

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六月三十日
(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	8~9
(四)重大會計政策之彙總說明	10~11
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	11~12
(六)重要會計項目之說明	12~23
(七)關係人交易	23
(八)質押之資產	24
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	24
(十)重大之災害損失	25
(十一)重大之期後事項	25
(十二)其 他	25
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	26~27
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



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六月三十日之合併資產負債表，與民國一〇三年及一〇二年四月一日至六月三十日與一〇三年及一〇二年一月一日至六月三十日之合併綜合損益表暨民國一〇三年及一〇二年一月一日至六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：

馬國棟 

簡蓉暉 

證券主管機關：(88)台財證(六)第18311號
核准簽證文號

民國一〇三年八月十三日

民國一〇三年及一〇二年六月三十日暨民國一〇三年六月三十日合併資產負債表，未依一般公認審計準則查核
 全坤建設附錄股份有限公司及其子公司

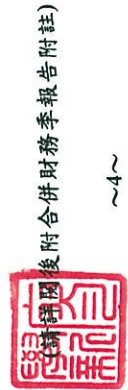
民國一〇三年六月三十日及六月三十日

單位：新台幣千元

	103.6.30			102.12.31			102.6.30		
	金額	%		金額	%		金額	%	
資產									
流動資產：									
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 1,282,723	20	1,235,743	22	1,047,358	20	694,000	13	525,000
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動 (附註六(二))	158,656	3	122,685	2	32,308	1	34,889	1	54,705
1150 應收票據淨額	3,366	-	-	-	8	-	81,563	1	97,178
1170 應收帳款淨額	1,886	-	2,176	-	2,443	-	196,283	3	128,835
1200 其他應收款	76,773	1	42,711	1	35,182	1	108,322	2	238,405
1320 存貨(建設業適用)(附註六(三)及八)	3,450,363	54	2,644,193	48	2,264,281	44	4,087	-	4,140
1410 預付款項(附註九)	337,930	5	498,855	9	433,295	8	-	-	355,963
1460 待出售非流動資產(淨額)(附註六(四)及八)	-	-	-	-	520,113	10	-	-	-
1476 其他金融資產-流動(附註八)	38,600	1	50,000	1	-	-	483,779	9	332,506
1478 工程存出保證金	203,595	3	168,955	3	161,784	3	23,257	-	41,051
1479 其他流動資產-其他	216,164	4	167,810	3	124,375	2	1,626,180	29	1,777,783
	<u>5,770,056</u>	<u>91</u>	<u>4,933,128</u>	<u>89</u>	<u>4,621,147</u>	<u>89</u>	<u>29,786</u>	<u>-</u>	<u>28,713</u>
非流動資產：									
1523 備供出售金融資產-非流動(附註六(二)及八)	96,104	2	95,298	2	88,465	2	35,540	1	8,335
1543 以成本衡量之金融資產-非流動(附註六(二))	21,057	-	24,747	-	24,773	-	65,326	1	37,048
1600 不動產、廠房及設備(附註六(五)及八)	207,009	3	207,983	4	209,972	4	1,658,528	30	1,814,831
1760 投資性不動產淨額(附註六(六)及八)	181,520	3	183,122	3	184,801	4	2,832,344	45	1,814,831
1780 無形資產	1,375	-	1,705	-	1,862	-	-	-	-
1840 遞延所得稅資產	4,127	-	4,277	-	3,888	-	-	-	-
1980 其他金融資產-非流動(附註八)	73,334	1	74,192	1	45,199	1	(74,045)	(1)	(80,515)
1995 其他非流動資產-其他	7,372	-	7,372	1	9,467	-	3,303,568	52	3,115,370
	<u>591,898</u>	<u>9</u>	<u>598,696</u>	<u>11</u>	<u>568,427</u>	<u>11</u>	<u>226,042</u>	<u>3</u>	<u>259,373</u>
資產總計	<u>\$ 6,361,954</u>	<u>100</u>	<u>5,531,824</u>	<u>100</u>	<u>5,189,574</u>	<u>100</u>	<u>5,531,824</u>	<u>100</u>	<u>5,189,574</u>
負債及權益總計									
負債：									
短期借款(附註六(八)及八)	2100								
應付短期票券(附註六(七)及八)	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								
與待出售非流動資產直接相關之負債(附註六(四)、(八)、(九)及八)	2260								
預收款項(附註九)	2310								
其他流動負債-其他	2399								
非流動負債：									
應計退休金負債	2640								
存入保證金	2645								
負債總計									
歸屬母公司業主之權益：									
股本(附註六(十四))	3100								
資本公積(附註六(十)及(十四))	3200								
保留盈餘(附註六(十三)及(十四))	3300								
其他權益(附註六(十四))	3400								
歸屬母公司業主之權益合計	36XX								
非控制權益									
權益總計									
負債及權益總計									



會計主管：



經理人：全坤建設附錄後併財務季報告附註

~4~



董事長：

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四月一日至六月三十日及一〇三年及一〇二年一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

	103年4月至6月		102年4月至6月		103年1月至6月		102年1月至6月	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十六))	\$ 7,423	100	115,914	100	17,036	100	213,515	100
5000 營業成本(附註六(十二))	4,808	65	67,817	59	10,912	64	123,578	58
營業毛利	2,615	35	48,097	41	6,124	36	89,937	42
營業費用(附註六(十二)及七)：								
6100 推銷費用	34,594	466	43,053	37	44,909	264	77,867	36
6200 管理費用	25,237	340	24,073	21	51,774	304	41,076	19
營業費用合計	59,831	806	67,126	58	96,683	568	118,943	55
營業淨損	(57,216)	(771)	(19,029)	(17)	(90,559)	(532)	(29,006)	(13)
營業外收入及支出(附註六(十七))：								
7010 其他收入	8,425	113	27	-	8,593	50	2,466	1
7020 其他利益及損失	17,909	241	(2,202)	(2)	27,089	159	(3,506)	(2)
7050 財務成本(附註六(三))	(1,612)	(22)	(30,393)	(26)	(2,633)	(15)	(36,441)	(17)
營業外收入及支出合計	24,722	332	(32,568)	(28)	33,049	194	(37,481)	(18)
繼續營業單位稅前淨損	(32,494)	(439)	(51,597)	(45)	(57,510)	(338)	(66,487)	(31)
7951 減：所得稅費用(附註六(十三))	700	9	9,361	8	756	4	14,318	7
本期淨損	(33,194)	(448)	(60,958)	(53)	(58,266)	(342)	(80,805)	(38)
其他綜合損益：								
8310 國外營運機構財務報告換算之兌換差額	(8,247)	(111)	2,722	2	730	4	11,996	6
8325 備供出售金融資產之未實現評價利益(損失)	898	12	(6,380)	(5)	806	5	(7,468)	(4)
8399 減：與其他綜合損益組成部分相關之所得稅	-	-	-	-	-	-	-	-
其他綜合損益(稅後淨額)	(7,349)	(99)	(3,658)	(3)	1,536	9	4,528	2
本期綜合損益總額	\$ (40,543)	(547)	(64,616)	(56)	(56,730)	(333)	(76,277)	(36)
本期淨利歸屬於：								
8610 母公司業主	\$ (32,669)	(441)	(55,156)	(48)	(57,150)	(335)	(70,699)	(33)
8620 非控制權益	(525)	(7)	(5,802)	(5)	(1,116)	(7)	(10,106)	(5)
	\$ (33,194)	(448)	(60,958)	(53)	(58,266)	(342)	(80,805)	(38)
綜合損益總額歸屬於：								
8710 母公司業主	\$ (40,018)	(540)	(58,814)	(51)	(55,614)	(326)	(66,171)	(31)
8720 非控制權益	(525)	(7)	(5,802)	(5)	(1,116)	(7)	(10,106)	(5)
	\$ (40,543)	(547)	(64,616)	(56)	(56,730)	(333)	(76,277)	(36)
每股虧損(附註六(十五))								
9750 基本每股虧損(單位：元)	\$ (0.22)		(0.36)		(0.38)		(0.47)	

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

民國一〇三年及一〇二六年六月三十日

單位：新台幣千元

歸屬於母公司業主之權益

本 股 普 通 股	保留盈餘				國外營運機 構財務報表 換算之兌換 差		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
	資本公積	法定盈 餘公積	特別盈 餘公積	未分配 盈餘	合 計	合 計	備供出售金 融商品未實 現(損)益	合 計			
\$ 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
-	-	-	-	(70,699)	(70,699)	-	-	-	(70,699)	(10,106)	(80,805)
-	-	-	-	-	(70,699)	11,996	(7,468)	4,528	4,528	-	4,528
-	-	-	-	(70,699)	(70,699)	11,996	(7,468)	4,528	(66,171)	(10,106)	(76,277)
-	-	-	-	(151,753)	(151,753)	-	-	-	(151,753)	-	(151,753)
-	-	23,026	-	(23,026)	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	11,620	(11,620)	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35,982	35,982
\$ 1,517,520	919,902	265,070	48,200	445,193	758,463	(18,980)	(61,535)	(80,515)	3,115,370	259,373	3,374,743
\$ 1,517,520	919,902	265,070	48,200	911,699	1,224,969	(20,879)	(54,702)	(75,581)	3,586,810	286,486	3,873,296
-	-	-	-	(57,150)	(57,150)	-	-	-	(57,150)	(1,116)	(58,266)
-	-	-	-	-	-	730	806	1,536	1,536	-	1,536
-	-	-	-	(57,150)	(57,150)	730	806	1,536	(55,614)	(1,116)	(56,730)
-	-	-	-	(227,628)	(227,628)	-	-	-	(227,628)	-	(227,628)
-	-	39,604	-	(39,604)	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	27,381	(27,381)	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(59,328)	(59,328)
\$ 1,517,520	919,902	304,674	75,581	559,936	940,191	(20,149)	(53,896)	(74,045)	3,303,568	226,042	3,529,610

民國一〇二年一月一日餘額

本期淨損

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

盈餘指撥及分配：

普通股現金股利

提列法定盈餘公積

提列特別盈餘公積

非控制權益增減

民國一〇二年六月三十日餘額

民國一〇三年一月一日餘額

本期淨損

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

盈餘指撥及分配：

普通股現金股利

提列法定盈餘公積

提列特別盈餘公積

非控制權益增減

民國一〇三年六月三十日餘額



董事長：



經理人：

(請詳閱後附合併財務季報附註)

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六月三十日

單位：新台幣千元

	103年1月至6月	102年1月至6月
營業活動之現金流量：		
繼續營業單位稅前淨損	\$ (57,510)	(66,487)
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	3,403	6,051
攤銷費用	330	343
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(21,084)	(693)
利息費用	2,633	36,441
利息收入	(8,593)	(2,466)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	12	-
處分投資利益	(2,977)	-
什項支出	-	3,720
不影響現金流量之收益費損項目合計	(26,276)	43,396
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	(14,887)	(9,202)
應收票據	(3,366)	2,734
應收帳款	290	1,316
其他應收款	(34,061)	14,355
存貨	(661,013)	(85,973)
預付款項	23,299	(201,012)
其他流動資產	(48,237)	(11,133)
其他金融資產-流動	(1,100)	-
工程保證金	(34,640)	35,887
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(773,715)	(253,028)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據	172,205	16,481
應付帳款	(59,369)	(2,448)
其他應付款	93,316	59,300
預收款項	330,257	332,491
其他流動負債	1,058	8,580
應計退休金負債	373	391
與營業活動相關之負債之淨變動合計	537,840	414,795
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(235,875)	161,767
調整項目合計	(262,151)	205,163
營運產生之現金(流出)流入	(319,661)	138,676
收取之利息	8,592	2,455
支付之利息	(9,670)	(34,269)
支付所得稅	(4,198)	(11,939)
營業活動之淨現金(流出)流入	(324,937)	94,923

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六月三十日

單位:新台幣千元

	103年1月至6月	102年1月至6月
投資活動之現金流量：		
處分以成本衡量之金融資產	6,678	-
取得不動產、廠房及設備	(839)	(269)
取得無形資產	-	(164)
其他金融資產-流動	12,500	592,586
其他金融資產-非流動	1,002	(133)
其他非流動資產	-	(2,737)
投資活動之淨現金流入	<u>19,341</u>	<u>589,283</u>
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	430,000	370,000
短期借款減少	(51,000)	(17,000)
發行應付短期票券	34,691	34,732
償還應付短期票券	(35,000)	-
應付公司債贖回	-	(943,900)
償還長期借款	-	(1,052)
存入保證金增加	32,605	-
存入保證金減少	-	(1,000)
非控制權益變動	(59,659)	31,026
籌資活動之淨現金流入(流出)	<u>351,637</u>	<u>(527,194)</u>
匯率變動對現金及約當現金之影響	<u>939</u>	<u>14,921</u>
本期現金及約當現金增加數	46,980	171,933
期初現金及約當現金餘額	<u>1,235,743</u>	<u>875,425</u>
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 1,282,723</u>	<u>1,047,358</u>

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六月三十日僅經核閱，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六月三十日

(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，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八月十三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：

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」	2018年1月1日
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	2016年1月1日
國際財務報導準則第15號「來自客戶合約之收入」	2017年1月1日
國際財務報導準則第11號之修正「處理聯合營運權益之取得」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號之修正「闡明可接受之折舊及攤銷方法」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號之修正「生產性植物」	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
國際會計準則第39號之修正「衍生工具之合約更替及避險會計之繼續」	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。

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。

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)。

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
			103.6.30	102.12.31	102.6.30	
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 %	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	公寓大廈管理服务業	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 CO., LTD. (SAMOA)	控股公司	100.00 %	100.00 %	100.00 %	
本公司	CHAINQUI CONSTRUCTION CO., LTD. (SAMOA)	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 %	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 %	

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)

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比			說明
			103.6.30	102.12.31	102.6.30	
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 %	
CHAINQUI HOLDING CO., LTD. (SAMOA)	CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	控股公司	100.00 %	- %	- %	
CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT BELLTOWN LLC	土地、住宅開發 發租售業務	100.00 %	- %	- %	

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，另於民國一〇三年五月三十日辦理清算申報，並於民國一〇三年七月二十八日經新北院清民事弘103年度司司字第269號函核准清算完結。

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，並於民國一〇三年一月十六日經國稅局註銷登記完成，另於民國一〇三年三月三十一日辦理清算申報，目前尚待國稅局核准中。

2.未列入合併財務報告之子公司：無。

(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。

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)

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

	103.6.30	102.12.31	102.6.30
庫存現金	\$ 1,256	1,278	1,285
支票存款	22,105	26,905	16,471
活期存款	782,643	602,837	527,951
外匯存款	476,719	474,823	501,651
定期存款	-	129,900	-
現金及約當現金	\$ 1,282,723	1,235,743	1,047,358

(二)金融資產

1.明細如下：

	103.6.30	102.12.31	102.6.30
透過損益按公允價值衡量之金融資產			
上市(櫃)股票	\$ 158,656	122,685	30,346
受益憑證	-	-	1,962
小計	<u>158,656</u>	<u>122,685</u>	<u>32,308</u>
備供出售金融資產			
國內上市(櫃)公司股票	67,265	64,915	59,922
國內興櫃公司股票	28,839	30,383	28,543
小計	<u>96,104</u>	<u>95,298</u>	<u>88,465</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	5,374	5,363	5,389
小計	<u>21,057</u>	<u>24,747</u>	<u>24,773</u>
合計	\$ 275,817	242,730	145,546
流動	\$ 158,656	122,685	32,308
非流動	117,161	120,045	113,238
合計	\$ 275,817	242,730	145,546

2.合併公司已於附註六(十八)揭露與金融工具相關之信用、貨幣及利率暴險。

3.截至民國一〇三年六月三十日、一〇二年十二月三十一日及六月三十日，合併公司之金融資產提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

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

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>103.6.30</u>	<u>102.12.31</u>	<u>102.6.30</u>
待售房地	\$ 104,791	104,791	177,904
營建用地	777,976	725,212	725,212
在建房地	2,564,242	1,689,651	1,258,555
預付土地款	<u>3,354</u>	<u>124,539</u>	<u>102,610</u>
	<u>\$ 3,450,363</u>	<u>2,644,193</u>	<u>2,264,281</u>

1.民國一〇三年及一〇二年一月一日至六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零元。

2.於民國一〇三年及一〇二年四月一日至六月三十日與一〇三年與一〇二年一月一日至六月三十日，合併公司之利息資本化情形如下：

	<u>103年4月至6月</u>	<u>102年4月至6月</u>	<u>103年1月至6月</u>	<u>102年1月至6月</u>
利息支出總額	\$ 5,521	33,482	10,112	39,661
在建房地之資本化金額	3,909	3,089	7,479	3,220
資本化利率	2.02%~2.35%	1.18%	2.02%~2.35%	1.18%

3.截至民國一〇三年六月三十日、一〇二年十二月三十一日及六月三十日，合併公司之存貨提供金融機構作為融資擔保之情形，請詳附註八。

4.於民國一〇三年六月三十日、一〇二年十二月三十一日及六月三十日，預期超過十二個月以後回收之存貨金額分別如下：

	<u>103.6.30</u>	<u>102.12.31</u>	<u>102.6.30</u>
存貨	<u>\$ 2,006,928</u>	<u>1,372,700</u>	<u>999,683</u>

(四)待出售非流動資產

本公司於民國一〇二年五月十三日經董事會決議以總價919,200千元出售台北市部分投資性不動產，處分利益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。於民國一〇二年六月三十日該待出售群組之資產及負債金額分別為520,113千元及355,963千元，其明細如下：

待出售非流動資產：

	<u>102.6.30</u>
土地	\$ 429,651
房屋	175,244
累計折舊-房屋	<u>(84,782)</u>
合計	<u>\$ 520,113</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)

與待出售非流動資產直接相關之負債：

	<u>102.6.30</u>
短期借款	\$ 305,000
長期借款	27,182
遞延所得稅負債-土地增值稅準備	<u>23,781</u>
合計	<u>\$ 355,963</u>

1. 上列待出售非流動資產係自投資性不動產轉列，請詳附註六(六)、(八)及(九)。

2. 合併公司待出售非流動資產提供予銀行作為借款之擔保情形，請詳附註八。

(五) 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六月三十日不動產、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	-	500	339	839
處分及報廢	-	-	(79)	(79)
民國103年6月30日餘額	<u>\$ 165,722</u>	<u>65,960</u>	<u>6,804</u>	<u>238,486</u>
民國102年1月1日餘額	\$ 165,722	65,440	6,218	237,380
增 添	-	20	249	269
民國102年6月30日餘額	<u>\$ 165,722</u>	<u>65,460</u>	<u>6,467</u>	<u>237,649</u>
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	-	1,449	352	1,801
處分及報廢	-	-	(67)	(67)
民國103年6月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>25,914</u>	<u>5,563</u>	<u>31,477</u>
民國102年1月1日餘額	\$ -	21,014	4,528	25,542
本年度折舊	-	1,723	412	2,135
民國102年6月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>22,737</u>	<u>4,940</u>	<u>27,677</u>
帳面價值：				
民國103年1月1日	<u>\$ 165,722</u>	<u>40,995</u>	<u>1,266</u>	<u>207,983</u>
民國103年6月30日	<u>\$ 165,722</u>	<u>40,046</u>	<u>1,241</u>	<u>207,009</u>
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6月30日	<u>\$ 165,722</u>	<u>42,723</u>	<u>1,527</u>	<u>209,972</u>

截至民國一〇三年六月三十日、一〇二年十二月三十一日及六月三十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)

(六)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	\$ <u>111,912</u>	<u>89,893</u>	<u>201,805</u>
民國103年6月30日餘額	\$ <u>111,912</u>	<u>89,893</u>	<u>201,805</u>
民國102年1月1日餘額	\$ 541,564	265,137	806,701
移轉至待出售非流動資產	<u>(429,651)</u>	<u>(175,244)</u>	<u>(604,895)</u>
民國102年6月30日餘額	\$ <u>111,913</u>	<u>89,893</u>	<u>201,806</u>
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	<u>-</u>	<u>1,602</u>	<u>1,602</u>
民國103年6月30日餘額	\$ <u>-</u>	<u>20,285</u>	<u>20,285</u>
民國102年1月1日餘額	\$ -	97,871	97,871
本年度折舊	<u>-</u>	<u>3,916</u>	<u>3,916</u>
移轉至待出售非流動資產	<u>-</u>	<u>(84,782)</u>	<u>(84,782)</u>
民國102年6月30日餘額	\$ <u>-</u>	<u>17,005</u>	<u>17,005</u>
帳面金額：			
民國103年1月1日	\$ <u>111,912</u>	<u>71,210</u>	<u>183,122</u>
民國103年6月30日	\$ <u>111,912</u>	<u>69,608</u>	<u>181,520</u>
民國102年1月1日	\$ <u>541,564</u>	<u>167,266</u>	<u>708,830</u>
民國102年6月30日	\$ <u>111,913</u>	<u>72,888</u>	<u>184,801</u>

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(十一)。
3. 截至民國一〇三年六月三十日、一〇二年十二月三十一日及六月三十日，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。

(七)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

	<u>103.6.30</u>	<u>102.12.31</u>	<u>102.6.30</u>
應付商業本票	\$ <u>34,718</u>	<u>34,889</u>	<u>54,705</u>

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六月三十日間新增金額分別為34,691千元及34,732千元，償還之金額分別為35,000千元及零元，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)

(八)短期借款

	<u>103.6.30</u>	<u>102.12.31</u>	<u>102.6.30</u>
無擔保銀行借款	\$ 170,000	170,000	52,000
擔保銀行借款	903,000	524,000	778,000
減：轉列待出售非流動資產直接相關之負債	-	-	(305,000)
合 計	<u>\$ 1,073,000</u>	<u>694,000</u>	<u>525,000</u>
尚未使用額度	<u>\$ 4,009,840</u>	<u>3,210,205</u>	<u>1,400,094</u>
利率區間	<u>1.55%~2.60%</u>	<u>1.55%~2.60%</u>	<u>1.50%~2.37%</u>

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六月三十日新增金額分別為430,000千元及370,000千元，償還之金額分別為51,000千元及17,000千元，另部分短期借款於民國一〇二年六月三十日符合分類為待出售非流動資產直接相關之負債，請詳附註六(四)。

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)長期借款

合併公司長期借款之明細如下：

	<u>103.6.30</u>	<u>102.12.31</u>	<u>102.6.30</u>
擔保銀行借款	\$ -	-	27,182
減：轉列待出售非流動資產直接相關之負債	-	-	(27,182)
合 計	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
利率區間	<u>-</u>	<u>-</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一〇三年及一〇二年一月一日至六月三十日間均無重大發行、再買回或償還之情形，利息費用請詳附註六(十七)，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)，另部分長期借款於民國一〇二年六月三十日符合分類為待出售非流動資產直接相關之負債，請詳附註六(四)。

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)

(十)擔保可轉換公司債

	<u>103.6.30</u>	<u>102.12.31</u>	<u>102.6.30</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>103年4月至6月</u>	<u>102年4月至6月</u>	<u>103年1月至6月</u>
利息費用	\$ <u>-</u>	<u>29,838</u>	<u>-</u>
		<u>102年1月至6月</u>	<u>33,553</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民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。

(十一)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>103.6.30</u>	<u>102.12.31</u>	<u>102.6.30</u>
一年內	\$ 8,274	8,161	7,997
一年至五年	<u>3,999</u>	<u>6,772</u>	<u>11,667</u>
	\$ <u>12,273</u>	<u>14,933</u>	<u>19,664</u>

(十二)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，故合併公司採用民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4月至6月</u>	<u>102年4月至6月</u>	<u>103年1月至6月</u>	<u>102年1月至6月</u>
營業成本及營業費用	\$ <u>352</u>	<u>359</u>	<u>703</u>	<u>717</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4月至6月</u>	<u>102年4月至6月</u>	<u>103年1月至6月</u>	<u>102年1月至6月</u>
營業成本及營業費用	\$ <u>771</u>	<u>743</u>	<u>1,495</u>	<u>1,453</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)

(十三)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六月三十日費用明細如下：

	103年4月至6月	102年4月至6月	103年1月至6月	102年1月至6月
當期所得稅費用				
營利事業所得稅	\$ 700	4,392	700	4,392
土地增值稅	-	4,969	56	9,926
所得稅費用	<u>\$ 700</u>	<u>9,361</u>	<u>756</u>	<u>14,318</u>

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：

	103.6.30	102.12.31	102.6.30
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	559,936	911,699	445,193
	<u>\$ 559,936</u>	<u>911,699</u>	<u>445,193</u>
可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 11,400</u>	<u>7,314</u>	<u>9,098</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>1.25 %</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。

(十四)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六月三十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)。

民國一〇三年六月三十日、一〇二年十二月三十一日及六月三十日，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：

	103.6.30	102.12.31	102.6.30
發行股票溢價	\$ 733,576	733,576	733,576
庫藏股票交易	60,315	60,315	60,315
其他	126,011	126,011	126,011
	<u>\$ 919,902</u>	<u>919,902</u>	<u>919,902</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)

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

2.保留盈餘

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

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

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

(1)法定盈餘公積

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

(2)特別盈餘公積

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

(3)盈餘分配

本公司民國一〇三年及一〇二年四月一日至六月三十日與一〇三年及一〇二年一月一日至六月三十日依公司章程估列員工紅利與董事及監察人酬勞各情形如下：

	<u>103年4月至6月</u>	<u>102年4月至6月</u>	<u>103年1月至6月</u>	<u>102年1月至6月</u>
員工紅利及董監酬勞\$	<u>7,223</u>	<u>7,935</u>	<u>15,518</u>	<u>7,935</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)

上述員工紅利與董事及監察人酬勞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及一〇二年之營業費用。

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。民國一〇二年度及一〇一年度估計金額與實際配發情形並無差異，相關董事會通過及股東會決議之員工紅利及董監酬勞發放情形可至公開資訊觀測站查詢。

本公司分別於民國一〇三年六月十一日及民國一〇二年六月十一日經股東常會決議民國一〇二年度及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>151,753</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	730	-	730
備供出售金融資產未實現損益：			
合併公司	-	806	806
民國103年6月30日餘額	<u>\$ (20,149)</u>	<u>(53,896)</u>	<u>(74,045)</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	11,996	-	11,996
備供出售金融資產未實現損益：			
合併公司	-	(7,468)	(7,468)
民國102年6月30日餘額	<u>\$ (18,980)</u>	<u>(61,535)</u>	<u>(80,515)</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)每股虧損

1.基本每股虧損

民國一〇三年及一〇二年一月一日至六月三十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57,150千元及70,699千元，及普通股加權平均流通在外股數皆為151,752千股為基礎計算之，相關計算如下：

	103年4月至6月	102年4月至6月	103年1月至6月	102年1月至6月
基本每股虧損				
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨損	\$ <u>(32,669)</u>	<u>(55,156)</u>	<u>(57,150)</u>	<u>(70,699)</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>(0.22)</u>	<u>(0.36)</u>	<u>(0.38)</u>	<u>(0.47)</u>

(十六)收入

合併公司之收入明細如下：

	103年4月至6月	102年4月至6月	103年1月至6月	102年1月至6月
商品銷售	\$ -	101,415	1,150	183,941
投資性不動產 租金收入	2,041	8,803	4,094	17,605
勞務收入	5,382	5,696	11,792	11,969
	\$ <u>7,423</u>	<u>115,914</u>	<u>17,036</u>	<u>213,515</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：

	103年4月至6月	102年4月至6月	103年1月至6月	102年1月至6月
利息收入	\$ <u>8,425</u>	<u>27</u>	<u>8,593</u>	<u>2,466</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：

	103年4月至6月	102年4月至6月	103年1月至6月	102年1月至6月
外幣兌換損益	\$ -	2	-	-
處分投資利益	-	-	2,977	-
透過損益按公允價值衡量之 金融資產淨利益(損失)	14,650	(315)	21,084	693
其他	3,259	(1,889)	3,028	(4,199)
	\$ <u>17,909</u>	<u>(2,202)</u>	<u>27,089</u>	<u>(3,506)</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)

3.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	<u>103年4月至6月</u>	<u>102年4月至6月</u>	<u>103年1月至6月</u>	<u>102年1月至6月</u>
利息費用				
銀行借款	\$ (5,521)	(3,644)	(10,112)	(6,108)
公司債折價攤銷數	-	(1,238)	-	(4,953)
利息補償金	-	(28,600)	-	(28,600)
利息資本化	<u>3,909</u>	<u>3,089</u>	<u>7,479</u>	<u>3,220</u>
	<u>\$ (1,612)</u>	<u>(30,393)</u>	<u>(2,633)</u>	<u>(36,441)</u>

(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、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六月三十日、一〇二年十二月三十一日及六月三十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六月三十日、一〇二年十二月三十一日及六月三十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。

(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)。

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>第一級</u>	<u>第二級</u>	<u>第三級</u>	<u>合計</u>
103年6月30日				
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 158,656	-	-	158,656
備供出售金融資產	<u>96,104</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>96,104</u>
	<u>\$ 254,760</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>254,760</u>
102年12月31日				
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 122,685	-	-	122,685
備供出售金融資產	<u>95,298</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>95,298</u>
	<u>\$ 217,983</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>217,983</u>
102年6月30日				
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 32,308	-	-	32,308
備供出售金融資產	<u>88,465</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>88,465</u>
	<u>\$ 120,773</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>120,773</u>

民國一〇三年及一〇二年一月一日至六月三十日並無任何移轉之情事。

(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度合併財務報告附註六(十九)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4月至6月</u>	<u>102年4月至6月</u>	<u>103年1月至6月</u>	<u>102年1月至6月</u>
短期員工福利	\$ <u>5,744</u>	<u>4,759</u>	<u>15,634</u>	<u>13,003</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	103.6.30	102.12.31	102.6.30
受限制資產(帳列其他金融資產—流動)	短期借款及信託專戶	\$ 38,600	50,000	-
其他金融資產—非流動	保證金、押標金	828	1,770	1,486
備供出售金融資產—非流動	應付短期票券	19,738	19,503	18,257
待售房地	短期借款	104,090	104,090	147,368
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	1,341,855	1,185,652	1,086,694
不動產、廠房及設備	短期借款及長期借款	206,927	207,883	209,847
投資性不動產(未折減餘額)	短期借款及長期借款	181,520	183,122	184,801
待出售非流動資產	短期借款及長期借款	-	-	520,113
		<u>\$ 2,616,476</u>	<u>2,474,938</u>	<u>2,891,484</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. 於民國一〇三年六月三十日、一〇二年十二月三十一日及六月三十日止，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：

	103.6.30	102.12.31	102.6.30
簽訂合約總價(未稅)	<u>\$ 5,325,377</u>	<u>3,915,912</u>	<u>3,078,812</u>
已收取價款	<u>\$ 813,423</u>	<u>483,754</u>	<u>332,501</u>

2. 於民國一〇三年六月三十日、一〇二年十二月三十一日及六月三十日止，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：

	103.6.30	102.12.31	102.6.30
存出保證金票據	<u>\$ 55,000</u>	<u>55,000</u>	<u>75,000</u>

3. 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%，截至民國一〇三年六月三十日止，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。

4. 本公司之子公司截至民國一〇三年六月三十日、一〇二年十二月三十一日及六月三十日止，已簽約尚未計價之工程款項分別為664,000千元、826,500千元及431,000千元。

(二)或有負債：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、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

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4月至6月			102年4月至6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	\$ 5,325	23,833	29,158	3,979	23,539	27,518
勞健保費用	454	1,117	1,571	393	1,204	1,597
退休金費用	236	862	1,098	211	891	1,102
其他員工福利費用	124	650	774	119	300	419
折舊費用	802	914	1,716	1,994	1,045	3,039
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	165	165	-	166	166

功 能 別 性 質 別	103年1月至6月			102年1月至6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	\$ 10,357	49,621	59,978	8,879	40,895	49,774
勞健保費用	868	2,381	3,249	772	2,265	3,037
退休金費用	435	1,715	2,150	437	1,733	2,170
其他員工福利費用	234	899	1,133	231	580	811
折舊費用	1,603	1,800	3,403	3,951	2,100	6,051
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	330	330	-	343	343

(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六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										
0	本公司	全達建設開發(股)公司	2	1,651,784	1,220,000	1,220,000	430,000	-	36.93 %	2,642,854	Y	N	N
0	本公司	昱景建設(股)公司	1	1,651,784	693,600	693,600	66,500	-	20.99 %	2,642,854	N	N	N

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	持股比例	公允價值	
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	67,265	- %	67,265	
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	8,900	- %	8,900	
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	18,660	- %	18,660	
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	50,000	- %	50,000	
全坤建設開發(股)公司	股票—富邦金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	650,000	28,047	- %	28,047	
全坤建設開發(股)公司	股票—華亞科	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	500,000	27,150	- %	27,150	
全坤建設開發(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	128,000	25,024	- %	25,024	
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 %	2,001	
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	19,939	- %	19,939	
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	50,000	9,775	- %	9,775	
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 %	1,273	
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
				股 數	帳面金額	持股比率	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	5,374	18.00 %	5,374	

註1：上述以成本衡量之金融資產—非流動之市價係指淨值，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	477,952	與一般交易相當	7.51 %
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	0.30 %
0	全坤建設開發(股)公司	家園營造(股)公司	1	應付票據	34,481	與一般交易相當	0.54 %
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	0.47 %
1	家園營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	預收工程款	477,952	與一般交易相當	7.51 %
1	家園營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	應收帳款	53,638	與一般交易相當	0.84 %
1	家園營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	營建收入	171,286	與一般交易相當	1,005.44%
1	家園營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	營建成本	161,723	與一般交易相當	949.30%
1	家園營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	在建工程	11,158	與一般交易相當	0.18 %
1	家園營造(股)公司	全達建設(股)公司	3	預收工程款	373,904	與一般交易相當	5.88 %
1	家園營造(股)公司	全達建設(股)公司	3	營建收入	174,186	與一般交易相當	1,022.46%
1	家園營造(股)公司	全達建設(股)公司	3	營建成本	169,501	與一般交易相當	994.96%
1	家園營造(股)公司	全達建設(股)公司	3	在建工程	10,313	與一般交易相當	0.16 %
1	家園營造(股)公司	全達建設(股)公司	3	應收帳款	46,557	與一般交易相當	0.73 %
2	全達建設(股)公司	家園營造(股)公司	3	在建工程	373,904	與一般交易相當	5.88 %
2	全達建設(股)公司	家園營造(股)公司	3	應付票據	46,557	與一般交易相當	0.73 %
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	0.47 %

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：

民國一〇三年一月一日至六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	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	台灣	水泥製品之製造	-	24,172	-	- %	-	-	-	註1
全坤建設開發(股)公司	保鑫投資(股)公司	台灣	一般投資業	184,640	184,640	19,999,991	99.99 %	102,010	17,500	4,051	
全坤建設開發(股)公司	全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	台灣	公寓大廈管理服務業	10,000	10,000	999,996	99.99 %	8,296	(347)	(347)	
全坤建設開發(股)公司	全市好超市(有)公司	台灣	超級市場業	25,710	25,710	2,571,000	75.00 %	25,225	(663)	(497)	
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 %	486,617	896	896	
全坤建設開發(股)公司	全瀚開發(股)公司	台灣	土地、住宅開發租賃	-	600	-	- %	-	-	-	註2
全坤建設開發(股)公司	全達建設開發(股)公司	台灣	住宅開發租賃	246,000	246,000	24,600,000	82.00 %	189,339	(2,750)	(2,255)	
全坤建設開發(股)公司	CHAINQUI HOLDING CO.,LTD (SAMOA)	薩摩亞	海外投資控股公司	428	168	260,000	100.00 %	7,764	(1)	(1)	
全坤建設開發(股)公司	CHAINQUI CONSTRUCTION CO.,LTD (SAMOA)	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	台灣	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	台灣	營造業	33,879	33,879	50,000,000	99.99 %	56,694	10,131	10,131	
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 %	470,827	1,093	995	
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 %	510,537	1,377	1,114	
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 %	416,488	1,395	1,395	
CHAINQUI HOLDING CO.,LTD (SAMOA)	CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	美國	海外投資控股公司	-	-	-	100.00 %	-	-	-	
CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT BELLTOWN LLC	美國	土地、住宅開發租賃	-	-	-	100.00 %	-	-	-	

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；另於民國一〇三年五月三十日辦理清算申報，並於民國一〇三年七月二十八日經新北院清民事弘103年度司司字第269號函核准清算完結。

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，並於民國一〇三年一月十六日經國稅局註銷登記完成，另於民國一〇三年三月三十一日辦理清算申報，目前尚待國稅局核准中。

(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：

	103年4月至6月				
	建設部門	營建部門	所有其 他部門	調 整 及銷除	合 計
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 1,303	-	6,120	-	7,423
部門間收入	93	213,457	-	(213,550)	-
收入總計	<u>\$ 1,396</u>	<u>213,457</u>	<u>6,120</u>	<u>(213,550)</u>	<u>7,423</u>
應報導部門損益	<u>\$ (34,103)</u>	<u>2,533</u>	<u>4,267</u>	<u>(5,891)</u>	<u>(33,194)</u>
	102年4月至6月				
	建設部門	營建部門	所有其 他部門	調 整 及銷除	合 計
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 109,480	-	6,434	-	115,914
部門間收入	129	69,017	-	(69,146)	-
收入總計	<u>\$ 109,609</u>	<u>69,017</u>	<u>6,434</u>	<u>(69,146)</u>	<u>115,914</u>
應報導部門損益	<u>\$ (86,605)</u>	<u>(3,267)</u>	<u>(4,679)</u>	<u>33,593</u>	<u>(60,958)</u>
	103年1月至6月				
	建設部門	營建部門	所有其 他部門	調 整 及銷除	合 計
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 4,791	-	12,245	-	17,036
部門間收入	186	345,472	-	(345,658)	-
收入總計	<u>\$ 4,977</u>	<u>345,472</u>	<u>12,245</u>	<u>(345,658)</u>	<u>17,036</u>
應報導部門損益	<u>\$ (59,936)</u>	<u>10,131</u>	<u>17,746</u>	<u>(26,207)</u>	<u>(58,266)</u>
	102年1月至6月				
	建設部門	營建部門	所有其 他部門	調 整 及銷除	合 計
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 200,071	-	13,444	-	213,515
部門間收入	258	130,454	-	(130,712)	-
收入總計	<u>\$ 200,329</u>	<u>130,454</u>	<u>13,444</u>	<u>(130,712)</u>	<u>213,515</u>
應報導部門損益	<u>\$ (126,592)</u>	<u>(4,213)</u>	<u>(6,490)</u>	<u>56,490</u>	<u>(80,805)</u>
應報導部門資產					
103年6月30日	<u>\$ 6,247,090</u>	<u>1,093,783</u>	<u>894,445</u>	<u>(1,873,364)</u>	<u>6,361,954</u>
102年12月31日	<u>\$ 5,522,061</u>	<u>739,931</u>	<u>869,754</u>	<u>(1,599,922)</u>	<u>5,531,824</u>
102年6月30日	<u>\$ 5,169,374</u>	<u>455,055</u>	<u>878,702</u>	<u>(1,313,557)</u>	<u>5,189,574</u>