損益			(5,346)
繼續營業部門營業損益			\$ 249,111
可辨認資產	\$ 3,831,594	85,064	3,916,658
長期投資			350,646
公司一般資產			168,467
資產合計			\$ 4,435,771
折舊費用	\$ 9,118	1,732	
資本支出金額	\$ -	6,487	

	94.12.31		
	營建事業部	水泥製品部	合 計
部門收入	\$ 594,823	119,692	714,515
部門損益	\$ 135,123	8,654	143,777
公司一般損益			23,765
處分投資利益			13,864
利息支出			(36,359)
投資損益			7,788
繼續營業部門營業損益			\$ 152,835
可辨認資產	\$ 2,859,384	111,863	2,971,247
長期投資			353,752
公司一般資產			314,231
資產合計			\$ 3,639,230
折舊費用	\$ 8,265	1,943	
資本支出金額	\$ -	971	

(二)地區別及外銷銷貨財務資訊之揭露

本公司並未於國外設立營運機構，且目前之營業範圍僅及於國內，並無外銷之營業收入。

(三)重要客戶資訊之揭露：無。



會計師查核報告

全坤興業股份有限公司董事會 公鑒：

全坤興業股份有限公司民國九十五年及九十四年十二月三十一日之資產負債表，暨截至各該日止之民國九十五年度及九十四年度之損益表、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。

本會計師係依照一般公認審計準則暨會計師查核簽證財務報表規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、商業會計法、商業會計處理準則及一般公認會計原則編製，足以允當表達全坤興業股份有限公司民國九十五年及九十四年十二月三十一日之財務狀況，暨截至各該日止之民國九十五年度及九十四年度之經營成果與現金流量。

民國九十五年度財務報表重要會計科目明細表，主要係供補充分析之用，亦經本會計師採用第二段所述之查核程序予以查核。依本會計師之意見，該等明細表係依據證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達其與第一段所述財務報表有關之內容。

全坤興業股份有限公司已編製民國九十五年度及九十四年度之合併財務報表，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 會 計 師 事 務 所

會 計 師：

原證期會核 (88) 台財證 (六)第 18311 號
准簽證文號：台財證六字第 0930104860 號
民 國 九 十 六 年 一 月 二 十 六 日

單位：新台幣千元

To remove this message, purchase the product at www.SolidPDF.com

全坤興業股份有限公司

損 益 表

民國九十五年及九十四年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

		95年度		94年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入：				
4110	銷貨收入	\$ 108,188	8	119,739	16
4510	營建收入	1,139,306	89	572,689	79
4800	其他營業收入	37,937	3	34,033	5
4190	減：銷貨折讓	-	-	114	-
		<u>1,285,431</u>	<u>100</u>	<u>726,347</u>	<u>100</u>
5000	營業成本：				
5110	銷貨成本	79,601	6	93,109	13
5510	營建成本	760,274	59	380,871	52
5800	其他營業成本	9,971	1	8,271	1
		<u>849,846</u>	<u>66</u>	<u>482,251</u>	<u>66</u>
5910	營業毛利	<u>435,585</u>	<u>34</u>	<u>244,096</u>	<u>34</u>
6000	營業費用：				
6100	推銷費用	100,488	8	60,194	9
6200	管理費用	48,153	3	46,052	6
		<u>148,641</u>	<u>11</u>	<u>106,246</u>	<u>15</u>
6900	營業淨利	<u>286,944</u>	<u>23</u>	<u>137,850</u>	<u>19</u>
7100	營業外收入及利益：				
7110	利息收入	373	-	1,661	-
7121	權益法認列之投資收益(附註四(五))	3,805	-	11,020	2
7122	股利收入	1,355	-	245	-
7130	處分固定資產利益	6,337	1	-	-
7140	處分投資利益	12,546	1	13,864	2
7260	存貨跌價回升利益	-	-	236	-
7480	什項收入	2,984	-	44,326	6
		<u>27,400</u>	<u>2</u>	<u>71,352</u>	<u>10</u>
7500	營業外費用及損失：				
7510	利息費用(附註四(四))	41,986	3	36,359	5
7640	金融資產評價損失	9,151	1	3,232	-
7880	什項支出	8,519	1	16,776	3
		<u>59,656</u>	<u>5</u>	<u>56,367</u>	<u>8</u>
7900	稅前淨利	<u>254,688</u>	<u>20</u>	<u>152,835</u>	<u>21</u>
8111	所得稅費用(附註四(十一))	6,350	1	-	-
8900	列計會計原則變動淨影響數前淨利	<u>248,338</u>	<u>19</u>	<u>152,835</u>	<u>21</u>
9300	會計原則變動累積影響數(附註三)	773	-	-	-
9600	本期淨利	<u>\$ 249,111</u>	<u>19</u>	<u>152,835</u>	<u>21</u>
		稅 前	稅 後	稅 前	稅 後
9750	基本每股盈餘(元)(附註四(十六))				
	列計會計原則變動之累積影響數前淨利	\$ 2.20	2.14	1.32	1.32
	會計原則變動之累積影響數(附註三)	0.01	0.01	-	-
	本期損益	<u>\$ 2.21</u>	<u>2.15</u>	<u>1.32</u>	<u>1.32</u>
	基本每股盈餘(元)-追溯調整	<u>\$ 2.21</u>	<u>2.15</u>	<u>1.32</u>	<u>1.32</u>
假設本公司之子公司持有本公司股票不視為庫藏股票時之擬制資料：					
		稅前	稅後	稅前	稅後
	本期淨利	<u>\$ 256,154</u>	<u>249,804</u>	<u>151,773</u>	<u>151,773</u>
	基本每股盈餘(元)	<u>\$ 2.19</u>	<u>2.14</u>	<u>1.30</u>	<u>1.30</u>
	基本每股盈餘(元)-追溯調整	<u>\$ 2.19</u>	<u>2.14</u>	<u>1.30</u>	<u>1.30</u>

(請詳閱後附財務報表附註)

董事長：

經理人：

會計主管：

全坤興業股份有限公司

股東權益變動表

民國九十五年及九十四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			庫藏股票	備供出售	合 計
			法定盈 餘公積	特別盈 餘公積	未分配 盈 餘		金融資產 未實現損益	
民國九十四年一月一日期初餘額	\$ 1,169,883	352,155	-	-	66,454	(11,825)	-	1,576,667
民國九十三年度盈餘分配							-	
提列法定盈餘公積	-	-	6,645	-	(6,645)	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	1,813	(1,813)	-	-	-
民國九十四年度純益	-	-	-	-	152,835	-	-	152,835
民國九十四年十二月三十一日餘額	1,169,883	352,155	6,645	1,813	210,831	(11,825)	-	1,729,502
民國九十四年度盈餘分配								
提列法定盈餘公積	-	-	15,284	-	(15,284)	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	1,063	(1,063)	-	-	-
發放員工紅利	-	-	-	-	(6,824)	-	-	(6,824)
發放董監事酬勞	-	-	-	-	(6,483)	-	-	(6,483)
發放股東紅利－現金	-	-	-	-	(70,193)	-	-	(70,193)
認列備供出售金融資產未實現損益	-	-	-	-	-	-	(20)	(20)
子公司持有本公司股票視為庫藏股調整數	-	693	-	-	-	-	-	693
民國九十五年度純益	-	-	-	-	249,111	-	-	249,111
民國九十五年十二月三十一日餘額	<u>\$ 1,169,883</u>	<u>352,848</u>	<u>21,929</u>	<u>2,876</u>	<u>360,095</u>	<u>(11,825)</u>	<u>(20)</u>	<u>1,895,786</u>

(請詳閱後附財務報表附註)

董事長：

經理人：

會計主管：

全坤興業股份有限公司

現金流量表

民國九十五年及九十四年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	95年度	94年度
營業活動之現金流量：		
本期淨利	\$ 249,111	152,835
調整項目：		
會計原則變動累積影響數	(773)	-
固定資產折舊	14,139	13,003
閒置資產折舊	124	159
各項攤提	159	204
存貨跌價回升利益	-	(236)
處份資產損失(帳列什項支出)	-	11
金融資產評價損失	9,151	3,232
採權益法認列之投資收益	(3,805)	(11,020)
處分投資利益	(12,546)	(13,864)
處分固定資產利益	(6,337)	-
什項支出	683	-
呆帳轉回利益	(348)	(20)
存貨盤盈(帳列什項收入)	(184)	(13)
資產及負債科目變動：		
公平價值變動列入損益之金融資產－流動	(58,749)	60,161
應收票據	(7,810)	1,019
應收帳款	(6,688)	(18,212)
應收帳款－關係人	-	5,127
存貨	(5,752)	(44)
待售房地	13,236	2,133
其他金融資產－流動	7,942	10,765
在建房地	(356,515)	(251,488)
營建用地	(171,845)	190,899
預付土地款	(174,062)	(153,254)
其他流動資產	(40,117)	(49,021)
應付票據	71,752	(15,834)
應付帳款	25,122	1,509
應付所得稅	6,342	-
預收款項	143,186	(954)
其他流動負債	23,952	4,117
應計退休金負債	4,176	2,290
營業活動之淨現金流出	(276,456)	(66,496)

全坤興業股份有限公司

現金流量表(續)

民國九十五年及九十四年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	95年度	94年度
投資活動之現金流量：		
出售以成本衡量之金融資產價款	-	4,013
以成本衡量之金融資產減資退回股款	8,334	-
購置長期投資價款	(750)	-
購置固定資產價款	(6,487)	(971)
出售固定資產價款	6,509	9
其他金融資產－非流動增加	(3,774)	(16,320)
其他資產－其他減少(增加)	277	(3,485)
投資活動之淨現金流入(出)	4,109	(16,754)
融資活動之現金流量：		
短期借款增加(減少)	298,000	(225,700)
應付短期票券增加(減少)	68,403	(21,565)
長期借款(減少)增加	(9,515)	348,783
存入保證金增加(減少)	1,494	(509)
發放員工紅利	(6,824)	-
發放現金股利	(70,193)	-
發放董監事酬勞	(6,483)	-
融資活動之淨現金流入	274,882	101,009
本期現金及約當現金增加數	2,535	17,759
期初現金及約當現金餘額	58,859	41,100
期末現金及約當現金餘額	\$ 61,394	58,859
現金流量資訊之補充揭露：		
本期支付利息(不含資本化之利息)	\$ 41,356	36,954
本期支付所得稅	\$ 8	66
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	\$ 10,000	8,640
備供出售金融資產未實現損益	\$ 20	-
資本公積－庫藏股交易	\$ 693	-
預付土地款轉列營建用地	\$ 153,254	-
待售房地轉列出租資產	\$ -	112,202
在建房地轉列營建用地	\$ 384,143	-

(請詳閱後附財務報表附註)

董事長：

經理人：

會計主管：

全坤興業股份有限公司
財務報表附註
民國九十五年及九十四年十二月三十一日
(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

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更為全坤興業股份有限公司。

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。

民國九十五年十二月三十一日，本公司員工人數約為87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、商業會計法、商業會計處理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)外幣交易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。本公司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。

(二)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。

(三)資產減損

本公司自民國九十三年度起適用財務會計準則公報第三十五號「資產減損之會計處理準則」。依該號公報規定，本公司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。

商譽所屬現金產生單位，則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。

(四)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。

(五)金融資產

本公司於民國九十五年一月一日起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」，將所持有之金融資產投資分為以公平價值衡量且公平價值變動認列為損益之金融資產、備供出售之金融資產、持有至到期日之投資、以成本衡量之金融資產及無活絡市場之債券投資等類別。

本公司對金融商品交易係採交易日會計，於原始認列時，將金融商品以公平價值衡量，除以交易為目的之金融商品外，其他商品之原始認列金額則加計取得或發行之交易成本。

本公司所持有或發行之金融商品，在原始認列後，依本公司持有或發行之目的，分為下列各類：

- 1.以公平價值衡量且公平價值變動認列為損益之金融資產：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，本公司所持有之衍生性商品，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。
- 2.以成本衡量之金融資產：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，此減損金額不予迴轉。

民國九十四年十二月三十一日本公司所持有之投資，係依據本公司持有之目的意圖分列為短期投資及長期投資。本公司係以原始取得成本為入帳基礎，並分別以成本與市價孰低法及成本法評價。上市上櫃公司股票市價係指會計期間最末一個月之平均收盤價，開放型基金之市價則指資產負債表日基金之每單位淨值。短期投資之跌價損失列為當期損益。

(六)備抵呆帳

備抵呆帳係按應收款項帳齡分析及評估其未來收回可能性而提列。

(七)存貨

存貨係以成本(按加權平均法計算)與市價孰低為評價基礎，原物料係以重置成本為市價，製成品、外購商品及在製品則以淨變現價值為市價。

(八)營建會計及收入認列

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按成本與市價孰低法計價。

出售尚未完全開發之素地時，依民國84年5月12日(84)基秘字第072號函釋，出售土地之損益列為營業外收支。

(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，並分別於每會計年度之半年度及年度終了時，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。

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。主要固定資產之耐用年數如下：

房屋及建築	3～50 年
機器設備	2～15 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)閒置資產

凡能使用而未供營業使用之土地、建築物及機器設備列為閒置資產，並將原科目之成本、累積折舊及累計減損轉列其他資產，並繼續攤提折舊，折舊性資產按剩餘耐用年數計提折舊，列為營業外費用及損失，且依第35號公報之規定評估減損及進行減損測試。

(十二)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。惟本公司之退休辦法尚未配合新制之實施修定，故職工退休辦法未規定者，依勞工退休金條例之規定辦理。

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)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。

(十四)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，於股東會決議分配盈餘之日列為當期費用。

三、會計變動之理由及其影響

本公司自民國九十五年一月一日起，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」及第三十六號「金融商品之表達與揭露」，暨適用新修訂之第一號「財務會計觀念架構及財務報表之編製」及第五號「採權益法之長期股權投資會計處理準則」。前述變動致民國九十五年度淨利及每股盈餘影響如下：

會計原則變動性質	本期淨利減少	每股盈餘(元)減少
金融商品之會計處理	\$ 1,411	0.01

本公司自民國九十五年一月一日起，依財務會計準則公報第三十四號「金融商品之會計處理準則」之規定，於首次適用該公報之會計年度開始時，應依公平價值及攤銷後成本衡量期初金融資產及金融負債，經重新分類及衡量，民國九十五年度淨會計原則變動累積影響數為773千元。

四、重要會計科目之說明

(一)金融資產

本公司民國九十五年及九十四年十二月三十一日持有之各類金融資產明細如下：

	95.12.31	94.12.31
公平價值變動列入損益之金融資產		
交易目的金融資產：		
上市股票-寶來證	\$ 16	10
-宏達電	51,600	-
上櫃股票-耀文	-	50
-華僑銀行	12,500	-
香港上市股票-上聲國際	11,651	12,790
合 計	\$ 75,767	12,850
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
-安泰證金	100,000	100,000
-群和創投	41,666	50,000
-台灣衛博	4,144	4,144
-萊智科技	29,796	29,796
合 計	\$ 196,122	204,456

- 1.本公司以成本衡量之股票投資一群和創投本年度經股東臨時會決議減資退還股款，截至民國九十五年十二月三十一日止，本公司已收回該減資款計8,334千元。
- 2.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，故以成本法衡量。

3.本公司民國九十四年度財務報表係依財團法人中華民國會計研究發展基金會(94)基祕字第016號函規定，配合財務會計準則公報第三十四號予以重分類。民國九十四年十二月三十一日之各類投資中，原採成本法及成本與市價孰低法評價之股票為217,306千元(係減除備抵跌價損失7,292千元後)，重分類為交易目的金融資產12,850千元及以成本衡量之金融資產－非流動204,456千元。

(二)待售房地

工 程 別	待售土地	待售房屋	合 計
95.12.31			
南門大廈	\$ 811	529	1,340
台北市中正區河堤段 一小段 9-1、9-2 地號	701	-	701
敦峰	2,851	1,414	4,265
小 計	<u>\$ 4,363</u>	<u>1,943</u>	6,306
減：備抵跌價損失			-
淨 額			<u>\$ 6,306</u>
94.12.31			
金元寶	\$ 236	204	440
南門大廈	811	529	1,340
台北市中正區河堤段 一小段 9-1、9-2 地號	701	-	701
敦峰	11,404	5,657	17,061
小 計	<u>\$ 13,152</u>	<u>6,390</u>	19,542
減：備抵跌價損失			-
淨 額			<u>\$ 19,542</u>

- 1.於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，上列待售房地投保之保額均為零元。
- 2.於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，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。
- 3.於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，上列待售房地與客戶簽訂銷售合約之情形，請參閱附註七。

(三)營建用地

	95.12.31	94.12.31
新竹縣寶山鄉枋子坑段及寶東段	\$ 716,333	726,716
三重富貴段	91,109	91,109
三重長壽段	2,602	2,602
三重福德北段	3,517	-
新莊忠孝段	217,956	-
內湖石潭段	108,334	-
三芝後厝段	384,143	-
小計	1,523,994	820,427
減：備抵跌價損失	(351,619)	(356,716)
淨額	<u>\$ 1,172,375</u>	<u>463,711</u>

1.於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，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。

2.本公司於民國九十五年上半年度因新竹縣寶山段營建用地遭政府徵收，致產生其他損失577千元，帳列營業外費用及損失項下。

(四)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
95.12.31						
三芝後厝段	\$ -	6,079	-	6,079	自地自建	-
蘆洲重陽段(黃金四季)	261,283	155,743	95,817	512,843	自地自建	96 年
中和員山段(富貴賞)	400,000	192,278	-	592,278	自地自建	97 年
三重富貴段	911	1,333	-	2,244	自地自建	-
富貴 425	261,661	34,081	-	295,742	自地自建及合建分屋	97 年
新莊忠孝段	-	2,305	-	2,305	合建分售	-
內湖石潭段	-	326	-	326	自地自建	-
合計	<u>\$ 923,855</u>	<u>392,145</u>	<u>95,817</u>	<u>1,411,817</u>		
94.12.31						
三芝後厝段	\$ 384,143	5,971	-	390,114	自地自建	-
蘆洲重陽段(榮華區)	101,043	63,183	29,281	193,507	合建分售及共同投資興建	95 年
蘆洲重陽段(富貴區)	29,894	19,574	-	49,468	合建分售及共同投資興建	95 年
蘆洲重陽段(黃金四季)	261,283	8,654	-	269,937	自地自建	96 年
成福路(信義臻品)	96,564	30,666	-	127,230	自地自建	95 年
中和員山段(富貴賞)	400,000	8,089	-	408,089	自地自建	97 年
三重富貴段	911	-	-	911	自地自建	-
富貴 425	-	188	-	188	自地自建及合建分屋	97 年
合計	<u>\$ 1,273,838</u>	<u>136,325</u>	<u>29,281</u>	<u>1,439,444</u>		

- 1.民國九十五年及九十四年度，本公司利息支出總額分別為59,709千元及47,178千元，其中在建房地之利息資本化金額分別為17,723千元及10,819千元。另，民國九十五年及九十四年度利息資本化利率為3.6%。
- 2.於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，上述在建工程投保金額均為零元。
- 3.於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，本公司簽訂預售合約及合建契約之情形，請參閱附註七。
- 4.於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，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：

	95年度			
	榮華區	富貴區	黃金四季	信義臻品
收款達 15%之預售契約總價	\$ 429,720	135,144	789,755	283,446
應攤預估工程總成本	(280,865)	(91,613)	(536,406)	(185,849)
估計銷售費用	(23,460)	(7,339)	(48,172)	(15,451)
估計工程利益	125,395	36,192	205,177	82,146
完工程度	× 100%	× 100%	× 46.70%	× 100%
至本期止累積利益	125,395	36,192	95,817	82,146
已認列累積利益	29,281	-	-	-
本期應認列利益	<u>\$ 96,114</u>	<u>36,192</u>	<u>95,817</u>	<u>82,146</u>
期末銷售比率	<u>100%</u>	<u>100%</u>	<u>90.19%</u>	<u>100%</u>

	94年度		
	家富貴	家富裕	榮華區
收款達 15%之預售契約總價	\$ 511,278	367,934	261,588
應攤預估工程總成本	(330,545)	(253,019)	(167,173)
估計銷售費用	(24,161)	(18,815)	(15,373)
估計工程利益	156,572	96,100	79,042
完工程度	× 100%	× 100%	× 37.04%
至本期止累積利益	156,572	96,100	29,281
已認列累積利益	131,495	-	-
本期應認列利益	<u>\$ 25,077</u>	<u>96,100</u>	<u>29,281</u>
期末銷售比率	<u>100%</u>	<u>100%</u>	<u>61.49%</u>

- 5.於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，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。
- 6.於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，有關台北金泰段出租情形，請參閱附註七。

(五)採權益法之長期股權投資

被投資公司	95.12.31		94.12.31	
	持股比例	金額	持股比例	金額
全鴻公寓大廈管理維護(有)公司 (民國九十五年及九十四年十二月三十一 日原始投資成本均為 10,000 千元)	99.99%	\$ 9,902	99.99%	9,726
東臺建設(股)公司 (民國九十五年及九十四年十二月三十一 日原始投資成本均為 24,172 千元)	54.93%	15,642	54.93%	14,545
保鑫投資(股)公司 (民國九十五年及九十四年十二月三十一 日原始投資成本均為 181,091 千元)	99.99%	128,244	99.99%	125,025
全市好超市(有)公司 (民國九十五年十二月三十一日原始投資 成本為 750 千元)	75.00%	736	- %	-
合 計		<u>\$ 154,524</u>		<u>149,296</u>

1.於民國九十五年及九十四年度，採權益法評價之被投資公司除全鴻公寓大廈管理維護(有)公司及全市好超市(有)公司，因實收資本額未達新台幣三千萬元且營業收入未達五千萬元，而係採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	視為庫藏股處理而 調整之投資(損)益	合 計
95年度			
東臺建設(股)公司	\$ 1,097	-	1,097
保鑫投資(股)公司	3,239	(693)	2,546
全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	176	-	176
全市好超市(有)公司	(14)	-	(14)
合 計	<u>\$ 4,498</u>	<u>(693)</u>	<u>3,805</u>
94年度			
東臺建設(股)公司	\$ 1,439	-	1,439
保鑫投資(股)公司	8,491	1,062	9,553
全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	28	-	28
合 計	<u>\$ 9,958</u>	<u>1,062</u>	<u>11,020</u>

2.本公司於民國九十五年度轉投資設立全市好超市(有)公司，共計投資750千元，持股比例為75%。

- 3.本公司於民國九十四年度出售採權益法評價之被投資公司衛博超人氣數位科技(股)公司350千股，售價35千元，共計產生處分利益35千元。
- 4.於民國九十五年度，本公司因保鑫投資(股)公司持有備供出售金融資產一非流動，而依持股比例認列金融商品未實現損失計20千元。
- 5.本公司依財務會計準則公報第三十號規定，於民國九十五年及九十四年十二月三十一日將子公司保鑫投資股份有限公司持有本公司股票視同庫藏股票處理，而沖銷對其長期股權投資均為11,825千元。
- 6.於民國九十五年度，本公司之子公司保鑫投資(股)公司因持有本公司股票而獲配之現金股利已依財務會計準則公報規定沖銷之投資收益及認列之資本公積一庫藏股交易金額均為693千元。
- 7.本公司對採權益法評價之被投資公司均具控制能力，並已依「證券發行人財務報告編製準則」規定編制合併財務報表，併此述明。

(六)固定資產

- 1.於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，固定資產投保之保額分別約為157,289千元及132,185千元。
- 2.於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，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。
- 3.於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，本公司出租資產明細如下：

	95.12.31	94.12.31
土地	\$ 594,043	594,043
建築物及雜項設備	242,821	242,821
成本及重估增值合計	836,864	836,864
減：累積折舊	(53,389)	(44,271)
累計減損	(22,000)	(22,000)
淨 額	<u>\$ 761,475</u>	<u>770,593</u>

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
96 年度	\$ 31,811
97 年度	25,034
98 年度	21,171
99 年度	20,571
100 年度	20,571
101 年度以後	13,714
合計	<u>\$ 132,872</u>

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。

4.於民國九十五年十二月三十一日，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(九)。

5.本公司之出租資產一累計減損22,000千元，係於民國九十三年十二月三十一日評估其可回收金額小於帳面價值所提列。

(七)短期借款

	95.12.31	94.12.31
擔保借款	\$ 1,191,000	813,000
信用借款	-	80,000
合計	<u>\$ 1,191,000</u>	<u>893,000</u>
利率區間	<u>2.44%~3.069%</u>	<u>2.7%~4.375%</u>

截至民國九十五年及九十四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1,079,000千元及363,000千元。

(八)預收款項

	預收土地款	預收房屋款	其他預收款項	合計
95.12.31				
中和員山段(富貴賞)	162,540	43,201	-	205,741
重陽段(黃金四季)	120,288	28,657	-	148,945
其他	-	-	731	731
合計	<u>\$ 282,828</u>	<u>71,858</u>	<u>731</u>	<u>355,417</u>
94.12.31				
蘆洲重陽段(富貴區)	14,200	1,819	-	16,019
蘆洲重陽段(榮華區)	39,067	18,870	-	57,937
成福路(信義臻品)	19,245	5,827	-	25,072
重陽段(黃金四季)	65,310	9,619	-	74,929
中和員山段(富貴賞)	37,970	-	-	37,970
其他	-	-	304	304
合計	<u>\$ 175,792</u>	<u>36,135</u>	<u>304</u>	<u>212,231</u>

(九)長期借款

1.銀行長期借款

	期間	利率	還款辦法	金額
95.12.31				
擔保借款				
世華信義	90.04.12~97.04.12	2.8%	自借款日起前二年償還利息，第 三年本息分 157 期攤還	105,702
減：一年內到期長期借款				(10,000)
合計				<u>\$ 95,702</u>
94.12.31				
擔保借款				
世華信義	90.04.12~97.04.12	3.634%	自借款日起前二年償還利息，第 三年本息分 157 期攤還	115,217
減：一年內到期長期借款				(8,640)
合計				<u>\$ 106,577</u>

截至民國九十五年及九十四年十二月三十一日止，本公司尚有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：

	95.12.31	94.12.31
發行總額	\$ 420,000	420,000
減：一年內到期部分	-	-
	<u>\$ 420,000</u>	<u>420,000</u>

上述私募不動產信託受益憑證主要發行條款如下：

- (1)金額：優先順位受益證券420,000千元及次順位受益證券180,000千元。
- (2)到期日：民國一百零一年二月六日。
- (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)、時代金融廣場(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14,344千元，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

(十)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，並提繳中央信託局。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。雖本公司之退休辦法尚未配合新制之實施修定，但選擇新制之員工依勞工退休金條例之規定辦理。
- 2.民國九十五年及九十四年度，本公司依確定給付制退休金辦法提繳中央信託局之退休金基金增減變情形如下：

	95年度	94年度
期 初 餘 額	\$ 33,388	29,766
加：本 期 提 撥	830	3,165
加：本 期 孳 息	851	457
減：本 期 支 付	(1,164)	-
期 末 餘 額	<u>33,905</u>	<u>33,388</u>

- 3.本公司自民國八十四年十二月三十一日起對勞工退休金依財務會計準則第十八號「退休金會計處理準則」辦理。並分別取得精算師於民國九十六年一月十二日及民國九十五年一月二十日出具以民國九十五年及九十四年十二月三十一日為衡量日之

精算評估報告。

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：

	<u>95年度</u>	<u>94年度</u>
折 現 率	3.50%	3.50%
薪 資 調 整 率	1.00%	1.00%
退休金資產預期報酬率	2.50%	2.50%
	<u>95.12.31</u>	<u>94.12.31</u>
給付義務：		
既得給付義務	\$ (22,791)	(12,801)
非既得給付義務	(25,637)	(34,350)
累積給付義務	(48,428)	(47,151)
未來薪資增加之影響數	(4,359)	(4,323)
預計給付義務	(52,787)	(51,474)
退休基金資產公平價值	33,905	33,388
提撥狀況	(18,882)	(18,086)
未認列過渡性淨給付義務	8,289	10,361
未認列退休金利益	(4,688)	(3,383)
應補列最低退休金負債	-	(2,655)
淨退休金資產(負債)	<u>\$ (15,281)</u>	<u>(13,763)</u>

截至民國九十五年及九十四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27,709千元及15,776千元。

5.本公民國九十五年度及九十四年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為1,137千元及507千元，已分別提撥至勞工保險局951千元及364千元，尚未提撥者計146千元及143千元，帳列應計退休金負債項下。

(十一)所得稅

1.本公司民國九十五年及九十四年度所得稅費用組成如下：

	95年度	94年度
當期所得稅費用	\$ 1,051	-
遞延所得稅費用	-	-
未分配盈餘加徵百分之十所得稅費用	5,299	-
所得稅費用	<u>\$ 6,350</u>	<u>-</u>

上列遞延所得稅費用之組成項目如下：

	95年度	94年度
存貨跌價及呆滯損失	\$ -	59
呆帳認列時點差異	98	(2)
退休金費用超限數	(1,044)	(573)
前五年虧損扣抵	21,221	29,623
備抵遞延所得稅資產	<u>(20,275)</u>	<u>(29,107)</u>
合計	<u>\$ -</u>	<u>-</u>

2.本公司營利事業所得稅稅率為百分之二十五，並自民國九十五年一月一日開始適用「所得稅基本稅額條例」計算基本稅額。民國九十五年及九十四年度，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：

	95年度	94年度
稅前淨利計算之所得稅額	\$ 63,865	38,209
調節項目之所得稅影響數：		
利息資本化財稅差異	7,201	6,473
出售土地免稅所得	(66,438)	(22,218)
證券交易免稅所得	(3,136)	(5,095)
金融資產評價損失	2,287	808
採權益法認列之投資收益	(951)	(2,755)
備抵評價－遞延所得稅資產	(3,581)	(15,405)
未分配盈餘加徵 10%所得稅	5,299	-
基本稅額高於一般所得額之差額	1,055	-
其他	749	(17)
所得稅費用	<u>\$ 6,350</u>	<u>-</u>

3.民國九十五年及九十四年十二月三十一日，本公司遞延所得稅資產(負債)如下：

	95.12.31	94.12.31
流動：		
遞延所得稅資產	\$ 10,106	10,204
備抵評價－遞延所得稅資產	(10,106)	(10,204)
淨遞延所得稅資產	-	-
遞延所得稅負債	-	-
流動遞延所得稅資產淨額	\$ -	-
非流動：		
遞延所得稅資產	\$ 67,444	87,621
備抵評價－遞延所得稅資產	(67,444)	(87,621)
淨遞延所得稅資產	-	-
遞延所得稅負債	-	-
非流動遞延所得稅資產淨額	\$ -	-

4.民國九十五年及九十四年十二月三十一日，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：

	95.12.31			94.12.31		
	金額	所得稅影響數		金額	所得稅影響數	
		流動	非流動		流動	非流動
備抵呆帳超限所產生之可減除暫時性差異	\$ 37,101	9,275	-	37,494	9,373	-
存貨跌價損失所產生之可減除暫時性差異	3,323	831	-	3,323	831	-
退休金費用所產生之可減除暫時性差異	15,427	-	3,857	11,252	-	2,813
虧損扣抵所產生之可減除暫時性差異	254,349	-	63,587	339,231	-	84,808
備抵遞延所得稅資產評價		(10,106)	(67,444)		(10,204)	(87,621)
合計		\$ -	-		-	-

5.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九十三年度。

6.依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前五年虧損得用以抵扣當年度之純益，再行核課所得稅。截至民國九十五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
九十一年度虧損數	九十六年	\$ 95,740
九十二年度虧損數	九十七年	54,317
九十三年度虧損數	九十八年	104,292
合計		\$ 254,349

7.本公司兩稅合一相關資訊如下：

	95.12.31	94.12.31
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	360,095	210,831
	<u>\$ 360,095</u>	<u>210,831</u>
可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 8,373</u>	<u>15,901</u>
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	<u>94 年度(預計) 7.54%</u>	<u>93 年度(實際) 27.00%</u>

(十二)普通股股本

截至民國九十五年及九十四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1,169,883千元，已發行股份均為116,988千股。

(十三)資本公積

	95.12.31	94.12.31
發行股票溢價	\$ 272,939	272,939
庫藏股票交易溢價	39,252	38,559
長期股權投資按權益法認列資本公積	40,657	40,657
合計	<u>\$ 352,848</u>	<u>352,155</u>

- 1.依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得以已實現之資本公積轉作資本。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價(發行股票溢價及庫藏股交易溢價)及受領贈與之所得。依證券交易法施行細則規定，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.本公司之子公司保鑫投資(股)公司因持有本公司股票而視為庫藏股之相關說明，請參閱附註四(五)·4及5說明。

(十四)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.本公司於民國九十五年五月十七日及九十四年四月二十八日經股東會決議民國九十四年度及九十三年度之盈餘分派案如下：

項目	94 年度	93 年度
提列法定公積	\$ 15,284	6,645
提列特別盈餘公積	1,063	1,813
股票紅利－現金	70,193	-
員工紅利－現金	6,824	-
董監事酬勞	6,483	-
	\$ 99,847	8,458

上述盈餘分配情形與本公司董事會決議並無差異。若上述員工紅利及董事、監察人酬勞視為盈餘所屬年度之費用，民國九十四年度稅後盈餘將由1.32元減少為1.21元。

本公司民國九十五年度之員工紅利及董事、監察人酬勞分派數，尚待本公司董事會擬議及股東會決議，相關資訊可俟相關會議召開後，至公開資訊觀測站等管道查詢之。

(十五)庫藏股票

1. 本公司依民國九十一年二月二十七日及九十年十二月二十七日董事會之決議為激勵員工及提昇員工向心力，依「上市上櫃公司買回本公司股份辦法」分別預計買回本公司股份1,500,000股及2,000,000股以轉讓予員工，截至民國九十三年十二月三十一日已買回之庫藏股為3,229,000股，扣除已轉讓之庫藏股457,000股後，尚未轉讓部份於民國九十三年十二月二十四日，經董事會決議註銷尚未轉讓股份計1,663,200股(減資前為2,772,000股)，且已於民國九十四年一月十四日辦妥法定登記程序。
2. 依證券交易法之規定，公司買回股份之數量比例，不得超過公司已發行股份總數百分之十；收買股份之總金額，不得逾保留盈餘加發行股份溢價及已實現之資本公積之金額。本公司最高持有已收回股數3,229,000股，收回股份之總金額共計26,814千元，符合證券交易法之規定。以民國九十年十二月三十一日為計算基準，本公司可買回股數最高上限為19,775,250股，收買股份金額最高限為288,824千元。
3. 本公司持有庫藏股票，則保留盈餘中相當於期末庫藏股票帳面價值部分不得分配股利。
4. 本公司持有之庫藏股票依證券交易法規定不得質押，於未轉讓前，不得享有股東權利。

- 5.於民國九十五年及九十四年度，本公司之子公司並未購入及出售本公司股票，於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，子公司持有本公司股票均為1,154,832股，市價分別為34,876千元及8,950千元。

- 6.本公司之子公司持有本公司之股票原帳列短期投資，自民國九十五年一月一日起，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」，依該號公報規定，子公司已於適用該公報之會計年度開始時，依公平價值及攤銷後成本衡量期初金融資產及金融負債，經重新分類及衡量，子公司將持有本公司股票由短期投資重分類至備供出售金融資產—非流動項下，並認列股東權益調整數2,598千元，本公司依子公司持有本公司股票視為庫藏股之規定，並未認列前項股東權益調整數。
- 7.依原財政部證券暨期貨管理委員會之規定，自民國九十一年一月一日起，子公司持有本公司之股票視同庫藏股票處理，惟子公司期末持有本公司股票市價低於帳面價值之差額，本公司應依持股比例計算其短期投資跌價損失(金融資產評價損失)或未實現長期股權投資跌價損失(備供出售金融資產未實現損失)，提列相同數額之特別盈餘公積不得分派。嗣後評價如有回升之部分，本公司得就該部分金額依持股比例迴轉特別盈餘公積，惟其中子公司持有本公司股票作為短期投資，其金額僅可回升至民國九十一年一月一日子公司帳列備抵短期投資跌價損失之水準。前述有關特別盈餘公積之提列或迴轉，應併同其他非庫藏股之股東權益減項處理。

前項規定，致使民國九十一年度起相關股東權益減項應作為特別盈餘公積提列或迴轉之數額，與財務報表所列示之股東權益減項不一致，情形如下：

子公司持有本公司股票作為備供出售金融資產—非流動，本公司於期末計算子公司備供出售金融資產評價損失之相關股東權益減項金額，民國九十五年及九十四年十二月三十一日分別為零元及2,875千元，民國九十五年及九十四年度分別迴轉2,875千元及增加1,062千元。本項備供出售金融資產評價損失並未列入本公司民國九十五年及九十四年度財務報表之股東權益減項。

(十六)每股盈餘

普通股每股盈餘係以本期淨利除以普通股加權平均流通在外股數計算之。流通在外股數若因無償配股(保留盈餘轉增資、資本公積轉增資或員工紅利轉增資)、股票分割而增加，或因減資以彌補虧損而減少，計算加權平均流通在外股數應追溯調整。

本公司於民國九十五年及九十四年度計算每股盈餘之普通股加權平均流通在外股數均為115,833千股；子公司持有本公司股票於民國九十五年及九十四年十二月三十一日時若不視為庫藏股票，其普通股加權平均流通在外股數均為116,988千股。

(十七)金融商品相關資訊

1.民國九十五年及九十四年十二月三十一日，本公司金融資產及金融負債之公平價值資訊如下：

	95.12.31		94.12.31	
	帳面價值	公平價值	帳面價值	公平價值
金融資產：				
現金及約當現金	\$ 61,394	61,394	58,859	58,859
公平價值變動列入損益之	75,767	75,767	12,850	12,850
金融資產－流動				
應收票據及帳款	60,799	60,799	45,953	45,953
其他金融資產	53,788	53,788	57,956	57,956
以成本衡量之金融資產－	196,122	-	204,456	-
非流動				
金融負債：				
短期借款	1,191,000	1,191,000	893,000	893,000
應付短期票券	151,325	151,325	82,922	82,922
應付票據及帳款	223,906	223,906	127,032	127,032
長期借款	525,702	525,702	535,217	535,217
其他流動負債(含應付所得稅)	60,953	60,953	30,659	30,659
其他負債	11,822	11,822	10,328	10,328

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)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.民國九十五年及九十四年十二月三十一日本公司提供作為長期借款擔保之金融資產，請詳附註六。

4.本公司民國九十五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失之金

額為9,151千元。

5.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其短期及長期借款之有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生波動，市場利率增加1%，將使本公司民國九十五年度現金流出增加15,724千元。

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	採權益法評價之被投資公司
全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	採權益法評價之被投資公司
李隆廣	本公司董事長
陳丕哲	本公司副董事長
簡小蘭	本公司董事

(二)與關係人之間之重大交易事項

1.銷貨

於民國九十五年及九十四年度本公司對關係人銷售水泥製品之金額如下：

關係人名稱	95年度	94年度
	金額 佔本公司水泥製品 銷貨淨額%	金額 佔本公司水泥製品 銷貨淨額%

東臺建設(股)公司	\$	-	-	12,397	10
-----------	----	---	---	--------	----

本公司對非關係人收款條件為現金～月結60天，而關係人為月結60天，另對關係人銷貨價格無相似產品可資比較。

於民國九十四年度本公司銷售房地予關係人金額如下：

關係人名稱	94年度	
	標的	合約總價
簡小蘭	家富貴及家富裕共 2 個車位	1,536

上列銷售房地予關係人之價格與非關係間並無重大差異。截至民國九十四年十二月三十一日，上述交易已完成過戶手續。

2.背書保證

- (1)民國九十五年及九十四年十二月三十一日，東臺建設(股)公司為本公司履約之連帶保證金額分別為16,057千元及10,125千元。
- (2)民國九十五年及九十四年十二月三十一日，本公司為東臺建設(股)公司借款之背書保證金額均為50,000千元。

3.租金收入

本公司於民國九十五年及九十四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
95 年度						
全鴻公寓大廈管理 維護(有)公司	台北市新湖二路 329 號 6 樓	95.01.01~95.12.31	<u>\$ 39</u>	<u>462</u>	<u>-</u>	按月收款
94 年度						
全鴻公寓大廈管理 維護(有)公司	台北市新湖二路 329 號 6 樓	94.01.01~94.12.31	<u>\$ 39</u>	<u>462</u>	<u>-</u>	按月收款

4.租金支出

本公司於民國九十五年及九十四年度向關係人承租辦公室情形如下：

	租賃標的物	租賃期間	每月租金	租金支出	付款方式
95 年度					
陳 丕 哲	台北縣三重市自強路 二段 78 號 1 樓	93.06.01~95.05.31	<u>\$ 28</u>	<u>140</u>	按月付款
〃	〃	95.06.01~97.05.31	<u>\$ 28</u>	<u>196</u>	按月付款
94 年度					
陳 丕 哲	台北縣三重市自強路 二段 78 號 1 樓	93.06.01~95.05.31	<u>\$ 28</u>	<u>336</u>	按月付款

5.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(九)說明。
- (2)於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，本公司將持有之短期票券提供金融機構為東臺建設(股)公司融資之擔保，分別為20,393千元及20,127千元。
- (3)本公司與全鴻公寓大廈管理維護(有)公司簽訂綜合規劃委任契約書，由本公司代為規劃社區管理顧問等相關事宜，於民國九十五年度，本公司依該合約

收取之顧問收入共計300千元。

六、抵質押之資產

民國九十五年及九十四年十二月三十一日，本公司提供擔保之資產如下：

	<u>95.12.31</u>	<u>94.12.31</u>	<u>擔保用途</u>
其他金融資產－流動	\$ 21,443	20,427	外勞保證金、押標金及為關係人借款擔保等
其他金融資產－非流動	14,344	14,344	不動產信託準備金
待售房地	4,265	17,061	短期借款
營建用地	1,166,256	370,000	"
在建房地	1,409,573	1,438,345	"
長期投資	161,667	170,000	應付短期票券
固定資產－土地	92,069	92,237	短期借款及長期借款
固定資產－房屋及建築(未折減餘額)	25,922	27,655	"
固定資產－出租資產(未折減餘額)	761,475	770,593	長期借款
合 計	<u>\$ 3,657,014</u>	<u>2,920,662</u>	

七、重大承諾事項及或有事項

- (一)本公司前董事長林于盛，因未經董事會決議而逕行代表本公司購買新竹縣寶山鄉寶山段寶山小段399地號等59筆土地，為自己之不法利益從中收取回扣2億元。本公司故對林于盛、蕭境均及地主吳國棟提起刑事附帶民事訴訟，請求損害賠償2億元，由台北地方法院於民國八十九年九月七日判決本公司勝訴，吳國棟不服，於是向台北高等法院提起上訴。由台北高等法院於民國九十一年十一月二十五日判決林于盛等三人應連帶給付本公司112,800千元，林于盛等三人不服於民國九十一年十二月三十日向台北最高法院提起上訴，目前台北最高法院於民國九十二年七月二十四日判決發回高院審理，本公司於民國九十四年十二月二十一日與被告吳國棟簽定和解協議書，由被告交付本公司12,000千元後撤銷對其告訴，其餘被告部份，則尚由台灣高等法院審理中。
- (二)民國九十五年及九十四年十二月三十一日，本公司因銷售房地而與客戶簽訂之合約價款(含稅)分別為2,486,750千元及2,058,888千元，已依約分別收取354,686千元及211,927千元。
- (三)民國九十五年及九十四年十二月三十一日，本公司收取承包商因保固期間、履約及銷售房地所開立之保證票分別為600千元及1,258千元。
- (四)民國九十五年及九十四年十二月三十一日，本公司為發行商業本票而開立之保證票分別為552,500千元及320,000千元。
- (五)民國九十五年及九十四年十二月三十一日，本公司為他公司借款之背書保證金額均為

50,000千元。

(六)於民國九十五年十二月三十一日，本公司所簽訂之合建契約明細如下：

工程名稱	地主	地號	合建性質	合建保證金	預定完工年度
三重市富貴段	李平澤 李平陽	三重富貴段 427、434 地號	合建分屋	5,736	97 年

(七)本公司於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，為興建中工程所簽訂之主要合約總價分別為1,161,824千元及274,132千元，已依合約計價332,976千元及96,570千元。

(八)本公司與康和皇家生活事業(股)公司(以下簡稱康和公司)於民國九十二年十月十四日簽訂台北金泰段租賃契約，雙方協議自房屋所有權狀後九十日起計算共七年租賃期限，並且康和公司已於簽約時依約給付押金貳佰貳拾萬元整，於民國九十二年十月十四日已全數收訖。本案已於民國九十四年下半年度取得使用執照及房屋所有權狀並起算租用。

(九)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，於民國九十五年十二月三十一日，該案尚於縣政府審理中。

(十)本公司於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，因購置營建用地而簽定之土地買賣合約總價分別為608,451千元及185,509千元，已依約支付金額分別為174,062千元及153,254千元。

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

民國九十五年及九十四年十二月三十一日，本公司與營建業務有關之資產負債之流動性分析如下：

		95.12.31		
		預期十二個月內_	預期超過十二個月_	合計
		收回或償付	內收回或償付	
資產				
應收票據淨額	\$	24,638	-	24,638
應收帳款淨額		36,161	-	36,161
其他金融資產－流動		32,650	-	32,650
存貨		20,604	-	20,604
待售房地		5,605	701	6,306
營建用地		423,519	748,856	1,172,375
在建房地		512,842	898,975	1,411,817
預付土地款		174,062	-	174,062
其他流動資產		154,533	-	154,533
合 計	\$	<u>1,384,614</u>	<u>1,648,532</u>	<u>3,033,146</u>
負債				
短期借款	\$	1,191,000	-	1,191,000
應付商業本票		151,325	-	151,325
應付票據		182,886	-	182,886
應付帳款		41,020	-	41,020
應付所得稅		6,342	-	6,342
預收款項		149,676	205,741	355,417
一年或一營業週期內到期長期負債		10,000	-	10,000
其他流動負債		54,611	-	54,611
合 計	\$	<u>1,786,860</u>	<u>205,741</u>	<u>1,992,601</u>

全坤興業股份有限公司財務報表附註(續)

		94.12.31		
		預期十二個月內_	預期超過十二個月_	合計
		收回或償付	內收回或償付	
資產				
應收票據淨額	\$	16,828	-	16,828
應收帳款淨額		29,125	-	29,125
其他金融資產－流動		37,682	2,910	40,592
存貨		14,668	-	14,668
待售房地		19,542	-	19,542
營建用地		93,711	370,000	463,711
在建房地		1,439,444	-	1,439,444
預付土地款		153,254	-	153,254
其他流動資產		114,416	-	114,416
合 計	\$	<u>1,918,670</u>	<u>372,910</u>	<u>2,291,580</u>
負債				
短期借款	\$	893,000	-	893,000
應付短期票券		82,922	-	82,922
應付票據		111,134	-	111,134
應付帳款		15,898	-	15,898
預收款項		212,231	-	212,231
一年或一營業週期內到期長期負債		8,640	-	8,640
其他流動負債		30,659	-	30,659
合 計	\$	<u>1,354,484</u>	<u>-</u>	<u>1,354,484</u>

(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：

性質別	功能別	95年度			94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		18,969	34,984	53,953	19,149	32,774	51,923
勞健保費用		1,669	1,777	3,446	1,659	1,611	3,270
退休金費用		1,646	3,258	4,904	1,710	2,900	4,610
其他用人費用		862	1,462	2,324	650	929	1,579
折舊費用(註)		10,850	3,289	14,139	10,208	2,795	13,003
攤銷費用		7	152	159	14	190	204

註：本公司於民國九十五年及九十四年度，閒置資產折舊帳列為營業外費用及損失金額分別為124千元及159千元。

(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資產、負債及損益變動影響如下：

不動產信託帳戶科目	帳列科目	單位：千元 金額
現金及約當現金	現金及約當現金	\$ 3,924
各項準備	其他金融資產－非流動	14,344
其他應收款	其他金融資產－流動	601
其他應付款	其他流動負債	276
信託收入－租金收入	營業收入－其他	26,065
信託收入－利息收入	營業外收入及利益－利息收入	23
信託費用－利息費用	營業外費用及損失－利息費用	16,800
信託費用－其他費用	營業外費用及損失－什項支出	2,675

(四)民國九十四年度財務報表中若干金額為配合民國九十五年度財務報表之表達方式已作適當重分類，該重分類對財務報表之表達無重大之影響。

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						
0	本公司	東臺建設(股)公司	直接持有普通股股權超過百分之五十之子公司	\$ 584,941	50,000	50,000	20,393	2.64%	1,169,883

註：依本公司之背書保證作業辦法，對單一企業背書保證限額為實收資本額之百分之五十，背書保證最高限額為實收資本額。

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	帳面金額	持股比例	市 價	
全坤興業(股)公司	股票－宏達電子(股)公司	-	公平價值變動列入損益之金融資產－流動	80,000	51,600	-	51,600	-
"	股票－寶來證券(股)公司	-	"	958	16	-	16	-
"	股票－華僑銀行(股)公司	-	"	1,250,000	12,500	-	12,500	-
"	股票－上聲國際控股(有)公司	-	"	8,000,000	11,651	-	11,651	-
"	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	22,600	發行短期票券擔保
"	股票－萊智科技(有)公司	-	"	764,000	29,796	5.12	8,931	-
"	股票－年代網際事業(股)公司	-	"	16,545	516	0.01	-	-
"	股票－安泰證券金融(股)公司	-	"	10,000,000	100,000	1.86	102,500	發行短期票券擔保
"	股票－群和創業投資(股)公司	-	"	4,166,667	41,666	4.17	43,750	發行短期票券擔保
"	股票－台灣衛博科技(股)公司	-	"	803,582	4,144	11.97	4,821	-
"	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	15,642	54.93	15,642	-
"	股票－保鑫投資(股)公司	"	"	19,645,152	128,244	99.99	174,032	-
"	股票－全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	"	"	999,996	9,902	99.99	9,902	-
"	股票－全市好超市(有)公司	"	"	75,000	736	75.00	736	-

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：

單位：新台幣千元/股(單位)

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期 初		買 入		賣 出		期 末	
					股 數	金 額	股 數	金 額	股 數	售 價	帳面成本	處分損益
全坤興業(股)公司	股票－宏達電子(股)公司	公平價值變動列入損益之金融資產－流動	-	-	-	-	339,000	265,505	259,000	221,358	207,918	13,440
												80,000
												51,600

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：

單位：新台幣千元

取得之公司	財產名稱	交易日期或事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關 係	交易對象 為關係人其前次者，移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金 額			
本公司	土地	95.02.08	247,742	已支付	陳玉英等	-	-	-	-	-	董事會決議	興建住宅大樓出售	-
本公司	土地	95.06.09	288,033	已支付	楊碧蘭等	-	-	-	-	-	董事會決議	興建住宅大樓出售	-
本公司	土地	95.12.27	580,362	已支付169,602千元	李清萬等	-	-	-	-	-	董事會決議	興建住宅大樓出售	-

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：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：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			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	比 率	帳面金額			
全坤興業(股)公司	東臺建設(股)公司	台北縣三重市自強路二段78號1樓	水泥製品之製造	\$ 24,172	24,172	2,827,875	54.93%	15,642	1,997	1,097	
"	保鑫投資(股)公司	"	一般投資業	181,091	181,091	19,645,139	99.99%	128,244	3,239	2,546	
"	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	999,999	99.99%	9,902	176	176	
"	全市好超市(有)公司	台北縣三重市自強路一段306號1樓	超級市場業	750	-	75,000	75.00%	736	(19)	(14)	

2.資金貸與他人：無。

全坤興業股份有限公司財務報表附註(續)

3.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						
	東臺建設(股)公司	全坤興業(股)公司	母公司	25,740	16,057	16,057	-	56.39 %	51,480

註：東臺建設(股)公司對單一企業背書保證限額為實收資本額之百分之五十，背書保證最高限額為實收資本額。

4.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/面額	帳面金額	持股比例	市價	
保鑫投資(股)公司	股票－全坤興業(股)公司	對本公司採權益法評價之投資公司	備供出售金融資產－非流動	1,154,832	34,876	0.99	34,876	-
"	債券－德意志美元公司債	-	"	USD 50,000	1,608	-	1,608	-
"	股票－台新金融控股(股)公司	-	公平價值變動列入損益之金融資產－流動	919	18	-	18	-
"	股票－寶來證券(股)公司	-	"	1,243	21	-	21	-
"	股票－僑銀(股)公司	-	"	1,600,000	16,000	-	16,000	-
"	股票－宏盛(股)公司	-	"	300,000	7,560	-	7,560	-
"	股票－聯成(股)公司	-	"	350,000	6,055	-	6,055	-
"	股票－宏達電子(股)公司	-	"	60,000	38,700	-	38,700	-
"	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	33,086	-
"	股票－台灣衛博科技(股)公司	-	"	511,480	5,113	7.62	3,110	-
"	股票－年代網際事業(股)公司	-	"	46,880	1,461	0.10	-	-
"	股票－永瓚資產顧問(股)公司	-	"	600,000	6,000	-	6,810	-
"	股票－普騰電子(股)公司	-	"	1,000,000	12,500	0.85	8,188	-
"	股票－男人國際(股)公司	本公司採權益法評價之被投資公司	採權益法之長期股權投資	1,000,000	10,112	43.48	6,595	-
全市好超市(有)公司	債券型基金－群益安穩收益	-	備供出售金融資產－非流動	60,521	900	-	901	-

註：上述以成本衡量之金融資產－非流動之市價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：

單位：新台幣千元/股(單位)

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期 初		買 入		賣 出				期 末	
					股 數	金 額	股 數	金 額	股 數	售 價	帳面成本	處分損益	股 數	金 額
保鑫投資(股)公司	交易目的之金融資產－宏達電	公平價值變動列入損益之金融資產－流動	-	-	-	-	350,0	281,962	290,0	249,287	236,102	13,185	60,000	38,700
"	交易目的之金融資產－華寶通訊	"	-	-	60,000	9,180	230,0	43,740	290,0	54,458	53,174	1,284	-	-
"	交易目的之金融資產－	"	-	-	-	-	1,300,0	46,020	1,300,0	47,386	46,020	1,366	-	-

全坤興業股份有限公司財務報表附註(續)

	新光金																		
--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

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

會 計 師 查 核 報 告

全坤興業股份有限公司董事會 公鑒：

全坤興業股份有限公司及其子公司民國九十五年及九十四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九十五年度及九十四年度之合併損益表、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出具報告。

本會計師係依照一般公認審計準則暨會計師查核簽證財務報表規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、商業會計法、商業會計處理準則及一般公認會計原則編製，足以允當表達全坤興業股份有限公司及其子公司民國九十五年及九十四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九十五年度及九十四年度之合併經營成果與合併現金流量。

安 侯 建 業 會 計 師 事 務 所

會 計 師：

原證期會核 (88) 台財證 (六)第 18311
准簽證文號：號

台財證六字第 0930104860
號

民 國 九 十 六 年 一 月 二 十 六 日

全坤興業股份有限公司及其子公司

合併資產負債表

民國九十五年及九十四年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		95.12.31		94.12.31				95.12.31		94.12.31	
		金	額	%	金	額	%	金	額	金	額
資 產											
11XX	流動資產：										
1100	現金及約當現金	\$	79,120	2		138,912	4	\$	1,191,000	26	893,000
1110	公平價值變動列入損益之金融資產-流動		144,121	3		33,403	1		171,283	4	102,850
	(附註四(一))										
1120	應收票據淨額		24,638	1		16,828	-		184,180	4	112,200
1140	應收帳款淨額		36,231	1		39,161	1		41,023	1	33,311
1190	其他金融資產－流動(附註六)		42,028	1		50,391	1		6,708	-	-
1210	存貨－製造業		20,604	-		14,668	-		355,417	8	212,231
1221	待售房地(附註四(二)、六及七)		6,306	-		19,542	1		13,600	-	18,240
1223	營建用地(附註四(三)及六)		1,172,375	26		463,711	12		57,066	1	33,173
1224	在建房地(附註四(四)、六及七)		1,411,817	30		1,439,444	38		2,020,277	44	1,405,005
1225	預付土地款(附註七)		174,062	4		153,254	4				
1280	其他流動資產		154,747	3		114,597	3				
	流動資產合計		3,266,049	71		2,483,911	65				
14XX	基金及長期投資：										
1421	採權益法之長期股權投資(附註四(五))		10,112	-		-	-		537,702	12	548,677
1440	其他金融資產－非流動(附註六)		22,879	1		21,962	1		59,660	2	59,660
1450	備供出售金融資產-非流動(附註四(一))		2,507	-		-	-		15,427	-	13,907
1480	以成本衡量之金融資產-非流動		251,196	6		259,530	7		11,822	-	10,328
	(附註四(一))										
15XX	固定資產：(附註四(六)及六)										
1501	土地		84,803	2		84,971	2		27,249	-	24,235
1521	房屋及建築		60,052	1		60,052	2		2,644,888	58	2,037,577
1531	機器設備		105,399	2		104,134	3		1,169,883	25	1,169,883
1551	運輸設備		12,317	-		9,412	-		272,939	6	272,939
1621	出租資產		892,305	20		892,305	24		39,252	1	38,559
1681	其他設備		13,437	-		13,373	-		40,657	1	40,657
15X8	重估增值		101,928	2		101,928	3				
			1,270,241	27		1,266,175	34		21,929	-	6,645
15X9	減：累計折舊		(242,688)	(5)		(229,242)	(6)		2,876	-	1,813
1599	減：累計減損		(22,000)	-		(22,000)	(1)		360,095	8	210,831
			1,005,553	22		1,014,933	27		(20)	-	-
17XX	無形資產：										
1770	遞延退休金成本		-	-		2,655	-		(11,825)	-	(11,825)
18XX	其他資產：										
1888	其他資產－其他		6,388	-		6,953	-		24,010	1	22,865
	資產總計	\$	4,564,684	100		3,789,944	100		1,919,796	42	1,752,367

全坤興業股份有限公司及其子公司

合併損益表

民國九十五年及九十四年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

		95		94	
		年度		年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入：				
4110	銷貨收入	\$ 108,195	8	119,831	16
4510	營建收入	1,139,306	88	572,689	77
4800	其他營業收入	54,972	4	54,754	7
4190	減：銷貨折讓	-	-	114	-
		1,302,473	100	747,160	100
5000	營業成本：				
5110	銷貨成本	79,629	6	93,172	12
5500	營建工程成本	760,274	58	380,871	51
5800	其他營業成本	20,376	2	20,201	3
		860,279	66	494,244	66
5910	營業毛利	442,194	34	252,916	34
6000	營業費用：				
6100	推銷費用	102,577	8	62,535	8
6200	管理費用	49,870	4	49,498	7
		152,447	12	112,033	15
6900	營業淨利	289,747	22	140,883	19
7100	營業外收入及利益：				
7110	利息收入	439	-	2,060	-
7121	權益法認列之投資收益	112	-	-	-
7122	股利收入	3,588	-	2,043	-
7130	處分固定資產利益	6,664	1	-	-
7140	處分投資利益	19,393	2	26,145	3
7260	存貨跌價回升利益	28	-	299	-
7480	什項收入	2,997	-	44,343	7
		33,221	3	74,890	10
7500	營業外費用及損失：				
7510	利息費用(附註四(四))	43,806	3	38,837	5
7522	金融資產評價損失	16,603	1	5,871	1
7880	什項支出	8,631	1	16,851	2
		69,040	5	61,559	8
	稅前合併總損益	253,928	20	154,214	21
8110	所得稅費用(附註四(十一))	6,718	1	198	-
8900	列計會計原則變動累積影響數前淨利	247,210	19	154,016	21
9300	會計原則變動之累積影響數(附註三)	2,796	-	-	-
9600	本期合併總損益	\$ 250,006	19	\$ 154,016	21
	歸屬予：				
9601	合併淨利	249,111	19	152,835	21
9602	少數股權淨利	895	-	1,181	-
		\$ 250,006	19	\$ 154,016	21
		稅前	稅後	稅前	稅後
9750	基本每股盈餘(元)(附註四(十六))				
	列計會計原則變動累積影響數前合併淨利	2.20	2.14	1.32	1.32
	會計原則變動之累積影響數(附註三)	0.01	0.01	-	-
	本期合併淨利	\$ 2.21	2.15	1.32	1.32
	基本每股盈餘(元)-追溯調整	\$ 2.21	2.15	1.32	1.32
假設本公司之子公司持有本公司股票不視為庫藏股票時之擬制資料：					
		稅前	稅後	稅前	稅後
	合併淨利	\$ 256,154	249,804	151,773	151,773
	基本每股盈餘(元)	\$ 2.19	2.14	1.30	1.30
	基本每股盈餘(元)-追溯調整	\$ 2.19	2.14	1.30	1.30

(請詳閱後附合併財務報表附註)

董事長：

經理人：

會計主管：

全坤興業股份有限公司及其子公司

合併股東權益變動表

民國九十五年及九十四年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	保 留 盈 餘								
	普通股本	資本公積	法定盈 餘公積	特別盈 餘公積	未分配 盈 餘	庫藏股票	備供出售金融 資產未實現損益	少數股權	合 計
民國九十四年一月一日期初餘額	\$ 1,169,883	352,155	-	-	66,454	(11,825)	-	-	1,576,667
九十三年度盈餘分配								-	
提列法定盈餘公積	-	-	6,645	-	(6,645)	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	1,813	(1,813)	-	-	-	-
子公司首次併入影響數	-	-	-	-	-	-	-	21,684	21,684
九十四年度合併總損益	-	-	-	-	152,835	-	-	1,181	154,016
民國九十四年十二月三十一日餘額	1,169,883	352,155	6,645	1,813	210,831	(11,825)	-	22,865	1,752,367
提列法定盈餘公積	-	-	15,284	-	(15,284)	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	1,063	(1,063)	-	-	-	-
發放員工紅利	-	-	-	-	(6,824)	-	-	-	(6,824)
發放董監事酬勞	-	-	-	-	(6,483)	-	-	-	(6,483)
發放股東紅利－現金	-	-	-	-	(70,193)	-	-	-	(70,193)
認列備供出售金融資產未實現損益	-	-	-	-	-	-	(20)	-	(20)
子公司首次併入影響數	-	-	-	-	-	-	-	250	250
子公司持有本公司股票為庫藏股調整數	-	693	-	-	-	-	-	-	693
九十五年度合併總損益	-	-	-	-	249,111	-	-	895	250,006
民國九十五年十二月三十一日餘額	\$ 1,169,883	352,848	21,929	2,876	360,095	(11,825)	(20)	24,010	1,919,796

(請詳閱後附合併財務報表附註)

董事長：

經理人：

會計主管：

全坤興業股份有限公司及其子公司

合併現金流量表

民國九十五年及九十四年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	95年度	94年度
營業活動之現金流量：		
合併總損益	\$ 250,006	154,016
調整項目：		
會計原則變動累積影響數	(2,796)	-
折舊	14,938	14,092
閒置資產折舊(帳列雜項支出)	124	159
各項攤提	159	204
採權益法認列之投資收益	(112)	-
存貨跌價回升利益	(28)	(299)
處分固定資產損失(帳列什項支出)	-	11
處分固定資產利益	(6,664)	-
金融資產評價損失	16,603	5,872
處分投資利益	(19,393)	(26,145)
呆帳轉回利益	(369)	(71)
兌換損失(帳列什項支出)	34	-
存貨盤盈(帳列什項收入)	(184)	(13)
什項支出	683	-
資產及負債科目變動：		
公平價值變動列入損益之金融資產－流動	(105,132)	48,802
應收票據	(7,810)	1,019
應收帳款	3,299	(23,070)
存貨	(5,724)	19
待售房地	13,236	2,133
其他金融資產－流動	8,363	966
在建房地	(356,515)	(251,488)
營建用地	(171,845)	190,899
預付土地款	(174,062)	(153,254)
其他流動資產	(40,150)	(49,202)
應付票據	71,980	(14,768)
應付帳款	7,712	18,922
應付所得稅	6,708	-
預收款項	143,186	(954)
其他流動負債	23,893	6,631
應計退休金負債	4,175	2,291
營業活動之淨現金流出	(325,685)	(73,228)

全坤興業股份有限公司及其子公司

合併現金流量表(續)

民國九十五年及九十四年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	95年度	94年度
投資活動之現金流量：		
採權益法之長期股權投資增加	(10,000)	-
出售以成本衡量金融資產－非流動價款	-	6,664
以成本衡量金融資產－非流動減少(增加)數	8,334	(57,278)
應付土地增值稅準備增加數	-	55,227
購置固定資產價款	(6,487)	(121,776)
出售固定資產價款	7,492	9
其他金融資產－非流動增加	(917)	(20,918)
其他資產－其他減少(增加)	277	(3,485)
備供出售金融資產－非流動增加	(2,561)	-
投資活動之淨現金流出	(3,862)	(141,557)
融資活動之現金流量：		
短期借款增加(減少)	298,000	(225,700)
應付短期票券增加(減少)	68,433	(1,637)
長期借款(減少)增加	(15,615)	380,483
存入保證金增加(減少)	1,494	(509)
發放員工紅利	(6,824)	-
發放現金股利	(69,500)	-
發放董監事酬勞	(6,483)	-
融資活動之淨現金流入	269,505	152,637
子公司首次併入影響數	250	159,960
本期現金及約當現金減少數	(60,042)	(62,148)
期初現金及約當現金餘額	138,912	41,100
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 79,120</u>	<u>138,912</u>
現金流量資訊之補充揭露：		
本期支付利息(不含資本化之利息)	<u>\$ 43,145</u>	<u>39,551</u>
本期支付所得稅	<u>\$ 201</u>	<u>66</u>
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	<u>\$ 13,600</u>	<u>18,240</u>
待售房地轉列出租資產	<u>\$ -</u>	<u>112,202</u>
備供出售金融資產未實現損益	<u>\$ 20</u>	<u>-</u>
資本公積－庫藏股交易	<u>\$ 693</u>	<u>-</u>
預付土地款轉列營建用地	<u>\$ 153,254</u>	<u>-</u>
在建房地轉列營建用地	<u>\$ 384,143</u>	<u>-</u>

(請詳閱後附合併財務報表附註)

董事長：

經理人：

會計主管：

全坤興業股份有限公司及其子公司
合併財務報表附註
民國九十五年及九十四年十二月三十一日
(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

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更為全坤興業股份有限公司。

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。

民國九十五年十二月三十一日，本公司及子公司員工人數約為93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、商業會計法、商業會計處理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

1.列入合併財務報表之公司如下：

從屬公司名稱	成立日期	與本公司之關係	營業項目	95.12.31 持股比例
東臺建設(股)公司	71.07.26	直接持有已發行之有表決權股份總數超過 50%之從屬公司	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%
保鑫投資(股)公司	83.10.03	直接持有已發行之有表決權股份總數超過 50%之從屬公司	一般投資業	99.99%
全鴻公寓大廈管理維護有限公司	90.03.20	直接持有已發行之有表決權股份總數超過 50%之從屬公司	公寓大廈管理服務業	99.99%
全市好超市有限公司	94.08.09	直接持有已發行之有表決權股份總數超過 50%之從屬公司	超級市場業	75.00%

2.子公司本期增減變動情形：

本公司於民國九十五年度投資設立全市好超市有限公司，持股比例75%，具控制能力，爰依規定將其納入合併財務報表編製主體。

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)外幣交易及外幣財務報表之換算

本公司及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。本公司及子公司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。

(四)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。

(五)資產減損

本公司及子公司自民國九十三年度起適用財務會計準則公報第三十五號「資產減損之會計處理準則」。依該號公報規定，本公司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。

商譽所屬現金產生單位，則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。

(六)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。

(七)金融資產

本公司及子公司於民國九十五年一月一日起適用財務會計準則公報第三十四號「金融商品之會計處理則」，將所持有之金融資產投資分為以公平價值衡量且公平價

值變動認列為損益之金融資產、備供出售之金融資產、持有至到期日之投資、以成本衡量之金融資產及無活絡市場之債券投資等類別。

本公司及子公司對金融商品交易係採交易日會計，於原始認列時，將金融商品以公平價值衡量，除以交易為目的之金融商品外，其他商品之原始認列金額則加計取得或發行之交易成本。

本公司及子公司所持有或發行之金融商品，在原始認列後，依本公司持有或發行之目的，分為下列各類：

- 1.以公平價值衡量且公平價值變動認列為損益之金融資產：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，本公司所持有之衍生性商品，除被指定且為有效之避險工具外，餘應歸類為金融資產。
- 2.備供出售金融資產：係以公平價值評價且其價值變動列為股東權益調整項目。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不予迴轉；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：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，此減損金額不予迴轉。

民國九十四年十二月三十一日本公司及子公司所持有之投資，係依據持有之目的與意圖分列為短期投資及長期投資。本公司及子公司係以原始取得成本為入帳基礎，並分別以成本與市價孰低法及成本法評價。上市上櫃公司股票市價係指會計期間最末一個月之平均收盤價，開放型基金之市價則指資產負債表日基金之每單位淨值。短期投資之跌價損失列為當期損益。

(八)備抵呆帳

備抵呆帳係按應收款項帳齡分析及評估其未來收回可能性而提列。

(九)存貨

存貨係以成本(按加權平均法計算)與市價孰低為評價基礎，原物料係以重置成本為市價，製成品、外購商品及在製品則以淨變現價值為市價。

(十)營建會計及收入認列

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按成本與市價孰低法計價。

出售尚未完全開發之素地時，依民國84年5月12日(84)基秘字第072號函釋，出售土地之利益(或損失)為營業外收入及利益或營業外費用及損失。

(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，並分別與每會計年度之半度及年度終了時，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。

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。主要固定資產之耐用年數如下：

房屋及建築	3～50 年
機器設備	2～15 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)閒置資產

凡能使用而未供營業使用之土地、建築物及機器設備列為閒置資產，並將原科目之成本、累積折舊及累計減損轉列其他資產，並繼續攤提折舊，折舊性資產按剩餘耐用年數計提折舊，列為營業外費用及損失，且依第35號公報之規定評估減損及進行減損測試。

(十四)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期數計算而得。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施行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專戶。惟本公司之退休辦法尚未配合新制之實施修訂，故職工退休辦法未規定者，依勞工退休金條例之規定辦理。

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。

本公司及子公司未分配盈餘加徵百分之十營利事業所得稅部分，於股東會決議分配盈餘之日列為當期費用。

三、會計變動之理由及其影響

本公司及子公司自民國九十五年一月一日起，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」及第三十六號「金融商品之表達與揭露」，暨適用新修訂之第一號「財務會計觀念架構及財務報表之編製」及第五號「採權益法之長期股權投資會計處理準則」。前述變動致民國九十五年度淨利及每股盈餘影響如下：

會計原則變動性質	本期淨利減少	每股盈餘(元)減少
金融商品之會計處理	\$ 2,949	\$ 0.03

本公司及子公司自民國九十五年一月一日起，依財務會計準則公報第三十四號「金融商品之會計處理準則」之規定，於首次適用該公報之會計年度開始時，應依公平價值及攤銷後成本衡量期初金融資產及金融負債，經重新分類及衡量，民國九十五年度會計原則變動累積影響數及股東權益調整數分別為2,796千元及2,598元。另，前述因適用新公報所產生之股東權益調整，於編製合併財務報表時業已沖銷，併此述明。

四、重要會計科目之說明

(一)金融資產

本公司民國九十五年及九十四年十二月三十一日持有之各類金融資產明細如下：

	95.12.31	94.12.31
公平價值變動列入損益之金融資產		
交易目的金融資產：		
上市股票-聯成	\$ 6,055	-
-寶來證	37	25
-宏盛	7,560	-
-宏達電	90,300	-
-華寶	-	7,754
-耀文	-	50
-麗嬰房	-	5,570
-台新金	18	16
-聯發科	-	7,198
上櫃股票-僑銀	28,500	-
香港上市股票-上聲國際	11,651	12,790
合 計	<u>\$ 144,121</u>	<u>33,403</u>
備供出售金融資產-非流動：		
債券投資-德意志美元公司債	\$ 1,607	-
受益憑證-開放型基金	900	-
合 計	<u>\$ 2,507</u>	<u>-</u>
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
-安泰證金	100,000	100,000
-群和創投	41,666	50,000
-台灣衛博	9,257	9,257
-萊智科技	29,796	29,796
-台灣工銀	30,000	30,000
-永瓚資產	6,000	6,000
-普騰電子	12,500	12,500
合 計	<u>\$ 251,196</u>	<u>259,530</u>

- 1.本公司以成本衡量之股票投資一群和創投本年度經股東臨時會決議減資退還股款，截至民國九十五年十二月三十一日止，本公司已收回該減資款計8,334千元。
- 2.本公司及子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，故以成本法衡量。

3.本公司及子公司民國九十四年度財務報表係依財團法人中華民國會計研究發展基金會(94)基祕字第016號函規定，配合財務會計準則公報第三十四號予以重分類。民國九十四年十二月三十一日之各類投資中，原採成本法及成本與市價孰低法評價之股票淨額為292,933千元，重分類為交易目的金融資產33,403千元及以成本衡量之金融資產－非流動259,530千元。

(二)待售房地

工 程 別	待售土地	待售房屋	合 計
95.12.31			
南門大廈	\$ 811	529	1,340
台北市中正區河堤段 一小段 9-1、9-2 地號	701	-	701
敦峰	2,851	1,414	4,265
小 計	<u>\$ 4,363</u>	<u>1,943</u>	6,306
減：備抵跌價損失			-
淨 額			<u>\$ 6,306</u>
94.12.31			
金元寶	\$ 236	204	440
南門大廈	811	529	1,340
台北市中正區河堤段 一小段 9-1、9-2 地號	701	-	701
敦峰	11,404	5,657	17,061
小 計	<u>\$ 13,152</u>	<u>6,390</u>	19,542
減：備抵跌價損失			-
淨 額			<u>\$ 19,542</u>

- 1.於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，上列待售房地並未投保。
- 2.於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，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。
- 3.於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，上列待售房地與客戶簽訂銷售合約之情形，請參閱附註七。

(三)營建用地

	95.12.31	94.12.31
新竹縣寶山鄉枋子坑段及寶東段	\$ 716,333	726,716
三重富貴段	91,109	91,109
三重長壽段	2,602	2,602
三重福德北段	3,517	-
新莊忠孝段	217,956	-
內湖石潭段	108,334	-
三芝後厝段	384,143	-
小計	1,523,994	820,427
減：備抵跌價損失	(351,619)	(356,716)
淨額	<u>\$ 1,172,375</u>	<u>463,711</u>

1.於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，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。

2.本公司於民國九十五年上半年度因新竹縣寶山段營建用地遭政府徵收，致產生其他損失577千元，帳列營業外費用及損失項下。

(四)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
95.12.31						
三芝後厝段	\$ -	6,079	-	6,079	自地自建	-
蘆洲重陽段(黃金四季)	261,283	155,743	95,817	512,843	自地自建	96 年
中和員山段(富貴賞)	400,000	192,278	-	592,278	自地自建	97 年
三重富貴段	911	1,333	-	2,244	自地自建	-
富貴 425	261,661	34,081	-	295,742	自地自建及合建分屋	97 年
新莊忠孝段	-	2,305	-	2,305	合建分售	-
內湖石潭段	-	326	-	326	自地自建	-
合計	<u>\$ 923,855</u>	<u>392,145</u>	<u>95,817</u>	<u>1,411,817</u>		
94.12.31						
三芝後厝段	\$ 384,143	5,971	-	390,114	自地自建	-
蘆洲重陽段(榮華區)	101,043	63,183	29,281	193,507	合建分售及共同投資興建	95 年
蘆洲重陽段(富貴區)	29,894	19,574	-	49,468	合建分售及共同投資興建	95 年
蘆洲重陽段(黃金四季)	261,283	8,654	-	269,937	自地自建	96 年
成福路(信義臻品)	96,564	30,666	-	127,230	自地自建	95 年
中和員山段(富貴賞)	400,000	8,089	-	408,089	自地自建	97 年
三重富貴段	911	-	-	911	自地自建	-
富貴 425	-	188	-	188	自地自建及合建分屋	97 年
合計	<u>\$ 1,273,838</u>	<u>136,325</u>	<u>29,281</u>	<u>1,439,444</u>		

全坤興業股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)

- 1.民國九十五年度及九十四年度，本公司及子公司利息支出總額分別為61,529千元及49,656，其中在建房地之利息資本化金額分別為17,723千元10,819千元。民國九十五年度及九十四年度利息資本化利率為3.6%。
- 2.於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，上述在建工程並未投保。
- 3.於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，本公司簽訂預售合約及合建契約之情形，請參閱附註七。
- 4.於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，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：

	95年度			
	榮華區	富貴區	黃金四季	信義臻品
收款達 15%之預售契約總價	\$ 429,720	135,144	789,755	283,446
應攤預估工程總成本	(280,865)	(91,613)	(536,406)	(185,849)
估計銷售費用	(23,460)	(7,339)	(48,172)	(15,451)
估計工程利益	125,395	36,192	205,177	82,146
完工程度	× 100%	× 100%	× 46.70%	× 100%
至本期止累積利益	125,395	36,192	95,817	82,146
已認列累積利益	29,281	-	-	-
本期應認列利益	<u>\$ 96,114</u>	<u>36,192</u>	<u>95,817</u>	<u>82,146</u>
期末銷售比率	<u>100%</u>	<u>100%</u>	<u>90.19%</u>	<u>100%</u>

	94年度		
	家富貴	家富裕	榮華區
收款達 15%之預售契約總價	\$ 511,278	367,934	261,588
應攤預估工程總成本	(330,545)	(253,019)	(167,173)
估計銷售費用	(24,161)	(18,815)	(15,373)
估計工程利益	156,572	96,100	79,042
完工程度	× 100%	× 100%	× 37.04%
至本期止累積利益	156,572	96,100	29,281
已認列累積利益	131,495	-	-
本期應認列利益	<u>\$ 25,077</u>	<u>96,100</u>	<u>29,281</u>
期末銷售比率	<u>100%</u>	<u>100%</u>	<u>61.49%</u>

- 5.於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，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。
- 6.於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，有關台北金泰段出租情形，請參閱附註七。

(五)採權益法之長期股權投資

被投資公司	股數	金額	持股比例
95.12.31			
採權益法評價			
男人國際(股)公司 (原始投資成本 10,000 千元)	\$ 1,000,000	<u>10,112</u>	43.48%

- 1.子公司於民國九十五年十一月間新增投資男人國際(股)公司10,000千元，共計取得1,000,000股，持股比例43.48%，採權益法評價。
- 2.民國九十五年度採權益法評價之被投資公司因實收資本額未達新台幣三千萬元且營業收入未達五千萬元，而係採自結之同期間財務報表採權益法評價，其採權益法評價認列之投資(損)益情形如下：

95年度	依持股比例認列 之投資(損)益
男人國際(股)公司	\$ <u>112</u>

(六)固定資產

- 1.於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，固定資產投保之保額分別為172,289千元及147,185千元。
- 2.於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，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。
- 3.於民國九十五年九十四年十二月三十一日，本公司出租資產明細如下：

	95.12.31	94.12.31
土地	\$ 610,922	610,922
建築物及雜項設備	281,383	281,383
重 估 增 值	<u>91,248</u>	<u>91,248</u>
成本及重估增值合計	983,553	983,553
減：累積折舊	(81,817)	(71,970)
累計減損	<u>(22,000)</u>	<u>(22,000)</u>
淨 額	<u>\$ 879,736</u>	<u>889,583</u>

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
96 年度	\$ 31,811
97 年度	25,034
98 年度	21,171
99 年度	20,571
100 年度	20,571
101 年度以後	13,714
合計	<u>\$ 132,872</u>

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。

4.於民國九十五年十二月三十一日，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(九)。

5.本公司之出租資產一累計減損損失22,000千元，係於民國九十三年十二月三十一日評估其可回收金額小於帳面價值所提列。

(七)短期借款

	95.12.31	94.12.31
擔保借款	\$ 1,191,000	813,000
信用借款	-	80,000
合計	<u>\$ 1,191,000</u>	<u>893,000</u>
利率區間	<u>2.44%~3.069%</u>	<u>2.7%~4.375%</u>

截至民國九十五年及九十四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1,079,000千元及363,000千元。

(八)預收款項

	預收土地款	預收房屋款	其他預收款項	合計
95.12.31				
中和員山段(富貴賞)	162,540	43,201	-	205,741
重陽段(黃金四季)	120,288	28,657	-	148,945
其他	-	-	731	731
合計	<u>\$ 282,828</u>	<u>71,858</u>	<u>731</u>	<u>355,417</u>

全坤興業股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)

	預收土地款	預收房屋款	其他預收款項	合計
94.12.31				
蘆洲重陽段(富貴區)	\$ 14,200	1,819	-	16,019
蘆洲重陽段(榮華區)	39,067	18,870	-	57,937
成福路(信義臻品)	19,245	5,827	-	25,072
重陽段(黃金四季)	65,310	9,619	-	74,929
中和員山段(富貴賞)	37,970	-	-	37,970
其他	-	-	304	304
合計	\$ 175,792	36,135	304	212,231

(九)長期借款

1.銀行長期借款

	期間	利率	還款辦法	金額
95.12.31				
擔保借款				
世華信義	90.04.12~97.04.12	2.8%	自借款日起前二年償還利息，第 三年本息分 157 期攤還	\$ 105,702
交通儲蓄部	92.09.23~98.03.28	3.20%~3.3%	自借款日起前三年償還利息，第 四年本息分 72 期償	25,600
小計				131,302
減：一年內到期長期借款				(13,600)
合計				\$ 117,702
94.12.31				
擔保借款				
世華信義	90.04.12~97.04.12	3.634%	自借款日起前二年償還利息，第 三年本息分 157 期攤還	\$ 115,217
交通儲蓄部	92.09.23~98.03.28	3.20%~3.3%	自借款日起前三年償還利息，第 四年本息分 72 期償	31,700
小計				146,917
減：一年內到期長期借款				(18,240)
合計				\$ 128,677

截至民國九十五年及九十四年十二月三十一日止，本公司及子公司未動用之長期借款額度為零元。

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：

	95.12.31	94.12.31
發行總額	\$ 420,000	420,000
減：一年內到期部分	-	-
	<u>\$ 420,000</u>	<u>420,000</u>

上述私募不動產信託受益憑證主要發行條款如下：

- (1)金額：優先順位受益證券420,000千元及次順位受益證券180,000千元。
- (2)到期日：民國一百零一年二月六日。
- (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)、時代金融廣場(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14,344千元，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

(十)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，並提繳中央信託局。

2. 子公司對正式聘用之員工訂立職工退休辦法，民國七十五年十月以前係依所得稅法之規定，按每年已付薪資總額百分之四提列退休金準備。自民國七十五年十一月起，改依「勞動基準法」之規定，每年按已付薪資總額百分之八・一四提撥退休金準備撥交由勞工退休準備金監督委員會專戶儲存及支用。子公司經勞工局核准於民國八十一年四月起至八十四年三月止及八十七年十一月起至九十年十月止暫停提撥勞工退休準備金。並於八十四年五月十二日申請勞工退休金提撥率追溯自八十四年一月起由百分之八・一四降為百分之四・八一，並經勞工局核准；另八十五年二月十三日再申請勞工退休金提撥率追溯自八十五年一月起由百分之四・八一調整為百分之五・三一。自九十年十一月起，提撥率由百分之五・三一降為百分之五。
3. 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。雖本公司之退休辦法尚未配合新制之實施修定，但選擇新制之員工依勞工退休金條例之規定辦理。
4. 民國九十五年度及九十四年度，本公司及子公司依確定給付制退休金辦法提繳中央信託局之退休金基金增減變動情形如下：

	95年度	94年度
期 初 餘 額	\$ 33,516	29,884
加：本 期 提 撥	835	3,173
本 期 孳 息	854	459
減：本 期 支 付	(1,164)	-
期 末 餘 額	<u>\$ 34,041</u>	<u>33,516</u>

5. 本公司自民國八十四年十二月三十一日起對勞工退休金依財務會計準則第十八號「退休金會計處理準則」辦理。並分別取得精算師於民國九十六年一月十二日及民國九十五年一月二十日出具以民國九十五年及九十四年十二月三十一日為衡量日之精算評估報告。
6. 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：

	95年度	94年度
折 現 率	3.50%	3.50%

全坤興業股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)

薪 資 調 整 率	1.00%	1.00%
退休金資產預期報酬率	2.50%	2.50%

	95.12.31	94.12.31
給付義務：		
既得給付義務	\$ (22,791)	(12,801)
非既得給付義務	(25,637)	(34,350)
累積給付義務	(48,428)	(47,151)
未來薪資增加之影響數	(4,359)	(4,323)
預計給付義務	(52,787)	(51,474)
退休基金資產公平價值	33,905	33,388
提撥狀況	(18,882)	(18,086)
未認列過渡性淨給付義務	8,289	10,361
未認列退休金利益	(4,688)	(3,383)
應補列最低退休金負債	-	(2,655)
淨退休金資產(負債)	<u>\$ (15,281)</u>	<u>(13,763)</u>

截至民國九十五年及九十四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27,709千元及15,776千元。

7.本公及子公司民國九十五年度及九十四年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為1,158千元及518千元，已分別提撥至勞工保險局1,012千元及374千元，尚未提撥者計146千元及144千元，帳列應計退休金負債項下。

(十一)所得稅

1.本公司及子公司民國九十五年度及九十四年度所得稅費用組成如下：

	95年度	94年度
當期所得稅費用	\$ 1,419	-
遞延所得稅費用	-	-
未分配盈餘加徵百分之十所得稅費用	5,299	198
所得稅費用	<u>\$ 6,718</u>	<u>198</u>

上列遞延所得稅費用之組成項目如下：

	95年度	94年度
存貨跌價及呆滯損失	\$ 7	75
呆帳認列時點差異	98	(31)
退休金費用超限數	(1,044)	(573)
前五年虧損扣抵	22,971	37,304
未實現兌換損失	(8)	-

全坤興業股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)

備抵遞延所得稅資產	(22,024)	(36,775)
合計	\$ -	-

- 2.本公司及子公司營利事業所得稅率為百分之二十五，並自民國九十五年一月一日開始適用「所得稅基本稅額條例」計算基本稅額。民國九十五年度及九十四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：

	<u>95</u> <u>年度</u>	<u>94年度</u>
稅前淨利計算之所得稅額	\$ 63,482	38,554
調節項目之所得稅影響數：		
利息資本化財稅差異	7,201	6,473
出售土地免稅所得	(66,438)	(22,218)
證券交易免稅所得	(4,557)	(4,410)
金融資產評價損失	4,150	1,468
備抵評價－遞延所得稅資產	(3,668)	(17,610)
未分配盈餘加徵 10%所得稅費用	5,299	198
基本稅額高於一般所得稅之差額	1,423	-
其他	(174)	(2,257)
所得稅費用	<u>\$ 6,718</u>	<u>198</u>

- 3.民國九十五年及九十四年十二月三十一日，本公司及子公司合併資產負債表中遞延所得稅資產(負債)如下：

	<u>95.12.31</u>	<u>94.12.31</u>
流動：		
遞延所得稅資產	\$ 12,503	12,608
備抵評價－遞延所得稅資產	(12,503)	(12,608)
淨遞延所得稅資產	-	-
遞延所得稅負債	-	-
流動遞延所得稅資產淨額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>
非流動：		
遞延所得稅資產	\$ 74,795	96,714
備抵評價－遞延所得稅資產	(74,795)	(96,714)
淨遞延所得稅資產	-	-
遞延所得稅負債	-	-
非流動遞延所得稅資產淨額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>

4.民國九十五年及九十四年十二月三十一日，本公司及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：

	95.12.31			94.12.31		
	金額	所得稅影響數		金額	所得稅影響數	
		流動	非流動		流動	非流動
備抵呆帳超限所產生之可減除暫時性差異	\$ 44,165	11,041	-	44,558	11,139	-
存貨跌價損失所產生之可減除暫時性差異	5,846	1,462	-	5,874	1,469	-
退休金費用所產生之可減除暫時性差異	15,427	-	3,857	11,252	-	2,813
虧損扣抵所產生之可減除暫時性差異	283,720	-	70,930	375,602	-	93,901
未實現兌換損失所產生之可減除暫時性差異	34	-	8	-	-	-
備抵遞延所得稅資產評價		(12,503)	(74,795)		(12,608)	(96,714)
合 計	\$ -	-	-	-	-	-

5.本公司及子公司營利事業所得稅結算申報均已奉稅捐稽徵機關核定至民國九十三年度。

6.依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前五年虧損得用以抵扣當年度之純益，再行核課所得稅。截至民國九十五年十二月三十一日止，本公司及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	金額
九十一年度虧損數	九十六年	104,847
九十二年度虧損數	九十七年	54,317
九十三年度虧損數	九十八年	112,893
九十四年度虧損數	九十九年	11,663
合 計		\$ 283,720

7.本公司兩稅合一相關資訊如下：

	95.12.31	94.12.31
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	360,095	210,831
	\$ 360,095	210,831
可扣抵稅額帳戶餘額	\$ 8,373	15,901

	94 年度	93 年度
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	(預計) 7.54%	(實際) 27.00%

(十二)普通股股本

截至民國九十五年及九十四年十二月三十一日止，本公司額定股本總額為2,980,000千元，每股面額10元，實收資本額為1,169,883千元，已發行股份均為116,988千股。

(十三)資本公積

	95.12.31	94.12.31
發行股票溢價	\$ 272,939	272,939
庫藏股票交易溢價	39,252	38,559
長期股權投資按權益法認列資本公積	40,657	40,657
合計	<u>\$ 352,848</u>	<u>352,155</u>

- 1.依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得以已實現之資本公積轉作資本。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價(發行股票溢價及庫藏股交易溢價)及受領贈與之所得。依證券交易法施行細則規定，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.於民國九十五年度，本公司之子公司保鑫投資(股)公司因持有本公司股票而獲配之現金股利已依財務會計準則公報規定沖銷之投資收益及認列之資本公積一庫藏股交易金額均為693千元。

(十四)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.本公司於民國九十五年五月十七日及九十四年四月二十八日經股東會決議民國九十四年度及九十三年度之盈餘分派案如下：

項目	94 年度	93 年度
提列法定公積	\$ 15,284	6,645
提列特別盈餘公積	1,063	1,813
股票紅利－現金	70,193	-
員工紅利－現金	6,824	-
董監事酬勞	6,483	-
	<u>\$ 99,847</u>	<u>8,458</u>

上述盈餘分配情形與本公司董事會決議並無差異。若上述員工紅利及董事、監察人酬勞視為盈餘所屬年度之費用，民國九十四年度稅後盈餘將由1.32元減少為1.21元。

本公司民國九十五年度之員工紅利及董事、監察人酬勞分派數，尚待本公司董事會擬議及股東會決議，相關資訊可俟相關會議召開後，至公開資訊觀測站等管道查詢之。

(十五)庫藏股票

- 1.本公司依民國九十一年二月二十七日及九十年十二月二十七日董事會之決議為激勵員工及提昇員工向心力，擬配合「上市上櫃公司買回本公司股份辦法」分別預計買回本公司股份1,500,000股及2,000,000股以轉讓予員工，截至民國九十四年十二月三十一日已買回之庫藏股為3,229,000股、已轉讓之庫藏股為257,000股，另於民國九十三年十二月二十四日，經董事會決議註銷尚未轉讓股份計1,663,200股(減資前為2,772,000股)，且已於民國九十四年一月十四日辦妥法定登程序。
- 2.依證券交易法之規定，公司買回股份之數量比例，不得超過公司已發行股份總數百分之十；收買股份之總金額，不得逾保留盈餘加發行股份溢價及已實現之資本公積之金額。本公司最高持有已收回股數3,229,000股，收回股份之總金額共計26,814千元，符合證券交易法之規定。以民國九十年十二月三十一日為計算基準，本公司可買回股數最高上限為19,775,250股，收買股份金額最高限為288,824千元。
- 3.本公司持有庫藏股票，則保留盈餘中相當於期末庫藏股票帳面價值部分不得分配股利。
- 4.本公司持有之庫藏股票依證券交易法規定不得質押，於未轉讓前，不得享有股東權利。
- 5.於民國九十五年及九十四年度，本公司之子公司並未購入及出售本公司股票，於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，子公司持有本公司股票均為1,154,832股，市價分別為34,876千元及8,950千元。
- 6.本公司之子公司持有本公司之股票原帳列短期投資，自民國九十五年一月一日起，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」，依該號公報規定，子公司已於適用該公報之會計年度開始時，依公平價值及攤銷後成本衡量期初金融資產及金融負債，經重新分類及衡量，子公司將持有本公司股票由短期投資重分類至備供出售金融資產—非流動項下，並認列股東權益調整數2,598千元，本公司依子公司持有本公司股票視為庫藏股之規定，並未認列前項股東權益調整數。
- 7.依原財政部證券暨期貨管理委員會之規定，自民國九十一年一月一日起，子公司持有本公司之股票視同庫藏股票處理，惟子公司期末持有本公司股票市價低於帳面價

值之差額，本公司應依持股比例計算其短期投資跌價損失(金融資產評價損失)或未實現長期股權投資跌價損失(備供出售金融資產未實現損失)，提列相同數額之特別盈餘公積不得分派。嗣後評價如有回升之部分，本公司得就該部分金額依持股比例迴轉特別盈餘公積，惟其中子公司持有本公司股票作為短期投資，其金額僅可回升至民國九十一年一月一日子公司帳列備抵短期投資跌價損失之水準。前述有關特別

盈餘公積之提列或迴轉，應併同其他非庫藏股之股東權益減項處理。

前項規定，致使民國九十一年度起相關股東權益減項應作為特別盈餘公積提列或迴轉之數額，與財務報表所列示之股東權益減項不一致，情形如下：

子公司持有本公司股票作為備供出售金融資產－非流動，本公司於期末計算子公司備供出售金融資產評價損失之相關股東權益減項金額，民國九十五年及九十四年十二月三十一日分別為零元及2,875千元，民國九十五年及九十四年度分別迴轉2,875千元及增加1,062千元。本項備供出售金融資產評價損失並未列入本公司民國九十五年及九十四年度財務報表之股東權益減項。

(十六)每股盈餘

普通股每股盈餘係以本期淨利除以普通股加權平均流通在外股數計算之。流通在外股數若因無償配股(保留盈餘轉增資、資本公積轉增資或員工紅利轉增資)、股票分割而增加，或因減資以彌補虧損而減少，計算加權平均流通在外股數應追溯調整。

本公司於民國九十五年度及九十四年度計算每股盈餘之普通股加權平均流通在外股數均為115,833千股；子公司持有本公司股票於民國九十五年及九十四年十二月三十一日時若不視為庫藏股票，其普通股加權平均流通在外股數均為116,988千股。

(十七)金融商品相關資訊

1.民國九十五年及九十四年十二月三十一日，本公司及子公司金融資產及金融負債之公平價值資訊如下：

	95.12.31		94.12.31	
	帳面價值	公平價值	帳面價值	公平價值
金融資產：				
現金及約當現金	\$ 79,120	79,120	138,912	138,912
公平價值變動列入損益之金融資產－流動	144,121	144,121	33,403	33,403
應收票據及帳款	60,869	60,869	55,989	55,989
其他金融資產	64,907	64,907	72,353	72,353
以成本衡量之金融資產－非流動	251,196	-	259,530	-
金融負債：				
短期借款	1,191,000	1,191,000	893,000	893,000
應付短期票券	171,283	171,283	102,850	102,850
應付票據及帳款	225,203	225,203	145,511	145,511
長期借款	551,302	551,302	566,917	566,917
其他流動負債(含應付)	63,744	63,744	33,173	33,173

全坤興業股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)

所得稅)				
其他負債	11,822	11,822	10,328	10,328

2.本公司及子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。無活絡市場公開報價且其公平價值無法可靠衡量則以成本衡量。
- (3)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.民國九十五年及九十四年十二月三十一日本公司及子公司提供作為長期借款擔保之金融資產，請詳附註六。

4.本公司及子公司民國九十五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失之金額為16,603千元。

5.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，因此本公司及子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。本公司及子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。本公司及子公司控制暴露於每一金融機構之信用風險，而且認為本公司及子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

本公司及子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其短期及長期借款之有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生波動，市場利率增加1%，將使本公司及子公司民國九十五年度現金流出增加17,382千元。

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
陳丕哲	本公司副董事長
簡小蘭	本公司董事

(二)與關係人之間之重大交易事項

1.於民國九十四年度本公司銷售房地予關係人金額如下：

關係人名稱	94年度	
	標的	合約總價
簡小蘭	家富貴及家富裕共 2 個車位	\$ <u>1,536</u>

上列銷售房地予關係人之價格與非關係人間並無重大差異。截至民國九十四年十二月三十一日，上述交易已完成過戶手續。

2.債權債務情形

子公司與關係人於民國九十五年及九十四年十二月三十一日之債權債務情形如下：

應付票據－關係人	95.12.31		94.12.31	
	金額	%	金額	%
陳 丕 哲	\$ <u>10</u>	<u>100</u>	<u>28</u>	<u>100</u>

3.租金支出

本公司及子公司於民國九十五年度向關係人承租辦公室情形如下：

		租賃標的物	租賃期間	每月租金	租金支出	付款方式
95 年度						
陳 丕 哲	台北縣三重市自強路二段 78 號 1 樓	93.06.01~95.05.31				按月付款
		95.06.01~97.05.31	\$ <u>32</u>	<u>384</u>		
94 年度						
陳 丕 哲	台北縣三重市自強路二段 78 號 1 樓	93.06.01~95.05.31	\$ <u>32</u>	<u>384</u>		按月付款

4.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(九)說明。

六、抵質押之資產

民國九十五年及九十四年十二月三十一日，本公司及子公司提供擔保之資產如下：

	<u>95.12.31</u>	<u>94.12.31</u>	<u>擔保用途</u>
其他金融資產－流動	\$ 21,443	20,427	外勞保證金、押標金及為關係人借款擔保等
其他金融資產－非流動	16,086	18,942	不動產信託準備金及短期借款
待售房地	4,265	17,061	短期借款
營建用地	1,166,256	370,000	〃
在建房地	1,409,573	1,438,345	〃
以成本衡量之金融資產－非流動	161,667	170,000	應付短期票券
固定資產－土地	92,069	92,237	短期借款及長期借款
固定資產－房屋及建築(未折減餘額)	25,922	27,655	〃
固定資產－出租資產(未折減餘額)	897,736	911,583	長期借款
合 計	<u>\$ 3,795,017</u>	<u>3,066,250</u>	

七、重大承諾事項及或有事項

- (一)本公司前董事長林于盛，因未經董事會決議而逕行代表本公司購買新竹縣寶山鄉寶山段寶山小段399地號等59筆土地，為自己之不法利益從中收取回扣2億元。本公司故對林于盛、蕭境均及地主吳國棟提起刑事附帶民事訴訟，請求損害賠償2億元，由台北地方法院於民國八十九年九月七日判決本公司勝訴，吳國棟不服，於是向台北高等法院提起上訴。由台北高等法院於民國九十一年十一月二十五日判決林于盛等三人應連帶給付本公司112,800千元，林于盛等三人不服於民國九十一年十二月三十日向台北最高法院提起上訴，目前台北最高法院於民國九十二年七月二十四日判決發回高院審理，本公司於民國九十四年十二月二十一日與被告吳國棟簽定和解協議書，由被告交付本公司12,000千元後撤銷對其告訴，其餘被告部份，則尚由台灣高等法院審理中。
- (二)民國九十五年及九十四年十二月三十一日，本公司因銷售房地而與客戶簽訂之合約價款(含稅)分別為2,486,750千元及2,058,888千元，已依約分別收取354,686千元及211,927千元。
- (三)民國九十五年及九十四年十二月三十一日，本公司收取承包商因保固期間、履約及銷售房地所開立之保證票分別為600千元及1,258千元。
- (四)民國九十五年及九十四年十二月三十一日，本公司為發行商業本票而開立之保證票分別為552,500千元及320,000千元。

(五)民國九十五年及九十四年十二月三十一日，本公司為子公司借款之背書保證金額均為50,000千元。

(六)於民國九十五年十二月三十一日，本公司所簽訂之合建契約明細如下：

工程名稱	地主	地號	合建性質	合建保證金	預定完工年度
三重市富貴段	李平澤 李平陽	三重市富貴段 427、434 地號	合建分售	5,736	97 年

(七)本公司於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，為興建中工程所簽訂之主要合約總價分別為1,161,824千元及274,132千元，已依合約分別計價332,976千元及96,570千元。

(八)本公司與康和皇家生活事業(股)公司(以下簡稱康和公司)於民國九十二年十月十四日簽訂台北金泰段租賃契約，雙方協議自取得房屋所有權狀後九十日起計算共七年租賃期限，並且康和公司已於簽約時依約給付押金貳佰貳拾萬元整，於民國九十二年十月十四日已全數收訖。本案已於民國九十四年下半年度取得使用執照及房屋所有權狀並起算租用。

(九)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，於民國九十五年十二月三十一日，該案尚於縣政府審理中。

(十)本公司於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，因購置營建用地而簽定之土地買賣合約總價分別為608,451千元及185,509千元，已依約支付金額分別為174,062千元及153,254千元。

(十一)於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，子公司為銀行借款而存出之應付保證票據分別為45,600千元及51,700千元。

(十二)於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，子公司因出售旺記實業股份有限公司而收取之保證票據均為16,000千元。

(十三)於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，子公司因訴訟和解而收取之本票金額均為670千元。

(十四)於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，子公司為本公司履約之連帶保證金額分別為16,057千元及10,125千元。

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

民國九十五年及九十四年十二月三十一日，本公司及子公司與營建業務有關之資產負債之流動性分析如下：

		95.12.31		
		預期十二個月內_	預期超過十二個月_	合計
		收回或償付	內收回或償付	
資產				
應收票據淨額	\$	24,638	-	24,638
應收帳款淨額		36,231	-	36,231
其他金融資產－流動		32,653	9,375	42,028
存貨		20,604	-	20,604
待售房地		5,605	701	6,306
營建用地		423,519	748,856	1,172,375
在建房地		512,842	898,975	1,411,817
預付土地款		174,062	-	174,062
其他流動資產		154,747	-	154,747
合 計	\$	<u>1,384,901</u>	<u>1,657,907</u>	<u>3,042,808</u>
負債				
短期借款	\$	1,191,000	-	1,191,000
應付商業本票		171,283	-	171,283
應付票據		184,180	-	184,180
應付帳款		41,023	-	41,023
應付所得稅		6,708	-	6,708
預收款項		149,676	205,741	355,417
一年或一營業週期內到期長期負債		13,600	-	13,600
其他流動負債		57,066	-	57,066
合 計	\$	<u>1,814,536</u>	<u>205,741</u>	<u>2,020,277</u>

全坤興業股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)

		94.12.31		
		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	\$	16,828	-	16,828
應收帳款淨額		39,161	-	39,161
其他金融資產－流動		38,110	12,281	50,391
存貨		14,668	-	14,668
待售房地		19,542	-	19,542
營建用地		93,711	370,000	463,711
在建房地		1,439,444	-	1,439,444
其他流動資產		114,597	-	114,597
合 計	\$	<u>1,776,061</u>	<u>382,281</u>	<u>2,158,342</u>
負債				
短期借款	\$	893,000	-	893,000
應付商業本票		102,850	-	102,850
應付票據		112,200	-	112,200
應付帳款		33,311	-	33,311
預收款項		212,231	-	212,231
一年或一營業週期內到期長期負債		18,240	-	18,240
其他流動負債		33,173	-	33,173
合 計	\$	<u>1,405,005</u>	<u>-</u>	<u>1,405,005</u>

(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：

性質別	功能別	95年度			94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		18,969	38,005	56,974	19,149	36,474	55,623
勞健保費用		1,669	2,017	3,686	1,659	1,896	3,555
退休金費用		1,646	3,377	5,023	1,710	2,975	4,685
其他用人費用		862	122	984	650	1,010	1,660
折舊費用(註)		11,579	3,359	14,938	11,016	3,076	14,092
攤銷費用		7	152	159	14	190	204

註：本公司於民國九十五年及九十四年度，閒置資產折舊帳列為營業外費用及損失金額分別為124千元及159千元。

全坤興業股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)

(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	
現金及約當現金	現金及約當現金	\$	3,924
各項準備	其他金融資產－非流動		14,344
其他應付款	其他金融資產－流動		601
應付費用	其他流動負債		276
信託收入－租金收入	營業收入－其他		26,065
信託收入－利息費用	營業外收入及利益－利息收入		23
信託費用－利息費用	營業外費用及損失－利息費用		16,800
信託費用－其他費用	營業外費用及損失－什項支出		2,675

(四)民國九十四年度合併財務報表中若干金額為配合民國九十五年度合併財務報表之表達方式已作適當重分類，該重分類對財務報表之表達無重大之影響。

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						
0	本公司	東臺建設(股)公司	直接持有普通股股權超過百分之五十之子公司	\$ 584,941	50,000	50,000	20,393	2.89%	1,169,883

註：依本公司之背書保證作業辦法，對單一企業背書保證限額為實收資本額之百分之五十，背書保證最高限額為實收資本額。

全坤興業股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)

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	帳面金額	持股比例	市 價	
全坤興業(股)公司	股票－宏達電子(股)公司	-	公平價值變動列入損益之金融資產－流動	80,000	51,600	-	51,600	-
"	股票－寶來證券(股)公司	-	"	958	16	-	16	-
"	股票－華僑銀行(股)公司	-	"	1,250,000	12,500	-	12,500	-
"	股票－上聲國際控股(有)公司	-	"	8,000,000	11,651	-	11,651	-
"	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	22,600	發行短期票券擔保
"	股票－萊智科技(有)公司	-	"	764,000	29,796	5.12	8,931	-
"	股票－年代網際事業(股)公司	-	"	16,545	516	0.01	-	-
"	股票－安泰證券金融(股)公司	-	"	10,000,000	100,000	1.86	102,500	發行短期票券擔保
"	股票－群和創業投資(股)公司	-	"	4,166,667	41,666	4.17	43,750	發行短期票券擔保
"	股票－台灣衛博科技(股)公司	-	"	803,582	4,144	11.97	4,821	-
"	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	15,642	54.93	15,642	-
"	股票－保鑫投資(股)公司	"	"	19,645,152	128,244	99.99	174,032	-
"	股票－全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	"	"	999,996	9,902	99.99	9,902	-
"	股票－全市好超市(有)公司	"	"	75,000	736	75.00	736	-

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。

註2：上述採權益法評價之長期股權投資編製合併財務報表時，業已沖銷。

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：

單位：新台幣千元/股(單位)

買、賣 之公司	有價證券 種類及名稱	帳列 科目	交易 對象	關 係	期 初		買 入		賣 出				期 末	
					股 數	金 額	股 數	金 額	股 數	售 價	帳面成本	處分損益	股 數	金 額
全坤興業(股)公司	股票－宏達電子(股)公司	公平價值變動列入損益之金融資產－流動	-	-	-	-	339,000	265,505	259,000	221,358	207,918	13,400	80,000	51,600

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：

單位：新台幣千元

取得之 公 司	財產 名稱	交易日期 或事實 發生日	交易金額	價款支 付 情 形	交易對象	關 係	交易對象 為關係人 其前次 移轉資 料				價格決 定之參 考依據	取得目 的及使用 情形	其他約 定事項
							所有人	與發行人 之 關 係	移轉日 期	金 額			
本公司	土地	95.02.08	247,742	已支付	陳玉英等	-	-	-	-	-	董事會 決議	興建住 宅大樓	-
本公司	土地	95.06.09	288,033	已支付	楊碧蘭等	-	-	-	-	-	董事會 決議	興建住 宅大樓	-

全坤興業股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)

本公司	土地	95.12.27	580,362	已支付 169,602 千元	李清萬等	-	-	-	-	-	董事會 決議	出售 興建住 宅大樓 出售
-----	----	----------	---------	----------------------	------	---	---	---	---	---	-----------	------------------------

全坤興業股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)

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：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：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			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	比 率	帳面金額			
全坤興業 (股)公司	東臺建設(股) 公司	台北縣三重 市自強路二 段78號1樓	水泥製品 之製造	\$ 24,172	24,172	2,827,875	54.93%	15,642	1,997	1,097	
"	保鑫投資(股) 公司	"	一般投資	181,091	181,091	19,645,139	99.99%	128,244	3,239	2,546	
"	全鴻公寓大 廈管理維護 (有)公司	"	公寓大廈 管理服務	10,000	10,000	999,999	99.99%	9,902	176	176	
"	全市好超市 (有)公司	台北縣三重 市自強路一 段306號1樓	超級市場 業	750	-	75,000	75.00%	736	(19)	(14)	

註：上列交易事項於編製合併財務報表時業已沖銷。

2.資金貸與他人：無。

3.為他人背書保證：

單位：新台幣千元

編號	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		對單一企 業背書保 證 限 額	本期最高背 書保證餘額	期末背書 保證餘額	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	關 係						
	東臺建設(股) 公司	全坤興業(股)公司	母公司	25,740	25,740	16,057	-	56.39 %	51,480

註：東臺建設(股)公司對單一企業背書保證限額為實收資本額之百分之五十，背書保證最高限額為實收資本額。

全坤興業股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)

4.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/面額	帳面金額	持股比例	市價	
保鑫投資(股)公司	股票－全坤興業(股)公司	對本公司採權益法評價之投資公司	備供出售金融資產－非流動	1,154,832	34,876	0.99	34,876	-
"	債券－德意志美元公司債	-	"	USD 50,000	1,608	-	1,608	-
"	股票－台新金融控股(股)公司	-	公平價值變動列入損益之金融資產－流動	919	18	-	18	-
"	股票－寶來證券(股)公司	-	"	1,243	21	-	21	-
"	股票－僑銀(股)公司	-	"	1,600,000	16,000	-	16,000	-
"	股票－宏盛(股)公司	-	"	300,000	7,560	-	7,560	-
"	股票－聯成(股)公司	-	"	350,000	6,055	-	6,055	-
"	股票－宏達電子(股)公司	-	"	60,000	38,700	-	38,700	-
"	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	33,086	-
"	股票－台灣衛博科技(股)公司	-	"	511,480	5,113	7.62	3,110	-
"	股票－年代網際事業(股)公司	-	"	46,880	1,461	0.10	-	-
"	股票－永瓊資產顧問(股)公司	-	"	600,000	6,000	-	6,810	-
"	股票－普騰電子(股)公司	-	"	1,000,000	12,500	0.85	8,188	-
"	股票－男人國際(股)公司	本公司採權益法評價之被投資公司	採權益法之長期股權投資	1,000,000	10,112	43.48	6,595	-
全市好超市(有)公司	債券型基金－群益安穩收益	-	備供出售金融資產－非流動	60,521	900	-	901	-

註1：上述以成本衡量之金融資產－非流動之市價係取得各被投資公司最近期報表揭露之。

註2：上列採權益法評價之長期股權投資及備供出售金融資產－非流動，於編製合併財務報表時，業已沖銷。

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：

單位：新台幣千元/股(單位)

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期 初		買 入		賣 出				期 末	
					股數	金額	股數	金額	股數	售價	帳面成本	處分損益	股數	金額
保鑫投資(股)公司	交易目的之金融資產－宏達電	公平價值變動列入損益之金融資產－流動	-	-	-	-	350,0	281,962	290,0	249,287	236,102	13,185	60,000	38,700
"	交易目的之金融資產－華寶通訊	"	-	-	60,000	9,180	230,0	43,740	290,0	54,458	53,174	1,284	-	-
"	交易目的之金融資產－新光金	"	-	-	-	-	1,300,0	46,020	1,300,0	47,386	46,020	1,366	-	-

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：無。
- 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：無。

十二、部門別財務資訊：

(一)產業別財務資訊之揭露

本公司主要經營建築業、水泥製品業二類，民國九十五年度有關產業別財務資訊列示如下：

	95.12.31			
	營建事業部	水泥製品部	調整及沖銷	合 計
部門收入－來自合併個體以外	\$ 1,167,451	108,195	-	1,275,646
部門收入－來自合併個體以內	-	-	-	-
部門收入合計	<u>\$ 1,167,451</u>	<u>108,195</u>	<u>-</u>	<u>1,275,646</u>
部門損益	<u>\$ 272,907</u>	<u>17,504</u>	<u>-</u>	290,411
公司一般損益				833
處分投資利益				19,393
利息支出				(43,806)
投資損益				<u>(12,903)</u>
繼續營業部門稅前營業損益				<u>\$ 253,928</u>
可辨認資產	<u>\$ 3,831,594</u>	<u>214,716</u>		4,046,310
長期投資				261,308
公司一般資產				<u>257,066</u>
資產合計				<u>\$ 4,564,684</u>
折舊費用	<u>\$ 9,118</u>	<u>2,461</u>		
資本支出金額	<u>\$ -</u>	<u>6,487</u>		

	94.12.31			
	營建事業部	水泥製品部	調整及沖銷	合 計
部門收入－來自合併個體以外	\$ 601,845	132,181	-	734,026
部門收入－來自合併個體以內	-	12,397	(12,397)	-
部門收入合計	\$ 601,845	144,578	(12,397)	734,026
部門損益	\$ 141,336	8,683	-	150,019
公司一般損益				20,715
處分投資利益				26,145
利息支出				(38,837)
投資損益				(3,828)
繼續營業部門稅前營業損益				\$ 154,214
可辨認資產	\$ 2,859,384	246,062		3,105,446
長期投資				259,530
公司一般資產				424,968
資產合計				\$ 3,789,944
折舊費用	\$ 8,265	2,752		
資本支出金額	\$ -	971		

(二)地區別及外銷銷貨財務資訊之揭露

本公司並未於國外設立營運機構，且目前之營業範圍僅及於國內，並無外銷之營業收入。

(三)重要客戶資訊之揭露：無。

第十五屆第八次董事會議事錄

- 八、討論事項：

六、借款人及建築工程之營造廠商未將其承攬抵押權預為登記者，應出具承諾非經土地銀行同意不辦理承攬人抵押權登記或於土地銀行抵押權登

記完畢後方辦理登記之切結書，承攬工程之營造廠商如有變更時亦同。
決議：全體出席董事同意通過，並授權董事長李隆廣全權辦理全部貸款事宜。

第二案

案由：為回饋委任人員長期貢獻，並凝聚向心力，強固經營體質，擬訂委任人員退職辦法如後附件，敬請 追認。

說明：為回饋委任人員長期貢獻，並凝聚向心力，強固經營體質，擬訂委任人員退職辦法如後附件，擬自 96 年 4 月 1 日起生效。

決議：全體出席董事同意通過。

第三案

案由：為配合行政院金融監督管理委員會於 96 年 1 月 19 日公布修正之公開發行公司取得或處分資產處理準則，擬修訂本公司取得或處分資產處理程序，敬請核議。

說明：為配合公開發行公司取得或處分資產處理準則於 96 年 1 月 19 日公布修正，擬修訂本公司取得或處分資產處理程序部份條文，檢附條文修正對照表如後附件。

決議：全體出席董事同意通過，並提請股東常會公決。

第四案

案由：為因應業務需要，擬敦聘李永然律師擔任本公司法律顧問，期間一年，敬請核議。

說明：擬敦聘李永然律師擔任本公司法律顧問，任期自民國 96 年 4 月 1 日起至 97 年 3 月 31 日止，期間一年。

決議：全體出席董事同意通過。

第五案

案由：本公司為償還銀行借款，擬辦理九十六年第一次國內有擔保轉換公司債事宜，敬請 核議。

說明：一、為償還銀行借款，以減輕利息負擔及改善財務結構，擬辦理九十六年度國內第一次有擔保轉換公司債，預計募集新台幣柒億元整，本次發行有擔保轉換公司債採無實體發行，每張面額新台幣壹拾萬元整，票面利率 0%，發行期間三年，依票面金額十足發行。

二、本次發行轉換公司債之相關事宜，如經主管機關修正或有未盡事宜，或為因應客觀環境所需修正時，授權董事長全權處理之。

三、本次轉換公司債計劃擬採全數詢價圈購方式辦理公開銷售，實際發行條件擬授權董事長視金融市場狀況與主辦承銷商共同議定之，並於呈報主管機關核准發行之。

四、本次轉換公司債俟呈報主管機關申請核准後，擬授權董事長另訂發行日，並向中華民國櫃檯買賣中心申請為櫃檯買賣。

五、本次計劃之發行條件、轉換辦法、計劃項目、預計進度、預計可能產生

效益，詳如附件。

決議：全體出席董事同意通過。

第六案

案由：本公司九十五年度『內部控制制度自行評估』案，敬請 核議。

說明：一、依據行政院金融監督管理委員會 94/12/19 金管證稽字第 0940005920 號

令，修正「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」辦理。

二、本公司九十五年度之內部控制制度自行評估結果，設計與執行係屬有效，且能合理確保公司設定目標之達成，擬依上述結果出具「內部控制聲明書」，並報請證期局備查。

三、「內部控制制度自行評估」及「內部控制聲明書」詳如附件。

決議：全體出席董事同意通過。

第七案

案由：本公司擬訂於民國 96 年 6 月 20 日（星期三）上午九時假台北市新湖二路 329 號地下一樓召開 96 年度股東常會，依法自民國 96 年 4 月 22 日至 96 年 6 月 20 日止，為停止股票過戶期間，並自民國 96 年 4 月 14 日至 96 年 4 月 23 日止受理股東至本公司提案，相關議程如後附件，敬請 核議。

決議：全體出席董事同意通過。

九、 臨時動議：無。

十、 散會：上午十時三十分。

主 席：李 隆 廣

紀 錄：詹 麗 雯

全坤興業股份有限公司

國內第一次有擔保轉換公司債發行及轉換辦法

一、債券名稱：

全坤興業股份有限公司（以下簡稱「本公司」）國內第一次有擔保轉換公司債（以下簡稱「本轉換債」）。

二、發行日期：

民國九十六年 月 日。（以下簡稱發行日）

三、發行面額：

發行總額為新台幣柒億元整。每張面額新台幣壹拾萬元整，依票面金額十足發行。

四、發行期間：

發行期間三年，自民國九十六年 月 日開始發行至九十九年 月 日到
期。（以下簡稱到期日）

五、票面利率：

年利率 0%。

六、還本日期及方式：

除依本辦法第十條轉換條款或第十七條由本公司提前贖回，或依本辦法第十八條由債券持有人提前賣回，或本公司由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於本轉換債到期時依債券面額加計利息補償金（到期時之利息補償金為面額之 5.34%，實質收益率為 1.75%）以現金一次償還。

七、擔保情形：

- （一）本轉換債委託台新國際商業銀行股份有限公司擔任擔保銀行（以下簡稱「保證銀行」）。保證期間自本轉換債發行之日起至本轉換債依本辦法所應付本息等從屬於本轉換債之負擔全部清償為止，保證範圍為本轉換債未清償本金加計應付利息及從屬於主債務之負債。
- （二）本轉換債持有人（或受託人）如擬就本轉換債向保證銀行請求付款，保證銀行將於接獲本轉換債持有人（或受託人）依本轉換債規定請求付款之通知後十四個營業日內付款。
- （三）在保證期間，本公司若發生未能按期還本付息，或違反與受託銀行簽訂之受託契約，或違反與保證銀行簽訂之「委任保證契約」（簡稱保證契約），或違反主管機關核定事項，足以影響公司債持有人權益時，本轉換債視為全部到期。

八、轉換標的：

本公司之普通股，本公司將以發行新股之方式履行轉換義務。

九、轉換期間：

債券持有人得於本轉換債發行之日起滿一個月之翌日（民國九十六年 月 日）起，至到期日前十日（民國九十九年 月 日）止，除（一）依法暫停過戶期間及（二）本公司向台灣證券交易所股份有限公司（以下簡稱證券交易所）洽辦無償配股停止過戶除權公告日前三個營業日起到權利分派基準日止、現金股息停止過戶除息公告日前三個營業日起到權利分派基準日止、現金增資認股停止過戶除權公告日前三個營業日起到權利分派基準日止、合併或分割基準日之公告日前三個營業日起到合併或分割基準日止之期間

外，得隨時向本公司請求依本辦法將本轉換債轉換為本公司普通股股票，並依本辦法第十條、十一條、十二條規定辦理。

十、請求轉換程序：

(一)債券持有人透過台灣證券集中保管股份有限公司（以下簡稱集保公司）以帳簿劃撥方式辦理轉換。

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)，由交易券商向台灣證券集中保管股份有限公司（以下簡稱集保公司）提出申請，集保公司於接受申請後送交本公司股務或代理機構，於送達時即生轉換之效力，且不得申請撤銷，並於送達後五個營業日內完成轉換手續，直接將普通股撥入原債券持有人之集保帳戶。

(二)華僑及外國人申請將所持有之本轉換公司債轉換為股票時，一律統由集保公司採取帳簿劃撥方式辦理配發。

十一、轉換價格及其調整：

(一)轉換價格之訂定方式

本轉換債轉換價格之訂定，暫定以九十六年三月二十六日為轉換價格基準日，取基準日（不含）前一個營業日、三個營業日、五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一，乘以 101%~105%(將於定價日訂定)之轉換溢價率，為計算轉換價格之依據(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入)。基準日前如遇有除權或除息者，其經採樣用以計算轉換價格之收盤價，應先設算為除權或除息後價格；轉換價格於決定後，實際發行日前，如遇有除權或除息者，應依轉換價格調整公式調整之。暫訂之基準價格為 27.55 元，計算所得之轉換價格為每股新台幣 28.38 元。

(二)轉換價格之調整

1.本轉換債發行後，除本公司所發行具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券換發普通股股份者外，遇有本公司已發行之普通股股份增加（包含但不限於募集發行或私募方式辦理現金增資、盈餘轉增資、資本公積轉增資、員工紅利轉增資、公司合併或受讓其他公司股份發行新股、股票分割及現金增資參與發行海外存託憑證等），本公司應依下列公式調整本債券之轉換價格（計算至新台幣角為止，分以下四捨五入，向下調整，向上則不予調整），並函請財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心(以下簡稱櫃買中心)公告，於新股發行除權基準日（註 1）調整之。如於現金增資發行新股之除權基準日後變更新股發行價格，則依更新後之新股發行價格重新按下列公式調整，如經設算調整後之轉換價格低於原除權基準日前已公告調整之轉換價格，則函請櫃買中心重新公告調整之。

調整後轉換價格＝

$$\text{調整前轉換價格} \times \frac{\text{已發行股數（註 2）} + \frac{\text{每股繳款金額（註 3）} \times \text{新發行或私募股數}}{\text{每股時價}}}{\text{（已發行股數} + \text{新發行或私募股數）}}$$

註 1：如為股票分割則為分割基準日，如係採詢價圈購辦理之現金增資或現金增資參與發行海外存託憑證因無除權基準日，則於股款繳足日調整。如為合併或受讓增資則於合併或受讓基準日調整。如係以私募辦理現金增資，因無除權基準日則於私募交付日調整。

註 2：已發行股數係指普通股已發行及私募股數，並減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。

註 3：每股繳款額如係屬無償配股或股票分割，則其繳款額為零。若係屬合併增資發行新股者，則其每股繳款額為合併基準日前依消滅公司最近期經會計師簽證或核閱之財務報表計算之每股淨值乘以換股比例。如係受讓他公司股份發行新股，則每股繳款額為受讓之他公司最近期經會計師簽證或核閱之財務報表計算之每股淨值乘以換股比例。

2. 本轉換債發行後，如遇有當年度發放普通股現金股利佔每股時價(註)之比率超過 1.5% 時，應就其所占每股時價之比率按下列公式調降本轉換債之轉換價格（計算至新台幣角為止，分以下四捨五入），並函請櫃買中心，於除息基準日公告調整之。
調整後轉換價格 = 調整前轉換價格 × (1 - 發放普通股現金股利佔每股時價之比率)
註：每股時價為現金股息停止過戶除息公告日之前一、三、五個營業日擇一計算普通股收盤價之簡單算術平均數為準。

3. 本轉換債發行後，遇有本公司以低於每股時價（註 1）之轉換或認股價格再募集發行或私募具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券時，本公司應依下列公式調整本債券之轉換價格（計算至新台幣角為止，分以下四捨五入，向下調整，向上則不予調整），並函請櫃買中心公告，於前述有價證券或認股權發行之日調整之：
調整後轉換價格 =

$$\text{調整前轉換價格} \times \frac{\text{已發行股數(註 2)} + \frac{\text{新發行或私募有價證券或認股權之轉換或認股價格} \times \text{新發行或私募有價證券或認股權可轉換或認購之股數}}{\text{每股時價}}}{\text{已發行股數} + \text{新發行或私募有價證券或認股權可轉換或認購之股數}}$$

註 1：每股時價為再發行具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券之訂價基準日（私募為有價證券交付日）之前一、三、五個營業日擇一計算本公司普通股收盤價之簡單算術平均數為準。

註 2：已發行普通股股數應包括發行及私募之股數，並減除發行公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。

4. 本債券發行後，如遇本公司非因庫藏股註銷之減資致普通股股份減少時，應依下列公式計算調整後轉換價格，並函請櫃買中心公告，於減資基準日調整之。
調整後之轉換價格 = 調整前轉換價格 × (減資前已發行普通股股數(註 1) / 減資後已發行普通股股數)

註 1：已發行普通股股數應包括發行及私募之股數，並減除本公司已發行之普通股之總數減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股普通股股數。

(三) 轉換價格之重設

轉換價格除依前述反稀釋條款調整外，另應分別以民國 96 年至 98 年當年度之無償配股或配息基準日(以日期較晚者為主，若當年度未辦理無償配股或配息，則以 9 月 30 日為基準日，如遇假日則順延至次一營業日)為基準日按本條第一項之轉換價格訂定模式重新訂定轉換價格(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入，向下調整，向上則不調整；再調整後之轉換價格仍應高於辦理重設時採樣之基準價格，惟無論

何時轉換價格重設後不得低於發行時轉換價格(可因公司普通股總額發生變動而調整)之 80%。同時本公司應函請櫃買中心公告重新訂定後之轉換價格，本項轉換價格重新訂定之規定，不適用於基準日落於本轉換債發行之日起滿六個月內，且不適用於基準日(含)前已提出轉換請求者。

十二、本轉換債之上櫃及終止上櫃與換發新股上市

(一)本轉換債於發行日之前向櫃買中心申請上櫃買賣，至全數轉換為普通股股份或全數由公司買回或償還時終止上櫃。

(二)轉換後之普通股自交付日起於證券交易所上市買賣，並由本公司洽證券交易所同意後公告之。

十三、本公司應於每季結束後十五日內，將前一季因本轉換公司債所交付之股票數額予以公告，每季並應向主管機關申請辦理已完成轉換股份之股本變更登記。

十四、轉換時若有不足壹股之股份金額，本公司以現金償付（計算至新台幣元為止，角以下四捨五入）。

十五、轉換年度現金股利及股票股利之歸屬

(一)現金股利

1.債券持有人於當年度本公司向主管機關洽辦現金股息停止過戶除息公告日前三個營業日（不含）前請求轉換者，應參與當年度股東會決議發放之前一年度現金股利。

2.債券持有人於當年度本公司向主管機關洽辦現金股息停止過戶除息公告日前三個營業日（含）後請求轉換者，應放棄當年度股東會決議發放之前一年度現金股利，而參與次年度股東會決議發放之本年度現金股利。

(二)股票股利

1.債券持有人於當年度本公司向主管機關洽辦無償配股停止過戶除權公告日前三個營業日（不含）前請求轉換者，得參與當年度股東會決議發放之前一年度股票股利。

2.債券持有人於當年度本公司向主管機關洽辦無償配股停止過戶除息公告日前三個營業日（含）後請求轉換者，應放棄當年度股東會決議發放之前一年度股票股利，而參與次年度股東會決議發放之本年度股票股利。

十六、轉換後之權利義務

債券持有人請求轉換後之新股，其權利義務與本公司普通股股份相同。

十七、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五十時，本公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發債權人一份三十日期滿之「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，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間）予本轉換債券持有人，並函請櫃買中心公告，並於該期間屆滿時，按以下之債券贖回收益率計算收回價格，以現金收回其全部債券。

1. 發行滿一個月之翌日起至發行滿一年之日(含)止，贖回價格訂為本轉換債面額。

2. 發行滿一年之翌日起至本轉換債到期前四十日止，贖回價格訂為本債券面額加計

按年收益率 1.75%計算之利息補償金。

- (二)本轉換公司債發行滿一個月之翌日起至發行期間屆滿前四十日止，本轉換公司債經債權人請求轉換後，其尚未轉換之債券總金額低於發行總額之百分之十者，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發債權人一份三十日期滿之「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，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間）予本轉換債券持有人，並函請櫃買中心公告，並於該期間屆滿時，按前項所述之期間及債券贖回收益率，以現金贖回本轉換公司債
- (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。

十八、債券持有人之賣回權

本公司應於本轉換公司債發行滿二年為債權人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日，本公司應於賣回基準日之前三十日，以掛號寄發給債權人一份「賣回權行使通知書」，並函知櫃買中心公告本轉換公司債賣回權之行使，債權人得於公告後三十日內以書面通知交易券商轉知集保公司或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，且不得撤回）要求本公司以債券面額之 103.53%（實質收益率 1.75%）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三個營業日內以現金贖回本轉換債券。

十九、所有本公司收回（包括由次級市場買回）、償還或已轉換之本轉換債將被註銷，不再發行。

前數轉換債所表彰之轉換權利將一併取消。

二十、本轉換債與所換發之普通股為記名式，其過戶、異動登記、設質等均依「公開發行公司股務處理準則」及公司法等相關規定辦理，另稅負事宜依當時稅法之規定辦理。

二十一、本轉換債由永豐商業銀行信託部為債券持有人之受託人，以代表債券持有人之利益行使查核及監督本公司履行本轉換債發行事項之權責。

二十二、本轉換債由本公司股務代理機構辦理還本付息及轉換事宜。

二十三、凡持有本轉換債之債券持有人不論係於發行時認購或中途買受者對於本公司與其受託人之間所定受託契約規定、受託人之權利義務及本發行及轉換辦法，均予同意並授與受託人有關受託事項之全權代理，此項授權並不得中途撤銷，至於受託契約內容，債券持有人得在營業時間內隨時至本公司或受託人營業處所查詢。

二十四、本轉換公司債之發行依證券交易法第八條規定不印製實體債券。

二十五、本轉換債發行及轉換辦法如有未盡事宜之處，悉依相關法令辦理之。

全坤興業股份有限公司

國內第一次有擔保轉換公司債發行及轉換價格說明書

一、說明

全坤興業股份有限公司（以下簡稱該公司）經 96 年 3 月 26 日董事會決議通過，發行國內第一次有擔保轉換公司債新台幣七億元整，每張面額新台幣壹拾萬元整，合計七仟張，發行價格為每張新台幣壹拾萬元整。

二、該公司最近三年度之財務狀況

（一）最近三年度每股稅後及每股股利如下表

單位：新台幣元

年度 \ 項目	每股稅後純益		股利分派			
	(註 1)	(註 2)	現金股利	無償配股		合計
				盈餘配股	資本公積	
92 年(93 年分配)	(3.07)	(3.07)	-	-	-	-
93 年(94 年分配)	1.09	1.09	-	-	-	-
94 年(95 年分配)	1.32	1.32	0.6	-	-	0.6

資料來源：該公司各年度經會計師查核簽證之財務報表。

註 1：每股稅後純益係以各該年度普通股之流通在外加權平均股數計算。

註 2：由於該公司最近三年度並無辦理現金增資、盈餘暨資本公積轉增資，故追溯調整每股稅後純益與各當年度每股稅後純益一致。

（二）該公司截至 95 年 12 月 31 日止按當時流通在外股數計算每股股東權益

說 明	金 額
95 年 12 月 31 日帳面股東權益	1,895,786 仟元
95 年 12 月 31 日流通在外股數	116,988 仟股
每股帳面淨值	16.20 元

資料來源：該公司 95 年度經會計師查核簽證之財務報告

(三)最近三年度及申請年度經會計師查核簽證或核閱之財務資料

1. 簡明資產負債表

單位：新台幣仟元

項目/年度	93 年度	94 年度	95 年度
流動資產	2,245,622	2,363,289	3,170,307
基金及投資	346,039	353,752	350,646
固定資產淨額	795,067	895,217	887,292
其他資產	8,708	26,972	27,526
資產總額	3,395,436	3,639,230	4,435,771
流動負債(分配前)	1,618,111	1,354,484	1,992,601
長期負債	172,594	526,577	515,702
其他負債	28,064	28,667	31,682
負債總額(分配前)	1,818,769	1,909,728	2,539,985
股東權益(分配前)	1,576,667	1,729,502	1,895,786

資料來源：該公司93至95年度經會計師查核簽證之財務報告

2. 簡明損益表

單位：新台幣仟元

項目/年 度	93 年度	94 年度	95 年度
營 業 收 入	724,539	726,347	1,285,431
營 業 毛 利	217,784	244,096	435,585
營 業 淨 利	129,631	137,850	286,944
營業外收入及利益	85,615	71,352	27,400
營業外費用及損失	90,112	56,367	59,656
繼續營業部門稅前淨利	125,134	152,835	254,688
本期淨利(稅後)	125,109	152,835	248,338
每股稅後純益(元)	1.09	1.32	2.15

資料來源：該公司 93 至 95 年度經會計師查核簽證之財務報告

三、本次公司債轉換價格及發行價格之訂定方式及合理性之評估

(一)轉換價格之訂定方式

該公司本次募集與發行之國內第一次有擔保轉換公司債係以詢價圈購方式辦理，發行總額為新台幣七億元整，每張面額新台幣壹拾萬元整，發行價格為每張新台幣壹拾萬元整，發行期間 3 年，票面利率為 0%，轉換溢價率暫訂為 101%-105%。

1. 轉換價格之訂定及其合理性評估

(1)轉換價格之訂定原則

發行時轉換價格之訂定，係依據「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第十七條之規定，並視國內證券市場轉換公司債交易及發行概況與該公司未來發展訂定之。其計算方法及訂定原則如下：

以時價方式訂立基準價格

轉換價格 = 擇一 $[MA^1, MA^3, MA^5]$ $\times$ 轉換溢價率，以 MA^1 、 MA^3 及 MA^5 三者擇一者為基準價格。

MA^1 = 為基準日前 1 個營業日該公司普通股收盤價之簡單算數平均數。

MA^3 = 為基準日前 3 個營業日該公司普通股收盤價之簡單算數平均數。

MA^5 = 為基準日前 5 個營業日該公司普通股收盤價之簡單算數平均數。

基準日：以 96 年 3 月 26 日為轉換價格訂立之基準日，取基準日（不含）前一個營業日、三個營業日、五個營業日該公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一做為基準價格，並以基準價格的 101%-105%暫訂為本轉換公司債之轉換價格。

轉換價格除依反稀釋條款調整外，另應分別以民國 96 年至 98 年當年度之無償配股或配息基準日（以日期較晚者為主，若當年度未辦理無償配股或配息，則以 9 月 30 日為基準日，如遇假日則順延至次一營業日）為基準日按本條第一項之轉換價格訂定模式重新訂定轉換價格（計算至新台幣角為止，分以下四捨五入，向下調整，向上則不調整；再調整後之轉換價格仍應高於辦理重設時採樣之基準價格，惟無論何時轉換價格重設後不得低於發行時轉換價格（可因公司普通股總額發生變動而調整）之 80%。同時該公司應函請櫃買中心公告重新訂定後之轉換價格，本項轉換價格重新訂定之規定，不適用於基準日落於本轉換債發行之日起滿六個月內，且不適用於基準日（含）前已提出轉換請求者。

(二)轉換價格訂定之合理性評估

1. 採用基準日前 1、3、5 個營業日普通股收盤價之簡單算術平均數擇一，主要係反映目前交易市場狀況。
2. 參考目前國內轉換公司債發行條件訂定的方式，國內證券市場轉換公司債之交易及發行概況以及發行公司近年來之經營績效、獲利能力與未來的營運前景，將轉換溢價比率暫訂為 101%-105%。
3. 上述基準價格、轉換溢價比率以及轉換價格重設條款之制訂方式，均能考量市場狀況、發行公司與投資人之需求及雙方權益，並均能符合主管機關之規定，因此本次轉換公司債之轉換價格訂定方式應屬合理。

四、轉換公司債價值評估

該公司擬發行國內第一次有擔保轉換公司債，發行總額為新台幣七億元整，每張面額新台幣壹拾萬元整，發行價格為每張新台幣壹拾萬元整，發行期間 3 年，票面利率為 0%。每張發行價格依理論價格考量流動性風險後決定，到期時以現金一次還本。另債權人可於本次轉換公司債發行滿 2 年時，要求該公司以債券面額之 103.53%(實質收益率 1.75%)將其所持有之本轉換公司債以現金贖回。該公司受理賣回請求，應於賣回基準日後三個營業日內以現金贖回本轉換債。

發行公司於本次轉換公司債發行滿 1 個月翌日起至發行期間屆滿前 40 日止，當轉換標之普通股在臺灣證券交易所之收盤價格連續 30 個營業日超過當時轉換價格達 50%時，發行公司得於其後 30 個營業日內，以掛號寄發給債權人一份三十日期滿之「債券收回通知書」予本轉換債券持有人，並函請櫃買中心公告，並於該期間屆滿時，按以下之債券贖回收益率計算收回價格，以現金收回其全部債券：

(1)發行滿一個月之翌日起至發行滿一年之日(含)止，贖回價格訂為該轉換公司債面額。

(2)發行滿一年之翌日起至本轉換債到期前四十日止，贖回價格訂為該轉換公司債面額加計按年收益率 1.75%計算之利息補償金。

本次轉換公司債發行滿 1 個月翌日至發行期間屆滿前 40 日止，本次轉換公司債在外流通餘額，若其尚未轉換之債券總金額低於發行總額之 10%時，該公司得於其後任何時間，以掛號寄發債權人一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自該公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予本轉換債券持有人，並函請櫃買中心公告，並於該期間屆滿時，按以下之債券贖回收益率計算收回價格，以現金收回其全部債券：

(1)發行滿一個月之翌日起至發行滿一年之日(含)止，贖回價格訂為該轉換公司債面額。

(2)發行滿一年之翌日起至本轉換債到期前四十日止，贖回價格訂為該轉換公司債面額加計按年收益率 1.75%計算之利息補償金。

由於持有該轉換公司債之債權人，於轉換公司債發行之日起滿 1 個月後至到期日前 10 日止，除(一)依法暫停過戶期間；(二)該公司向臺灣證券交易所洽辦無償配股停止過戶除權公告日前三個營業日起到權利分派基準日止、現金股息停止過戶除息公告日前三個營業日起到權利分派基準日止、現金增資認股停止過戶日除權公告日前三個營業日起到權利分派基準日止、合併或分割基準日之公告日前三個營業日到合併或分

割基準日之期間外，得隨時向該公司請求依發行及轉換辦法將轉換公司債轉換為普通股股票。因此，投資人持有該轉換公司債之投資價值，除單純之債券價值外，尚含得轉換為公司普通股股份之認股權價值。

目前中央銀行發行之政府公債，存續期間二年及五年之 2 月份平均成交殖利率平均數為 1.83%，故以 1.83% 作為無風險利率之指標。而衡量該公司轉換公司債單純債券價值時所採用之折現因子，主要係以無風險利率加上考量目前債券、資本市場狀況、該公司普通股價格變動情形及本次公司債債信之風險溢酬，而決定之假設及條件所推算（尚未包含流動性之假設）後約為 2.83%。

然而，目前市場之普通股流動性較其他性質之有價證券流動性為佳，若為單純債券型態或認股權型態之有價證券時，因其所表彰之權利、面額、數量多寡等因素，而使得目前市場流動性不若相關之普通股。因此在評估其價值時，亦需考量其流動性之貼水問題，經考量目前市場上所發行之債券市場價格與實際價值之差異作推定，其流動性貼水係以銀行一年期定期存款利率為調整依據。

五、轉換公司債理論價值之計算

（一）訂價理論說明

轉換公司債兼具股權及債權兩項商品特性，且目前市場在發行條款設計中，包含多項選擇權，因此造成轉換公司債訂價過程相對困難，傳統B-S選擇權評價模型並無法評定轉換公司債之價值。因此本承銷商利用其他數值方式求算其價值。本次全坤興業發行之轉換公司債之理論價格之評價係採用四元樹法，同時考慮股價之二元展開及利率之二元展開，其理論基礎為Cox、Ross、Rubinstein[1976]所提出之二項式模型，再依各時點資產價值計算目前價值，並考量包含投資人賣回權、發行公司買回權、轉換價格重設條款等條件下之轉換價值。上述模型係兼顧公司資金募集成本與保障投資人之權益而演繹，應屬合理。

四元樹(Quadrantic Tree)計價模式是將二元樹(Binomial Tree)之觀念推展為雙重可變因子(Two Variable Factors)之計價模式，其同時考慮影響轉換公司債價值之基本因素一股價及利率之變動，分別合理描述股價以及利率變動過程。本模式可分為以下數個主要步驟：

1. 建立股價二元樹狀模型
2. 建立利率二元樹狀模型
3. 結合股價、利率為四元樹狀結構
4. 求取終端節點(terminal nodes)，即到期日 CB 之理論價值，然後從終端節點逐期倒推折現，並配合各項選擇權條款以求取發行日 CB 之理論價值

（二）轉換公司債價值之計算

1. 計算參數說明

參數項	數值	參數說明
轉換價格	28.38 元	以 96 年 3 月 26 日為轉換價格訂定基準日，以該基準日(不含)之前 1、3 及 5 個營業日公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一乘以 103%後得出。
普通股市價	27.70 元	為 96 年 3 月 26 日之公司普通股收盤價。
股價報酬率標準差	57.21%	取自 96 年 3 月 26 日前 240 天之普通股股價日報酬率標準差計算變異數得到。
無風險利率	1.83%	以其存續期間為 2 年及 5 年之中央政府公債為參考依據，故取其 96 年 2 月份平均成交殖利率為無風險利率。
風險貼現因子	2.83%	以無風險利率加碼公司債信之風險溢酬為其信用風險貼水。
流動性貼水	2.16%	以最近十二個月一銀一年期定期存款利率平均數為主。
重設條款下限	80%	向下調整不得低於發行時轉換價格(可因公司普通股總額發生變動而調整)之 80%
發行期限	3 年	依發行辦法規定
票面利率	0%	依發行辦法規定
切割期數	36 期	以一個月為一期，1 年分為 12 期
賣回收益率	Y2=103.53%	滿二年可以債券面額之 103.53%賣回給公司。

2.理論價格之估算結果

經由上述之評價模式，對股價及利率同時進行樹狀展開運算，並針對各股價低於轉換價格之節點依轉換價格重設條款調整後，求得各節點之轉換價值，再依各期之賣回收益率試算出各節點之債券價值。最後將各節點轉換價值與債券價值及繼續持有價值取其最大者加以收斂後，可求得可轉換公司債之期初理論價值為 112,310 元。

3.理論價格之流動性貼水調整及發行價格之訂定

若以最近期台灣經濟新報(TEJ)銀行一年期定期存款利率算數平均值 2.16%一調整其流動性貼水，其調整後理論價格如下：

$$\frac{112,310 \text{ 元}}{(1+2.16\%)} = 109,935 \text{ 元}$$

本次轉換公司債之理論價格經流動性貼水調整後為 109,935 元，該公司本次所發行之轉換公司債，係以全數提出詢價團購方式辦理。經參酌該公司近年來之產業狀況、經營績效、獲利能力、未來發展潛力及考量市場之需求，並確保轉換公司債得順利對外募集，依證期局規定並經發行公司與本承銷商共同議定，此次發行價格為每張壹拾萬元整，其尚不低於理論價格扣除流動性貼水之九成（即 109,935 元 $\times$ 0.9=98,942 元），其發行價格應屬合理。

六、考量該公司近年來之經營績效、獲利能力和未來發展潛力等因素，經與該公司議定轉換公司債之發行條件如下：

發行額度：新台幣七億元整

票面金額：每張新台幣壹拾萬元整

發行價格：每張新台幣壹拾萬元整

票面利率：票面利率為 0%

債券期限：3 年

基準價格：基準日（不含）前 1、3 及 5 個營業日收盤價之算術平均數擇一。

限制轉換期間：債權人得於轉換公司債發行之日起滿 1 個月後，至到期日前 10 日止，除依法暫停過戶期間外，得隨時向發行公司請求依本辦法轉換為該公司普通股。

凍結期間：發行日後 1 個月。

投資人賣回權：投資人可於發行期滿 2 年之日，要求發行公司以債券面額之 103.53%（實質收益率 1.75%）將其所持有之本轉換公司債以現金贖回。

公司贖回權：1. 發行滿 1 個月之翌日起至發行期間屆滿前 40 日止，普通股收盤價連續 30 個營業日超過當時轉換價格達 50%（含）時，發行公司得以現金按以下之債券贖回收益率計算收回價格，以現金收回其全部債券。

(1) 發行滿一個月之翌日起至發行滿一年之日（含）止，贖回價格訂為該轉換公司債面額。

(2) 發行滿一年之翌日起至本轉換債到期前四十日止，贖回價格訂為該轉換公司債面額加計按年收益率 1.75% 計算之利息補償金。依債券面額贖回其轉換公司債。

2. 發行滿 1 個月之翌日起至發行期間屆滿前 40 日止，其流通在外餘額低於發行總額之 10% 時，發行公司得以現金按以下之債券贖回收益率計算收回價格，以現金收回其全部債券。

(1) 發行滿一個月之翌日起至發行滿一年之日（含）止，贖回價格訂為該轉換公司債面額。

(2) 發行滿一年之翌日起至本轉換債到期前四十日止，贖回價格訂為該轉換公司債面額加計按年收益率 1.75% 計算之利息補償金。依債券面額贖回其轉換公司債。

發行公司：全坤興業股份有限公司

董 事 長：李隆廣

中 華 民 國 九 十 六 年 三 月 日

（本用印僅限於全坤興業股份有限公司國內第一次有擔保轉換公司債發行及轉換價格說明書使用）

主辦承銷商：台証綜合證券股份有限公司

董 事 長：吳 光 雄

中 華 民 國 九 十 六 年 三 月 日

（本用印僅限於全坤興業股份有限公司國內第一次有擔保轉換公司債發行及轉換價格說明書使用）

全坤興業股份有限公司

董事長：李隆廣

董 事：全達投資股份有限公司
代表人：李 勇 毅

董 事：全達投資股份有限公司
代表人：詹 麗 雯

董 事：全球興業股份有限公司
代表人：簡 小 蘭

總經理：李 勇 毅