

股票代碼：2509

全坤建設開發股份有限公司及其子公司

合併財務季報告

民國一〇二年及一〇一年九月三十日  
(內附會計師核閱報告)

公司地址：新北市三重區碧華里集賢路201-1號1樓  
電話：(02)87918888

# 目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、會計師核閱報告書	3
四、合併資產負債表	4
五、合併綜合損益表	5
六、合併權益變動表	6
七、合併現金流量表	7
八、合併財務季報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8
(四)重大會計政策之彙總說明	9
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	9
(六)重要會計科目之說明	10~22
(七)關係人交易	22
(八)質押之資產	22
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	23
(十)重大之災害損失	23
(十一)重大之期後事項	23
(十二)其 他	24
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	25~27
2.轉投資事業相關資訊	28
3.大陸投資資訊	28
(十四)部門資訊	29
(十五)首次採用國際財務報導準則	30~34

## 會計師核閱報告

全坤建設開發股份有限公司董事會 公鑒：

全坤建設開發股份有限公司及其子公司民國一〇二年九月三十日與一〇一年十二月三十一日、九月三十日及一月一日之合併資產負債表，與民國一〇二年及一〇一年七月一日至九月三十日與一〇二年及一〇一年一月一日至九月三十日之合併綜合損益表，暨民國一〇二年及一〇一年一月一日至九月三十日之合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開合併財務季報告之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據核閱結果出具報告。

本會計師係依照審計準則公報第三十六號「財務報表之核閱」規劃並執行核閱工作。由於本會計師僅實施分析、比較與查詢，並未依照一般公認審計準則查核，故無法對上開合併財務季報告整體表示查核意見。

依本會計師核閱結果，並未發現第一段所述合併財務季報告在所有重大方面有違反證券發行人財務報告編製準則、金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則第一號「首次採用國際財務報導準則」及國際會計準則第三十四號「期中財務報導」而須作修正之情事。

安侯建業聯合會計師事務所

賴麗真

會計師：

曾國揚

證券主管機關：(89)台財證(六)第62474號  
核准簽證文號：金管證六字第0940129108號  
民國一〇二年十月二十九日

僅經核閱，未依一般公認審計準則查核  
全坤建設開發股份有限公司及其子公司

合併資產負債表

民國一〇二年九月三十日與一〇一年十二月三十一日、九月三十日及一月一日

單位：新台幣千元

資 產	102.9.30		101.12.31		101.9.30		101.1.1			負債及權益	102.9.30		101.12.31		101.9.30		101.1.1	
	金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%			金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
<b>流動資產：</b>									<b>流動負債：</b>									
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 1,620,423	30	875,425	17	1,056,661	20	732,630	13	2100 短期借款(附註六(七))	\$ 635,000	12	477,000	9	480,000	9	795,000	14	
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註六(二))	20,445	-	22,413	-	43,909	1	24,542	-	2110 應付短期票券(附註六(六))	34,809	1	19,973	-	-	-	69,910	1	
1150 應收票據淨額	274	-	2,742	-	25	-	1,073	-	2150 應付票據	65,993	1	80,697	2	86,361	2	132,968	2	
1170 應收帳款淨額	2,563	-	3,759	-	2,108	-	1,818	-	2170 應付帳款	151,866	3	131,283	2	140,142	3	117,948	2	
1200 其他應收款	35,034	1	49,526	1	55,355	1	46,903	1	2200 其他應付款	99,361	2	29,288	1	40,572	1	51,508	1	
1320 存貨(建設業適用)(附註六(三)及八)	2,351,692	44	2,178,308	41	2,115,114	39	3,349,755	56	2230 當期所得稅負債	4,140	-	2,607	-	5,264	-	4,305	-	
1410 預付款項(附註九)	484,066	9	232,283	4	232,569	4	422,457	7	2310 預收款項(附註九)	459,394	9	15	-	20	-	760,719	13	
1476 其他金融資產-流動(附註八)	-	-	592,586	11	500,000	9	-	-	2321 一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(九))	-	-	938,947	17	935,233	17	925,069	15	
1478 工程存出保證金	164,732	4	197,671	4	198,142	4	201,780	3	2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(八))	-	-	2,097	1	2,084	-	362,597	6	
1479 其他流動資產-其他	127,885	2	110,249	2	89,482	2	114,007	2	2399 其他流動負債-其他	24,054	-	32,471	1	37,327	1	41,679	1	
	<u>4,807,114</u>	<u>90</u>	<u>4,264,962</u>	<u>80</u>	<u>4,293,365</u>	<u>80</u>	<u>4,894,965</u>	<u>82</u>		<u>1,474,617</u>	<u>28</u>	<u>1,714,378</u>	<u>33</u>	<u>1,727,003</u>	<u>33</u>	<u>3,261,703</u>	<u>55</u>	
<b>非流動資產：</b>								<b>非流動負債：</b>										
1523 備供出售金融資產-非流動(附註六(二)及八)	90,927	2	95,933	2	96,333	2	89,471	1	2540 長期借款(附註六(八))	-	-	26,137	1	26,673	-	29,804	-	
1543 以成本衡量之金融資產-非流動(附註六(二))	24,726	-	24,613	-	24,699	-	24,825	-	2570 遞延所得稅負債	-	-	23,781	-	23,781	-	23,781	-	
1600 不動產、廠房及設備(附註六(四)及八)	208,894	4	211,838	4	213,206	4	215,840	4	2640 應計退休金負債(附註六(十一))	28,910	1	28,322	1	29,429	1	28,622	-	
1760 投資性不動產淨額(附註六(五)及八)	183,961	3	708,830	13	710,887	13	717,135	12	2645 存入保證金	2,935	-	9,335	-	11,835	-	9,437	-	
1780 無形資產	1,880	-	2,041	-	2,216	-	1,820	-		<u>31,845</u>	<u>1</u>	<u>87,575</u>	<u>2</u>	<u>91,718</u>	<u>1</u>	<u>91,644</u>	<u>-</u>	
1840 遞延所得稅資產	4,618	-	6,345	-	5,032	-	3,123	-	<b>負債總計</b>	<u>1,506,462</u>	<u>29</u>	<u>1,801,953</u>	<u>35</u>	<u>1,818,721</u>	<u>34</u>	<u>3,353,347</u>	<u>55</u>	
1980 其他金融資產-非流動(附註八)	72,919	1	45,066	1	37,459	1	81,809	1	<b>權益：</b>									
1995 其他非流動資產-其他	9,567	-	9,116	-	10,107	-	12,972	-	3100 股本(附註六(十三))	1,517,520	28	1,517,520	28	1,517,520	28	1,517,520	25	
	597,492	10	1,103,782	20	1,099,939	20	1,146,995	18	3200 資本公積(附註六(十三))	919,902	17	919,902	17	919,902	17	919,902	15	
<b>資產總計</b>	<u>\$ 5,404,606</u>	<u>100</u>	<u>5,368,744</u>	<u>100</u>	<u>5,393,304</u>	<u>100</u>	<u>6,041,960</u>	<u>100</u>	3300 保留盈餘(附註六(十三))	1,254,901	23	980,915	18	984,849	18	93,703	2	
								3400 其他權益(附註六(十三))	(81,622)	(2)	(85,043)	(2)	(78,234)	(1)	(75,773)	(1)		
								<b>歸屬母公司業主之權益合計</b>	3,610,701	66	3,333,294	61	3,344,037	62	2,455,352	41		
								36XX 非控制權益	287,443	5	233,497	4	230,546	4	233,261	4		
								<b>權益總計</b>	<u>3,898,144</u>	<u>71</u>	<u>3,566,791</u>	<u>65</u>	<u>3,574,583</u>	<u>66</u>	<u>2,688,613</u>	<u>45</u>		
								<b>負債及權益總計</b>	<u>\$ 5,404,606</u>	<u>100</u>	<u>5,368,744</u>	<u>100</u>	<u>5,393,304</u>	<u>100</u>	<u>6,041,960</u>	<u>100</u>		

(請詳閱後附合併財務季報告附註)

董事長：李勇毅

經理人：廖學新

會計主管：詹麗雯

僅經核閱，未依一般公認審計準則查核

全坤建設開發股份有限公司及其子公司

合併綜合損益表

民國一〇二年及一〇一年七月一日至九月三十日及一〇二年及一〇一年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	102年7月至9月		101年7月至9月		102年1月至9月		101年1月至9月	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十五))	\$ 110,966	100	2,629,194	100	324,481	100	3,598,044	100
5000 營業成本	<u>62,974</u>	<u>57</u>	<u>1,408,551</u>	<u>54</u>	<u>186,552</u>	<u>57</u>	<u>1,953,844</u>	<u>54</u>
營業毛利	<u>47,992</u>	<u>43</u>	<u>1,220,643</u>	<u>46</u>	<u>137,929</u>	<u>43</u>	<u>1,644,200</u>	<u>46</u>
營業費用：								
6100 推銷費用	22,810	21	138,233	5	100,677	31	208,842	6
6200 管理費用	<u>53,203</u>	<u>48</u>	<u>25,764</u>	<u>1</u>	<u>94,279</u>	<u>29</u>	<u>67,422</u>	<u>5</u>
營業費用合計	<u>76,013</u>	<u>69</u>	<u>163,997</u>	<u>6</u>	<u>194,956</u>	<u>60</u>	<u>276,264</u>	<u>11</u>
6500 其他收益及費損淨額(附註六(五及十六))	<u>577,799</u>	<u>521</u>	-	-	<u>577,799</u>	<u>178</u>	-	-
營業淨利	<u>549,778</u>	<u>495</u>	<u>1,056,646</u>	<u>40</u>	<u>520,772</u>	<u>161</u>	<u>1,367,936</u>	<u>35</u>
營業外收入及支出(附註六(十七))：								
7010 其他收入	11	-	793	-	2,477	1	2,678	-
7020 其他利益及損失	1,973	(475)	(643)	-	(1,533)	-	(7,862)	-
7050 財務成本	<u>(444)</u>	-	<u>(4,188)</u>	-	<u>(36,885)</u>	<u>(11)</u>	<u>(13,024)</u>	-
繼續營業部門稅前淨利(淨損)	551,318	20	1,052,608	40	484,831	151	1,349,728	35
7951 減：所得稅費用(附註六(十二))	<u>25,197</u>	<u>23</u>	<u>49,994</u>	<u>2</u>	<u>39,515</u>	<u>12</u>	<u>153,803</u>	<u>4</u>
本期淨利	<u>526,121</u>	<u>(3)</u>	<u>1,002,614</u>	<u>38</u>	<u>445,316</u>	<u>139</u>	<u>1,195,925</u>	<u>31</u>
8300 其他綜合損益：								
8310 國外營運機構財務報告換算之兌換差額	(3,569)	(3)	(5,185)	-	8,427	3	(9,323)	-
8325 備供出售金融資產之未實現評價利益(損失)	2,462	(5)	5,920	-	(5,006)	(4)	6,862	-
8399 減：與其他綜合損益組成部分相關之所得稅	-	-	-	-	-	-	-	-
8300 其他綜合損益(稅後淨額)	<u>(1,107)</u>	<u>(8)</u>	<u>735</u>	-	<u>3,421</u>	<u>(1)</u>	<u>(2,461)</u>	-
本期綜合損益總額	<u>\$ 525,014</u>	<u>(11)</u>	<u>1,003,349</u>	<u>38</u>	<u>448,737</u>	<u>138</u>	<u>1,193,464</u>	<u>31</u>
本期淨利歸屬於：								
8610 母公司業主	\$ 496,438	(30)	1,002,591	38	425,739	133	1,194,650	31
8620 非控制權益	<u>29,683</u>	<u>27</u>	<u>23</u>	-	<u>19,577</u>	<u>6</u>	<u>1,275</u>	-
	<u>\$ 526,121</u>	<u>(3)</u>	<u>1,002,614</u>	<u>38</u>	<u>445,316</u>	<u>139</u>	<u>1,195,925</u>	<u>31</u>
綜合損益總額歸屬於：								
8710 母公司業主	\$ 495,331	(30)	1,003,326	38	429,160	132	1,192,189	31
8720 非控制權益	<u>29,683</u>	<u>19</u>	<u>23</u>	-	<u>19,577</u>	<u>(5)</u>	<u>1,275</u>	-
	<u>\$ 525,014</u>	<u>(11)</u>	<u>1,003,349</u>	<u>38</u>	<u>448,737</u>	<u>127</u>	<u>1,193,464</u>	<u>31</u>
9710 基本每股盈餘(元)(附註六(十四))	<u>\$ 3.27</u>		<u>6.61</u>		<u>2.81</u>		<u>7.87</u>	
9810 稀釋每股盈餘(元)(附註六(十四))	<u>\$ 3.26</u>		<u>6.60</u>		<u>2.79</u>		<u>6.27</u>	

(請詳閱後附合併財務季報告附註)

董事長：李勇毅

經理人：廖學新

會計主管：詹麗雯

僅經核閱，未依一般公認審計準則查核  
全坤建設開發股份有限公司及其子公司

合併權益變動表

民國一〇二年及一〇一年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益						其他權益項目			歸屬於母 公司業主 權益總計	非控制權益	權益總計
	股 本		保留盈餘				國外營運機 構財務報表 換算之兌換 差 額	備供出售金 融商品未實 現 (損) 益	合 計			
	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	合 計						
民國一〇一年一月一日餘額	\$ 1,517,520	919,902	202,668	5,469	(114,434)	93,703	(15,244)	(60,529)	(75,773)	2,455,352	233,261	2,688,613
本期淨利	-	-	-	-	1,194,650	1,194,650	-	-	-	1,194,650	1,275	1,195,925
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(9,323)	6,862	(2,461)	(2,461)	-	(2,461)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	1,194,650	1,194,650	(9,323)	6,862	(2,461)	1,192,189	1,275	1,193,464
盈餘指撥及分配：												
普通股現金股利	-	-	-	-	(303,504)	(303,504)	-	-	-	(303,504)	-	(303,504)
提列法定盈餘公積	-	-	39,376	-	(39,376)	-	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	31,111	(31,111)	-	-	-	-	-	-	-
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,990)	(3,990)
民國一〇一年九月三十日餘額	\$ 1,517,520	919,902	242,044	36,580	706,225	984,849	(24,567)	(53,667)	(78,234)	3,344,037	230,546	3,574,583
民國一〇二年一月一日餘額	\$ 1,517,520	919,902	242,044	36,580	702,291	980,915	(30,976)	(54,067)	(85,043)	3,333,294	233,497	3,566,791
本期淨損	-	-	-	-	425,739	425,739	-	-	-	425,739	19,577	445,316
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	8,427	(5,006)	3,421	3,421	-	3,421
本期綜合損益總額	-	-	-	-	425,739	425,739	8,427	(5,006)	3,421	429,160	19,577	448,737
盈餘指撥及分配：												
普通股現金股利	-	-	-	-	(151,753)	(151,753)	-	-	-	(151,753)	-	(151,753)
提列法定盈餘公積	-	-	23,026	-	(23,026)	-	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	11,620	(11,620)	-	-	-	-	-	-	-
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34,369	34,369
民國一〇二年九月三十日餘額	\$ 1,517,520	919,902	265,070	48,200	941,631	1,254,901	(22,549)	(59,073)	(81,622)	3,610,701	287,443	3,898,144

(請詳閱後附合併財務季報告附註)

董事長：李勇毅

經理人：廖學新

會計主管：詹麗雯

僅經核閱，未依一般公認審計準則查核  
全坤建設開發股份有限公司及其子公司

合併現金流量表

民國一〇二年及一〇一年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	<u>102年1月至9月</u>	<u>101年1月至9月</u>
<b>營業活動之現金流量：</b>		
<b>本期稅前淨利</b>	\$ 484,831	1,349,728
<b>調整項目：</b>		
<b>不影響現金流量之收益費損項目</b>		
折舊費用	8,011	10,140
攤銷費用	512	505
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	2,705	2,505
利息費用	36,885	13,024
利息收入	(2,477)	(2,122)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	5	-
處分投資性不動產利益	(577,799)	-
什項支出	3,720	7,210
<b>不影響現金流量之收益費損項目合計</b>	<u>(528,438)</u>	<u>31,262</u>
<b>與營業活動相關之資產／負債變動數：</b>		
<b>與營業活動相關之資產之淨變動：</b>		
持有供交易之金融資產	(737)	(21,872)
應收票據	2,468	1,048
應收帳款	1,196	(290)
其他應收款	14,492	(8,389)
存貨	(173,384)	1,234,641
預付款項	(251,783)	189,888
其他流動資產-其他	(15,528)	22,219
工程保證金	32,939	3,638
<b>與營業活動相關之資產之淨變動合計</b>	<u>(390,337)</u>	<u>1,420,883</u>
<b>與營業活動相關之負債之淨變動：</b>		
應付票據	(14,704)	(46,607)
應付帳款	20,583	22,194
其他應付款	75,525	11,652
預收款項	459,379	(760,699)
其他流動負債-流動	(8,419)	(4,352)
應計退休金負債	588	807
<b>與營業活動相關之負債之淨變動合計</b>	<u>532,952</u>	<u>(777,005)</u>
<b>與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計</b>	<u>142,615</u>	<u>643,878</u>
<b>調整項目合計</b>	<u>(385,823)</u>	<u>675,140</u>
<b>營運產生之現金流入</b>	99,008	2,024,868
<b>收取之利息</b>	2,477	2,059
<b>支付之利息</b>	(42,337)	(26,700)
<b>支付所得稅</b>	(61,763)	(150,572)
<b>營業活動之淨現金流(出)入</b>	<u>(2,615)</u>	<u>1,849,655</u>

僅經核閱，未依一般公認審計準則查核  
全坤建設開發股份有限公司及其子公司

合併現金流量表(續)

民國一〇二年及一〇一年一月一日至九月三十日

單位:新台幣千元

	<u>102年1月至9月</u>	<u>101年1月至9月</u>
<b>投資活動之現金流量：</b>		
取得不動產、廠房及設備	(270)	(1,280)
處分不動產、廠房及設備	1,097,866	22
取得無形資產	(350)	(901)
其他金融資產-流動	592,586	(500,000)
其他金融資產-非流動	(27,853)	44,349
其他非流動資產-其他	(2,950)	(5,178)
<b>投資活動之淨現金流入(出)</b>	<u>1,659,029</u>	<u>(462,988)</u>
<b>籌資活動之現金流量：</b>		
舉借短期借款	520,000	410,000
償還短期借款	(362,000)	(725,000)
發行應付短期票券	14,836	-
償還應付短期票券	-	(69,910)
應付公司債贖回	(938,947)	(1,021)
償還長期借款	(28,234)	(363,644)
存入保證金增加	-	2,398
存入保證金減少	(6,400)	-
發放現金股利	(151,753)	(303,504)
非控制權益變動	30,887	(126)
<b>籌資活動之淨現金流出</b>	<u>(921,611)</u>	<u>(1,050,807)</u>
匯率變動對現金及約當現金之影響	10,195	(11,829)
本期現金及約當現金增加數	744,998	324,031
期初現金及約當現金餘額	875,425	732,630
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 1,620,423</u>	<u>1,056,661</u>

(請詳閱後附合併財務季報告附註)

董事長：李勇毅

經理人：廖學新

會計主管：詹麗雯



僅經核閱，未依一般公認審計準則查核  
全坤建設開發股份有限公司及其子公司

合併財務季報告附註

民國一〇二年及一〇一年九月三十日

(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

### 一、公司沿革

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

### 二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務季報告已於民國一〇二年十月二十九日經董事會通過發佈。

### 三、新發布及修訂準則及解釋之適用

除下列所述外，合併公司對於尚未採用之新發布及修訂準則及解釋之評估，與民國一〇二年第一季合併財務季報告附註三之揭露一致。

下列係國際會計準則理事會(以下稱理事會)近期新發布及修訂且對合併公司可能攸關，惟截至報導日止尚未經金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可及公布生效日之準則及解釋：

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容	理事會發布之生效日
2013.5.20	• 國際財務報導解釋第21號「政府徵收款」	• 政府依法所徵收之款項，若係適用國際會計準則第37號「負債準備、或有負債及或有資產」，其應認列為負債之時點及會計處理。	2014.1.1
2013.5.29	• 國際會計準則第36號「資產減損」之修正	• 2013.1.1生效之修正版本規定，當企業商譽或非確定耐用年限無形資產之金額具重大性時，須揭露各受攤現金產生單位之可回收金額。此規定修正為，僅於提列或迴轉減損損失時，始應揭露該資訊。此外，新增以公允價值減出售成本為基礎計算可回收金額者，應揭露其公允價值等級及關鍵評價假設(第二或第三等級)之規定。	2014.1.1，得提前適用
2013.6.27	• 國際會計準則第39號「金融工具」之修正	• 發布「衍生工具債務變更(novations)後繼續採用避險會計」修正條文，若係因法令或引進新法令，致使原合約之每一交易方均變為集中交易結算機制(Central counterparties, CCPs)之交易對手，則將繼續採用避險會計(依現行規定，除非避險文件載明，否則應停止採用避險會計)。	2014.1.1，得提前適用

對於民國一〇二年第一季合併財務季報告附註三所揭露及上述之新發布及修訂準則及解釋，合併公司均尚在評估於開始實施時對財務報告可能之影響。

## 全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

### 四、重大會計政策之彙總說明

#### (一) 遵循聲明

本合併財務季報告係依照證券發行人財務報告編製準則(以下簡稱「編製準則」)及金管會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製。本合併財務季報告未包括依照金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)所編製之整份年度合併財務報告應揭露之全部必要資訊。

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

除下列所述外，本合併財務季報告所採用之重大會計政策與民國一〇二年第一季合併財務季報告相同，並已一致適用於本合併財務季報告之所有表達期間及為轉換至金管會認可之國際財務報導準則目的所編製之民國一〇一年一月一日初始國際財務報導準則合併資產負債表，相關資訊請參閱民國一〇二年第一季合併財務季報告附註四。

#### (二) 合併基礎

合併財務報告編製原則及列入合併財務季報告之子公司與民國一〇二年第一季合併財務季報告一致，相關資訊請詳民國一〇二年第一季合併財務季報告附註四。

### 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依金管會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製本合併財務季報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

編製合併財務季報告時，管理階層於採用合併公司會計政策時所作之重大判斷以及估計不確定性之主要來源與民國一〇二年第一季合併財務季報告附註五一致，並預期與首份依金管會認可之國際財務報導準則編製之年度合併財務報告一致。

## 全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

### 六、重要會計科目之說明

除下列所述外，本合併財務季報告重要會計科目之說明與民國一〇二年第一季合併財務季報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一〇二年第一季合併財務季報告附註六。

#### (一)現金及約當現金

	<b>102.9.30</b>	<b>101.12.31</b>	<b>101.9.30</b>	<b>101.1.1</b>
庫存現金	\$ 1,266	1,236	1,231	4,500
支票存款	23,349	36,630	13,608	53,598
活期存款	1,124,045	350,094	531,986	138,895
外匯存款	471,763	487,465	207,684	515,637
定期存款	-	-	302,152	20,000
現金及約當現金	<b>\$ 1,620,423</b>	<b>875,425</b>	<b>1,056,661</b>	<b>732,630</b>

#### (二)金融資產

##### 1.明細如下：

	<b>102.9.30</b>	<b>101.12.31</b>	<b>101.9.30</b>	<b>101.1.1</b>
透過損益按公允價值衡量				
國內上市(櫃)公司股票	\$ 18,475	22,413	21,877	21,424
可轉換公司債－贖賣回權	-	-	98	3,118
受益憑證	1,970	-	21,934	-
小計	20,445	22,413	43,909	24,542
備供出售金融資產				
國內上市(櫃)公司股票	59,628	65,503	65,503	61,390
國內興櫃公司股票	31,299	30,430	30,830	28,081
	90,927	95,933	96,333	89,471
以成本衡量之金融資產				
國內非上市(櫃)公司股票	19,384	19,384	19,384	19,384
國外非上市(櫃)公司股票	5,342	5,229	5,315	5,441
	24,726	24,613	24,699	24,825
合計	<b>\$ 136,098</b>	<b>142,959</b>	<b>164,941</b>	<b>138,838</b>
流動	\$ 20,445	22,413	43,909	24,542
非流動	115,653	120,546	121,032	114,296
合計	<b>\$ 136,098</b>	<b>142,959</b>	<b>164,941</b>	<b>138,838</b>

2.截至民國一〇二年九月三十日、一〇一年十二月三十一日、九月三十日及一月一日，合併公司之金融資產有提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

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

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

(三)存 貨

	<u>102.9.30</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.9.30</u>	<u>101.1.1</u>
待售房地	\$ 119,319	288,356	330,317	139,288
營建用地	725,212	725,212	725,212	725,372
在建房地	1,399,355	1,087,218	1,003,030	2,441,972
預付土地款	<u>107,806</u>	<u>77,522</u>	<u>56,555</u>	<u>43,123</u>
	<u>\$ 2,351,692</u>	<u>2,178,308</u>	<u>2,115,114</u>	<u>3,349,755</u>

- 1.民國一〇二年及一〇一年七月一日至九月三十日與一〇二年與一〇一年一月一日至九月三十日因存貨沖減至淨變現價值變動認列存貨跌價損失皆為0元。
- 2.民國一〇二年及一〇一年七月一日至九月三十日與一〇二年與一〇一年一月一日至九月三十日，合併公司之利息資本化情形如下：

	<u>102年7月至9月</u>	<u>101年7月至9月</u>	<u>102年1月至9月</u>	<u>101年1月至9月</u>
利息支出總額	\$ 3,057	6,382	42,718	26,401
在建房地之資本化金額	2,613	2,194	5,833	13,377
資本化利率	1.42%	1.76%	1.42%	1.76%

- 3.截至民國一〇二年九月三十日、一〇一年十二月三十一日、九月三十日及一月一日，合併公司之存貨均有提供構作為融資擔保之情形，請詳附註八。
- 4.於民國一〇二年九月三十日、一〇一年十二月三十一日、九月三十日及一月一日，預期超過十二個月以後回收之存貨金額分別如下：

	<u>102.9.30</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.9.30</u>	<u>101.1.1</u>
存貨	<u>\$ 2,232,373</u>	<u>871,178</u>	<u>1,784,797</u>	<u>1,511,412</u>

(四)不動產、廠房及設備

	<u>土 地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>其他設備</u>	<u>總 計</u>
帳面價值：				
民國102年1月1日	\$ <u>165,722</u>	<u>44,426</u>	<u>1,690</u>	<u>211,838</u>
民國102年9月30日	\$ <u>165,722</u>	<u>41,858</u>	<u>1,314</u>	<u>208,894</u>
民國101年1月1日	\$ <u>165,722</u>	<u>47,443</u>	<u>2,675</u>	<u>215,840</u>
民國101年9月30日	\$ <u>165,722</u>	<u>45,459</u>	<u>2,025</u>	<u>213,206</u>

合併公司不動產、廠房及設備於民國一〇二年及一〇一年一月一日至九月三十日間均無重大增添、處分、減損之提列或迴轉之情形，本期折舊金額請詳附註十二(一)，其他相關資訊請參閱民國一〇二年第一季財務季報告。

擔 保

截至民國一〇二年九月三十日、一〇一年十二月三十一日、九月三十日及一月一日已作為長期借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

(五)投資性不動產

	<u>土地及改良物</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>總 計</u>
成本或認定成本：			
民國102年1月1日餘額	\$ 541,564	265,137	806,701
出售	<u>(429,652)</u>	<u>(175,244)</u>	<u>(604,896)</u>
民國102年9月30日餘額	<u>\$ 111,912</u>	<u>89,893</u>	<u>201,805</u>
民國101年1月1日餘額	<u>\$ 541,564</u>	<u>265,137</u>	<u>806,701</u>
民國101年9月30日餘額	<u>\$ 541,564</u>	<u>265,137</u>	<u>806,701</u>
折舊及減損損失：			
民國102年1月1日餘額	\$ -	97,871	97,871
本年度折舊	-	4,802	4,802
出售	<u>-</u>	<u>(84,829)</u>	<u>(84,829)</u>
民國102年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>17,844</u>	<u>17,844</u>
民國101年1月1日餘額	\$ -	89,566	89,566
本年度折舊	<u>-</u>	<u>6,248</u>	<u>6,248</u>
民國101年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>95,814</u>	<u>95,814</u>
帳面金額：			
民國102年1月1日	<u>\$ 541,564</u>	<u>167,266</u>	<u>708,830</u>
民國102年9月30日	<u>\$ 111,912</u>	<u>72,049</u>	<u>183,961</u>
民國101年1月1日	<u>\$ 541,564</u>	<u>175,571</u>	<u>717,135</u>
民國101年9月30日	<u>\$ 541,564</u>	<u>169,323</u>	<u>710,887</u>
公允價值：			
民國102年1月1日			<u>\$ 1,364,334</u>
民國102年9月30日			<u>\$ 333,443</u>
民國101年1月1日			<u>\$ 1,364,334</u>
民國101年9月30日			<u>\$ 1,364,334</u>

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

(六)應付短期票券

	<u>102.9.30</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.9.30</u>	<u>101.1.1</u>
應付商業本票	<u>\$ 34,809</u>	<u>19,973</u>	<u>-</u>	<u>69,910</u>

民國一〇二年一月一日至九月三十日新增金額為14,836千元，利率為2.5%，到期日為民國一〇三年五月；民國一〇一年一月一日至九月三十日償還之金額為69,910千元。

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

(七)短期借款

	<u>102.9.30</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.9.30</u>	<u>101.1.1</u>
無擔保銀行借款	\$ 170,000	52,000	35,000	341,000
擔保銀行借款	465,000	425,000	445,000	454,000
合 計	<u>\$ 635,000</u>	<u>477,000</u>	<u>480,000</u>	<u>795,000</u>
尚未使用額度	<u>\$ 989,200</u>	<u>1,643,094</u>	<u>1,270,094</u>	<u>1,542,372</u>
利率區間	<u>1.60%~2.25%</u>	<u>1.50%~3.00%</u>	<u>1.50%~2.60%</u>	<u>1.50%~2.37%</u>

1.借款之發行及償還

民國一〇二年及一〇一年一月一日至九月三十日新增金額分別為520,000千元及410,000千元利率分別1.60%~2.25%及1.77%~2.60%，到期日分別為民國一〇四年九月及一〇二年九月，償還之金額分別為362,000千元及725,000千元。

2.銀行借款之擔保品

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(八)長期借款

合併公司長短期借款之明細如下：

	<u>102.9.30</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.9.30</u>	<u>101.1.1</u>
擔保銀行借款	\$ -	28,234	28,757	31,901
其他長期借款	-	-	-	360,500
減：一年內到期部分	-	(2,097)	(2,084)	(362,597)
合 計	<u>\$ -</u>	<u>26,137</u>	<u>26,673</u>	<u>29,804</u>
利率區間	<u>-</u>	<u>2.325%~2.995%</u>	<u>2.325%~2.5%</u>	<u>2.325%~2.995%</u>

1.借款之發行及償還

合併公司長期借款於民國一〇二年一月一日至九月三十日間均無重大發行、再買回或償還之情形，民國一〇一年一月一日至九月三十日依約定清償私募不動產信託受益憑證360,500千元，並收回相關信託結餘款項，利息費用請詳附註六(十七)，其他相關資訊請參閱民國一〇二年第一季合併財務季報告。

2.銀行借款之擔保品

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

(九)應付公司債

	<u>102.9.30</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.9.30</u>	<u>101.1.1</u>
發行轉換公司債總金額	\$ -	1,000,000	1,000,000	1,000,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	-	(4,953)	(8,667)	(19,831)
累積已轉換金額	-	(56,100)	(56,100)	(55,100)
減：一年內到期部份	-	(938,947)	(935,233)	(925,069)
期末應付公司債餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
嵌入式衍生工具－贖回權及賣回權(列報於透過損益按公允價值衡量之金融資產)	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>98</u>	<u>3,118</u>
權益組成部分－轉換權(列報於資本公積－其他或認股權)	<u>\$ 126,011</u>	<u>126,011</u>	<u>126,011</u>	<u>126,144</u>
	<u>102年7月至9月</u>	<u>101年7月至9月</u>	<u>102年1月至9月</u>	<u>101年1月至9月</u>
嵌入式衍生工具－贖回權及賣回權按公允價值再衡量之(損益)(列報於其他利益及損失)	<u>\$ -</u>	<u>(2,265)</u>	<u>-</u>	<u>(3,020)</u>
利息費用	<u>\$ -</u>	<u>3,714</u>	<u>33,553</u>	<u>11,185</u>

本公司於民國九十九年五月三日在台灣發行10,000張票面利率0%之三年期擔保轉換公司債，發行總額1,000,000千元，其有效利率為0.1338%，流通期間自民國九十九年五月三日至民國一〇一年五月三日。

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

本債券發行滿一個月之翌日起至發行期間屆滿前四十日止，若本公司普通股於台灣證券交易所連續三十個營業日收盤價格超過轉換價格之30%(含)以上時，按所約定之債券贖回收益率將本債券贖回。到期時持有人若未轉換，則合併公司必須按債券面額加計利息補償金以面額103.03%以現金予以償還。另債權人得於發行滿二年後，要求本公司贖回，其約定買回價格為面額102.01%。

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

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

(十)營業租賃

1.出租人租賃

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

	<u>102.9.30</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.9.30</u>	<u>101.1.1</u>
一年內	\$ 8,507	27,950	24,661	27,496
一年至五年	<u>8,989</u>	<u>24,481</u>	<u>10,302</u>	<u>27,607</u>
	<u>\$ 17,496</u>	<u>52,431</u>	<u>34,963</u>	<u>55,103</u>

(十一)員工福利

1.確定福利計畫

因前一財務年度結束日後未發生重大市場波動、及重大縮減、清償或其他重大一次性事項，故合併公司採用國一〇一年十二月三十一日及一月一日精算決定之退休金成本衡量及揭露期中期間之退休金成本。

合併公司列報為費用之明細如下：

	<u>102年7月至9月</u>	<u>101年7月至9月</u>	<u>102年1月至9月</u>	<u>101年1月至9月</u>
營業成本及營業費用	\$ <u>358</u>	<u>448</u>	<u>1,075</u>	<u>1,345</u>

2.確定提撥計畫

合併公司確定提撥退休金辦法下之退休金費用如下，已提撥至勞工保險局：

	<u>102年7月至9月</u>	<u>101年7月至9月</u>	<u>102年1月至9月</u>	<u>101年1月至9月</u>
營業成本及營業費用	\$ <u>791</u>	<u>679</u>	<u>2,244</u>	<u>2,020</u>

(十二)所得稅

合併公司所得稅費用明細如下：

	<u>102年7月至9月</u>	<u>101年7月至9月</u>	<u>102年1月至9月</u>	<u>101年1月至9月</u>
當期所得稅費用				
營利事業所得稅	\$ -	3,475	4,392	7,209
土地增值稅	<u>25,197</u>	<u>46,519</u>	<u>35,123</u>	<u>146,594</u>
所得稅費用	<u>\$ 25,197</u>	<u>49,994</u>	<u>39,515</u>	<u>153,803</u>



全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

合併公司所得稅費用(利益)與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>102年1月至9月</u>	<u>101年1月至9月</u>
稅前淨利	\$ 484,831	1,349,728
依本公司所在地國內稅率計算之 所得稅	82,421	7,209
免稅所得	(87,438)	(8,230)
未認列遞延所得稅資產(負債)之 當期課稅損失(利益)	124	2,071
未認列暫時性差異之變動	(583)	(3,970)
未分配盈餘加徵10%	4,386	1,977
土地增值稅	35,123	146,594
其他	5,482	8,152
帳列所得稅費用	<u>\$ 39,515</u>	<u>153,803</u>

本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國九十九年度。依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。截至民國一〇二年九月三十日止，本公司尚未扣除之虧損及扣除期限如下：

<u>虧損年度</u>	<u>尚未扣除之虧損</u>	<u>得扣除之最後年度</u>
民國九十九年度	\$ <u>4,588</u>	民國一〇九年度

本公司兩稅合一相關資訊如下：

	<u>102.9.30</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.9.30</u>	<u>101.1.1</u>
屬民國八十六年度以前之未分配盈餘	\$ -	-	-	-
屬民國八十七年度以後之未分配盈餘	<u>941,631</u>	<u>702,291</u>	<u>706,225</u>	<u>(114,434)</u>
	<u>\$ 941,631</u>	<u>702,291</u>	<u>706,225</u>	<u>(114,434)</u>
可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 9,098</u>	<u>7,483</u>	<u>12,467</u>	<u>8,429</u>

	<u>101年度(實際)</u>	<u>100年度(實際)</u>
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	<u>1.35 %</u>	<u>1.60 %</u>

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

## 全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

### (十三)資本及其他權益

民國一〇二年九月三十日、一〇一年十二月三十一日、九月三十日及一月一日，本公司額定股本總額皆為2,980,000千元，每股面額10元，股數皆為298,000千股，已發行股份皆為普通股151,752股。

#### 1.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	<b>102.9.30</b>	<b>101.12.31</b>	<b>101.9.30</b>	<b>101.1.1</b>
發行股票溢價	\$ 733,576	733,576	733,576	733,443
庫藏股票交易	60,315	60,315	60,315	60,315
認股權	-	126,011	126,011	126,144
其他	126,011	-	-	-
	<b>\$ 919,902</b>	<b>919,902</b>	<b>919,902</b>	<b>919,902</b>

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

#### 2.保留盈餘

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

- (A)員工紅利不低於百分之一，對象包括符合一定條件之從屬公司員工。
- (B)董事、監察人酬勞應以扣除前項金額後之餘額提撥，比例不得高於百分之五。
- (C)其餘由董事會依本公司股利政策擬具分配案，提請股東會決議分派之。

本公司現階段之股利政策，其執行方式係依據公司未來之資本預算規劃，來衡量未來年度之需求後，依符合下列執行比率之股利政策配發股利：擬配發之股利當中，股票股利(含盈餘配股及公積配股)佔百分之八十以下，現金股利則在百分之二十以上，但公司股價低於或接近面額時，本公司可考量財務狀況全數發放現金股利。

#### (1)法定盈餘公積

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

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

(2)特別盈餘公積

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

(3)盈餘分配

本公司依公司章程估列員工紅利及董監酬勞個情形如下：

	<u>102年7月至9月</u>	<u>101年7月至9月</u>	<u>102年1月至9月</u>	<u>101年1月至9月</u>
員工紅利及董監酬勞	\$ <u>32,023</u>	<u>6,315</u>	<u>39,958</u>	<u>21,885</u>

上述員工紅利及董監察人酬勞估列金額係以本公司截至各該期間之稅後淨利乘上本公司章程所訂員工紅利及董監酬勞分配成數為估計基礎，並列報為各該段時間之營業費用。

本公司民國一〇一年度及一〇〇年度員工紅利及董監察人酬勞估列金額分別為19,072千元及31,787千元，民國一〇一年度員工紅利及董事監察人酬勞估列數與實際配發情形並無差異。另民國一〇〇年度盈餘實際配發情形與本公司財務報表認列金額之差異如下：

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

民國一〇〇年度員工紅利及董事及監察人酬勞實際配發情形與本公司民國一〇〇年度財務報告認列之金額之差異，差異數視為估計變動，列為民國一〇一年度之損益。

本公司分別於民國一〇二年六月十一日及民國一〇一年六月二十二日經股東常會決議民國一〇一年度及一〇〇年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

分派予普通股業主之股利：	<u>101年度</u>		<u>100年度</u>	
	<u>配股率(元)</u>	<u>金額</u>	<u>配股率(元)</u>	<u>金額</u>
現金	\$ 1.00	<u>151,753</u>	2.00	<u>303,504</u>

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

5.其他權益

	國外營運機構財務 報表換算之兌換差額	備供出 售投資
民國102年1月1日	\$ (30,976)	(54,067)
外幣換算差異(稅後淨額)：		
合併公司	8,427	-
備供出售金融資產未實現損益：		
合併公司	-	(5,006)
民國102年9月30日餘額	<u>\$ (22,549)</u>	<u>(59,073)</u>
民國101年1月1日	(15,244)	(60,529)
外幣換算差異(稅後淨額)：		
合併公司	\$ (9,323)	-
備供出售金融資產未實現損益：		
合併公司	-	6,862
民國101年9月30日餘額	<u>\$ (24,567)</u>	<u>(53,667)</u>

(十四)每股盈餘

合併公司基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

	102年7月至9月	101年7月至9月	102年1月至9月	101年1月至9月
<b>基本每股盈餘</b>				
歸屬於本公司普通股權益持有 人之淨利	\$ <u>496,438</u>	<u>1,002,591</u>	<u>425,739</u>	<u>1,194,650</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>151,752</u>	<u>151,752</u>	<u>151,752</u>	<u>151,752</u>
	<u>\$ 3.27</u>	<u>6.61</u>	<u>2.81</u>	<u>7.87</u>
<b>稀釋每股盈餘</b>				
歸屬於本公司之本期淨利	\$ 496,438	1,002,591	425,739	1,194,650
具稀釋作用之潛在普通股之影響				
可轉換公司債	-	-	-	6,200
歸屬於本公司普通股權益持有 人之淨利(潛在普通股影響數後)	\$ <u>496,438</u>	<u>1,002,591</u>	<u>425,739</u>	<u>1,200,850</u>
普通股加權平均流通在外股數	151,752	151,752	151,752	151,752
具稀釋作用之潛在普通股之影響				
可轉換公司債	-	-	-	38,844
員工股票紅利之影響	673	157	960	1,029
普通股加權平均流通在外股數(調 整稀釋性潛在普通股影響數後)	<u>152,425</u>	<u>151,909</u>	<u>152,712</u>	<u>191,625</u>
	<u>\$ 3.26</u>	<u>6.60</u>	<u>2.79</u>	<u>6.27</u>

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

(十五)收入

合併公司之收入明細如下：

	<u>102年7月至9月</u>	<u>101年7月至9月</u>	<u>102年1月至9月</u>	<u>101年1月至9月</u>
商品銷售	\$ 101,658	2,615,373	285,599	3,556,632
投資性不動產 租金收入	3,599	8,609	21,204	25,840
勞務收入	5,709	5,212	17,678	15,572
	<u>\$ 110,966</u>	<u>2,629,194</u>	<u>324,481</u>	<u>3,598,044</u>

(十六)其他收益及費損淨額

合併公司其他收益及費損淨額明細如下：

	<u>102年7月至9月</u>	<u>101年7月至9月</u>	<u>102年1月至9月</u>	<u>101年1月至9月</u>
處分投資性不動產利益	\$ <u>577,799</u>	<u>-</u>	<u>577,799</u>	<u>-</u>

(十七)營業外收入及支出

1.其他收入

合併公司之其他收入明細如下：

	<u>102年7月至9月</u>	<u>101年7月至9月</u>	<u>102年1月至9月</u>	<u>101年1月至9月</u>
利息收入	\$ 11	794	2,477	2,122
其他	-	(1)	-	556
	<u>\$ 11</u>	<u>793</u>	<u>2,477</u>	<u>2,678</u>

2.其他利益及損失

合併公司之其他利益及損失明細如下：

	<u>102年7月至9月</u>	<u>101年7月至9月</u>	<u>102年1月至9月</u>	<u>101年1月至9月</u>
外幣兌換損益	\$ (2)	-	(2)	-
透過損益按公允價值衡量之 金融資產(負債)淨利益(損失)	(3,398)	(2,675)	(2,705)	(2,505)
處分不動產、廠房及設備損失	(5)	-	(5)	-
其他	5,378	2,032	1,179	(5,357)
	<u>\$ 1,973</u>	<u>(643)</u>	<u>(1,533)</u>	<u>(7,862)</u>

3.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	<u>102年7月至9月</u>	<u>101年7月至9月</u>	<u>102年1月至9月</u>	<u>101年1月至9月</u>
利息費用	\$ 3,057	2,668	9,165	15,216
公司債折價攤銷數	-	3,714	4,953	11,185
利息補償金	-	-	28,600	-
減：利息資本化	(2,613)	(2,194)	(5,833)	(13,377)
	<u>\$ 444</u>	<u>4,188</u>	<u>36,885</u>	<u>13,024</u>

## 全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

### (十八)金融工具

除下列所述外，合併公司金融工具之公允價值及因金融工具而暴露於信用風險及市場風險之情形無重大變動，相關資訊請參閱民國一〇二年第一季合併財務季報告附註六。

#### 1.信用風險

##### (1)信用風險之暴險

合併公司民國一〇二年九月三十日、一〇一年十二月三十一日、九月三十日及一月一日並無重大信用風險集中之情形。

##### (2)減損損失

本公司於民國一〇二年九月三十日、一〇一年十二月三十一日、九月三十日及一月一日放款及應收款皆無提列減損。

#### 2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合 約 現金流量	6個月 以內	6-12個月	1-2年	3-5年	超過5年
<b>102年9月30日</b>							
非衍生金融負債							
應付票據	\$ 65,993	65,993	65,993	-	-	-	-
應付帳款	151,866	151,866	151,866	-	-	-	-
有擔保銀行借款	465,000	487,165	5,055	380,110	1,784	44,072	56,144
無擔保銀行借款	170,000	177,512	2,476	1,860	152,070	21,106	-
應付短期票券	34,809	35,000	-	35,000	-	-	-
	<b>\$ 887,668</b>	<b>917,536</b>	<b>225,390</b>	<b>416,970</b>	<b>153,854</b>	<b>65,178</b>	<b>56,144</b>
<b>101年12月31日</b>							
非衍生金融負債							
應付票據	\$ 80,697	80,697	80,697	-	-	-	-
應付帳款	131,283	131,283	131,283	-	-	-	-
有擔保銀行借款	453,234	474,391	10,854	10,787	343,045	13,362	96,343
可轉換公司債	938,947	972,500	-	972,500	-	-	-
無擔保銀行借款	52,000	77,180	728	728	32,994	2,520	40,210
應付短期票券	19,973	20,000	20,000	-	-	-	-
	<b>\$ 1,676,134</b>	<b>1,756,051</b>	<b>243,562</b>	<b>984,015</b>	<b>376,039</b>	<b>15,882</b>	<b>136,553</b>
<b>101年9月30日</b>							
非衍生金融負債							
應付票據	\$ 86,361	86,361	86,361	-	-	-	-
應付帳款	140,142	140,142	140,142	-	-	-	-
有擔保銀行借款	473,757	506,088	4,759	33,516	340,862	10,652	116,299
可轉換公司債	935,233	972,500	-	972,500	-	-	-
無擔保銀行借款	35,000	37,492	518	518	16,036	20,420	-
	<b>\$ 1,670,493</b>	<b>1,742,583</b>	<b>231,780</b>	<b>1,006,534</b>	<b>356,898</b>	<b>31,072</b>	<b>116,299</b>
<b>101年1月1日</b>							
非衍生金融負債							
應付票據	\$ 132,968	132,968	132,968	-	-	-	-
應付帳款	117,948	117,948	117,948	-	-	-	-
有擔保銀行借款	485,901	505,282	4,664	182,508	6,554	230,587	80,969
可轉換公司債	925,069	972,500	-	-	972,500	-	-
無擔保銀行借款	341,000	347,356	3,408	321,743	420	1,260	20,525
應付短期票券	69,910	70,000	70,000	-	-	-	-
私募不動產信託受益憑證	360,500	374,920	374,920	-	-	-	-
	<b>\$ 2,433,296</b>	<b>2,520,974</b>	<b>703,908</b>	<b>504,251</b>	<b>979,474</b>	<b>231,847</b>	<b>101,494</b>

#### 3.匯率風險：無。



## 全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

### 4.公允價值

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

#### (十九)財務風險管理

合併公司財務風險管理目標及政策與民國一〇二年第一季合併財務季報告附註六所揭露者無重大變動。

#### (二十)資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一〇二年第一季合併財務季報告所揭露者一致；另作為資本管理之項目之彙總量化資料與民國一〇二年第一季合併財務季報告所揭露者亦無重大變動。相關資訊請參閱民國一〇二年第一季合併財務季報告附註六。

## 七、關係人交易

### (一)主要管理階層人員交易

主要管理階層人員報酬

主要管理階層人員報酬包括：

	<u>102年7月至9月</u>	<u>101年7月至9月</u>	<u>102年1月至9月</u>	<u>101年1月至9月</u>
短期員工福利	\$ <u>10,269</u>	<u>11,087</u>	<u>23,272</u>	<u>19,159</u>

## 八、質押之資產

合併公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

<u>資產名稱</u>	<u>質押擔保標的</u>	<u>102.9.30</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.9.30</u>	<u>101.1.1</u>
受限制資產(帳列其他金融資 產—流動)	公司債	\$ -	592,586	500,000	-
其他金融資產—非流動	保證金、押標金、不動 產信託準備金及公司債	1,586	1,486	1,486	44,870
備供出售金融資產—非流動	應付短期票券	20,015	21,002	21,125	17,918
待售房地	短期借款	104,090	244,392	284,388	127,433
營建用地	短期借款及長期借款	722,918	722,918	722,918	722,918
在建房地	短期借款	1,138,756	948,014	961,989	2,435,576
不動產、廠房及設備	短期借款及長期借款	208,784	210,148	211,181	213,165
投資性不動產(未折減餘額)	短期借款及長期借款	<u>183,961</u>	<u>708,830</u>	<u>712,969</u>	<u>717,135</u>
		<u>\$ 2,380,110</u>	<u>3,449,376</u>	<u>3,416,056</u>	<u>4,279,015</u>

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾

1. 於民國一〇二年九月三十日、一〇一年十二月三十一日、九月三十日及一月一日止，合併公司因銷售房地而與客戶簽訂之合約價款及已收取價款各期明細如下：

	<u>102.9.30</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.9.30</u>	<u>101.1.1</u>
簽訂合約總價(未稅)	<u>\$ 3,801,804</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,504,671</u>
已收取價款	<u>\$ 459,289</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>760,681</u>

2. 於民國一〇二年九月三十日、一〇一年十二月三十一日、九月三十日及一月一日止，本公司為短期借款、發行商業本票及合作開發案而開立之保證票金額如下：

	<u>102.9.30</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.9.30</u>	<u>101.1.1</u>
存出保證票據	<u>\$ 55,000</u>	<u>40,000</u>	<u>20,000</u>	<u>90,000</u>

3. 於民國一〇二年九月三十日、一〇一年十二月三十一日、九月三十日及一月一日止，本公司因發行公司債而委託金融機構提供擔保額度分別如下：

	<u>102.9.30</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.9.30</u>	<u>101.1.1</u>
擔保額度	<u>\$ -</u>	<u>972,501</u>	<u>972,501</u>	<u>973,532</u>

4. 於民國九十六年七月，本公司為財團法人同仁醫院貴陽基地合建案，與昱景建設(原名全毅建設)共同進行整合開發，並分別出資70%及30%，截至民國一〇二年九月三十日止，該案已取得衛生署核准並辦理信託登記完成，本公司截至民國一〇二年九月三十日、一〇一年十二月三十一日、九月三十日及一月一日預付金額均為80,000千元(帳列預付款項)。

5. 本公司之子公司截至民國一〇二年九月三十日、一〇一年十二月三十一日、九月三十日及一月一日止，已簽約尚未計價之工程款項分別為662,000千元、255,400千元、353,000千元及359,000千元。

(二)或有負債：無。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。



全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

十二、其他

(一)員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功能別 性質別	102年7月至9月			101年7月至9月		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	5,233	57,479	62,712	3,620	20,163	23,783
勞健保費用	443	1,184	1,627	294	921	1,215
退休金費用	206	943	1,149	126	1,001	1,127
其他員工福利費用	117	307	424	105	455	560
折舊費用	852	1,108	1,960	2,083	1,353	3,436
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	169	169	-	174	174

功能別 性質別	102年1月至9月			101年1月至9月		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	14,112	98,374	112,486	10,723	62,962	73,685
勞健保費用	1,215	3,449	4,664	940	2,885	3,825
退休金費用	643	2,676	3,319	551	2,814	3,365
其他員工福利費用	348	887	1,235	385	1,608	1,993
折舊費用	4,802	3,209	8,011	6,248	3,892	10,140
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	512	512	-	505	505

(二)營運之季節性

合併公司之營運不受季節性或週期性因素影響。

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇二年一月一日至九月三十日合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：

單位：新台幣千元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背書保證限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
		公司名稱	關係										
1	本公司	全達建設開發(股)公司	2	1,805,351	1,220,000	1,220,000	-	-	33.79 %	2,888,561	Y	-	-

註一：依本公司背書保證辦法，對單一企業背書，保證限額為淨值百分之五十，背書保證最高限額為淨值百分之八十。

註二：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列六種

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

3. 期末持有有價證券情形：

單位：新台幣千元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末				備 註
				股 數	帳面金額	持股比率	市 價	
全坤建設開發(股)公司	股票一群益證券(股)公司	-	備供出售金融資產-非流動	5,874,665	59,628	- %	59,628	-
全坤建設開發(股)公司	股票-台灣高速鐵路(股)公司	-	備供出售金融資產-非流動	2,000,000	11,080	0.20 %	11,080	-
全坤建設開發(股)公司	股票-國泰金融(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	5,295	223	- %	223	-
全坤建設開發(股)公司	受益憑證	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	200,050	1,970	- %	1,970	-
全坤建設開發(股)公司	股票-萊智科技(有)公司	-	以成本衡量之金融資產-非流動	764,000	-	5.12 %	203	-
全坤建設開發(股)公司	股票-年代網際事業(股)公司	-	以成本衡量之金融資產-非流動	16,545	516	0.01 %	239	-
全坤建設開發(股)公司	股票-台灣衛博科技(股)公司	-	以成本衡量之金融資產-非流動	803,582	4,144	11.97 %	2,202	-
全坤建設開發(股)公司	股票-春水堂科技娛樂(股)公司	-	以成本衡量之金融資產-非流動	351,000	-	- %	-	-
全坤建設開發(股)公司	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	72,648	54.93 %	72,648	註2
全坤建設開發(股)公司	股票-保鑫投資(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	19,999,991	100,244	99.99 %	100,244	註2

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

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	持股比率	市 價	
全坤建設開發(股)公司	股票—全鴻公寓大廈管理維護(有)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	999,996	8,855	99.99 %	8,855	註2
全坤建設開發(股)公司	股票—全市好超市(有)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	2,571,000	25,947	75.00 %	25,947	註2
全坤建設開發(股)公司	股票—CASTLE ROCK INVESTMENT S. A. (SAMOA)	本公司採權益法評價之被投資公司	採權益法之長期投資	16,206,000	481,967	100.00 %	481,967	註2
全坤建設開發(股)公司	股票—全瀚開發(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	100,000	84	100.00 %	84	註2
全坤建設開發(股)公司	股票—全達建設開發(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	24,600,000	194,395	82.00 %	194,395	註2
全坤建設開發(股)公司	股票—CHAINQUI HOLDING	本公司採權益法評價之被投資公司	採權益法之長期投資	-	-	100.00 %	-	-
全坤建設開發(股)公司	股票—CHAINQUI CONSTRUCTION	本公司採權益法評價之被投資公司	採權益法之長期投資	-	-	100.00 %	-	-
保鑫投資(股)公司	臺灣工業銀行	-	備供出售金融資產—非流動	3,115,430	20,219	- %	20,219	-
保鑫投資(股)公司	股票—佳能企業(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	824,000	18,252	- %	18,252	-
保鑫投資(股)公司	股票—台灣衛博科技(股)公司	-	以成本衡量之金融資產—非流動	511,480	5,113	- %	1,171	-
保鑫投資(股)公司	股票—年代網際事業(股)公司	-	以成本衡量之金融資產—非流動	46,880	1,461	- %	677	-
保鑫投資(股)公司	股票—普騰電子(股)公司	-	以成本衡量之金融資產—非流動	355,932	4,449	- %	3,356	-
保鑫投資(股)公司	股票—榮創能源科技(股)公司	-	以成本衡量之金融資產—非流動	75,000	3,701	- %	545	-
保鑫投資(股)公司	男人國際(股)公司	採權益法評價之被投資公司	採權益法之長期投資	1,000,000	-	43.48 %	-	-
保鑫投資(股)公司	家園營造(股)公司	採權益法評價之被投資公司	採權益法之長期投資	5,000,000	49,848	99.99 %	49,848	註2
保鑫投資(股)公司	Rich Key Asia LTD.	採權益法評價之被投資公司	採權益法之長期投資	-	-	99.99 %	-	-
保鑫投資(股)公司	Ever Easy Management	採權益法評價之被投資公司	採權益法之長期投資	-	-	99.99 %	-	-
保鑫投資(股)公司	New Momentum LTD.	採權益法評價之被投資公司	採權益法之長期投資	-	-	99.99 %	-	-
保鑫投資(股)公司	Profit Asia LTD.	採權益法評價之被投資公司	採權益法之長期投資	-	-	99.99 %	-	-
CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)	NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	採權益法評價之被投資公司	採權益法之長期投資	15,624,000	466,082	91.03 %	466,082	註2
NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	採權益法評價之被投資公司	採權益法之長期投資	16,932,000	505,300	80.89 %	505,300	註2
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	LEXY STAR INTERNATIONAL CO., LTD.	採權益法評價之被投資公司	採權益法之長期投資	13,700,000	411,277	100.00 %	411,277	註2
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	GOER INTERNATIONAL CO., LTD.	-	以成本衡量之金融資產—非流動	180,000	5,342	18.00 %	-	-

註1：上述以成本衡量之金融資產—非流動及採權益法之長期投資之市價係指淨值，除採權益法評價之公司係取得同期間財務報表揭露外，餘係依各被投資公司最近期報表揭露之。

註2：於編製合併報表時，業已沖銷。

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

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

單位：新台幣千元

處分之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	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
全坤建設開發(股)公司	投資性不動產	102/7/8	90/9/30	406,447	919,200	已收款	492,370	台灣蘇富比國際物業顧問(股)公司	非關係人	處分所得資金投入營運使用	參照附近行情	無
東臺建設(股)公司	投資性不動產	102/7/11	71/7/30	113,620	199,900	已收款	85,429	亞東預拌混凝土(股)公司	非關係人	處分所得資金投入營運使用	參照附近行情	無

7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。
8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。
9. 從事衍生工具交易：無。
10. 母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形			佔合併總營業收入或總資產之比率
				科目	金額	交易條件	
0	全坤建設開發(股)公司	家園營造(股)公司	1	在建工程	279,374	與一般交易相當	5.17 %
0	全坤建設開發(股)公司	家園營造(股)公司	1	應付票據	22,050	與一般交易相當	0.41 %
0	全坤建設開發(股)公司	家園營造(股)公司	1	營建成本	235,742	與一般交易相當	72.65 %
0	全坤建設開發(股)公司	全達建設(股)公司	1	預收款項	30,000	與一般交易相當	0.56 %
1	家園營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	預收工程款	279,374	與一般交易相當	5.17 %
1	家園營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	應收票據	22,050	與一般交易相當	0.41 %
1	家園營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	營建收入	235,742	與一般交易相當	72.65 %
1	家園營造(股)公司	全達建設(股)公司	3	預收工程款	119,897	與一般交易相當	2.22 %
1	家園營造(股)公司	全達建設(股)公司	3	應收票據	6,658	與一般交易相當	0.12 %
1	家園營造(股)公司	全達建設(股)公司	3	應收帳款	23,248	與一般交易相當	0.43 %
1	家園營造(股)公司	全達建設(股)公司	3	營建收入	3,301	與一般交易相當	1.02 %
2	全達建設(股)公司	家園營造(股)公司	3	在建工程	119,897	與一般交易相當	2.22 %
2	全達建設(股)公司	家園營造(股)公司	3	應付票據	29,906	與一般交易相當	0.55 %
2	全達建設(股)公司	家園營造(股)公司	3	營建成本	3,301	與一般交易相當	1.02 %
2	全達建設(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	在建房地	30,000	與一般交易相當	0.56 %

註一、編號之填寫方式如下：

- 1.0代表母公司。
- 2.1代表子公司家園營造(股)公司。
- 3.2代表子公司全達建設開發(股)公司。

註二、與交易人之關係種類標示如下：

1. 母公司對子公司。
2. 子公司對母公司。
3. 子公司對子公司。

註三、上述交易於編製合併財務報表時業已沖銷。

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇二年一月一日至九月三十日合併公司之轉投資事業資訊如下：

單位：新台幣千元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			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			
全坤建設開發(股)公司	東臺建設(股)公司		水泥製品之製造	24,172	24,172	2,827,877	54.93 %	72,648	69,526	38,191	
全坤建設開發(股)公司	保鑫投資(股)公司		一般投資業	184,640	184,640	19,999,991	99.99 %	100,244	(8,125)	(9,301)	
全坤建設開發(股)公司	全鴻公寓大廈管理維護(有)公司		公寓大廈管理服務業	10,000	10,000	999,996	99.99 %	8,855	443	443	
全坤建設開發(股)公司	全市好超市(有)公司		超級市場業	25,710	25,710	2,571,000	75.00 %	25,947	(998)	(748)	
全坤建設開發(股)公司	CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)	薩摩亞	海外投資控股公司	508,229	508,229	16,206,000	100.00 %	481,967	40	40	
全坤建設開發(股)公司	全瀚開發(股)公司		土地、住宅開發租售	600	600	100,000	100.00 %	84	(18)	(18)	
全坤建設開發(股)公司	全達建設開發(股)公司		住宅開發租售	246,000	82,000	24,600,000	82.00 %	194,395	(60,987)	(50,009)	
全坤建設開發(股)公司	CHAINQUI HOLDING	薩摩亞	海外投資控股公司	144	144	-	100.00 %	-	-	-	
全坤建設開發(股)公司	CHAINQUI CONSTRUCTION	薩摩亞	海外投資控股公司	144	144	-	100.00 %	-	-	-	
保鑫投資(股)公司	男人國際(股)公司		雜誌發行業	10,000	10,000	1,000,000	43.48 %	-	-	-	
保鑫投資(股)公司	家園營造(股)公司		營造業	33,879	33,879	5,000,000	99.99 %	49,848	(3,649)	(3,649)	
保鑫投資(股)公司	Rich Key Asia LTD.	香港	營造業	453	453	-	99.99 %	-	-	-	
保鑫投資(股)公司	Ever Easy Management	香港	營造業	376	376	-	99.99 %	-	-	-	
保鑫投資(股)公司	New Momentum LTD.	薩摩亞	營造業	150	150	-	99.99 %	-	-	-	
保鑫投資(股)公司	Profit Asia LTD.	薩摩亞	海外投資控股公司	156	156	-	99.99 %	-	-	-	
CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)	NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	薩摩亞	海外投資控股公司	489,976	489,976	15,624,000	91.03 %	466,082	196	179	
NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	薩摩亞	海外投資控股公司	530,995	530,995	16,932,000	80.89 %	505,300	245	198	
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	LEXY STAR INTERNATIONAL CO., LTD.	汶萊	海外投資控股公司	416,042	416,042	13,700,000	100.00 %	411,277	246	246	

(三)大陸投資資訊：無。

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

十四、部門資訊

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

(一)建設部門：委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅出租、出售業務。

(二)營造部門：經營建築及土木工程業務。

合併公司營運部門資訊及調節如下：

	建設部門	營建部門	所有其 他部門	調 整 及銷除	合 計
<b>102年7月至9月</b>					
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 105,257	-	5,709	-	110,966
部門間收入	<u>3,629</u>	<u>105,288</u>	<u>-</u>	<u>(108,917)</u>	<u>-</u>
收入總計	<u>\$ 108,886</u>	<u>105,288</u>	<u>5,709</u>	<u>(108,917)</u>	<u>110,966</u>
應報導部門損益	<u>\$ 560,609</u>	<u>564</u>	<u>(1,979)</u>	<u>(33,073)</u>	<u>526,121</u>
<b>101年7月至9月</b>					
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 2,627,977	-	1,217	-	2,629,194
部門間收入	<u>129</u>	<u>133,617</u>	<u>-</u>	<u>(133,746)</u>	<u>-</u>
收入總計	<u>\$ 2,628,106</u>	<u>133,617</u>	<u>1,217</u>	<u>(133,746)</u>	<u>2,629,194</u>
應報導部門損益	<u>\$ 1,005,925</u>	<u>29,392</u>	<u>30,018</u>	<u>(62,721)</u>	<u>1,002,614</u>
<b>102年1月至9月</b>					
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 306,803	-	17,678	-	324,481
部門間收入	<u>3,887</u>	<u>235,742</u>	<u>-</u>	<u>(239,629)</u>	<u>-</u>
收入總計	<u>\$ 310,690</u>	<u>235,742</u>	<u>17,678</u>	<u>(239,629)</u>	<u>324,481</u>
應報導部門損益	<u>\$ 433,281</u>	<u>(3,649)</u>	<u>(7,733)</u>	<u>23,417</u>	<u>445,316</u>
<b>101年1月至9月</b>					
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 3,582,472	-	15,572	-	3,598,044
部門間收入	<u>387</u>	<u>408,547</u>	<u>-</u>	<u>(408,934)</u>	<u>-</u>
收入總計	<u>\$ 3,582,859</u>	<u>408,547</u>	<u>15,572</u>	<u>(408,934)</u>	<u>3,598,044</u>
應報導部門損益	<u>\$ 1,194,551</u>	<u>30,376</u>	<u>32,495</u>	<u>(61,496)</u>	<u>1,195,925</u>

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

十五、首次採用國際財務報導準則

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

附註四所列示之會計政策已適用於編製民國一〇一年第二季之比較合併財務季報告、民國一〇一年十二月三十一日合併資產負債表及民國一〇一年一月一日(合併公司之轉換日)初始國際財務報導準則合併資產負債表。

於編製民國一〇一年相關報告時，合併公司係以依先前一般公認會計原則編製之財務報告報導金額為調整之起始點，將由先前一般公認會計原則轉換至金管會認可之國際財務報導準則對合併公司各該時點或期間之財務狀況、財務績效及現金流量的影響及說明列示於下表及其附註。民國一〇一年十二月三十一日及一月一日(合併公司轉換日)合併資產負債表及民國一〇一年度綜合損益表之調節項目請參閱民國一〇二年第一季合併季報告。

(一)合併資產負債表項目之調節

	<b>101.9.30</b>		
	<u>先前之一 般公認會 計原則</u>	<u>轉換至 IFRSs 影響數</u>	<u>IFRSs</u>
資 產			
現金及約當現金	\$ 1,056,661	-	1,056,661
透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	43,909	-	43,909
應收票據及應收帳款	2,133	-	2,133
其他應收款	55,355	-	55,355
存貨	2,115,114	-	2,115,114
預付款項	99,582	-	99,582
其他流動資產	<u>920,611</u>	<u>-</u>	<u>920,611</u>
流動資產合計	<u>4,293,365</u>	<u>-</u>	<u>4,293,365</u>
備供出售金融資產-非流動	65,503	30,830	96,333
以成本衡量之金融資產-非流動	74,699	(50,000)	24,699
不動產、廠房及設備	924,093	(710,887)	213,206
投資性不動產	-	710,887	710,887
遞延所得稅資產	5,032	-	5,032
其他非流動資產	37,459	-	37,459
其他金融資產-非流動	<u>12,323</u>	<u>-</u>	<u>12,323</u>
非流動資產合計	<u>1,119,109</u>	<u>(19,170)</u>	<u>1,099,939</u>
資產總計	<u>\$ 5,412,474</u>	<u>(19,170)</u>	<u>5,393,304</u>

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

	<b>101.9.30</b>		
	先前之一 般公認會 計原則	轉換至 IFRSs 影響數	IFRSs
負債			
短期借款	\$ 480,000	-	480,000
應付票據及應付帳款	226,503	-	226,503
其他應付款	38,280	2,292	40,572
當期所得稅負債	5,264	-	5,264
其他流動負債	<u>974,664</u>	<u>-</u>	<u>974,664</u>
流動負債合計	<u>1,724,711</u>	<u>2,292</u>	<u>1,727,003</u>
長期借款	26,673	-	26,673
土地增值稅準備	23,781	(23,781)	-
遞延所得稅負債	-	23,781	23,781
應計退休金負債	31,189	(1,760)	29,429
其他非流動負債	<u>11,835</u>	<u>-</u>	<u>11,835</u>
非流動負債合計	<u>93,478</u>	<u>(1,760)</u>	<u>91,718</u>
負債總計	<u>1,818,189</u>	<u>532</u>	<u>1,818,721</u>
歸屬於母公司之業主權益			
普通股股本	1,517,520	-	1,517,520
資本公積	960,559	(40,657)	919,902
保留盈餘	927,450	57,399	984,849
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(24,567)	-	(24,567)
備供出售金融資產未實現損益	(34,497)	(19,170)	(53,667)
未實現重估增值	<u>17,274</u>	<u>(17,274)</u>	<u>-</u>
歸屬於母公司業主之權益合計	<u>3,363,739</u>	<u>(19,702)</u>	<u>3,344,037</u>
非控制權益	<u>230,546</u>	<u>-</u>	<u>230,546</u>
權益總計	<u>3,594,285</u>	<u>(19,702)</u>	<u>3,574,583</u>
負債及權益總計	<u>\$ 5,412,474</u>	<u>(19,170)</u>	<u>5,393,304</u>



## 全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

### (二)合併綜合損益表項目之調節

	101年7月至9月			101年1月至9月		
	先前之一 般公認會 計原則	轉換至 IFRSs 影響數	IFRSs	先前之一 般公認會 計原則	轉換至 IFRSs 影響數	IFRSs
	營業收入	\$ 310,301	2,318,893	2,629,194	1,329,317	2,268,727
營業成本	(134,307)	(1,274,244)	(1,408,551)	(715,985)	(1,237,859)	(1,953,844)
營業毛利	175,994	1,044,649	1,220,643	613,332	1,030,868	1,644,200
營業費用						
推銷費用	(91,699)	(46,534)	(138,233)	(283,636)	74,794	(208,842)
管理及總務費用	(25,764)	-	(25,764)	(67,422)	-	(67,422)
營業費用合計	(117,463)	(46,534)	(163,997)	(351,058)	74,794	(276,264)
營業利益	58,531	998,115	1,056,646	262,274	1,105,662	1,367,936
營業外收入及支出：						
其他收入	793	-	793	2,678	-	2,678
其他利益及損失	(643)	-	(643)	(7,862)	-	(7,862)
財務成本	(4,188)	-	(4,188)	(13,024)	-	(13,024)
稅前淨利	54,493	998,115	1,052,608	244,066	1,105,662	1,349,728
減：所得稅費用	(3,475)	(46,519)	(49,994)	(7,209)	(146,594)	(153,803)
本期淨利	51,018	951,596	1,002,614	236,857	959,068	1,195,924
其他綜合損益：						
國外營運機構財務報表換算之 兌換差額	-	(5,185)	(5,185)	-	(9,323)	(9,323)
備供出售金融資產未實現評價利益	-	5,920	5,920	-	6,862	6,862
本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	735	735	-	(2,461)	(2,461)
本期綜合損益總額	<u>\$ 51,018</u>	<u>952,331</u>	<u>1,003,349</u>	<u>236,857</u>	<u>956,607</u>	<u>1,193,464</u>
淨利歸屬於：						
母公司業主	50,995	951,596	1,002,591	235,583	959,068	1,194,650
非控制權益	23	-	23	1,275	-	1,275
本期淨利	<u>\$ 51,018</u>	<u>951,596</u>	<u>1,002,614</u>	<u>236,858</u>	<u>959,068</u>	<u>1,195,925</u>
綜合損益總額歸屬於：						
母公司業主	50,995	952,331	1,003,326	235,583	956,607	1,192,189
非控制權益	23	-	23	1,275	-	1,275
本期綜合損益總額	<u>\$ 51,018</u>	<u>952,331</u>	<u>1,003,349</u>	<u>236,858</u>	<u>956,607</u>	<u>1,193,464</u>
每股盈餘						
基本每股盈餘(元)	<u>\$ 0.34</u>	<u>6.27</u>	<u>6.61</u>	<u>1.59</u>	<u>6.28</u>	<u>7.87</u>
稀釋每股盈餘(元)	<u>\$ 0.34</u>	<u>6.26</u>	<u>6.60</u>	<u>1.35</u>	<u>6.47</u>	<u>6.27</u>

### (三)現金流量表之重大調整

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

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

(四)調節說明

- 1.合併公司因選擇IFRS1豁免項目，於轉換日原調整減少先前認列之資本公積－長期股權投資並增列保留盈餘。

茲彙總此項變動之影響如下：

	<u>101.9.30</u>
合併資產負債表	
資本公積－長期投資	\$ <u>40,657</u>
保留盈餘調整數	\$ <u><u>40,657</u></u>

- 2.合併公司於民國一〇一年一月一日轉換日採用IFRS第一號公報「首次採用國際財務報導準則」(以下稱IFRS 1)規定之認定成本豁免，選擇以合併公司於民國九十九年十二月三十一日前依「營利事業資產重估價辦法」計算之資產重估價值做為該等資產之認定成本。

茲彙總此項變動之影響如下：

	<u>101.9.30</u>
合併資產負債表	
重估增值	\$ <u>17,274</u>
保留盈餘調整數	\$ <u><u>17,274</u></u>

- 3.合併公司依IFRSs規定於房地預售前已對建案開發完成規劃及建築設計，且購屋者不論於開始建築前或建築中對建物主要結構均無權參與設計或修改；且建造期間在建工程之風險並未移轉與購屋者，此類型合約非屬工程合約，而係為產品銷售合約，應於房屋出售時始認列收入。

茲彙總此項變動之影響如下：

	<u>101年7月至9月</u>	<u>101年1月至9月</u>
合併綜合損益表		
營業收入	\$ 2,318,893	2,268,727
營業成本	(1,274,244)	(1,237,859)
推銷費用	<u>93,053</u>	<u>71,800</u>
所得稅前調整數	\$ <u><u>1,137,702</u></u>	<u><u>1,102,668</u></u>

- 4.合併公司對因員工過去提供服務而給與之累積帶薪假負有現時法定或推定支付義務，依此，合併公司將支付累積帶薪假之預期成本認列為應計負債。

茲彙總此項變動之影響如下：

	<u>101.9.30</u>
合併資產負債表	
應付費用	\$ <u>(2,292)</u>
保留盈餘調整數	\$ <u><u>(2,292)</u></u>

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

- 5.合併公司依據先前會計準則規定，對確定福利義務進行精算評價並認列相關退休金成本及應計退休金負債，採緩衝區法認列為當期淨退休金成本；惟轉換至IFRSs後，合併公司選擇將精算損益列入其他綜合損益中，並於轉換日將首次適用產生之精算損益調整列入保留盈餘，未來退休金精算損益立即認列於其他綜合損益中。

茲彙總此項變動之影響如下：

	<b>101.9.30</b>
合併資產負債表	
應計退休金負債	\$ <u>1,760</u>
保留盈餘調整數	\$ <u><u>1,760</u></u>

- 6.合併公司依金管會認可之國際財務報導準則之會計政策，電腦軟體成本之性質屬無形資產，應揭露於無形流動資產項下，依先前一般公認會計原則此項目係揭露於其他資產－遞延費用項下，此項重分類於民國一〇一年九月三十日之金額為2,216千元。

- 7.合併公司依金管會認可之國際財務報導準則之會計政策，土地增值稅費用之性質屬所得稅費用，應揭露於所得稅費用項下，依先前一般公認會計原則此項目係揭露於推銷費用項下，此項重分類民國一〇一年七月一日至九月三十日及一月一日至九月三十日綜合損益項下各分別減列推銷費用及增列所得稅費用分別為46,519千元及146,594千元，另對民國一〇一年一月一日至九月三十日綜合損益表則無影響。

- 8.上述變動(減少)增加保留盈餘彙總如下：

	<b>101.9.30</b>
資本公積-長期投資	\$ 40,657
資產重估增值	17,274
累計帶薪假	(2,292)
確定福利義務	<u>1,760</u>
保留盈餘增加(減少)	\$ <u><u>57,399</u></u>