

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

民國一〇四年及一〇三年三月三十一日  
(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	8~10
(四)重大會計政策之彙總說明	10~12
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	12~13
(六)重要會計項目之說明	13~24
(七)關係人交易	24
(八)質押之資產	24
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	24~25
(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	26~28
2.轉投資事業相關資訊	28~29
3.大陸投資資訊	29
(十四)部門資訊	29~30



## 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 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一〇四年及一〇三年三月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇四年及一〇三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：

馬國林



簡蓉暉



證券主管機關：(88)台財證(六)第18311號  
核准簽證文號

民國一〇四年五月十一日

民國一〇四年及一〇三年三月三十一日暨該期間，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

民國一〇四年三月三十一日、一〇三年三月三十一日及三月三十一日

單位：新台幣千元

	104.3.31		103.12.31		103.3.31	
	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))	\$ 1,056,212	12	1,392,771	18	1,103,000	19
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動 (附註六(二))	112,592	1	115,815	2	160,820	3
1150 應收票據淨額	1,094	-	-	-	626	-
1170 應收帳款淨額	3,383	-	3,778	-	1,380	-
1200 其他應收款	40,608	1	55,871	1	42,620	1
1320 存貨(建設業適用)(附註六(三)及八)	5,415,477	63	4,345,328	57	2,892,183	50
1410 預付款項	342,805	4	347,255	5	537,216	9
1476 其他金融資產-流動(附註八)	512,821	6	289,988	4	98,000	2
1478 工程存出保證金	215,258	3	217,582	3	192,900	3
1479 其他流動資產-其他	266,851	3	254,087	3	175,001	3
	<u>7,967,101</u>	<u>93</u>	<u>7,022,475</u>	<u>93</u>	<u>5,203,746</u>	<u>90</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)	95,220	1	90,446	1	95,206	2
1543 以成本衡量之金融資產-非流動(附註六(二))	11,683	-	11,746	-	21,167	-
1600 不動產、廠房及設備(附註六(四)及八)	204,572	3	205,082	3	207,291	4
1760 投資性不動產淨額(附註六(五)及八)	179,152	2	179,917	2	182,321	3
1780 無形資產	890	-	1,048	-	1,540	-
1840 遞延所得稅資產	-	-	-	-	2,438	-
1980 其他金融資產-非流動(附註八)	77,025	1	77,925	1	75,952	1
1995 其他非流動資產-其他	7,372	-	7,372	-	7,372	-
	<u>575,914</u>	<u>7</u>	<u>573,536</u>	<u>7</u>	<u>593,287</u>	<u>10</u>
<b>資產總計</b>	<u>\$ 8,543,015</u>	<u>100</u>	<u>7,596,011</u>	<u>100</u>	<u>5,797,033</u>	<u>100</u>
<b>負債及權益</b>						
<b>流動負債：</b>						
短期借款(附註六(七))	2100		2100		2100	
應付短期票券(附註六(六))	2110		2110		2110	
應付票據	2150		2150		2150	
應付帳款	2170		2170		2170	
其他應付款	2200		2200		2200	
本期所得稅負債(附註六(十))	2230		2230		2230	
預收款項(附註九)	2310		2310		2310	
其他流動負債-其他	2399		2399		2399	
<b>非流動負債：</b>						
遞延所得稅負債	2570		2570		2570	
淨確定福利負債-非流動(附註六(九))	2640		2640		2640	
存入保證金	2645		2645		2645	
<b>負債總計</b>						
歸屬母公司業主之權益(附註六(十)、(十一))：						
股本	3100		3100		3100	
資本公積	3200		3200		3200	
保留盈餘	3300		3300		3300	
其他權益	3400		3400		3400	
歸屬母公司業主之權益合計	36XX		36XX		36XX	
非控制權益						
<b>權益總計</b>						
<b>負債及權益總計</b>						
	<u>\$ 8,543,015</u>	<u>100</u>	<u>7,596,011</u>	<u>100</u>	<u>5,797,033</u>	<u>100</u>



董事長：

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  
合併綜合損益表

民國一〇四年及一〇三年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

	104年1月至3月		103年1月至3月	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十三))	\$ 11,414	100	9,613	100
5000 營業成本	6,122	54	6,104	63
營業毛利	5,292	46	3,509	37
營業費用：				
6100 推銷費用	13,038	114	10,315	107
6200 管理費用	25,584	224	26,537	276
營業費用合計	38,622	338	36,852	383
營業淨損	(33,330)	(292)	(33,343)	(346)
營業外收入及支出(附註六(十四))：				
7010 其他收入	2,001	18	168	2
7020 其他利益及損失	(10,982)	(96)	9,180	96
7050 財務成本	(13,996)	(123)	(1,021)	(11)
營業外收入及支出合計	(22,977)	(201)	8,327	87
繼續營業部門稅前淨損	(56,307)	(493)	(25,016)	(259)
7951 減：所得稅費用(附註六(十))	327	3	56	1
本期淨損	(56,634)	(496)	(25,072)	(260)
8300 其他綜合損益：				
8360 後續可能重分類至損益之項目				
8361 國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(9,254)	(81)	8,977	93
8362 備供出售金融資產未實現評價損益	4,774	42	(92)	(1)
後續可能重分類至損益之項目合計	(4,480)	(39)	8,885	92
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	(4,480)	(39)	8,885	92
8510 本期綜合損益總額	\$ (61,114)	(535)	(16,187)	(168)
本期淨利歸屬於：				
8610 母公司業主	\$ (55,938)	(490)	(24,481)	(254)
8620 非控制權益	(696)	(6)	(591)	(6)
	\$ (56,634)	(496)	(25,072)	(260)
綜合損益總額歸屬於：				
8710 母公司業主	\$ (60,418)	(529)	(15,596)	(162)
8720 非控制權益	(696)	(6)	(591)	(6)
	\$ (61,114)	(535)	(16,187)	(168)
每股損失(附註六(十二))				
9750 基本每股損失(單位：元)	\$ (0.37)		(0.16)	
9850 稀釋每股損失(單位：元)	\$ (0.37)		(0.16)	

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

民國一〇四年及一〇三年一月一日起至三月三十一日

單位：新台幣千元

歸屬於母公司業主之權益

	其他權益項目										
	股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	保留盈餘	國外營運機構財務報表換算之兌換差	可供出售金融資產(損)益	合計	歸屬於母公司業主權益總計	非控制權益	權益總額
民國一〇三年一月一日餘額	\$ 1,517,520	919,902	265,070	48,200	911,699	(20,879)	(54,702)	(75,581)	3,586,810	286,486	3,873,296
本期淨損	-	-	-	-	(24,481)	-	-	-	(24,481)	(591)	(25,072)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	8,977	(92)	8,885	8,885	-	8,885
本期綜合損益總額	-	-	-	-	(24,481)	8,977	(92)	8,885	(15,596)	(591)	(16,187)
非控制權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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	(11,902)	(54,794)	(66,696)	3,571,214	289,606	3,860,820
民國一〇四年一月一日餘額	\$ 1,517,520	919,902	304,674	75,581	413,401	10,844	(59,554)	(48,710)	3,182,368	233,596	3,415,964
本期淨損	-	-	-	-	(55,938)	-	-	-	(55,938)	(696)	(56,634)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	(9,254)	4,774	(4,480)	(4,480)	-	(4,480)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	(55,938)	(9,254)	4,774	(4,480)	(60,418)	(696)	(61,114)
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34,045	34,045
民國一〇四年三月三十一日餘額	\$ 1,517,520	919,902	304,674	75,581	357,463	1,590	(54,780)	(53,190)	3,121,950	266,945	3,388,895



董事長：

(請詳閱後附合併財務季報告附註)

經理人：

會計主管：



~6~

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

民國一〇四年及一〇三年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

	104年1月至3月	103年1月至3月
營業活動之現金流量：		
本期稅前(淨損)淨利	\$ (56,307)	(25,016)
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	1,582	1,687
攤銷費用	158	165
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	2,530	(6,434)
利息費用	13,996	1,021
處分以成本衡量金融資產利益	-	(2,977)
利息收入	(1,958)	(72)
不影響現金流量之收益費損項目合計	<u>16,308</u>	<u>(6,610)</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	32	(31,701)
應收票據	(1,094)	(626)
應收帳款	395	796
其他應收款	15,263	92
存貨	(1,072,416)	(244,420)
預付款項	3,305	(38,361)
其他流動資產	(12,862)	(4,930)
其他金融資產-流動	(213,423)	(60,500)
工程保證金	2,324	(23,945)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	<u>(1,278,476)</u>	<u>(403,595)</u>
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據	(29,326)	51,839
應付帳款	34,126	(65,194)
其他應付款	69,221	(7,373)
預收款項	241,128	88,376
其他流動負債	1,546	559
淨確定福利負債	551	190
與營業活動相關之負債之淨變動合計	<u>317,246</u>	<u>68,397</u>
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	<u>(961,230)</u>	<u>(335,198)</u>
調整項目合計	<u>(944,922)</u>	<u>(341,808)</u>
營運產生之現金流出	(1,001,229)	(366,824)
收取之利息	1,958	71
支付之利息	(18,734)	(4,303)
支付所得稅	(7)	(56)
營業活動之淨現金流出	<u>(1,018,012)</u>	<u>(371,112)</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)

民國一〇四年及一〇三年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

	104年1月至3月	103年1月至3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	(307)	(194)
其他金融資產-流動	(9,564)	12,500
其他金融資產-非流動	60	(164)
投資活動之淨現金流(出)入	(9,811)	18,820
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	738,572	210,000
短期借款減少	(64,690)	(1,000)
應付短期票券減少	(10,000)	-
存入保證金減少	(2,200)	-
非控制權益變動	36,000	-
籌資活動之淨現金流入	697,682	209,000
匯率變動對現金及約當現金之影響	(6,418)	10,549
本期現金及約當現金增加數	(336,559)	(132,743)
期初現金及約當現金餘額	1,392,771	1,235,743
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,056,212	1,103,000

董事長：



(請詳閱後附合併財務季報告附註)

經理人：



會計主管：





民國一〇四年及一〇三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

民國一〇四年及一〇三年三月三十一日

(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一〇四年五月十一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)已採用金管會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

合併公司自民國一〇四年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)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」)編製合併財務季報告，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	國際會計準則理事會發布之生效日
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

## 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)

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則 理事會發布 之生效日
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

除下列項目外，適用2013年版國際財務報導準則對合併財務季報告未造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

### 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。合併公司已依該準則改變綜合損益表之表達方式，比較期亦已配合重行表達。

### 2. 國際會計準則第十九號「員工福利」

該準則主要修正以淨確定福利負債(資產)乘以折現率決定淨利息，並用其取代準則修訂前之利息成本及計畫資產之預期報酬、刪除精算損益得採「緩衝區法」或發生時一次列入損益之會計政策選擇，並規定確定福利計畫之再衡量數(含精算損益)應於發生時列入其他綜合損益、前期服務成本應於發生時認列為損益，不再於符合既得條件前之平均期間內按直線法分攤認列為費用，另企業係於不再能撤銷離職福利之要約或於認列相關重組成本之孰早者認列離職福利，而非僅於已明確承諾相關離職事件時，始應認列離職福利為負債及費用等。此外增加確定福利計畫之揭露規定。

合併公司已依上述規定改變淨確定福利負債、退休金成本及精算損益之衡量及表達之相關會計政策。

## (二) 金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列國際會計準則理事會(以下稱理事會)已發布，惟截至報導日止尚未經金管會認可及公布生效日之準則及解釋：

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布 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10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	2016年1月1日
國際財務報導準則第10號、國際財務報導準則第12號及國際會計準則第28號之修正「投資個體：合併報表例外規定之適用」	2016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

## 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)

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布 之生效日
國際會計準則第1號之修正「揭露計畫」	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27號之修正「單獨財務報表之權益法」	2016年1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「衍生工具之約務更替與避險會計之持續適用」	2014年1月1日
2010-2012及2011-2013週期之年度改善	2014年7月1日
2012-2014年國際財務報導年度改善	2016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

本合併財務季報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。除另有說明者外，下列會計政策已一致適用於本合併財務季報告之所有表達期間。

##### (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一〇三年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一〇三年度合併財務報告附註四。另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之相關變動情形請詳附註三(一)。

##### (二) 編製基礎

除附註三(一)所述外，合併財務季報告編製原則與民國一〇三年度合併財務報告一致，相關資訊請詳民國一〇三年度合併財務報告附註四(二)。

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)合併基礎

1.列入合併財務報告之子公司

列入本合併財務報告之子公司包含：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比			說明
			104.3.31	103.12.31	103.3.31	
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 %	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 CO., LTD (SAMOA)	控股公司	100.00 %	100.00 %	100.00 %	
本公司	CHANINQUI CONTRUCTION 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 %	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 %	註3
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 %	
CHAINQUI HOLDING CO., LTD. (SAMOA)	CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	控股公司	100.00 %	100.00 %	- %	註4及6
CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT BELLTOWN LLC	土地、住宅開發租售業務	100.00 %	100.00 %	- %	註4及7

## 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
			104.3.31	103.12.31	103.3.31	
CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT VIRGINIA, LLC	土地、住宅開發 租售業務	100.00 %	100.00 %	- %	註7及8

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，並經國稅局核准清算完結。

註3：子公司於民國一〇四年三月十日股東臨時會過現金增資新台幣200,000千元，本公司按持股比例新增投資新台幣164,000千元。

註4：於民國一〇三年四月二十四日設立登記。

註5：本公司於民國一〇三年新增CHAINQUI HOLDING CO., LTD. (SAMOA)投資金額美金5,790千元，持股比例100%，民國一〇四年再投資美金9,850千元。

註6：CHAINQUI HOLDING CO., LTD. (SAMOA)於民國一〇三年新增對CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC投資金額美金5,785千元，持股比例100%，民國一〇四年再投資美金9,850千元。

註7：CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC於民國一〇三年新增對CHAINQUI DEVELOPMENT BELLTOWN LLC投資金額美金5,430千元，持股比例100%。且於民國一〇四年新增對CHAINQUI DEVELOPMENT VIRGINIA LLC投資金額美金9,850千元，持股比例100%。

註8：於民國一〇三年十一月二十日設立登記。

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一〇三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一〇三年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一〇三年度合併財務報告附註六。

#### (一)現金及約當現金

	<b>104.3.31</b>	<b>103.12.31</b>	<b>103.3.31</b>
庫存現金	\$ 1,316	1,306	1,276
支票存款	21,324	21,544	66,604
活期存款	535,129	627,289	415,176
外匯存款	473,443	742,632	485,044
定期存款	25,000	-	134,900
現金及約當現金	<b>\$ 1,056,212</b>	<b>1,392,771</b>	<b>1,103,000</b>

#### (二)金融資產

##### 1.明細如下：

	<b>104.3.31</b>	<b>103.12.31</b>	<b>103.3.31</b>
透過損益按公允價值衡量之金融資產			
上市(櫃)股票	\$ 54,106	54,870	160,820
受益憑證	58,486	60,945	-
小計	112,592	115,815	160,820
備供出售金融資產			
國內上市(櫃)公司股票	60,216	61,390	65,796
國內興櫃公司股票	35,004	29,056	29,410
小計	95,220	90,446	95,206
以成本衡量之金融資產			
國內非上市(櫃)公司股票	\$ 6,049	6,049	15,683
國外非上市(櫃)公司股票	5,634	5,697	5,484
小計	11,683	11,746	21,167
合  計	<b>\$ 219,495</b>	<b>218,007</b>	<b>277,193</b>
流  動	\$ 112,592	115,815	160,820
非  流  動	106,903	102,192	116,373
合  計	<b>\$ 219,495</b>	<b>218,007</b>	<b>277,193</b>

2.合併公司已於附註六(十五)揭露與金融工具相關之信用、貨幣及利率暴險。

3.截至民國一〇四年三月三十一日與一〇三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。

## 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. 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

	<b>104.3.31</b>	<b>103.12.31</b>	<b>103.3.31</b>
待售房地	\$ 104,791	104,791	104,791
營建用地	1,619,322	948,138	725,212
在建房地	3,689,704	3,264,689	1,925,927
預付土地款	1,660	27,710	136,253
	<b>\$ 5,415,477</b>	<b>4,345,328</b>	<b>2,892,183</b>

1. 民國一〇四年及一〇三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。
2. 於民國一〇四年及一〇三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：

	<b>104年1月至3月</b>	<b>103年1月至3月</b>
利息支出總額	\$ 18,162	4,591
在建房地之資本化金額	4,166	3,570
資本化利率	1.98%~2.08%	2.08%~2.32%

3. 截至民國一〇四年三月三十一日與一〇三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金融機構作為融資擔保之情形，請詳附註八。
4. 於民國一〇四年三月三十一日與一〇三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：

	<b>104.3.31</b>	<b>103.12.31</b>	<b>103.3.31</b>
存貨	<b>\$ 2,176,203</b>	<b>1,427,257</b>	<b>1,546,432</b>

### (四)不動產、廠房及設備

合併公司民國一〇四年及一〇三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：

	<b>土 地</b>	<b>房屋及建築</b>	<b>其他設備</b>	<b>總 計</b>
成本或認定成本：				
民國104年1月1日餘額	\$ 165,722	65,960	6,524	238,206
增 添	-	305	2	307
民國104年3月31日餘額	<b>\$ 165,722</b>	<b>66,265</b>	<b>6,526</b>	<b>238,513</b>
民國103年1月1日餘額	\$ 165,722	65,460	6,544	237,726
增 添	-	-	194	194
民國103年3月31日餘額	<b>\$ 165,722</b>	<b>65,460</b>	<b>6,738</b>	<b>237,920</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)

	土 地	房屋及建築	其他設備	總 計
折舊及減損損失：				
民國104年1月1日餘額	\$ -	27,439	5,685	33,124
本年度折舊	-	691	126	817
民國104年3月31日餘額	\$ -	<b>28,130</b>	<b>5,811</b>	<b>33,941</b>
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	\$ -	<b>25,182</b>	<b>5,447</b>	<b>30,629</b>
帳面價值：				
民國104年1月1日	\$ <b>165,722</b>	<b>38,521</b>	<b>839</b>	<b>205,082</b>
民國104年3月31日	\$ <b>165,722</b>	<b>38,135</b>	<b>715</b>	<b>204,572</b>
民國103年1月1日	\$ <b>165,722</b>	<b>40,995</b>	<b>1,266</b>	<b>207,983</b>
民國103年3月31日	\$ <b>165,722</b>	<b>40,278</b>	<b>1,291</b>	<b>207,291</b>

擔 保

截至民國一〇四年三月三十一日與一〇三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情形，請詳附註八。

(五)投資性不動產

	土地及改良物	房屋及建築	總 計
成本或認定成本：			
民國104年1月1日餘額	\$ 111,912	89,893	201,805
民國104年3月31日餘額	\$ <b>111,912</b>	<b>89,893</b>	<b>201,805</b>
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	\$ <b>111,912</b>	<b>89,893</b>	<b>201,805</b>
折舊及減損損失：			
民國104年1月1日餘額	\$ -	21,888	21,888
本年度折舊	-	765	765
民國104年3月31日餘額	\$ -	<b>22,653</b>	<b>22,653</b>
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	\$ -	<b>19,484</b>	<b>19,484</b>
帳面金額：			
民國104年1月1日	\$ <b>111,912</b>	<b>68,005</b>	<b>179,917</b>
民國104年3月31日	\$ <b>111,912</b>	<b>67,240</b>	<b>179,152</b>
民國103年1月1日	\$ <b>111,912</b>	<b>71,210</b>	<b>183,122</b>
民國103年3月31日	\$ <b>111,912</b>	<b>70,409</b>	<b>182,321</b>

- 1.投資性不動產包含數個出租予他人之商用不動產。相關資訊(包括租金收入及所發生之直接營運費用)請詳附註六(八)。
- 2.合併公司之投資性不動產公允價值與民國一〇三年度合併財報告附註六(五)所揭露資訊無重大差異。
- 3.截至民國一〇四年三月三十一日與一〇三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。



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)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

	<u>104.3.31</u>	<u>103.12.31</u>	<u>103.3.31</u>
應付商業本票	\$ <u>54,954</u>	<u>64,813</u>	<u>34,968</u>

合併公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形請詳附註八。

(七)短期借款

	<u>104.3.31</u>	<u>103.12.31</u>	<u>103.3.31</u>
無擔保銀行借款	\$ 392,500	300,000	170,000
擔保銀行借款	<u>2,716,678</u>	<u>2,138,000</u>	<u>733,000</u>
合 計	\$ <u>3,109,178</u>	<u>2,438,000</u>	<u>903,000</u>
尚未使用額度	\$ <u>2,202,700</u>	<u>2,529,200</u>	<u>2,951,205</u>
利率區間	<u>1.85%~3.52%</u>	<u>1.80%~2.75%</u>	<u>1.55%~2.60%</u>

1.借款之發行及償還

民國一〇四年及一〇三年一月一日至三月三十一日新增金額分別為738,572千元及210,000千元，償還之金額分別為64,690千元及1,000千元。

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)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>104.3.31</u>	<u>103.12.31</u>	<u>103.3.31</u>
一年內	\$ 3,261	3,360	8,354
一年至五年	<u>2,761</u>	<u>3,743</u>	<u>6,243</u>
	\$ <u>6,022</u>	<u>7,103</u>	<u>14,597</u>

(九)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，故合併公司採用國一〇四年及一〇三年一月一日至三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>104年1月至3月</u>	<u>103年1月至3月</u>
營業成本及營業費用	\$ <u>727</u>	<u>351</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.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>104年1月至3月</u>	<u>103年1月至3月</u>
營業成本及營業費用	\$ <u>843</u>	<u>724</u>

(十)所得稅

1.所得稅費用

合併公司民國一〇四年及一〇三年一月一日至三月三十一日費用明細如下：

	<u>104年1月至3月</u>	<u>103年1月至3月</u>
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 327	-
土地增值稅	-	56
所得稅費用	\$ <u>327</u>	<u>56</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一〇二年度。民國一〇一年度原核定補徵852千元，惟本公司針對補徵稅額尚有疑議，已於民國一〇四年三月二十五日發函申請更正。

3.本公司兩稅合一相關資訊如下：

	<u>104.3.31</u>	<u>103.12.31</u>	<u>103.3.31</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>357,463</u>	<u>413,401</u>	<u>887,218</u>
	\$ <u>357,463</u>	<u>413,401</u>	<u>887,218</u>
可扣抵稅額帳戶餘額	\$ <u>9,071</u>	<u>9,071</u>	<u>7,314</u>
	<u>103年度(預計)</u>	<u>102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>2.19 %</u>	<u>1.29 %</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。

(十一)資本及其他權益

除下列所述外，合併公司於民國一〇四年及一〇三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一〇三年度合併財務報告附註六(十二)。

民國一〇四年三月三十一日與一〇三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。

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. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	<u>104.3.31</u>	<u>103.12.31</u>	<u>103.3.31</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
其他	<u>126,011</u>	<u>126,011</u>	<u>126,011</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。

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。

## 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)盈餘分配

本公司民國一〇四年及一〇三年三月三十一日員工紅利估列金額分別為1,375千元及2,287千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為3,611千元及6,008千元，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事及監察人酬勞分配成數，並列報為民國一〇四年及一〇三年之營業費用。

本公司民國一〇三年度及一〇二年度員工紅利估列金額分別為6,557千元及13,460千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為17,225千元及35,354千元，民國一〇二年度與實際配發情形並無差異。民國一〇三年度之員工紅利、董事及監察人酬勞，尚待股東會決議，相關資訊可俟股東會召開後，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，則列為民國一〇四年度之損益。

本公司於民國一〇四年四月二十九日經董事會擬議民國一〇三年度盈餘分配案及一〇三年六月十一日經股東常會決議民國一〇二年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	103年度		102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	\$ 1.20	<u>182,103</u>	1.50	<u>227,628</u>

### 3.其他權益(稅後淨額)

	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104年1月1日	\$ 10,844	(59,554)	(48,710)
採用權益法子公司之換算差額之份額			
合併公司	(9,254)	-	(9,254)
備供出售金融資產未實現損益			
合併公司	-	4,774	4,774
民國104年3月31日餘額	\$ <u>1,590</u>	<u>(54,780)</u>	<u>(53,190)</u>
民國103年1月1日	\$ (20,879)	(54,702)	(75,581)
採用權益法子公司之換算差額之份額			
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>

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.非控制權益

	歸屬於非控制 權益之份額
民國104年1月1日	\$ 233,596
非控制權益淨損	(696)
外幣換算差異(稅後淨額)	(1,955)
對子公司增資	36,000
民國104年3月31日餘額	<u>\$ 266,945</u>
民國103年1月1日	\$ 286,486
非控制權益淨損	(591)
外幣換算差異(稅後淨額)	3,711
民國103年3月31日餘額	<u>\$ 289,606</u>

(十二)每股損失

合併公司基本每股損失及稀釋每股損失之計算如下：

	<u>104年1月至3月</u>	<u>103年1月至3月</u>
基本每股損失		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨損	\$ <u>(55,938)</u>	<u>(24,481)</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>151,752</u>	<u>151,752</u>
	<u>\$ (0.37)</u>	<u>(0.16)</u>
稀釋每股損失		
歸屬於本公司之本期淨損	\$ (55,938)	(24,481)
具稀釋作用之潛在普通股之影響	-	-
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>(55,938)</u>	<u>(24,481)</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>151,752</u>	<u>151,752</u>
具稀釋作用之潛在普通股之影響(註)	-	-
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>151,752</u>	<u>152,473</u>
	<u>\$ (0.37)</u>	<u>(0.16)</u>

註：因具反稀釋作用，故未列入稀釋每股損失計算。

(十三)收入

合併公司民國一〇四年及一〇三年一月一日至三月三十一日之收入明細如下：

	<u>104年1月至3月</u>	<u>103年1月至3月</u>
房地銷售收入	\$ -	1,150
不動產租金收入	4,206	2,053
勞務收入	7,208	6,410
	<u>\$ 11,414</u>	<u>9,613</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)營業外收入及支出

#### 1.其他收入

合併公司民國一〇四年及一〇三年一月一日至三月三十一日之其他收入明細如下：

	<u>104年1月至3月</u>	<u>103年1月至3月</u>
利息收入	\$ 1,958	72
其他	43	96
	<b>\$ 2,001</b>	<b>168</b>

#### 2.其他利益及損失

合併公司民國一〇四年及一〇三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>104年1月至3月</u>	<u>103年1月至3月</u>
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(損)益	(2,530)	6,434
其他	(8,452)	(231)
	<b>\$ (10,982)</b>	<b>9,180</b>

#### 3.財務成本

合併公司民國一〇四年及一〇三年一月一日至三月三十一日之財務成本明細如下：

	<u>104年1月至3月</u>	<u>103年1月至3月</u>
利息費用		
銀行借款	\$ (18,162)	(4,591)
利息資本化	4,166	3,570
	<b>\$ (13,996)</b>	<b>(1,021)</b>

### (十五)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一〇三年度合併財務報告附註六(十七)。

## 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. 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>104年3月31日</b>							
非衍生金融負債							
應付票據	\$ 89,547	89,547	89,547	-	-	-	-
應付帳款	261,182	261,182	261,182	-	-	-	-
其他應付款	168,759	168,759	168,759	-	-	-	-
有擔保銀行借款	2,716,678	2,846,168	938,780	852,449	42,448	80,114	932,377
無擔保銀行借款	392,500	399,619	163,257	121,352	2,505	112,505	-
應付短期票券	54,954	55,000	-	-	55,000	-	-
	<u>\$ 3,683,620</u>	<u>3,820,275</u>	<u>1,621,525</u>	<u>973,801</u>	<u>99,953</u>	<u>192,619</u>	<u>932,377</u>
<b>103年12月31日</b>							
非衍生金融負債							
應付票據	\$ 118,873	118,873	118,873	-	-	-	-
應付帳款	227,056	227,056	227,056	-	-	-	-
其他應付款	100,260	100,260	100,260	-	-	-	-
有擔保銀行借款	2,138,000	2,239,954	920,684	643,950	12,464	37,392	625,464
無擔保銀行借款	300,000	318,992	3,185	163,184	61,430	91,193	-
應付短期票券	64,813	65,000	65,000	-	-	-	-
	<u>\$ 2,949,002</u>	<u>3,070,135</u>	<u>1,435,058</u>	<u>807,134</u>	<u>73,894</u>	<u>128,585</u>	<u>625,464</u>
<b>103年3月31日</b>							
非衍生金融負債							
應付票據	\$ 133,402	133,402	133,402	-	-	-	-
應付帳款	131,089	131,089	131,089	-	-	-	-
其他應付款	101,158	101,158	101,158	-	-	-	-
有擔保銀行借款	733,000	723,342	376,005	1,351	2,702	289,733	53,551
無擔保銀行借款	170,000	215,577	1,860	40,436	152,070	21,211	-
應付短期票券	34,968	35,000	-	-	35,000	-	-
	<u>\$ 1,303,617</u>	<u>1,339,568</u>	<u>743,514</u>	<u>41,787</u>	<u>189,772</u>	<u>310,944</u>	<u>53,551</u>

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

2. 匯率風險：無。

3. 公允價值

#### (1) 金融工具之種類及公允價值

合併公司金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者，及於活絡市場無報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

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)

		104.3.31				
		公允價值				
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合計	
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 112,592	112,592	-	-	112,592	
備供出售金融資產						
國內外上市(櫃)股票	60,216	60,216	-	-	60,216	
國內興櫃公司股票	35,004	35,004	-	-	35,004	
小計	95,220	95,220	-	-	95,220	
合計	\$ 207,812	207,812	-	-	207,812	
		103.12.31				
		公允價值				
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合計	
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 115,815	115,815	-	-	115,815	
備供出售金融資產						
國內外上市(櫃)股票	61,390	61,390	-	-	61,390	
國內興櫃公司股票	29,056	29,056	-	-	29,056	
小計	90,446	90,446	-	-	90,446	
合計	\$ 206,261	206,261	-	-	206,261	
		103.3.31				
		公允價值				
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合計	
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 160,820	160,820	-	-	160,820	
備供出售金融資產						
國內外上市(櫃)股票	65,796	65,796	-	-	65,796	
國內興櫃公司股票	29,410	29,410	-	-	29,410	
小計	95,206	95,206	-	-	95,206	
合計	\$ 256,026	256,026	-	-	256,026	

(2)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

金融工具如有活絡市場公開報價時，則以活絡市場之公開報價為公允價值。主要交易所及經判斷為熱門券之中央政府債券櫃台買賣中心公告之市價，皆屬上市(櫃)權益工具及有活絡市場公開報價之債務工具公允價值之基礎。

若能及時且經常自交易所、經紀商、承銷商、產業公會、訂價服務機構或主管機關取得金融工具之公開報價，且該價格代表實際且經常發生之公平市場交易者，則該金融工具有活絡市場公開報價。如上述條件並未達成，則該市場視為不活絡。一般而言，買賣價差甚大、買賣價差顯著增加或交易量甚少，皆為不活絡市場之指標。

合併公司持有上市(櫃)公司股票、受益憑證等之金融工具係具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產及金融負債，其公允價值係分別參照市場報價決定。



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)民國一〇四年及一〇三年一月一日至三月三十一日並無任何層級移轉之情事。

(十六)財務風險管理

合併公司財務風險管理目標及政策與民國一〇三年度合併財務報告附註六(十七)所揭露者無重大變動。

(十七)資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一〇三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一〇三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一〇三年度合併財務報告附註六(十八)。

七、關係人交易

(一)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	<u>104年1月至3月</u>	<u>103年1月至3月</u>
短期員工福利	\$ <u>13,091</u>	<u>9,890</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：

資產名稱	質押擔保標的	<u>104.3.31</u>	<u>103.12.31</u>	<u>103.3.31</u>
受限制資產(帳列其他金融資產—流動)	短期借款及信託專戶	\$ 512,821	289,988	98,000
其他金融資產—非流動	保證金、押標金	1,168	1,228	1,933
備供出售金融資產—非流動	應付短期票券	25,227	21,002	19,768
待售房地	短期借款	104,090	104,090	104,090
營建用地	短期借款及長期借款	1,417,693	765,289	722,918
在建房地	短期借款	2,163,559	1,915,978	1,247,704
不動產、廠房及設備	短期借款及長期借款	203,857	204,243	207,200
投資性不動產(未折減餘額)	短期借款及長期借款	<u>179,152</u>	<u>179,917</u>	<u>182,321</u>
		<u>\$ 4,607,567</u>	<u>3,481,735</u>	<u>2,583,934</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.於民國一〇四年三月三十一日與一〇三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：

	<u>104.3.31</u>	<u>103.12.31</u>	<u>103.3.31</u>
簽訂合約總價(未稅)	\$ <u>7,441,961</u>	<u>7,420,557</u>	<u>3,915,912</u>
已收取價款	\$ <u>1,365,614</u>	<u>1,125,734</u>	<u>572,106</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.於民國一〇四年三月三十一日與一〇三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：

	<u>104.3.31</u>	<u>103.12.31</u>	<u>103.3.31</u>
存出保證金票據	\$ <u>75,000</u>	<u>75,000</u>	<u>55,000</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%，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，目前已開工。依共同投資協議約定，共同向台北富邦商業銀行申請營建融資，由本公司為該公司提供背書保證金額693,600千元。

4.合併公司於民國一〇四年三月三十一日與一〇三年十二月三十一日及三月三十一日止，與廠商簽訂工程合約之合約總價分別為為3,293,383千元、3,852,891千元及1,467,989千元，尚未計價之工程款項分別為2,424,851千元、2,603,138千元及808,000千元。

(二)或有負債：無。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其 他

(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	104年1月至3月			103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	6,298	24,521	30,819	5,032	25,788	30,820
勞健保費用	476	1,735	2,211	414	1,264	1,678
退休金費用	220	1,311	1,531	199	853	1,052
其他員工福利費用	120	224	344	110	249	359
折舊費用	765	817	1,582	801	886	1,687
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	158	158	-	165	165

(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

民國一〇四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										
0	本公司	全達建設開 發(股)公司	2	1,560,975	1,220,000	1,220,000	829,000	-	39.07 %	2,497,560	Y	-	-
0	本公司	昱景建設股 份有限公司	1	1,560,975	693,600	693,600	66,500	-	22.22 %	2,497,560	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-群益證券(股)公司	-	備供出售金融資產-非流動	5,874,665	60,216	- %	60,216	-
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	9,520	- %	9,520	-
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	195,000	20,768	- %	20,768	-
全坤建設開發(股)公司	股票-鴻海精密工業(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	300,000	27,480	- %	27,480	-
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 %	-	-
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	-	0.01 %	-	-
全坤建設開發(股)公司	股票-台灣衛博科技(股)公司	-	以成本衡量之金融資產-非流動	803,582	1,968	11.97 %	1,968	-
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	25,484	- %	25,484	-
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	55,000	5,858	- %	5,858	-
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	1,252	- %	1,252	-
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	-	- %	-	-
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	2,829	- %	2,829	-
保鑫投資(股)公司	股票-東盈光電科技(股)公司	-	以成本衡量之金融資產-非流動	3,783	-	- %	-	-
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	5,634	18.00 %	5,634	-

## 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	持股比例	公允價值	
LEXY STAR INTERNATIONAL CO., LTD	法儲銀盧米斯賽勒斯 債券基金	-	透過損益按公允價值衡量之 金融資產	123,993	58,486	- %	58,486	

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：

單位：新台幣千元

取得不動產 之公司	財產 名稱	事實 發生日	交易 金額	價款支 付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決 定之參 考依據	取得目 的及使 用情形	其他 約定事 項	
							所 有 人	與發行人 之關係	移 轉 日 期	金 額				
CHAINQUI DEVELOPMENT VIRGINIA, LLC	營建用地	104.1.6	644,780 (註)	已付款	Aram Properties Inc.	-	-	-	-	-	-	不動產 估價師	規劃興 建住宅 供銷售	

註：交易金額以104年3月31日期末匯率31.3計算。

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：

單位：新台幣千元

帳列應收款項 之公司	交易對象 名稱	關 係	應收關係人 款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項 期後收回金額	提列備抵 呆帳金額
					金 額	處理方式		
家園營造(股)公司	本公司	為本公司之孫 公司	121,519	- %	-	-	-	-

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	796,448	與一般交易相當	9.32 %
0	全坤建設開發(股)公司	家園營造(股)公司	1	應付帳款	90,401	與一般交易相當	1.06 %
0	全坤建設開發(股)公司	家園營造(股)公司	1	應付票據	31,118	與一般交易相當	0.36 %
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	0.35 %
1	家園營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	預收工程款	796,448	與一般交易相當	9.32 %
1	家園營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	應收帳款	121,519	與一般交易相當	1.42 %
1	家園營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	營建收入	86,927	與一般交易相當	761.58 %
1	家園營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	營建成本	85,912	與一般交易相當	752.69 %
1	家園營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	在建工程	1,015	與一般交易相當	0.01 %
1	家園營造(股)公司	全達建設(股)公司	3	預收工程款	741,997	與一般交易相當	8.69 %
1	家園營造(股)公司	全達建設(股)公司	3	應收票據	45,258	與一般交易相當	0.53 %
1	家園營造(股)公司	全達建設(股)公司	3	應收帳款	22,019	與一般交易相當	0.26 %
1	家園營造(股)公司	全達建設(股)公司	3	營建收入	85,374	與一般交易相當	747.98 %
1	家園營造(股)公司	全達建設(股)公司	3	營建成本	82,961	與一般交易相當	726.84 %
1	家園營造(股)公司	全達建設(股)公司	3	在建工程	2,413	與一般交易相當	0.03 %
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	0.35 %
2	全達建設(股)公司	家園營造(股)公司	3	在建工程	741,997	與一般交易相當	8.69 %
2	全達建設(股)公司	家園營造(股)公司	3	應付票據	67,277	與一般交易相當	0.79 %

## 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)

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。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇四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	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 %	8,863	352	352	
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 %	85,072	(78)	(3,072)	
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 %	24,699	(198)	(148)	
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	410,000	246,000	41,000,000	82.00 %	348,854	(1,350)	(1,107)	
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 %	509,445	34	34	
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	486,988	175,243	15,640,000	100.00 %	487,601	(1,816)	(1,816)	
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	192	192	-	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 %	56,895	1,596	1,596	
保鑫投資(股)公司	Rich Key Asia LTD.	香港	營造業	544	544	-	99.99 %	-	-	-	
保鑫投資(股)公司	Ever Easy Management	香港	營造業	467	467	-	99.99 %	-	-	-	
保鑫投資(股)公司	New Momentum LTD.	薩摩亞	營造業	180	180	-	99.99 %	-	-	-	
保鑫投資(股)公司	Profit Asia LTD.	薩摩亞	海外投資控股公司	186	186	-	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 %	492,993	93	85	
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 %	534,591	115	93	
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 %	435,931	114	114	
CHAINQUI HOLDING CO., LTD (SAMOA)	CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	美國	海外投資控股公司	488,999	174,811	15,635,000	100.00 %	487,497	(1,816)	(1,816)	

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	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			
CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT BELLTOWN LLC	美國	土地、住宅及開發租賃	164,039	164,039	5,430,000	100.00 %	168,769	(1,136)	(1,136)	
CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT VIRGINIA, LLC	美國	土地、住宅及開發租賃	314,188	-	9,850,000	100.00 %	307,711	(598)	(598)	

(三)大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊

(一)一般資訊

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

- 1.建設部門：委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅出租、出售業務。
- 2.營造部門：經營建築及土木工程業務。

(二)應報導部門損益、資產、負債及其衡量基礎與調節之資訊

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

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

合併公司將部門間之銷售及移轉，視為與第三人間之交易。以現時市價衡量。

合併公司營運部門資訊及調節如下：

	104年1月至3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	\$ (163)	-	11,577	-	11,414
部門間收入	93	172,301	-	(172,394)	-
收入總計	\$ (70)	172,301	11,577	(172,394)	11,414
應報導部門損益	\$ (57,287)	1,596	(1,675)	732	(56,634)

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)

	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>
應報導部門資產					
104年3月31日	<u>\$ 8,294,953</u>	<u>1,064,947</u>	<u>1,779,484</u>	<u>(2,596,369)</u>	<u>8,543,015</u>
103年12月31日	<u>\$ 7,610,574</u>	<u>1,499,240</u>	<u>1,104,041</u>	<u>(2,617,844)</u>	<u>7,596,011</u>
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>