

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

民國一〇三年及一〇二年三月三十一日

(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	8~9
(四)重大會計政策之彙總說明	9~11
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	11
(六)重要會計項目之說明	11~22
(七)關係人交易	22
(八)質押之資產	23
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	23~24
(十)重大之災害損失	24
(十一)重大之期後事項	24
(十二)其 他	24
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	25~26
2.轉投資事業相關資訊	27
3.大陸投資資訊	27
(十四)部門資訊	27~28



## 安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

台北市11049信義路5段7號68樓(台北101大樓)  
68F, TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,  
Xinyi Road, Taipei, 11049, Taiwan, R.O.C.

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

### 會計師核閱報告

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一〇三年及一〇二年三月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇三年及一〇二年一月一日至三月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師核閱竣事。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及金融監督管理委員會認可之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

會計師：

長國枝 

簡夢暉 

證券主管機關：(88)台財證(六)第18311號  
核准簽證文號

民國一〇三年五月十二日

民國一〇三年及一〇二年三月三十一日合併財務報表，未依一般公認會計準則查核  
 全坤建設開發股份有限公司及其子公司  
 合併資產負債表

民國一〇三年三月三十一日、一〇二年三月三十一日及三月三十一日

單位：新台幣千元

	103.3.31		102.12.31		102.3.31		102.12.31		102.3.31	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
<b>資產</b>										
<b>流動資產：</b>										
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 1,103,000	19	1,235,743	22	934,638	17	694,000	13	534,000	10
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動 (附註六(二))	160,820	3	122,685	2	30,438	1	34,889	1	19,975	-
1150 應收票據淨額	626	-	-	-	2,353	-	81,563	1	69,504	1
1170 應收帳款淨額	1,380	-	2,176	-	1,842	-	131,089	2	113,128	2
1200 其他應收款	42,620	1	42,711	1	36,784	1	101,158	2	56,738	1
1320 存貨(建設業適用)(附註六(三)、八及九)	2,892,183	50	2,644,193	48	2,202,513	39	4,087	-	2,607	-
1410 預付款項(附註九)	537,216	9	498,855	9	290,969	5	572,155	10	483,779	9
1476 其他金融資產-流動(附註八)	98,000	2	50,000	1	698,916	13	-	-	2,097	-
1478 工程存出保證金	192,900	3	168,955	3	152,643	3	23,816	-	26,998	-
1479 其他流動資產-其他	175,001	3	167,810	3	117,754	2	1,903,675	33	1,890,738	33
	<u>5,203,746</u>	<u>90</u>	<u>4,933,128</u>	<u>89</u>	<u>4,468,850</u>	<u>81</u>				
<b>非流動資產：</b>										
1523 備供出售金融資產-非流動(附註六(二)及八)	95,206	2	95,298	2	94,845	2	-	-	25,611	-
1543 以成本衡量之金融資產-非流動(附註六(二))	21,167	-	24,747	-	24,737	-	-	-	23,781	-
1600 不動產、廠房及設備(附註六(四)及八)	207,291	4	207,983	4	211,029	4	29,603	-	28,516	1
1760 投資性不動產淨額(附註六(五)及八)	182,321	3	183,122	3	706,873	12	2,935	-	8,535	-
1780 無形資產	1,540	-	1,705	-	2,028	-	32,538	-	86,443	1
1840 遞延所得稅資產	2,438	-	4,277	-	4,445	-	1,936,213	33	1,977,181	34
1980 其他金融資產-非流動(附註八)	75,952	1	74,192	1	44,896	1	1,517,520	26	1,517,520	28
1995 其他非流動資產-其他	7,372	-	7,372	1	9,466	-	919,902	16	919,902	17
	<u>593,287</u>	<u>10</u>	<u>598,696</u>	<u>11</u>	<u>1,098,319</u>	<u>19</u>	<u>1,200,488</u>	<u>21</u>	<u>1,224,969</u>	<u>22</u>
	<u>(66,696)</u>	<u>(1)</u>	<u>(75,581)</u>	<u>(1)</u>	<u>(76,857)</u>	<u>(1)</u>	<u>(66,696)</u>	<u>(1)</u>	<u>(76,857)</u>	<u>(1)</u>
<b>歸屬母公司業主之權益合計</b>	<u>3,571,214</u>	<u>62</u>	<u>3,586,810</u>	<u>65</u>	<u>3,325,937</u>	<u>61</u>	<u>3,571,214</u>	<u>62</u>	<u>3,325,937</u>	<u>61</u>
非控制權益	289,606	5	286,486	5	264,051	5	289,606	5	264,051	5
<b>權益總計</b>	<u>3,860,820</u>	<u>67</u>	<u>3,873,296</u>	<u>70</u>	<u>3,589,988</u>	<u>66</u>	<u>3,860,820</u>	<u>67</u>	<u>3,589,988</u>	<u>66</u>
<b>負債及權益總計</b>	<u>\$ 5,797,033</u>	<u>100</u>	<u>5,531,824</u>	<u>100</u>	<u>5,567,169</u>	<u>100</u>	<u>\$ 5,797,033</u>	<u>100</u>	<u>5,567,169</u>	<u>100</u>
<b>負債：</b>										
<b>流動負債：</b>										
短期借款(附註六(七))	2100									
應付短期票券(附註六(六))	2110									
應付票據	2150									
應付帳款	2170									
其他應付款	2200									
當期所得稅負債	2230									
預收款項(附註九)	2310									
一年或一營業週期內到期或執行貴回權公司債 (附註六(九))	2321									
一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(八))	2322									
其他流動負債-其他	2399									
<b>非流動負債：</b>										
長期借款(附註六(八))	2540									
遞延所得稅負債	2570									
應計退休金負債	2640									
存入保證金	2645									
<b>負債總計</b>										
<b>歸屬母公司業主之權益：</b>										
股本(附註六(十三))	3100									
資本公積(附註六(九)及(十三))	3200									
保留盈餘(附註六(十二)及(十三))	3300									
其他權益(附註六(十三))	3400									
<b>歸屬母公司業主之權益合計</b>										
非控制權益	36XX									
<b>權益總計</b>										
<b>負債及權益總計</b>										

董事長：



經理人：



會計主管：





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

民國一〇三年及一〇二年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

	103年1月至3月		102年1月至3月	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十五))	\$ 9,613	100	97,601	100
5000 營業成本	6,104	63	55,761	58
營業毛利	3,509	37	41,840	42
營業費用(附註六(十一)、(十三)及七)：				
6100 推銷費用	10,315	107	34,814	36
6200 管理費用	26,537	276	17,003	17
營業費用合計	36,852	383	51,817	53
營業淨損	(33,343)	(346)	(9,977)	(11)
營業外收入及支出(附註六(十六))：				
7010 其他收入	168	2	2,439	2
7020 其他利益及損失	9,180	95	(1,304)	(1)
7050 財務成本(附註六(三)及(九))	(1,021)	(11)	(6,048)	(6)
營業外收入及支出合計	8,327	86	(4,913)	(5)
繼續營業部門稅前淨損	(25,016)	(260)	(14,890)	(16)
7951 減：所得稅費用(附註六(十二))	56	1	4,957	5
本期淨損	(25,072)	(261)	(19,847)	(21)
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	8,977	93	9,274	10
8325 備供出售金融資產之未實現評價(損失)	(92)	(1)	(1,088)	(1)
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)	8,885	92	8,186	9
本期綜合損益總額	\$ (16,187)	(169)	(11,661)	(12)
本期淨利歸屬於：				
8610 母公司業主	\$ (24,481)	(255)	(15,543)	(17)
8620 非控制權益	(591)	(6)	(4,304)	(4)
	\$ (25,072)	(261)	(19,847)	(21)
綜合損益總額歸屬於：				
8710 母公司業主	\$ (15,596)	(162)	(7,357)	(8)
8720 非控制權益	(591)	(7)	(4,304)	(4)
	\$ (16,187)	(169)	(11,661)	(12)
每股虧損(附註六(十四))				
9750 基本每股虧損(單位：元)	\$ (0.16)		(0.10)	
9850 稀釋每股虧損(單位：元)	\$ (0.16)		(0.10)	

董事長：



(請詳閱後附合併財務季報告附註)

經理人：



會計主管：



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

民國一〇三年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益				其他權益項目				歸屬於母 公司業主 權益總計	非控制權益	權益總計
	股本	資本公積	法定盈 餘公積	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	合 計			
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)	3,333,294	233,497	3,566,791
本期淨損	-	-	-	(15,543)	(15,543)	(15,543)	-	-	(15,543)	(4,304)	(19,847)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	9,274	-	9,274	(1,088)	8,186	-	8,186
本期綜合損益總額	-	-	-	(15,543)	(15,543)	(15,543)	9,274	(1,088)	8,186	(4,304)	(11,661)
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34,858	34,858
民國一〇二年三月三十一日餘額	\$ 1,517,520	919,902	242,044	36,580	686,748	965,372	(21,702)	(55,155)	3,325,937	264,051	3,589,988
民國一〇三年一月一日餘額	\$ 1,517,520	919,902	265,070	48,200	911,699	1,224,969	(20,879)	(54,702)	3,586,810	286,486	3,873,296
本期淨損	-	-	-	(24,481)	(24,481)	(24,481)	-	-	(24,481)	(591)	(25,072)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	8,977	(92)	8,885	-	8,885
本期綜合損益總額	-	-	-	(24,481)	(24,481)	(24,481)	8,977	(92)	(15,596)	(591)	(16,187)
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,711	3,711
民國一〇三年三月三十一日餘額	\$ 1,517,520	919,902	265,070	48,200	887,218	1,200,488	(11,902)	(54,794)	3,571,214	289,606	3,860,820



董事長：

(請閱後附合併財務季報告附註)



經理人：

會計主管：



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

民國一〇三年及一〇二年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

	103年1月至3月	102年1月至3月
<b>營業活動之現金流量：</b>		
<b>本期稅前淨損</b>	\$ (25,016)	(14,890)
<b>調整項目：</b>		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	1,687	3,012
攤銷費用	165	177
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(6,434)	(1,008)
利息費用	1,021	6,048
處分以成本衡量之金融資產利益	(2,977)	-
利息收入	(72)	(2,246)
什項支出	-	2,169
不影響現金流量之收益費損項目合計	<u>(6,610)</u>	<u>8,152</u>
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
持有供交易之金融資產	(31,701)	(7,017)
應收票據	(626)	389
應收帳款	796	1,918
其他應收款	92	12,753
存貨	(244,420)	(24,205)
預付款項	(38,361)	(58,686)
其他流動資產	(4,930)	(5,195)
其他金融資產-流動	(60,500)	-
工程保證金	(23,945)	45,028
與營業活動相關之資產之淨變動合計	<u>(403,595)</u>	<u>(35,015)</u>
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據	51,839	(11,193)
應付帳款	(65,194)	(18,155)
其他應付款	(7,373)	27,451
預收款項	88,376	123,014
其他流動負債	559	(5,472)
應計退休金負債	190	194
與營業活動相關之負債之淨變動合計	<u>68,397</u>	<u>115,839</u>
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	<u>(335,198)</u>	<u>80,824</u>
調整項目合計	<u>(341,808)</u>	<u>88,976</u>
營運產生之現金(流出)流入	(366,824)	74,086
收取之利息	71	2,235
支付之利息	(4,303)	(2,332)
支付所得稅	(56)	(4,957)
<b>營業活動之淨現金(流出)流入</b>	<u>(371,112)</u>	<u>69,032</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)

民國一〇三年及一〇二年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

	103年1月至3月	102年1月至3月
<b>投資活動之現金流量：</b>		
處分以成本衡量之金融資產	6,678	-
取得不動產、廠房及設備	(194)	(246)
取得無形資產	-	(164)
其他金融資產	12,500	(106,330)
其他金融資產-非流動	(164)	170
其他非流動資產	-	(1,487)
<b>投資活動之淨現金流入(流出)</b>	<b>18,820</b>	<b>(108,057)</b>
<b>籌資活動之現金流量：</b>		
短期借款增加	210,000	57,000
短期借款減少	(1,000)	-
償還長期借款	-	(526)
存入保證金增加	-	(800)
非控制權益變動	-	31,024
<b>籌資活動之淨現金流出</b>	<b>209,000</b>	<b>86,698</b>
匯率變動對現金及約當現金之影響	10,549	11,540
本期現金及約當現金(減少)增加數	(132,743)	59,213
期初現金及約當現金餘額	1,235,743	875,425
期末現金及約當現金餘額	<b>\$ 1,103,000</b>	<b>934,638</b>

董事長：



(請詳閱後附合併財務季報告附註)

經理人：



會計主管：





民國一〇三年及一〇二年三月三十一日僅經核閱，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

合併財務季報告附註

民國一〇三年及一〇二年三月三十一日

(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務季報告已於民國一〇三年五月十二日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)尚未採用金融監督管理委員會認可之2013年版國際財務報導準則之影響

依據金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)民國一〇三年四月三日金管證審字第1030010325號令，上市、上櫃及興櫃公司應自民國一〇四年起全面採用經金管會認可並發布生效之2013年版國際財務報導準則(不包含國際財務報導準則第九號「金融工具」)編製財務報告，相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

發布/修正/修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
國際財務報導準則第1號之修正「國際財務報導準則第7號之比較揭露對首次採用者之有限度豁免」	2010年7月1日
國際財務報導準則第1號之修正「嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除」	2011年7月1日
國際財務報導準則第1號之修正「政府貸款」	2013年1月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露—金融資產之移轉」	2011年7月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露—金融資產及金融負債之互抵」	2013年1月1日
國際財務報導準則第10號「合併財務報表」	2013年1月1日 (投資個體於2014年1月1日生效)
國際財務報導準則第11號「聯合協議」	2013年1月1日
國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	2013年1月1日
國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」	2013年1月1日
國際會計準則第1號之修正「其他綜合損益項目之表達」	2012年7月1日
國際會計準則第12號之修正「遞延所得稅：標的資產之回收」	2012年1月1日
國際會計準則第19號之修訂「員工福利」	2013年1月1日
國際會計準則第27號之修訂「單獨財務報表」	2013年1月1日
國際會計準則第32號之修正「金融資產及金融負債之互抵」	2014年1月1日
國際財務報導解釋第20號「露天礦場於生產階段之剝除成本」	2013年1月1日

## 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)

經評估後合併公司認為除下列各項外，適用2013年版國際財務報導準則將不致對合併財務報告造成重大變動：

### 1. 國際會計準則第一號「財務報表之表達」

該準則修正其他綜合損益之表達方式，將列示於其他綜合損益之項目依性質分類為「後續不重分類至損益」及「後續將重分類至損益」兩類別。該修正同時規定以稅前金額列示之其他綜合損益項目，其相關稅額應隨前述兩類別予以單獨列示。合併公司將依該準則改變綜合損益表之表達方式。

### 2. 國際財務報導準則第十三號「公允價值衡量」

該準則定義公允價值，建立公允價值衡量之架構，並規範公允價值衡量相關揭露。經評估該準則對合併公司財務狀況與經營結果無重大影響，並將依規定增加公允價值衡量相關揭露。

## (二) 國際會計準則理事會已發布但尚未經金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則之影響

下表彙列國際會計準則理事會已發布但尚未納入金管會認可2013年國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	尚未正式發布
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	2016年1月1日
國際會計準則第19號之修正「確定福利計畫：員工提撥」	2014年7月1日
國際會計準則第36號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014年1月1日
國際財務報導解釋第21號「公課」	2014年1月1日

合併公司現正持續評估上述準則及解釋對合併公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

## 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。

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度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一〇二年度合併財務報告附註四。

### (二) 合併基礎

合併財務報告編製原則與民國一〇二年度合併財務報告一致，相關資訊請詳民國一〇二年度合併財務報告附註四(三)。

## 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)

### 1. 列入合併財務季報告之子公司

列入本合併財務季報告之子公司包含：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比			說 明
			103.3.31	102.12.31	102.3.31	
本公司	東臺建設(股)公司	水泥製品之製造、運銷及委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅開發租售業務等	54.93 %	54.93 %	54.93 %	註1
本公司	保鑫投資(股)公司	一般投資業	99.99 %	99.99 %	99.99 %	
本公司	全鴻公寓大廈管理維護有限公司	公寓大廈管理服務業	99.99 %	99.99 %	99.99 %	
本公司	全市好超市有限公司	超級市場業	75.00 %	75.00 %	75.00 %	
本公司	CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)	控股公司	100.00 %	100.00 %	100.00 %	
本公司	CHAINQUI HOLDING LTD	控股公司	100.00 %	100.00 %	100.00 %	
本公司	CHANINQUI CONTRUCTION LTD	控股公司	100.00 %	100.00 %	100.00 %	
本公司	全瀚開發(股)公司	土地、住宅開發租售業務	100.00 %	100.00 %	60.00 %	註2
本公司	全達建設開發(股)公司	土地、住宅開發租售業務	82.00 %	82.00 %	82.00 %	
保鑫投資(股)公司	家園營造(股)公司	綜合營造業	99.99 %	99.99 %	99.99 %	
保鑫投資(股)公司	RICH KEY ASIA LTD	控股公司	99.99 %	99.99 %	99.99 %	
保鑫投資(股)公司	PROFIT ASIA LTD	控股公司	99.99 %	99.99 %	99.99 %	
保鑫投資(股)公司	NEW MOMENTUM LTD	控股公司	99.99 %	99.99 %	99.99 %	
保鑫投資(股)公司	EVER EASY MANAGEMENT LTD	控股公司	99.99 %	99.99 %	99.99 %	
CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)	NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	控股公司	91.03 %	91.03 %	91.03 %	
NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	控股公司	80.89 %	80.89 %	80.89 %	
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	LEXY STAR INTERNATIONAL CO., LTD	控股公司	100.00 %	100.00 %	100.00 %	

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

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

2. 未列入合併財務報告之子公司：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)

### (三)所得稅

合併公司係依國際會計準則公報第三十四號「期中財務報導」第B12段規定衡量及揭露期中期間之所得稅費用。

所得稅費用係以期中報導期間之稅前淨利乘以管理階層對於全年度預計有效稅率之最佳估計衡量，並全數認列為當期所得稅費用。

所得稅費用係直接認列於權益項目或其他綜合損益項目者，係就相關資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異，以預期實現或清償時之適用稅率予以衡量。

### (四)員工福利

期中期間之確定福利計畫退休金係採用前一財務年度結束日依精算決定退休金成本率，以年初至當期期末為基礎計算，並針對該結束日後之重大市場波動，及重大縮減、清償或其他重大一次性事項加以調整。

## 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度合併財務報告附註五一致。

## 六、重要會計項目之說明

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

### (一)現金及約當現金

	<u>103.3.31</u>	<u>102.12.31</u>	<u>102.3.31</u>
庫存現金	\$ 1,276	1,278	1,228
支票存款	66,604	26,905	12,453
活期存款	415,176	602,837	422,311
外匯存款	485,044	474,823	498,646
定期存款	<u>134,900</u>	<u>129,900</u>	<u>-</u>
現金及約當現金	<u>\$ 1,103,000</u>	<u>1,235,743</u>	<u>934,638</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)金融資產

1.明細如下：

	<u>103.3.31</u>	<u>102.12.31</u>	<u>102.3.31</u>
透過損益按公允價值衡量之金融資產			
上市(櫃)股票	\$ 160,820	122,685	30,438
備供出售金融資產			
國內上市(櫃)公司股票	65,796	64,915	63,153
國內興櫃公司股票	<u>29,410</u>	<u>30,383</u>	<u>31,692</u>
小計	<u>95,206</u>	<u>95,298</u>	<u>94,845</u>
以成本衡量之金融資產			
國內非上市(櫃)公司股票	\$ 15,683	19,384	19,384
國外非上市(櫃)公司股票	<u>5,484</u>	<u>5,363</u>	<u>5,353</u>
小計	<u>21,167</u>	<u>24,747</u>	<u>24,737</u>
合計	<u>\$ 277,193</u>	<u>242,730</u>	<u>150,020</u>
流動	\$ 160,820	122,685	30,438
非流動	<u>116,373</u>	<u>120,045</u>	<u>119,582</u>
合計	<u>\$ 277,193</u>	<u>242,730</u>	<u>150,020</u>

- 合併公司已於附註六(十七)揭露與金融工具相關之信用、貨幣及利率暴險。
- 截至民國一〇三年三月三十一日、一〇二年十二月三十一日及三月三十一日，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。
- 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。

(三)存貨

	<u>103.3.31</u>	<u>102.12.31</u>	<u>102.3.31</u>
待售房地	\$ 104,791	104,791	240,140
營建用地	725,212	725,212	725,212
在建房地	1,925,927	1,689,651	1,156,415
預付土地款	<u>136,253</u>	<u>124,539</u>	<u>80,746</u>
	<u>\$ 2,892,183</u>	<u>2,644,193</u>	<u>2,202,513</u>

- 民國一〇三年及一〇二年一月一日至三月三十一日因存貨沖減至淨變現價值變動認列存貨跌價損失皆為零元。

## 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)

2.於民國一〇三年及一〇二年一月一日至三月三十一日，合併公司之利息資本化情形如下：

	<u>103年1月至3月</u>	<u>102年1月至3月</u>
利息支出總額	\$ 4,591	6,179
在建房地之資本化金額	3,570	131
資本化利率	2.08%~2.32%	1.44%

3.截至民國一〇三年三月三十一日、一〇二年十二月三十一日及三月三十一日，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.於民國一〇三年三月三十一日、一〇二年十二月三十一日及三月三十一日，預期超過十二個月以後回收之存貨金額分別如下：

	<u>103.3.31</u>	<u>102.12.31</u>	<u>102.3.31</u>
存貨	\$ 1,546,432	1,372,700	980,205

### (四)不動產、廠房及設備

合併公司民國一〇三年及一〇二年一月一日至三月三十一日不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	<u>土 地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>其他設備</u>	<u>總 計</u>
成本或認定成本：				
民國103年1月1日餘額	\$ 165,722	65,460	6,544	237,726
其他增添	-	-	194	194
民國103年3月31日餘額	\$ 165,722	65,460	6,738	237,920
民國102年1月1日餘額	\$ 165,722	65,440	6,218	237,380
增 添	-	-	246	246
民國102年3月31日餘額	\$ 165,722	65,440	6,464	237,626
折舊及減損損失：				
民國103年1月1日餘額	\$ -	24,465	5,278	29,743
本年度折舊	-	717	169	886
民國103年3月31日餘額	\$ -	25,182	5,447	30,629
民國102年1月1日餘額	\$ -	21,014	4,528	25,542
本年度折舊	-	861	194	1,055
民國102年3月31日餘額	\$ -	21,875	4,722	26,597
帳面價值：				
民國103年1月1日	\$ 165,722	40,995	1,266	207,983
民國103年3月31日	\$ 165,722	40,278	1,291	207,291
民國102年1月1日	\$ 165,722	44,426	1,690	211,838
民國102年3月31日	\$ 165,722	43,565	1,742	211,029

### 擔 保

截至民國一〇三年三月三十一日、一〇二年十二月三十一日及三月三十一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103年1月1日餘額	\$ 111,912	89,893	201,805
民國103年3月31日餘額	\$ 111,912	89,893	201,805
民國102年1月1日餘額	\$ 541,564	265,137	806,701
民國102年3月31日餘額	\$ 541,564	265,137	806,701
折舊及減損損失：			
民國103年1月1日餘額	\$ -	18,683	18,683
本年度折舊	-	801	801
民國103年3月31日餘額	\$ -	19,484	19,484
民國102年1月1日餘額	\$ -	97,871	97,871
本年度折舊	-	1,957	1,957
民國102年3月31日餘額	\$ -	99,828	99,828
帳面金額：			
民國103年1月1日	\$ 111,912	71,210	183,122
民國103年3月31日	\$ 111,912	70,409	182,321
民國102年1月1日	\$ 541,564	167,266	708,830
民國102年3月31日	\$ 541,564	165,309	706,873

1. 合併公司之投資性不動產公允價值與民國一〇二年度合併財務報告附註六(五)所揭露資訊無重大差異。
2. 投資性不動產包含數個出租予他人之商用不動產。相關資訊(包括租金收入及所發生之直接營運費用)請詳附註六(十)。
3. 本公司於民國一〇三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一〇三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，並於民國一〇三年六月二十五日完成簽訂出售合約，合約總價199,900千元(含稅)，處分利益85,429千元。
4. 截至民國一〇三年三月三十一日、一〇二年十二月三十一日及三月三十一日，投資性不動產提供金融機構作為融資擔保之情形，請參閱附註八。

### (六)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

	<u>103.3.31</u>	<u>102.12.31</u>	<u>102.3.31</u>
應付商業本票	\$ 34,968	34,889	19,975

合併公司應付短期票券於民國一〇三年及一〇二年一月一日至三月三十一日間均無重大發行、再買回或償還之情形，利息費用請詳附註六(十六)，其他相關資訊請參閱民國一〇二年度合併財務報告附註六(六)。

## 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

	<b>103.3.31</b>	<b>102.12.31</b>	<b>102.3.31</b>
無擔保銀行借款	\$ 170,000	170,000	20,000
擔保銀行借款	733,000	524,000	514,000
合 計	<b>\$ 903,000</b>	<b>694,000</b>	<b>534,000</b>
尚未使用額度	<b>\$ 2,951,205</b>	<b>3,210,205</b>	<b>1,696,094</b>
利率區間	<b>1.55%~2.60%</b>	<b>1.55%~2.60%</b>	<b>1.50%~2.37%</b>

#### 1.借款之發行及償還

民國一〇三年及一〇二年一月一日至三月三十一日新增金額分別為210,000千元及57,000千元，償還之金額分別為1,000千元及零元。

#### 2.銀行借款之擔保品

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

### (八)長期借款

合併公司長期借款之明細如下：

	<b>103.3.31</b>	<b>102.12.31</b>	<b>102.3.31</b>
擔保銀行借款	\$ -	-	27,708
其他長期借款	-	-	-
減：一年內到期部分	-	-	(2,097)
合 計	<b>\$ -</b>	<b>-</b>	<b>25,611</b>
利率區間	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.325%~2.995%</b>

#### 1.借款之發行及償還

合併公司長期借款於民國一〇三年及一〇二年一月一日至三月三十一日間均無重大發行、再買回或償還之情形，利息費用請詳附註六(十六)，其他相關資訊請參閱民國一〇二年度合併財務報告附註六(八)。

#### 2.銀行借款之擔保品

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

### (九)擔保可轉換公司債

	<b>103.3.31</b>	<b>102.12.31</b>	<b>102.3.31</b>
發行轉換公司債總金額	\$ -	-	1,000,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	-	-	(1,238)
累積已轉換金額	-	-	(56,100)
減：一年內到期部份	-	-	(942,662)
期末應付公司債餘額	<b>\$ -</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
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)	<b>\$ -</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
權益組成部分—轉換權(列報於資本公積—其他或認股權)	<b>\$ 126,011</b>	<b>126,011</b>	<b>126,011</b>



## 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)

	<u>103年1月至3月</u>	<u>102年1月至3月</u>
利息費用	\$ <u>-</u>	<u>3,715</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，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。

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

### (十)營業租賃

#### 1.出租人租賃

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

	<u>103.3.31</u>	<u>102.12.31</u>	<u>102.3.31</u>
一年內	\$ 8,354	8,161	18,547
一年至五年	<u>6,243</u>	<u>6,772</u>	<u>22,727</u>
	<u>\$ 14,597</u>	<u>14,933</u>	<u>41,274</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，故合併公司採用國一〇二年及一〇一年十二月三十一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>103年1月至3月</u>	<u>102年1月至3月</u>
營業成本及營業費用	\$ <u>351</u>	<u>358</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>103年1月至3月</u>	<u>102年1月至3月</u>
營業成本及營業費用	\$ <u>724</u>	<u>710</u>

### (十二)所得稅

#### 1.所得稅費用

合併公司民國一〇三年及一〇二年一月一日至三月三十一日費用明細如下：

	<u>103年1月至3月</u>	<u>103年1月至3月</u>
當期所得稅費用		
土地增值稅	\$ 56	4,957
所得稅費用	<u>\$ 56</u>	<u>4,957</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)

2. 本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇〇年度。

本公司兩稅合一相關資訊如下：

	<u>103.3.31</u>	<u>102.12.31</u>	<u>102.3.31</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>887,218</u>	<u>911,699</u>	<u>686,748</u>
	<u>\$ 887,218</u>	<u>911,699</u>	<u>686,748</u>
可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 7,314</u>	<u>7,314</u>	<u>7,466</u>
		<u>102年度(預計)</u>	<u>101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>1.24 %</u>	<u>1.51 %</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。

### (十三) 資本及其他權益

除下列所述外，合併公司於民國一〇三年及一〇二年一月一日至三月三十一日間資本及其他權益無重大變動，相關資訊請參閱民國一〇二年度合併財務報告附註六(十三)。

民國一〇三年三月三十一日與一〇二年十二月三十一日及三月三十一日，本公司額定股本總額皆為2,980,000千元，每股面額10元，股數皆為298,000千股，已發行股份皆為普通股151,752千股。

#### 1. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	<u>103.3.31</u>	<u>102.12.31</u>	<u>102.3.31</u>
發行股票溢價	\$ 733,576	733,576	733,576
庫藏股票交易	60,315	60,315	60,315
認股權	-	-	126,011
其他	<u>126,011</u>	<u>126,011</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 919,902</u>	<u>919,902</u>	<u>919,902</u>

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。

## 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.保留盈餘

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

- 一、員工紅利不低於百分之一，對象包含符合一定條件之從屬公司員工。
- 二、董事、監察人酬勞應以扣除前項金額後之餘額提撥，比例不得高於百分之五。
- 三、其餘由董事會依本公司股利政策擬具分配案，提起股東會決議後分派之。

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

#### (1)法定盈餘公積

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

#### (2)特別盈餘公積

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

#### (3)盈餘分配

本公司民國一〇三年一月一日至三月三十一日依公司章程估列員工紅利金額為2,287千元與估列董事及監察人酬勞金額為6,008千元，民國一〇二年一月一日至三月三十一日依修正前章程規定因為營運虧損，故無須估列董監酬勞及員工紅利。估計基礎係以本公司章程所訂之計算方式與員工紅利及董監酬勞分配成數，並列報為民國一〇三年之營業費用。

本公司民國一〇二年度及一〇一年度員工紅利估列金額分別為13,460千元及9,781千元，董事及監酬人酬勞估列金額分別為35,354千元及9,291千元。民國一〇一年度與實際配發情形並無差異。

## 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)

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

本公司分別於民國一〇三年四月十七日經董事會擬議民國一〇二年度盈餘分配案及民國一〇二年六月十一日經股東常會決議民國一〇一年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	102年度		101年度	
	配股率(元)	金額	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：				
現金	\$ 1.50	<u>227,628</u>	1.00	<u>151,752</u>

### 3.其他權益

	國外營運機構財務 報表換算之兌換差額	備供出 售投資	合計
民國103年1月1日	\$ (20,879)	(54,702)	(75,581)
外幣換算差異(稅後淨額)：			
合併公司	8,977	-	8,977
備供出售金融資產未實現損益：			
合併公司	-	(92)	(92)
民國103年3月31日餘額	<u>\$ (11,902)</u>	<u>(54,794)</u>	<u>(66,696)</u>
民國102年1月1日	\$ (30,976)	(54,067)	(85,043)
外幣換算差異(稅後淨額)：			
合併公司	9,274	-	9,274
備供出售金融資產未實現損益：			
合併公司	-	(1,088)	(1,088)
民國102年3月31日餘額	<u>\$ (21,702)</u>	<u>(55,155)</u>	<u>(76,857)</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)

### (十四)每股盈餘(虧損)

#### 1.基本每股虧損

民國一〇三年及一〇二年一月一日至三月三十一日合併公司基本每股虧損係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨損分別為(24,481)千元及(15,543)千元，及普通股加權平均流通在外股數分別皆為151,752千股為基礎計算之，相關計算如下：

	<u>103年1月至3月</u>	<u>102年1月至3月</u>
<b>基本每股虧損</b>		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨損	\$ <u>(24,481)</u>	<u>(15,543)</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>151,752</u>	<u>151,752</u>
	\$ <u>(0.16)</u>	<u>(0.10)</u>
<b>稀釋每股虧損</b>		
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>(24,481)</u>	<u>(15,543)</u>
普通股加權平均流通在外股數	151,752	151,752
員工股票紅利之影響	<u>583</u>	<u>508</u>
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>152,335</u>	<u>152,260</u>
	\$ <u>(0.16)</u>	<u>(0.10)</u>

### (十五)收入

合併公司民國一〇三年及一〇二年一月一日至三月三十一日之收入明細如下：

	<u>103年1月至3月</u>	<u>102年1月至3月</u>
商品銷售	\$ 1,150	82,526
投資性不動產租金收入	2,053	8,802
勞務收入	<u>6,410</u>	<u>6,273</u>
	\$ <u>9,613</u>	<u>97,601</u>

### (十六)營業外收入及支出

#### 1.其他收入

合併公司民國一〇三年及一〇二年一月一日至三月三十一日之其他收入明細如下：

	<u>103年1月至3月</u>	<u>102年1月至3月</u>
利息收入	\$ 72	2,246
其他	<u>96</u>	<u>193</u>
	\$ <u>168</u>	<u>2,439</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)

### 2.其他利益及損失

合併公司民國一〇三年及一〇二年一月一日至三月三十一日之其他利益及損失明細如下：

	<u>103年1月至3月</u>	<u>102年1月至3月</u>
外幣兌換損益	\$ -	(2)
處分以成本衡量之金融資產利益	2,977	-
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益	6,434	1,008
其他	(231)	(2,310)
	<u>\$ 9,180</u>	<u>(1,304)</u>

### 3.財務成本

合併公司民國一〇三年及一〇二年一月一日至三月三十一日之財務成本明細如下：

	<u>103年1月至3月</u>	<u>102年1月至3月</u>
利息費用		
銀行借款	\$ (4,591)	(2,464)
公司債折價攤銷數	-	(3,715)
利息資本化	3,570	131
	<u>\$ (1,021)</u>	<u>(6,048)</u>

### (十七)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、流動性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度合併財務報告附註六(十八)。

#### 1.信用風險

##### (1)信用風險之暴險

合併公司民國一〇三年三月三十一日、一〇二年十二月三十一日及三月三十一日並無重大信用風險集中之情形。

##### (2)減損損失

本公司於民國一〇三年三月三十一日、一〇二年十二月三十一日及三月三十一日放款及應收款皆無提列減損。

#### 2.匯率風險：無。

#### 3.公允價值

##### (1)公允價值與帳面金額

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

## 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)公允價值層級

下表按評價方式，分析以公允價值衡量之金融工具。各公允價值層級定義如下：

- ①第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。
- ②第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接(即價格)或間接(即由價格推導而得)可觀察。
- ③第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料(非可觀察參數)。

	<u>第一級</u>	<u>第二級</u>	<u>第三級</u>	<u>合計</u>
<b>103年3月31日</b>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 160,820	-	-	160,820
備供出售金融資產	<u>95,206</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>95,206</u>
	<u>\$ 256,026</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>256,026</u>
<b>102年12月31日</b>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 122,685	-	-	122,685
備供出售金融資產	<u>95,298</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>95,298</u>
	<u>\$ 217,983</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>217,983</u>
<b>102年3月31日</b>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 30,438	-	-	30,438
備供出售金融資產	<u>94,845</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>94,845</u>
	<u>\$ 125,283</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>125,283</u>

民國一〇三年及一〇二年一月一日至三月三十一日並無任何移轉之情事。

### (十八)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度合併財務報告附註六(十九)所揭露者無重大變動。

### (十九)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度合併財務報告所揭露者一致；另作為資本管理之項目之彙總量化資料與民國一〇二年度合併財務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度合併財務報告附註六(二十)。

## 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包括：

	<u>103年1月至3月</u>	<u>102年1月至3月</u>
短期員工福利	<u>\$ 9,890</u>	<u>9,312</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)

### 八、質押之資產

合併公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資 產 名 稱	質 押 擔 保 標 的	103.3.31	102.12.31	102.3.31
受限制資產(帳列其他金融資產—流動)	公司債、短期借款及信託專戶	\$ 98,000	50,000	698,916
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	1,933	1,770	1,486
備供出售金融資產—非流動	應付短期票券	19,768	19,503	29,697
待售房地	短期借款	104,090	104,090	195,934
營建用地	短期借款及長期借款	722,918	722,918	722,918
在建房地	短期借款	1,247,704	1,185,652	988,247
不動產、廠房及設備	短期借款及長期借款	207,200	207,883	209,287
投資性不動產(未折減餘額)	短期借款及長期借款	182,321	183,122	706,873
		<u>\$ 2,583,934</u>	<u>2,474,938</u>	<u>3,553,358</u>

### 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.於民國一〇三年三月三十一日、一〇二年十二月三十一日及三月三十一日止，合併公司因銷售房地而與客戶簽訂之合約價款各期明細如下：

	103.3.31	102.12.31	102.3.31
簽訂合約總價(未稅)	\$ <u>3,915,912</u>	<u>3,915,912</u>	<u>4,951,222</u>
已收取價款	\$ <u>572,106</u>	<u>483,754</u>	<u>123,020</u>

2.於民國一〇三年三月三十一日、一〇二年十二月三十一日及三月三十一日止，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：

	103.3.31	102.12.31	102.3.31
存出保證金票據	\$ <u>55,000</u>	<u>55,000</u>	<u>40,000</u>

3.於民國一〇三年三月三十一日、一〇二年十二月三十一日及三月三十一日止，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：

	103.3.31	102.12.31	102.3.31
擔保額度	\$ <u>-</u>	<u>-</u>	<u>972,501</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%，截至民國一〇三年三月三十一日止，本公司業已預付80,000千元(帳列預付款項)，該案已取得衛生署核准並辦理信託登記完成，本公司已於民國一〇三年二月六日取得建造執照，目前正進行推案規劃中。依共同投資協議約定，共同向台北富邦商業銀行申請建融資，由本公司為該公司提供背書保證金額693,600千元。

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)

5. 本公司之子公司截至民國一〇三年三月三十一日、一〇二年十二月三十一日及三月三十一日止，已簽約尚未計價之工程款項分別為808,000千元、826,500千元及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

本公司於民國一〇三年四月十四日，簽訂八里台北港段合建分屋型態之建案合約，平均合建比例為本公司55.6%、地主44.4%。

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	103年1月至3月			102年1月至3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	5,032	25,788	30,820	4,900	17,356	22,256
勞健保費用	414	1,264	1,678	379	1,061	1,440
退休金費用	199	853	1,052	226	842	1,068
其他員工福利費用	110	249	359	112	280	392
折舊費用	801	886	1,687	1,957	1,055	3,012
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	165	165	-	177	177

(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

民國一〇三年一月一日至三月三十一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	全坤建設開 發(股)公司	2	1,785,607	1,220,000	1,220,000	210,000	-	34.16 %	2,856,971	Y	-	-

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

註二：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列六種

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

3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

單位：新台幣千元

持有之公司	有價證券 種類及名稱	與有價證券 發行人之關係	帳列科目	期 末				備 註
				股 數	帳面金額	持原比率	公允價值	
全坤建設開發(股)公司	股票-群益證券 (股)公司	-	備供出售金融資產 -非流動	5,874,665	65,796	- %	65,796	-
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	9,440	- %	9,440	-
全坤建設開發(股)公司	股票-國泰金融 (股)公司	-	透過損益按公允價 值衡量之金融資產	400,000	17,760	- %	17,760	-
全坤建設開發(股)公司	股票-鴻海	-	透過損益按公允價 值衡量之金融資產	500,000	43,150	- %	43,150	-
全坤建設開發(股)公司	股票-富邦金	-	透過損益按公允價 值衡量之金融資產	650,000	26,845	- %	26,845	-
全坤建設開發(股)公司	股票-台新新興市 場債券基金(A類)	-	透過損益按公允價 值衡量之金融資產	200,050	1,993	- %	1,993	-
全坤建設開發(股)公司	股票-宏達電	-	透過損益按公允價 值衡量之金融資產	145,000	22,185	- %	22,185	-
全坤建設開發(股)公司	股票-伍豐	-	透過損益按公允價 值衡量之金融資產	165,000	28,462	- %	28,462	-
全坤建設開發(股)公司	股票-策智科技 (有)公司	-	以成本衡量之金融 資產-非流動	764,000	-	5.12 %	203	-
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	-	- %	-	-
保鑫投資(股)公司	臺灣工業銀行	-	備供出售金融資產 -非流動	3,115,430	19,970	- %	19,970	-
保鑫投資(股)公司	股票-聯強	-	透過損益按公允價 值衡量之金融資產	100,000	4,900	- %	4,900	-
保鑫投資(股)公司	股票-伍豐科技 (股)公司	-	透過損益按公允價 值衡量之金融資產	90,000	15,525	- %	15,525	-
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	7.62 %	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	-

## 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
				原 數	帳面金額	持股比例	公允價值	
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	
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	5,484	18.00 %	5,484	-

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

4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：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	418,430	與一般交易相當	7.22 %
0	全坤建設開發(股)公司	家園營造(股)公司	1	應付帳款	19,157	與一般交易相當	0.33 %
0	全坤建設開發(股)公司	家園營造(股)公司	1	應付票據	16,749	與一般交易相當	0.29 %
0	全坤建設開發(股)公司	家園營造(股)公司	1	營建成本	124,529	與一般交易相當	1,295.42%
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	0.52 %
1	家園營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	預收工程款	418,430	與一般交易相當	7.22 %
1	家園營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	應收帳款	35,906	與一般交易相當	0.62 %
1	家園營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	營建收入	124,529	與一般交易相當	1,295.42%
1	家園營造(股)公司	全達建設(股)公司	3	預收工程款	257,935	與一般交易相當	4.45 %
1	家園營造(股)公司	全達建設(股)公司	3	應收帳款	21,384	與一般交易相當	0.37 %
1	家園營造(股)公司	全達建設(股)公司	3	營建收入	7,486	與一般交易相當	77.87 %
2	全達建設(股)公司	家園營造(股)公司	3	在建工程	257,935	與一般交易相當	4.45 %
2	全達建設(股)公司	家園營造(股)公司	3	應付票據	21,384	與一般交易相當	0.37 %
2	全達建設(股)公司	家園營造(股)公司	3	營建成本	7,486	與一般交易相當	77.87 %
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	0.52 %

註一、編號之填寫方式如下：

- 1.0代表母公司。
- 2.1代表孫公司家園營造(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三月三十一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	本期編列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
全坤建設開發(股)公司	東臺建設(股)公司		水泥製品之製造	24,172	24,172	2,827,877	54.93 %	44,453	-	-	註1
全坤建設開發(股)公司	保鑫投資(股)公司		一般投資業	184,640	184,640	19,999,991	99.99 %	102,903	14,023	4,912	
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 %	8,355	(288)	(288)	
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 %	25,350	(230)	(173)	
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 %	495,544	(26)	(26)	
全坤建設開發(股)公司	全瀚開發(股)公司		土地、住宅開發租售	600	600	100,000	100.00 %	1,078	-	-	註2
全坤建設開發(股)公司	全遠建設開發(股)公司		住宅開發租售	246,000	246,000	24,600,000	82.00 %	190,486	(1,352)	(1,108)	
全坤建設開發(股)公司	CHAINQUI HOLDING	薩摩亞	海外投資控股公司	168	168	-	100.00 %	-	-	-	
全坤建設開發(股)公司	CHAINQUI CONSTRUCTION	薩摩亞	海外投資控股公司	168	168	-	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	50,000,000	99.99 %	54,161	7,598	7,598	
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 %	479,361	-	-	
NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	薩摩亞	海外投資控股公司	530,995	530,995	16,320,000	80.89 %	519,755	-	-	
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 %	423,516	1	1	

註1：子公司於民國一〇二年十二月五日經新北市政府北府經司字第1025077562號函核准解散。另子公司於民國一〇三年二月二十七日召開股東會並決議民國一〇二年度盈餘分配案，分配現金股利51,480千元，其中本公司分得28,278千元，此交易已於編製合併財務季報表時業已沖銷。

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

(三)大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊

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。

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)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：

	103年1月至3月				合 計
	建設部門	營建部門	所有其 他部門	調 整 及銷除	
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 4,225	-	5,388	-	9,613
部門間收入	27	132,015	66	(132,108)	-
收入總計	<u>\$ 4,252</u>	<u>132,015</u>	<u>5,454</u>	<u>(132,108)</u>	<u>9,613</u>
應報導部門損益	<u>\$ (26,063)</u>	<u>7,598</u>	<u>13,709</u>	<u>(20,316)</u>	<u>(25,072)</u>
	102年1月至3月				合 計
	建設部門	營建部門	所有其 他部門	調 整 及銷除	
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 91,328	-	6,273	-	97,601
部門間收入	129	61,437	-	(61,566)	-
收入總計	<u>\$ 91,457</u>	<u>61,437</u>	<u>6,273</u>	<u>(61,566)</u>	<u>97,601</u>
應報導部門損益	<u>\$ (40,283)</u>	<u>(946)</u>	<u>(1,515)</u>	<u>22,897</u>	<u>(19,847)</u>
應報導部門資產					
103年3月31日	<u>\$ 5,873,629</u>	<u>840,493</u>	<u>808,086</u>	<u>(1,725,175)</u>	<u>5,797,033</u>
102年12月31日	<u>\$ 5,611,697</u>	<u>739,931</u>	<u>780,118</u>	<u>(1,599,922)</u>	<u>5,531,824</u>
102年3月31日	<u>\$ 5,643,946</u>	<u>372,079</u>	<u>789,022</u>	<u>(1,237,878)</u>	<u>5,567,169</u>