

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

民國一〇六年及一〇五年六月三十日
(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	8~14
(四)重大會計政策之彙總說明	14~16
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	16
(六)重要會計項目之說明	16~30
(七)關係人交易	30~31
(八)質押之資產	31
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	32
(十)重大之災害損失	32
(十一)重大之期後事項	32
(十二)其 他	33
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	34~36
2.轉投資事業相關資訊	37
3.大陸投資資訊	37
(十四)部門資訊	38~39



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 City 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一〇六年及一〇五年六月三十日之合併資產負債表，暨民國一〇六年及一〇五年四月一日至六月三十日及一〇六年及一〇五年一月一日至六月三十日之合併綜合損益表、民國一〇六年及一〇五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並發布生效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：

賴 蔭 真



簡 姜 暉



證券主管機關：(89)台財證(六)第62474號
核准簽證文號：(88)台財證(六)第18311號
民國一〇六年八月七日

民國一〇六年及一〇五年六月三十日資產負債表，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

民國一〇六年六月三十日及一〇五年六月三十日及六月三十日

單位：新台幣千元

	106.6.30		105.12.31		105.6.30	
	金額	%	金額	%	金額	%
資產						
流動資產：						
現金及約當現金(附註六(一)及(十八))	\$ 1,451,746	18	1,250,840	16	1,612,160	20
透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動 (附註六(二)及(十八))	87,376	1	86,292	1	103,003	1
應收票據淨額(附註六(十八))	49,287	1	45,400	1	30,115	1
應收帳款淨額(附註六(十八))	3,257	-	18,296	-	19,285	-
其他應收款(附註六(十八))	60,185	1	83,811	1	19,847	-
存貨(建設業適用)(附註六(三)、八及九)	5,219,162	65	5,144,817	66	4,949,673	63
預付款項	178,408	2	166,959	2	219,015	3
其他金融資產-流動(附註六(十八)、八及九)	170,991	2	153,718	2	107,456	1
工程存出保證金	140,026	2	160,762	2	166,012	2
其他流動資產-其他	137,346	2	130,296	2	142,002	2
	<u>7,497,784</u>	<u>94</u>	<u>7,241,191</u>	<u>93</u>	<u>7,368,568</u>	<u>93</u>
非流動資產：						
備供出售金融資產-非流動(附註六(二)、(十八)及八)	91,730	1	97,784	1	84,772	1
以成本衡量之金融資產-非流動(附註六(二)及(十八))	28,696	-	9,025	-	11,220	-
不動產、廠房及設備(附註六(五)及八)	199,211	2	200,404	3	201,800	3
投資性不動產淨額(附註六(六)及八)	172,537	2	173,933	2	175,396	2
無形資產	48	-	122	-	263	-
遞延所得稅資產	8,759	-	-	-	-	-
其他金融資產-非流動(附註六(十八)、八及九)	76,689	1	81,048	1	82,115	1
其他非流動資產-其他	7,372	-	7,372	-	7,372	-
	<u>585,042</u>	<u>6</u>	<u>569,688</u>	<u>7</u>	<u>562,938</u>	<u>7</u>
資產總計	<u>\$ 8,082,826</u>	<u>100</u>	<u>7,810,879</u>	<u>100</u>	<u>7,931,506</u>	<u>100</u>
負債及權益						
負債：						
短期借款(附註六(八)、(十八)及七)	\$ 3,085,765	38	2,382,733	31	2,298,086	29
應付短期票券(附註六(七)及(十八))	54,726	1	54,871	1	54,722	1
應付票據(附註六(十八))	101,739	1	26,364	-	105,990	1
應付帳款(附註六(十八))	208,635	3	521,917	7	545,527	7
其他應付款(附註六(十八)及七)	216,365	3	111,063	1	339,582	4
本期所得稅負債	-	-	30,475	-	36,842	-
預收款項(附註九)	1,001,840	12	995,940	13	811,080	10
其他流動負債-其他	27,097	-	26,447	-	26,571	-
	<u>4,696,167</u>	<u>58</u>	<u>4,149,810</u>	<u>53</u>	<u>4,218,400</u>	<u>52</u>
非流動負債：						
遞延所得稅負債	-	-	5,747	-	5,155	-
淨確定福利負債-非流動	30,362	-	30,300	-	34,458	1
存入保證金(附註六(十八))	41,771	1	41,647	1	41,644	1
	<u>72,133</u>	<u>1</u>	<u>77,694</u>	<u>1</u>	<u>81,257</u>	<u>2</u>
	<u>4,768,300</u>	<u>59</u>	<u>4,227,504</u>	<u>54</u>	<u>4,299,657</u>	<u>54</u>
負債總計	<u>1,517,520</u>	<u>19</u>	<u>1,517,520</u>	<u>19</u>	<u>1,517,520</u>	<u>19</u>
歸屬母公司業主之權益(附註六(十一)及(十二))：						
股本	919,948	11	919,948	12	919,902	12
資本公積	725,825	9	921,595	12	932,881	12
保留盈餘	(84,399)	(1)	(24,156)	-	(40,061)	(1)
其他權益	3,078,894	38	3,334,907	43	3,330,242	42
歸屬母公司業主之權益合計	<u>235,632</u>	<u>3</u>	<u>248,468</u>	<u>3</u>	<u>301,607</u>	<u>4</u>
非控制權益(附註六(四)及(十二))	3,314,526	41	3,583,375	46	3,631,849	46
	<u>8,082,826</u>	<u>100</u>	<u>7,810,879</u>	<u>100</u>	<u>7,931,506</u>	<u>100</u>
負債及權益總計						

董事長：李勇毅

經理人：廖學新

(請詳閱後附合併財務季報附註)

會計主管：王騰仙



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

民國一〇六年及一〇五年四月一日至六月三十日及一〇六年及一〇五年一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

	106年4月至6月		105年4月至6月		106年1月至6月		105年1月至6月	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十四)及七)	\$ 168,534	100	124,401	100	423,035	100	313,510	100
5000 營業成本(附註六(十))	111,933	66	67,868	55	329,114	78	182,278	58
營業毛利	56,601	34	56,533	45	93,921	22	131,232	42
營業費用：(附註六(十)及(十五))								
6100 推銷費用	23,520	14	28,395	23	39,302	9	52,898	17
6200 管理費用	20,855	12	18,133	15	40,715	10	41,218	13
營業費用合計	44,375	26	46,528	38	80,017	19	94,116	30
營業淨利	12,226	8	10,005	7	13,904	3	37,116	12
營業外收入及支出(附註六(十六))：								
7010 其他收入	16,337	10	13,263	11	40,356	10	23,003	7
7020 其他利益及損失	(4,598)	(3)	(18,471)	(15)	(24,652)	(6)	(19,009)	(6)
7050 財務成本(附註六(三))	(17,873)	(11)	(15,889)	(13)	(31,850)	(8)	(32,435)	(10)
營業外收入及支出合計	(6,134)	(4)	(21,097)	(17)	(16,146)	(4)	(28,441)	(9)
繼續營業單位稅前淨利(損)	6,092	4	(11,092)	(10)	(2,242)	(1)	8,675	3
7951 減：所得稅費用(附註六(十一))	6,360	4	40,432	33	12,355	3	43,579	14
本期淨利(淨損)	(268)	-	(51,524)	(43)	(14,597)	(4)	(34,904)	(11)
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(註)	4,946	3	2,828	2	(80,147)	(19)	(21,417)	(6)
8362 備供出售金融資產未實現評價損益	4,298	3	(2,139)	(2)	10,580	3	(5,832)	(2)
後續可能重分類至損益之項目合計	9,244	6	689	-	(69,567)	(16)	(27,249)	(8)
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	9,244	6	689	-	(69,567)	(16)	(27,249)	(8)
8510 本期綜合損益總額	\$ 8,976	6	(50,835)	(43)	(84,164)	(20)	(62,153)	(19)
本期淨利歸屬於：								
8610 母公司業主	\$ (2,360)	(1)	(53,235)	(44)	(13,667)	(4)	(40,438)	(13)
8620 非控制權益	2,092	1	1,711	1	(930)	-	5,534	2
	\$ (268)	-	(51,524)	(43)	(14,597)	(4)	(34,904)	(11)
綜合損益總額歸屬於：								
8710 母公司業主	\$ 6,425	4	(53,047)	(44)	(73,910)	(18)	(64,614)	(20)
8720 非控制權益	2,551	2	2,212	1	(10,254)	(2)	2,461	1
	\$ 8,976	6	(50,835)	(43)	(84,164)	(20)	(62,153)	(19)
每股盈餘(虧損)(附註六(十三))								
9750 基本每股盈餘(虧損)(單位：元)	\$ (0.02)		(0.35)		(0.09)		(0.27)	

(註)106年及105年4月至6月與1月至6月所得稅影響數分別為918千元及477千元與(14,507)千元及(3,757)千元。

董事長：李勇毅



(請詳閱後附合併財務季報告附註)
經理人：廖學新



會計主管：王騰仙



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

民國一〇六年及一〇五年一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

民國一〇五年一月一日餘額	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	權益總額
	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	備供出售金 融商品未實 現(損)益	合 計			
\$ 1,517,520	919,902	304,674	75,581	835,867	1,216,122	43,511	(59,396)	(15,885)	3,637,659	383,926	4,021,585
-	-	-	-	(40,438)	(40,438)	-	-	-	(40,438)	5,534	(34,904)
-	-	-	-	(40,438)	(40,438)	(18,344)	(5,832)	(24,176)	(24,176)	(3,073)	(27,249)
-	-	-	-	(40,438)	(40,438)	(18,344)	(5,832)	(24,176)	(64,614)	2,461	(62,153)
-	-	60,692	-	(60,692)	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(59,696)	59,696	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	(242,803)	(242,803)	-	-	-	(242,803)	-	(242,803)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(84,780)	(84,780)
\$ 1,517,520	919,902	365,366	15,885	551,630	932,881	25,167	(65,228)	(40,061)	3,330,242	301,607	3,631,849
民國一〇六年一月一日餘額	919,948	365,366	15,885	540,344	921,595	28,060	(52,216)	(24,156)	3,334,907	248,468	3,583,375
-	-	-	-	(13,667)	(13,667)	-	-	-	(13,667)	(930)	(14,597)
-	-	-	-	-	-	(70,823)	10,580	(60,243)	(60,243)	(9,324)	(69,567)
-	-	-	-	(13,667)	(13,667)	(70,823)	10,580	(60,243)	(73,910)	(10,254)	(84,164)
-	-	-	8,271	(8,271)	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	(182,103)	(182,103)	-	-	-	(182,103)	-	(182,103)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,582)	(2,582)
\$ 1,517,520	919,948	365,366	24,156	336,303	725,825	(42,763)	(41,636)	(84,399)	3,078,894	235,632	3,314,526

民國一〇五年一月一日餘額
本期淨利(損)
本期其他綜合損益
本期綜合損益總額
盈餘指撥及分配：
提列法定盈餘公積
特別盈餘公積迴轉
普通股現金股利
非控制權益增減
民國一〇五年六月三十日餘額

民國一〇六年一月一日餘額
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：
提列特別盈餘公積
普通股現金股利
非控制權益增減
民國一〇六年六月三十日餘額



董事長：李勇毅

(請詳閱後附合併財務報告附註)



經理人：廖學新

會計主管：王騰仙



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

民國一〇六年及一〇五年一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

	106年1月至6月	105年1月至6月
營業活動之現金流量：		
本期稅前(淨損)淨利	\$ (2,242)	8,675
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	2,589	2,879
攤銷費用	74	206
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損(益)	(6,084)	6,091
利息費用	31,850	32,435
利息收入	(3,433)	(3,994)
處分不動產、廠房及設備利益	(67)	1
處分備供出售金融資產損失	1,083	-
收益費損項目合計	26,012	37,618
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減少	5,000	56,848
應收票據(增加)減少	(3,887)	17,584
應收帳款減少	14,903	18,638
其他應收款減少	23,446	849
存貨增加	(58,982)	(43,131)
預付款項增加	(17,130)	(24,090)
其他流動資產(增加)減少	(7,874)	17,297
其他金融資產-流動(增加)減少	(19,746)	72,336
工程存出保證金減少	20,736	15,121
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(43,534)	131,452
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據(減少)增加	(16,568)	6,205
應付帳款減少	(313,220)	(214,557)
其他應付款減少	(74,275)	(16,465)
預收款項增加	5,900	75,154
其他流動負債增加(減少)	709	(12,604)
淨確定福利負債增加	62	128
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(397,392)	(162,139)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(440,926)	(30,687)
調整項目合計	(414,914)	6,931
營運產生之現金流(出)入	(417,156)	15,606
收取之利息	3,433	3,994
支付之利息	(36,287)	(32,793)
支付所得稅	(42,799)	(7,167)
營業活動之淨現金流出	(492,809)	(20,360)

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)

民國一〇六年及一〇五年一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

	106年1月至6月	105年1月至6月
投資活動之現金流量：		
處分備供出售金融資產價款	15,551	-
取得以成本衡量之金融資產	(20,000)	-
取得不動產、廠房及設備	-	(25)
處分不動產、廠房及設備價款	67	-
其他金融資產-流動減少	2,473	14,384
其他金融資產-非流動(增加)減少	(33)	5,962
投資活動之淨現金流(出)入	(1,942)	20,321
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	1,401,653	-
短期借款減少	(667,076)	(363,054)
發行應付短期票券	64,676	54,679
償還應付短期票券	(65,000)	(55,000)
存入保證金增加	523	3,651
存入保證金減少	(264)	(5,571)
非控制權益變動	(2,582)	(84,780)
籌資活動之淨現金流入(出)	731,930	(450,075)
匯率變動對現金及約當現金之影響	(36,273)	(9,179)
本期現金及約當現金增加(減少)數	200,906	(459,293)
期初現金及約當現金餘額	1,250,840	2,071,453
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,451,746	1,612,160

(請詳閱後附合併財務季報告附註)

董事長：李勇毅



經理人：廖學新



會計主管：王騰仙



民國一〇六年及一〇五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

民國一〇六年及一〇五年六月三十日

(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一〇六年八月七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)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

合併公司自民國一〇六年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並於民國一〇六年生效之國際財務報導準則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：

<u>新發布／修正／修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會發布之生效日</u>
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：適用合併報表例外規定」	2016年1月1日
國際財務報導準則第11號之修正「取得聯合營運權益之會計處理」	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
國際會計準則第1號之修正「揭露倡議」	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「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	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「農業：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

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)

適用上述新認可之國際財務報導準則對合併財務季報告未造成重大變動。

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇六年七月十四日金管證審字第1060025773號令，公開發行以上公司應自民國一〇七年起全面採用經金管會認可並於民國一〇七年生效之國際財務報導準則。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2號之修正「股份基礎給付交易之分類及衡量」	2018年1月1日
國際財務報導準則第4號之修正「於國際財務報導準則第4號『保險合約』下國際財務報導準則第9號『金融工具』之適用」	2018年1月1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15號「客戶合約之收入」	2018年1月1日
國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」	2017年1月1日
國際會計準則第12號之修正「因未實現損失所產生遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉換」	2018年1月1日
2014-2016年國際財務報導年度改善：	
國際財務報導準則第12號之修正	2017年1月1日
國際財務報導準則第1號之修正及國際會計準則第28號之修正	2018年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易與預收(付)對價」	2018年1月1日

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對合併財務季報告造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1. 國際財務報導準則第九號「金融工具」

該準則將取代國際會計準則第三十九號「金融工具：認列與衡量」，修正金融工具之分類與衡量、減損及避險會計。合併公司尚無法得知亦無法可靠估計採用該準則對民國一〇七年度財務報告之實際影響，因其取決於將來所持有之金融工具及經濟狀況，以及未來所作之會計選擇及判斷而定。合併公司尚未依準則規定完成與報導金融工具相關之會計流程及內部控制之修改。然而，合併公司已根據民國一〇六年六月三十日之金融工具部位及國際會計準則第三十九號下指定之避險關係為基礎，對採用國際財務報導準則第九號之可能影響進行初步評估。

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) 金融資產之分類及衡量

該準則包含金融資產之新分類及衡量方法，其反映管理該金融資產之經營模式及現金流量特性。該準則主要將金融資產分類為按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量及透過損益按公允價值衡量三類，並刪除現行準則下持有至到期日、放款及應收款及備供出售金融資產之分類。依該準則，混合合約包含之主契約若屬該準則範圍內之金融資產，則不拆分嵌入之衍生工具，而係評估整體混合金融工具之分類。另國際會計準則第三十九號對於不具活絡市場報價且公允價值因而無法可靠衡量之無報價權益工具投資（及此類工具之衍生工具）之衡量規定具有一項例外，此類金融工具係按成本衡量；國際財務報導準則第九號刪除該項例外，規定所有權益工具（及其衍生工具）應按公允價值衡量。

合併公司初步評估認為若於民國一〇六年六月三十日適用新分類規定，將不會對應收帳款、債務工具投資及以公允價值為基礎管理之權益工具投資之會計處理造成重大影響。合併公司於民國一〇六年六月三十日分類為備供出售金融資產之權益工具公允價值91,730千元及以成本衡量之金融資產帳面金額28,696千元，係採長期持有之策略，於初始採用國際財務報導準則第九號時若繼續以相同目的持有，得將其分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量或透過損益按公允價值衡量，惟合併公司尚未決定將其分類。若分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量，後續公允價值之利益及損失係列報於其他綜合損益，不會將減損損失認列於損益，亦不會將處分該金融資產之利益及損失重分類至損益。若分類為透過損益按公允價值衡量，後續公允價值之利益及損失係認列為損益，對合併公司之利潤波動較大。

(2) 金融資產及合約資產之減損

該準則以前瞻性之預期信用損失模式取代現行國際會計準則第三十九號已發生減損損失模式，預期信用損失係以機率加權為基礎決定，經濟因素改變如何影響該損失需要相當的判斷。

預期信用損失模式適用於按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(除權益工具投資外)及合約資產。

國際財務報導準則第九號下，係依下列基礎衡量金融資產之減損損失：

- 十二個月預期信用損失：金融工具於報導日後十二個月內可能違約事項所產生之預期信用損失；及
- 存續期間預期信用損失：金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

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)

若金融工具自原始認列後信用風險已顯著增加，則適用存續期間預期信用損失衡量減損；若未顯著增加，則適用十二個月預期信用損失衡量減損。企業若判定金融工具於報導日之信用風險低，得假設該金融資產自原始認列後信用風險未顯著增加，然而，不具重大財務組成部分之應收帳款及合約資產，係按存續期間預期信用損失方法衡量；企業亦得作會計政策選擇，按存續期間預期信用損失衡量具重大財務組成部分之應收帳款和合約資產。

合併公司初步評估認為適用國際財務報導準則第九號減損規定將不會產生重大影響。

(3) 揭露

該準則包含大量之新揭露規定，尤其有關避險會計、信用風險及預期信用損失之揭露。合併公司初步評估包括從現有內部流程分析資料有差異之處，及規劃對系統及內部控制進行修改以擷取所需資料。

(4) 過渡處理

除下列項目外，通常係追溯適用國際財務報導準則第九號：

- 合併公司預計採用分類及衡量（包括減損）改變之豁免，無須重編以前期間之比較資訊。因採用該準則造成金融資產及金融負債帳面金額之差額，通常將調整民國一〇七年一月一日之保留盈餘及其他權益項目。
- 下列事項係以初次適用日存在之事實及情況為基礎評估：
 - 判定金融資產係以何種經營模式持有。
 - 先前指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債之指定及撤銷。
 - 部分非持有供交易之權益工具投資作透過其他綜合損益按公允價值衡量之指定。

2. 國際財務報導準則第十五號「客戶合約之收入」

該準則將取代現行國際會計準則第十八號「收入」及國際會計準則第十一號「建造合約」以及其他收入相關的解釋，以單一分析模型按五個步驟決定企業認列收入之方法、時點及金額。

(1) 銷售商品

針對產品之銷售，現行係於不動產商品交付及過戶與客戶時認列收入，於該時點客戶已接受該產品，且相關所有權之重大風險及報酬已移轉予客戶。於該時點認列收入，係因該時點收入及成本能可靠衡量、對價很有可能收回，且不再繼續參與對商品之管理。國際財務報導準則第十五號下，將於客戶取得對產品之控制時認列收入，預期不會對合併財務報告造成重大影響。

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)

(2)重大組成部分—預收房地款

現行準則未規定預收房地款應設算利息，故合併公司現行未就預收款項調整對價。國際財務報導準則第十五號下，預收款項亦應評估是否包含重大財務組成部分，以決定是否需調整承諾之對價金額以反映貨幣時間價值之影響。合併公司以個別合約為基礎初步評估合約承諾對價與現銷價格並未存有差異且前述預收房地款之合約承諾對價並未包含重大之融資因素，故不具有重大財務組成部分，預期不會對合併財務季報告造成重大影響。

(3)取得客戶合約之增額成本

合併公司預售屋之專案銷售廣告支出，現行係於發生時認列為費用。國際財務報導準則第十五號下，若預期可回收取得客戶合約之增額成本，將認列為資產，並按與預售屋移轉予客戶一致之有系統基礎攤銷。因此，符合認列為資產條件之專案銷售廣告支出，將較現行晚認列為費用，意即將遞延至認列預售屋收入時認列。

(4)過渡處理

合併公司預計依追溯法適用國際財務報導準則第十五號，因此，合併財務報告之比較期間將依國際財務報導準則第十五號之規定追溯調整。合併公司預計就已完成合約採用實務權宜作法，意即比較期間內開始並結束之已完成合約及最早表達期間開始日之已完成合約將不予重述。

合併公司預估上述會計政策變動可能調整收入金額，惟影響金額尚待進一步分析。

3.國際會計準則第七號之修正「揭露倡議」

修正條文規定企業應提供揭露俾使財務報表使用者能評估來自籌資活動之負債之變動，包括來自現金流量之變動及非現金之變動。

合併公司預計提供來自籌資活動之負債之期初與期末餘額間之調節，以符合上述新增規定。

4.國際會計準則第十二號之修正「因未實現損失所產生遞延所得稅資產之認列」

修正條文闡明符合特定條件之情況下，將對未實現損失認列遞延所得稅資產，並釐清「未來課稅所得」之計算方式。

合併公司預估上述修正可能改變遞延所得稅資產之衡量，惟影響金額尚待進一步分析。

(三)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(以下簡稱理事會)已發布及修訂但尚未經金管會認可之準則及解釋。

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」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」	2021年1月1日
國際財務報導解釋第23號「具不確定性之所得稅處理」	2019年1月1日

對合併公司可能攸關者如下：

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容
2016.1.13	國際財務報導準則第16號「租賃」	<p>新準則將租賃之會計處理修正如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> 承租人所簽訂符合租賃定義之所有合約均應於資產負債表認列使用權資產及租賃負債。租賃期間內租賃費用則係以使用權資產折舊金額加計租賃負債之利息攤提金額衡量。 出租人所簽訂符合租賃定義之合約則應分類為營業租賃及融資租賃，其會計處理與國際會計準則第17號「租賃」類似。
2017.6.7	國際財務報導解釋第23號「具不確定性之所得稅處理」	<ul style="list-style-type: none"> 於評估具不確定性之租稅處理對課稅所得(損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用投資抵減及稅率之影響時，企業應假設租稅主管機關將依法審查相關金額，並且於審查時已取得所有相關資訊。 若企業認為租稅主管機關很有可能接受一項具不確定性之租稅處理，則應以與租稅申報時所使用之處理一致之方式決定課稅所得(損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用投資抵減及稅率；反之，若並非很有可能，則企業得以最有可能金額或期望值兩者較適用者，反映每一項具不確定性之租稅處理之影響。

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

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」)及金管會認可並發布生效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並發布生效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一〇五年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一〇五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一〇五年度合併財務報告一致，相關資訊請詳民國一〇五年度合併財務報告附註四。

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
			106.6.30	105.12.31	105.6.30	
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 %	註1
本公司	CHANINQUI CONSTRUCTION CO., LTD(SAMOA)	控股公司	100.00 %	100.00 %	100.00 %	
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2
保鑫投資(股)公司	家園營造(股)公司	綜合營造業	100.00 %	100.00 %	100.00 %	
保鑫投資(股)公司	RICH KEY ASIA LTD	控股公司	100.00 %	100.00 %	100.00 %	
保鑫投資(股)公司	PROFIT ASIA LTD	控股公司	100.00 %	100.00 %	100.00 %	
保鑫投資(股)公司	NEW MOMENTUM LTD	控股公司	100.00 %	100.00 %	100.00 %	
保鑫投資(股)公司	EVER EASY MANAGEMENT LTD	控股公司	100.00 %	100.00 %	100.00 %	
CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)	NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	控股公司	91.03 %	91.03 %	91.03 %	

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
			106.6.30	105.12.31	105.6.30	
NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	控股公司	82.87 %	82.87 %	80.89 %	註3
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 %	100.00 %	註4
CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT BELLTOWN LLC	土地、住宅開發 租售業務	100.00 %	100.00 %	100.00 %	註5
CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT VIRGINIA LLC	土地、住宅開發 租售業務	100.00 %	100.00 %	100.00 %	註5

註1：本公司於民國一〇六年度及一〇五年度新增對CHAINQUI HOLDING CO.,LTD. (SAMOA)投資，投資金額分別為美金4,000千元及美金8,350千元，持股比例均為100%。

註2：於民國一〇五年十月十七日經股東臨時會通過現金減資新台幣200,000千元，本公司按持股比例減少投資164,000千元。

註3：ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)於民國一〇五年十二月其他股東退出投資並退回其股款美金500千元，使NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)持股比例由80.89%上升至82.87%。

註4：CHAINQUI HOLDING CO., LTD. (SAMOA)分別於民國一〇六年度及一〇五年度新增對CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC投資，投資金額分別為美金9,950千元及美金8,350千元，持股比例均為100%。

註5：CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC分別於民國一〇六年度及一〇五年度新增對CHAINQUI DEVELOPMENT BELLTOWN LLC投資，投資金額分別為美金9,950千元及美金5,850千元，持股比例均為100%。且於民國一〇五年度新增對CHAINQUI DEVELOPMENT VIRGINIA LLC投資，投資金額為美金2,250千元，持股比例為100%。

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。

因出售土地所產生之土地增值稅，屬出售土地所得而產生之稅負，應於當期發生時認列於所得稅費用項下。

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

(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一〇五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一〇五年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一〇五年度合併財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	106.6.30	105.12.31	105.6.30
庫存現金	\$ 953	1,048	1,122
支票存款	35,959	19,710	28,222
活期存款	395,296	541,002	875,824
外匯存款	993,538	657,080	591,992
定期存款	26,000	32,000	115,000
合併現金流量表所列之現金及約當現金	\$ 1,451,746	1,250,840	1,612,160

合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(十八)。

(二)金融資產

1.明細如下：

	106.6.30	105.12.31	105.6.30
透過損益按公允價值衡量之金融資產			
國內上市(櫃)公司股票	\$ 53,027	45,944	42,728
國內興櫃公司股票	51	66	61
受益憑證	34,298	40,282	60,214
小計	87,376	86,292	103,003
備供出售金融資產			
國內上市(櫃)公司股票	62,819	71,646	48,290
國內興櫃公司股票	28,911	26,138	36,482
小計	91,730	97,784	84,772

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>106.6.30</u>	<u>105.12.31</u>	<u>105.6.30</u>
以成本衡量之金融資產			
國內非上市(櫃)公司股票	23,221	3,221	5,410
國外非上市(櫃)公司股票	<u>5,475</u>	<u>5,804</u>	<u>5,810</u>
小計	<u>28,696</u>	<u>9,025</u>	<u>11,220</u>
合 計	<u>\$ 207,802</u>	<u>193,101</u>	<u>198,995</u>
流 動	\$ 87,376	86,292	103,003
非 流 動	<u>120,426</u>	<u>106,809</u>	<u>95,992</u>
合 計	<u>\$ 207,802</u>	<u>193,101</u>	<u>198,995</u>

- 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。
- 合併公司將所持有之透過損益按公允價值衡量之金融資產出借予元大證券，目的為賺取借券期間券商依出借費率計算所收取之對價收入，出借期間本公司仍有參與除權息之權利惟不得行使投票權。民國一〇六年及一〇五年四月一日至六月三十日及一〇六年及一〇五年一月一日至六月三十日出借有價證券收入分別為231千元、零元、384千元及零元。截至民國一〇六年六月三十日及一〇五年十二月三十一日出借之金融資產帳面金額分別為50,180千元及12,633千元。出借到期日分別為民國一〇六年八月至十月及民國一〇六年三月。
- 合併公司於民國一〇五年十二月出售以成本衡量之金融資產，出售價款為1,774千元，處分損失為415千元。
- 合併公司於民國一〇六年二月投資台奧北區(股)公司，投資股數為2,000千股，投資總金額為20,000千元，持股比例為10%。
- 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。
- 截至民國一〇六年六月三十日、一〇五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。
- 敏感度分析－權益價格風險：

如報導日權益證券價格變動(兩期分析係採用相同基礎，且假設其他變動因素不變)，對綜合損益項目之影響如下：

報 導 日 證 券 價 格	<u>106年1月至6月</u>		<u>105年1月至6月</u>	
	其他綜合損 益稅後金額	稅後損益	其他綜合損 益稅後金額	稅後損益
上漲10%	\$ <u>9,173</u>	<u>5,308</u>	<u>8,477</u>	<u>4,279</u>
下跌10%	\$ <u>(9,173)</u>	<u>(5,308)</u>	<u>(8,477)</u>	<u>(4,279)</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)

(三)存 貨

	<u>106.6.30</u>	<u>105.12.31</u>	<u>105.6.30</u>
待售房地	\$ 1,525,801	1,827,430	2,021,776
營建用地	1,757,864	1,819,356	1,986,690
在建房地	1,934,362	1,496,896	940,468
預付土地款	<u>1,135</u>	<u>1,135</u>	<u>739</u>
	<u>\$ 5,219,162</u>	<u>5,144,817</u>	<u>4,949,673</u>

1.民國一〇六年及一〇五年四月一日至六月三十日及一〇六年及一〇五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均為零元。

2.合併公司之利息資本化情形如下：

	<u>106年4月至6月</u>	<u>105年4月至6月</u>	<u>106年1月至6月</u>	<u>105年1月至6月</u>
利息支出總額	\$ 19,268	15,889	34,275	32,435
在建房地之資本化金額	1,395	-	2,425	-
資本化利率	1.80%~2.52%	-%	1.80%~2.52%	-%

3.截至民國一〇六年六月三十日、一〇五年十二月三十一日及六月三十日，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.於民國一〇六年六月三十日、一〇五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>106.6.30</u>	<u>105.12.31</u>	<u>105.6.30</u>
存貨	<u>\$ 3,693,361</u>	<u>3,317,387</u>	<u>2,927,897</u>

(四)具重大非控制權益之子公司

子公司之非控制權益對合併公司具重大性者如下：

子公司名稱	主要營業場所/ 公司註冊之國家	所有權權益及表決權之比例		
		106.6.30	105.12.31	105.6.30
全達	臺灣	18%	18%	18%

上述子公司之彙總性財務資訊如下，該等財務資訊係依據金管會認可之國際財務報導準則所編製，且該等財務資訊係合併公司間之交易尚未銷除前之金額：

1.全達公司之彙總性財務資訊

	<u>106.6.30</u>	<u>105.12.31</u>	<u>105.6.30</u>
流動資產	\$ 438,802	694,764	928,031
非流動資產	35	2	2
流動負債	<u>(94,000)</u>	<u>(326,086)</u>	<u>(353,148)</u>
淨 資 產	<u>\$ 344,837</u>	<u>368,680</u>	<u>574,885</u>
非控制權益期末帳面金額	<u>\$ 62,071</u>	<u>66,363</u>	<u>103,479</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)

	106年4月至6月	105年4月至6月	106年1月至6月	105年1月至6月
營業收入	\$ <u>21,217</u>	<u>10,625</u>	<u>139,141</u>	<u>107,804</u>
本期淨利(損)	\$ 9,245	7,362	\$ (9,500)	26,021
其他綜合損益	-	-	-	-
綜合損益總額	\$ <u>9,245</u>	<u>7,362</u>	<u>(9,500)</u>	<u>26,021</u>
歸屬於非控制權益	\$ <u>1,664</u>	<u>1,326</u>	<u>(1,710)</u>	<u>4,684</u>
之本期淨利(損)				
歸屬於非控制權益	\$ <u>1,664</u>	<u>1,326</u>	<u>(1,710)</u>	<u>4,684</u>
之綜合損益總額				

	106年1月至6月	105年1月至6月
營業活動現金流量	\$ (67,607)	(141,786)
投資活動現金流量	-	12,748
籌資活動現金流量	(14,342)	(602,600)
現金及約當現金減少數	\$ <u>(81,949)</u>	<u>(731,638)</u>
支付予非控制權益之股利	\$ <u>2,582</u>	<u>84,780</u>

(五)不動產、廠房及設備

合併公司不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	土 地	房屋及建築	其他設備	總 計
成本或認定成本：				
民國106年1月1日餘額	\$ 165,722	67,335	6,046	239,103
民國106年6月30日餘額	\$ <u>165,722</u>	<u>67,335</u>	<u>6,046</u>	<u>239,103</u>
民國105年1月1日餘額	\$ 165,722	67,335	6,361	239,418
增 添	-	-	25	25
處分及報廢	-	-	(157)	(157)
民國105年6月30日餘額	\$ <u>165,722</u>	<u>67,335</u>	<u>6,229</u>	<u>239,286</u>
折舊及減損損失：				
民國106年1月1日餘額	\$ -	32,899	5,800	38,699
本年度折舊	-	1,125	68	1,193
民國106年6月30日餘額	\$ <u>-</u>	<u>34,024</u>	<u>5,868</u>	<u>39,892</u>
民國105年1月1日餘額	\$ -	30,292	5,931	36,223
本年度折舊	-	1,308	111	1,419
處分及報廢	-	-	(156)	(156)
民國105年6月30日餘額	\$ <u>-</u>	<u>31,600</u>	<u>5,886</u>	<u>37,486</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)

	土 地	房屋及建築	其他設備	總 計
帳面價值：				
民國106年1月1日	\$ 165,722	34,436	246	200,404
民國106年6月30日	\$ 165,722	33,311	178	199,211
民國105年1月1日	\$ 165,722	37,043	430	203,195
民國105年6月30日	\$ 165,722	35,735	343	201,800

截至民國一〇六年六月三十日、一〇五年十二月三十一日及六月三十日已作為借款及融資額度擔保之情形，請詳附註八。

(六)投資性不動產

合併公司投資性不動產之變動明細如下：

	土地及改良物	房屋及建築	總 計
成本或認定成本：			
民國106年1月1日餘額	\$ 111,912	89,893	201,805
民國106年6月30日餘額	\$ 111,912	89,893	201,805
民國105年1月1日餘額	\$ 111,912	89,893	201,805
民國105年6月30日餘額	\$ 111,912	89,893	201,805
折舊及減損損失：			
民國106年1月1日餘額	\$ -	27,872	27,872
本年度折舊	-	1,396	1,396
民國106年6月30日餘額	\$ -	29,268	29,268
民國105年1月1日餘額	\$ -	24,949	24,949
本年度折舊	-	1,460	1,460
民國105年6月30日餘額	\$ -	26,409	26,409
帳面金額：			
民國106年1月1日	\$ 111,912	62,021	173,933
民國106年6月30日	\$ 111,912	60,625	172,537
民國105年1月1日	\$ 111,912	64,944	176,856
民國105年6月30日	\$ 111,912	63,484	175,396

- 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(九)。
- 2.合併公司之投資性不動產公允價值與民國一〇五年度合併財報告附註六(六)所揭露資訊無重大差異。
- 3.截至民國一〇六年六月三十日、一〇五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。

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)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

	<u>106.6.30</u>	<u>105.12.31</u>	<u>105.6.30</u>
應付商業本票	\$ <u>54,726</u>	<u>54,871</u>	<u>54,722</u>

1.合併公司應付短期票券於民國一〇六年及一〇五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(十六)，其他相關資訊請參閱民國一〇五年度合併財務報告附註六(七)。

2.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。

(八)短期借款

	<u>106.6.30</u>	<u>105.12.31</u>	<u>105.6.30</u>
無擔保銀行借款	\$ 467,058	607,000	365,000
擔保銀行借款	2,619,072	1,574,170	1,933,086
其他借款	-	201,563	-
減：直接相關之成本	<u>(365)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合計	\$ <u>3,085,765</u>	<u>2,382,733</u>	<u>2,298,086</u>
尚未使用額度	\$ <u>3,357,235</u>	<u>4,195,155</u>	<u>2,465,905</u>
利率區間	<u>1.85%~3.57%</u>	<u>1.85%~3.57%</u>	<u>1.85%~3.79%</u>

1.借款之發行及償還

民國一〇六年及一〇五年一月一日至六月三十日新增金額分別為1,401,653千元及零元，償還之金額分別為667,076千元及363,054千元。

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。

3.其他借款係為合併公司向關係人借款，請詳附註七。

4.合併公司因建案資金融通向銀行申請美金40,000千元之授信額度，其財務承諾以本公司合併財務報告之現金及約當現金不得低於美金4,000千元及淨值不低於美金80,000千元為限(上述金額以合併財務報告為準，每半年檢視一次)。

(九)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(六)。不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款情形如下：

	<u>106.6.30</u>	<u>105.12.31</u>	<u>105.6.30</u>
一年內	\$ 4,633	783	2,253
一年至五年	21,312	144	168
五年以上	<u>15,885</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	\$ <u>41,830</u>	<u>927</u>	<u>2,421</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)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一〇五及一〇四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：

	106年4月至6月	105年4月至6月	106年1月至6月	105年1月至6月
營業成本及營業費用 \$	<u>231</u>	<u>231</u>	<u>423</u>	<u>462</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：

	106年4月至6月	105年4月至6月	106年1月至6月	105年1月至6月
營業成本及營業費用 \$	<u>598</u>	<u>726</u>	<u>1,437</u>	<u>1,673</u>

(十一)所得稅

1.所得稅費用

合併公司所得稅費用明細如下：

	106年4月至6月	105年4月至6月	106年1月至6月	105年1月至6月
當期所得稅費用				
營利事業所得稅 \$	961	250	961	1,015
未分配盈餘稅	-	36,077	-	36,077
土地增值稅	<u>5,399</u>	<u>4,105</u>	<u>11,394</u>	<u>6,487</u>
所得稅費用 \$	<u>6,360</u>	<u>40,432</u>	<u>12,355</u>	<u>43,579</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一〇三年度。

3.本公司兩稅合一相關資訊如下：

	106.6.30	105.12.31	105.6.30
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	<u>336,303</u>	<u>540,344</u>	<u>551,630</u>
	<u>\$ 336,303</u>	<u>540,344</u>	<u>551,630</u>
可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 36,226</u>	<u>5,792</u>	<u>5,995</u>

	105年度(預計)	104年度(實際)
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	<u>6.70 %</u>	<u>0.67 %</u>

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

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

(十二)資本及其他權益

除下列所述外，合併公司於民國一〇六年及一〇五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一〇五年度合併財務報告附註六(十二)。

民國一〇六年六月三十日、一〇五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：

	106.6.30	105.12.31	105.6.30
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	126,057	126,057	126,011
	\$ 919,948	919,948	919,902

2.保留盈餘

依本公司章程規定，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，由董事會擬具分配議案，提請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

本公司分別於民國一〇六年六月八日及民國一〇五年六月二十八日經股東常會決議民國一〇五年度及民國一〇四年度盈餘分配案，有關分派予業主股利之金額如下：

	105年度		104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>	1.60	<u>242,803</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106年1月1日	\$ 28,060	(52,216)	(24,156)
本公司	(70,823)	7,808	(63,015)
子公司	-	2,772	2,772
民國106年6月30日餘額	<u>\$ (42,763)</u>	<u>(41,636)</u>	<u>(84,399)</u>
民國105年1月1日	\$ 43,511	(59,396)	(15,885)
本公司	(18,344)	(6,112)	(24,456)
子公司	-	280	280
民國105年6月30日餘額	<u>\$ 25,167</u>	<u>(65,228)</u>	<u>(40,061)</u>

4.非控制權益

	歸屬於非控制 權益之份額
民國106年1月1日	\$ 248,468
歸屬於非控制權益之本期淨損	(930)
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(9,324)
子公司分配現金股利	<u>(2,582)</u>
民國106年6月30日餘額	<u>\$ 235,632</u>
民國105年1月1日	\$ 383,926
歸屬於非控制權益之本期淨利	5,534
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(3,073)
子公司分配現金股利	<u>(84,780)</u>
民國105年6月30日餘額	<u>\$ 301,607</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)每股虧損

合併公司基本每股虧損之計算如下：

	106年4月至6月	105年4月至6月	106年1月至6月	105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	\$ (2,360)	(53,235)	(13,667)	(40,438)
普通股加權平均流通在外股數	151,752	151,752	151,752	151,752
	\$ (0.02)	(0.35)	(0.09)	(0.27)

註：因民國一〇六年及一〇五年四月一日至六月三十日及一月一日至六月三十日具反稀釋作用，故未列入稀釋每股虧損計算。

(十四)收入

合併公司之收入明細如下：

	106年4月至6月	105年4月至6月	106年1月至6月	105年1月至6月
房地銷售收入	\$ 146,023	104,020	380,387	266,142
不動產租金收入	15,550	13,091	27,392	25,904
勞務收入	6,961	7,290	15,256	21,464
	\$ 168,534	124,401	423,035	313,510

(十五)員工及董事、監察人酬勞

依本公司章程規定，本公司應以不低於當年度獲利狀況之百分之一分派員工酬勞，及應以不超過當年度獲利狀況之百分之五分派董事及監察人酬勞。但公司尚有累積虧損時，應予彌補。

前項所稱之當年度獲利狀況係指當年度稅前利益扣除分派員工酬勞及董事、監察人酬勞前之利益。

員工酬勞及董事、監察人酬勞之分派應由董事會以董事三分之二以上出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告股東會。

員工酬勞得以股票或現金為之，其發放對象包含一定條件之從屬公司員工。

本公司民國一〇六年及一〇五年四月一日至六月三十日及一月一日至六月三十日員工酬勞提列金額分別為零元、166元、零元及409千元，董事及監察人酬勞提列金額分別為零元、453元、零元及1,091千元，係以本公司該段期間之稅前淨利扣除員工及董事、監察人酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事及監察人酬勞分派成數為估計基礎，並列報為該段期間之營業成本或營業費用。若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為次年度損益。如董事會決議採股票發放員工酬勞，股票酬勞之股數計算基礎係依據董事會決議前一日之普通股收盤價計算。

本公司民國一〇五年度及一〇四年度員工酬勞提列金額分別為零元及9,837千元，董事、監察人酬勞提列金額分別為零元及25,838千元，與實際分派情形無差異，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

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)

(十六)營業外收入及支出

1.其他收入

合併公司之其他收入明細如下：

	<u>106年4月至6月</u>	<u>105年4月至6月</u>	<u>106年1月至6月</u>	<u>105年1月至6月</u>
利息收入	\$ 2,656	1,714	3,433	3,994
違約收入	11,290	11,098	12,433	15,295
其他	2,391	451	24,490	3,714
	<u>\$ 16,337</u>	<u>13,263</u>	<u>40,356</u>	<u>23,003</u>

2.其他利益及損失

合併公司之其他利益及損失明細如下：

	<u>106年4月至6月</u>	<u>105年4月至6月</u>	<u>106年1月至6月</u>	<u>105年1月至6月</u>
兌換(損失)利益	\$ (2,215)	-	(21,864)	39
處分備供出售金融資產損失	(1,083)	-	(1,083)	-
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益(損失)	5,692	(5,687)	6,084	(6,091)
處分不動產、廠房及設備利益	67	-	67	-
其他	(7,059)	(12,784)	(7,856)	(12,957)
	<u>\$ (4,598)</u>	<u>(18,471)</u>	<u>(24,652)</u>	<u>(19,009)</u>

3.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	<u>106年4月至6月</u>	<u>105年4月至6月</u>	<u>106年1月至6月</u>	<u>105年1月至6月</u>
利息費用				
銀行借款	\$ (19,268)	(15,889)	(34,275)	(32,435)
利息資本化	1,395	-	2,425	-
	<u>\$ (17,873)</u>	<u>(15,889)</u>	<u>(31,850)</u>	<u>(32,435)</u>

(十七)其他綜合損益組成部分之重分類調整

合併公司其他綜合損益組成部分之重分類調整明細如下：

	<u>106年4月至6月</u>	<u>105年4月至6月</u>	<u>106年1月至6月</u>	<u>105年1月至6月</u>
備供出售金融資產				
當年度產生之公允價值淨變動數	\$ 9,556	(2,139)	9,556	(5,832)
公允價值淨變動數重分類至損益	1,024	-	1,024	-
認列於其他綜合損益之公允價值淨變動數	<u>\$ 10,580</u>	<u>(2,139)</u>	<u>10,580</u>	<u>(5,832)</u>

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

(十八)金融工具

除下列所述外，合併公司金融工具之公允價值及因金融工具而暴露於信用風險、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一〇五年度合併財務報告附註六(十七)。

1.金融工具之種類

(1)金融資產

	<u>106.6.30</u>	<u>105.12.31</u>	<u>105.6.30</u>
透過損益按公允價值衡量之金融資產：			
持有供交易之非衍生金融資產	\$ 87,376	86,292	103,003
備供出售之金融資產	91,730	97,784	84,772
以成本衡量之金融資產	28,696	9,025	11,220
放款及應收款：			
現金及約當現金	1,451,746	1,250,840	1,612,160
應收票據、應收帳款及其他應收款	112,729	147,507	69,247
其他金融資產(含流動及非流動)	247,680	234,766	189,571
工程存出保證金	140,026	160,762	166,012
小計	<u>1,952,181</u>	<u>1,793,875</u>	<u>2,036,990</u>
合計	<u>\$ 2,159,983</u>	<u>1,986,976</u>	<u>2,235,985</u>

(2)金融負債

	<u>106.6.30</u>	<u>105.12.31</u>	<u>105.6.30</u>
攤銷後成本衡量之金融負債：			
短期借款	\$ 3,085,765	2,382,733	2,298,086
應付短期票券	54,726	54,871	54,722
應付票據、應付帳款及其他應付款	526,739	659,344	991,099
存入保證金	41,771	41,647	41,644
合計	<u>\$ 3,709,001</u>	<u>3,138,595</u>	<u>3,385,551</u>

2.信用風險：無。

3.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
106年6月30日							
非衍生金融負債							
無附息負債	\$ 518,469	518,469	518,469	-	-	-	-
浮動利率	3,085,765	3,421,042	517,071	224,868	160,208	1,329,799	1,189,096
固定利率	54,726	55,000	20,000	35,000	-	-	-
	<u>\$ 3,658,960</u>	<u>3,994,511</u>	<u>1,055,540</u>	<u>259,868</u>	<u>160,208</u>	<u>1,329,799</u>	<u>1,189,096</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)

	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
105年12月31日							
非衍生金融負債							
無附息負債	\$ 637,745	637,745	637,745	-	-	-	-
浮動利率	2,382,733	2,597,391	40,614	481,347	75,222	449,512	1,550,696
固定利率	54,871	55,000	-	-	55,000	-	-
	<u>\$ 3,075,349</u>	<u>3,290,136</u>	<u>678,359</u>	<u>481,347</u>	<u>130,222</u>	<u>449,512</u>	<u>1,550,696</u>
105年6月30日							
非衍生金融負債							
無附息負債	\$ 942,843	942,843	942,843	-	-	-	-
浮動利率	2,298,086	2,488,649	730,120	27,118	53,915	506,049	1,171,447
固定利率	54,722	55,000	-	-	55,000	-	-
	<u>\$ 3,295,651</u>	<u>3,486,492</u>	<u>1,672,963</u>	<u>27,118</u>	<u>108,915</u>	<u>506,049</u>	<u>1,171,447</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。

4.市場風險

(1)匯率風險

合併公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

	106.6.30			105.12.31			105.6.30		
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
金融資產									
貨幣性項目									
美金	\$ 7,042	30.42	214,231	124	32.25	4,005	908	32.275	29,304

合併公司之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一〇六年六月三十日、一〇五年十二月三十一日及六月三十日當新台幣相對於美金貶值或升值5%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一〇六年及一〇五年一月一日至六月三十日之稅後淨利將分別增加或減少8,891千元及1,216千元。兩期分析係採用相同基礎。

(2)利率分析

合併公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。合併公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少0.5%基本點，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加或減少0.5%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一〇六年及一〇五年一月一日至六月三十日之淨利將減少或增加6,403千元及4,769千元，主因係合併公司之變動利率借款。

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.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

合併公司透過損益按公允價值衡量之金融資產及備供出售金融資產係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類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：

		106.6.30				
		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						
持有供交易之非衍生金融資產	\$ 87,376	87,376	-	-	87,376	
備供出售金融資產						
國內上市(櫃)股票	62,819	62,819	-	-	62,819	
國內興櫃公司股票	28,911	28,911	-	-	28,911	
小計	91,730	91,730	-	-	91,730	
合計	\$ 179,106	179,106	-	-	179,106	
		105.12.31				
		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						
持有供交易之非衍生金融資產	\$ 86,292	86,292	-	-	86,292	
備供出售金融資產						
國內上市(櫃)股票	71,646	71,646	-	-	71,646	
國內興櫃公司股票	26,138	26,138	-	-	26,138	
小計	97,784	97,784	-	-	97,784	
合計	\$ 184,076	184,076	-	-	184,076	
		105.6.30				
		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						
持有供交易之非衍生金融資產	\$ 103,003	103,003	-	-	103,003	
備供出售金融資產						
國內上市(櫃)股票	48,290	48,290	-	-	48,290	
國內興櫃公司股票	36,482	36,482	-	-	36,482	
小計	84,772	84,772	-	-	84,772	
合計	\$ 187,775	187,775	-	-	187,775	

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)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。

(3)民國一〇六年及一〇五年一月一日至六月三十日並無任何層級移轉之情事。

(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一〇五年度合併財務報告附註六(十八)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、政策及程序與民國一〇五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一〇五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一〇五年度合併財務報告附註六(十九)。

七、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

於本合併財務季報告之涵蓋期間內與合併公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與合併公司之關係
全展投資股份有限公司	其董事長為本公司董事
全毅投資股份有限公司	其董事長為本公司董事長
財團法人全坤建設文教基金會	其董事長與本公司董事長係一親等關係

(二)與關係人間之重大交易事項

1.應付關係人款項

合併公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	106.6.30	105.12.31	105.6.30
其他應付款	其他關係人	\$ -	1,684	-

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.向關係人借款(帳列「短期借款」項下):

關係人類別	借款本金			利息費用			
	106.6.30	105.12.31	105.6.30	106年4月至6月	105年4月至6月	106年1月至6月	105年1月至6月
其他關係人:							
全毅投資股份有限公司	\$ -	137,063	-	-	-	752	-
全展投資股份有限公司	-	64,500	-	-	-	348	-
	\$ -	<u>201,563</u>	-	-	-	<u>1,100</u>	-

合併公司向關係人借款之借款本金為美金6,250千元。係依年利率3.57%計息，且為無擔保借款。

3.租 賃

合併公司出租辦公大樓予其他關係人之租金收入明細如下:

關係人類別	106年4月至6月	105年4月至6月	106年1月至6月	105年1月至6月
其他關係人	\$ <u>12</u>	<u>12</u>	<u>24</u>	<u>24</u>

本公司對關係人之租賃條件與非關係人並無顯著不同。

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括:

	106年4月至6月	105年4月至6月	106年1月至6月	105年1月至6月
短期員工福利	\$ <u>3,964</u>	<u>5,199</u>	<u>15,360</u>	<u>16,485</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	106.6.30	105.12.31	105.6.30
受限制資產(帳列其他金融資產—流動)	短期借款、提存法院預收房地款及信託專戶	\$ 170,991	153,718	107,456
其他金融資產—非流動	保證金、押標金	3,646	3,646	4,641
備供出售金融資產—非流動	應付短期票券	28,620	25,875	24,117
待售房地	短期借款	1,247,383	1,409,349	1,500,454
營建用地	短期借款	1,755,569	1,817,061	1,816,442
在建房地	短期借款	1,933,915	1,496,896	940,468
不動產、廠房及設備	短期借款	199,033	200,157	201,457
投資性不動產	短期借款	<u>172,537</u>	<u>173,933</u>	<u>175,396</u>
		\$ <u>5,511,694</u>	<u>5,280,635</u>	<u>4,770,431</u>

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾

1.於民國一〇六年六月三十日、一〇五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：

	<u>106.6.30</u>	<u>105.12.31</u>	<u>105.6.30</u>
簽訂合約總價(未稅)	\$ <u>3,722,856</u>	<u>3,703,292</u>	<u>3,568,296</u>
已收取價款	\$ <u>1,001,189</u>	<u>981,592</u>	<u>796,658</u>

2.於民國一〇六年六月三十日、一〇五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：

	<u>106.6.30</u>	<u>105.12.31</u>	<u>105.6.30</u>
存出保證金票據	\$ <u>75,000</u>	<u>75,000</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.合併公司於民國一〇六年六月三十日、一〇五年十二月三十一日及六月三十日止，與廠商簽訂工程合約之合約總價均為2,159,772千元，尚未計價之工程款項分別為645,069千元、1,003,708千元及1,397,749千元。

5.於民國一〇五年九月，合併公司與JTM Construction Group Inc.，簽訂營建發包工程合約，工程總價以不得超過最高保證價款USD47,547千元為限，其中費用包含轉包之成本及建造管理費，建築管理費以實際發生工程成本之3.25%計算之。

6.於民國一〇六年六月三十日、一〇五年十二月三十一日及六月三十日，合併公司因銷售房地退戶爭議之預收款項分別為567千元、14,339千元及14,339千元，其中分別為567千元、3,048千元及3,048千元已提存法院(帳列其他金融資產—流動)。

(二)或有負債：

合併公司民國一〇一年完工建案「峰華國際館」因營業稅事件，不服北區國稅局復查決定，於民國一〇五年九月向財政部提起訴願並繳納保證金1,660千元(帳列其他金融資產—非流動)。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

十二、其 他

(一)員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	106年4月至6月			105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	\$ 2,994	15,841	18,835	2,051	16,460	18,511
勞健保費用	62	1,270	1,332	57	1,294	1,351
退休金費用	27	717	744	25	841	866
其他員工福利費用	13	355	368	4	339	343
折舊費用	499	788	1,287	522	914	1,436
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	28	28	-	98	98

功 能 別 性 質 別	106年1月至6月			105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	5,894	33,345	39,239	9,549	33,949	43,498
勞健保費用	187	2,910	3,097	449	2,939	3,388
退休金費用	88	1,585	1,673	307	1,656	1,963
其他員工福利費用	33	667	700	140	592	732
折舊費用	997	1,592	2,589	1,044	1,835	2,879
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	74	74	-	206	206

(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

民國一〇六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：

單位：新台幣千元

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來科目	是否為關係人	本期最高金額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質(註1)	業務往來金額(註2)	有短期融通資金必要之原因(註3)	提撥呆帳金額	擔保品		對個別對象資金貸與限額(註4)	資金貸與總限額(註5)
													名稱	價值		
0	全坤建設開發股份有限公司	CHAINQUI DEVELOPMENT VIRGINIA LLC	其他應收款	是	322,500	-	-	3.57%	2	-	償還借款	-	-	-	307,889	615,779

註一：資金貸與或性質之填寫方式

1. 有業務往來者填1
2. 有短期融通資金之必要者填2

註二：資金貸與性質屬1者，填寫業務往來金額

註三：資金貸與性質屬2者，貸與資金之原因及貸與對象之資金用途

註四：依據本公司資金貸與辦法，資金貸與總額度，以不超過貸出公司當期淨值百分之二十為限。對個別對象資金貸與限額，以不超過貸出公司當期淨值百分之十為限。

註五：於編製合併財務報告，業已沖銷。

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	CHAINQUI HOLDING CO., LTD. (SAMOA)	2	1,539,447	224,000	224,000	217,000	224,000	7.28%	2,463,115	Y	N	N
0	本公司	CHAINQUI DEVELOPMENT BELLTOWN, LLC	2	1,539,447	1,280,000	1,280,000	-	-	41.57%	2,463,115	Y	N	N
0	本公司	昱景建設股份有限公司	1	1,539,447	693,600	693,600	125,710	-	22.53%	2,463,115	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。

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. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：新台幣千元/股

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	
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	5,778,665	57,729	- %	57,729	-
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	200,000	5,090	- %	5,090	-
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	216,915	9,739	- %	9,739	出借216,000股
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	346,500	40,541	- %	40,541	出借346,000股
全坤建設開發(股)公司	股票—碩豐數位科技 (股)公司	-	透過損益按公允價 值衡量之金融資產	1,000	51	- %	51	-
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	1,969	11.97 %	1,969	-
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	514,215	-	- %	-	-
全坤建設開發(股)公司	股票—台奧北區(股)公司	-	以成本衡量之金融 資產—非流動	2,000,000	20,000	10.00 %	20,000	-
保鑫投資(股)公司	股票—王道商業銀行 (股)公司	-	備供出售金融資產 —非流動	3,115,430	28,911	- %	28,911	質押3,084,000股
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	61,180	2,747	- %	2,747	-
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—東盈光電科技 (股)公司	-	以成本衡量之金融 資產—非流動	3,351	-	- %	-	-
家園營造(股)公司	群益安穩貨幣市場基金	-	透過損益按公允價 值衡量之金融資產	956,814	15,319	- %	15,319	-
家園營造(股)公司	兆豐國際美元貨幣市場 基金	-	透過損益按公允價 值衡量之金融資產	1,954,576	18,979	- %	18,979	-
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	5,475	18.00 %	5,475	-

註：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。

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)

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	應付票據	315	與一般交易相當	- %
0	全坤建設開發(股)公司	家園營造(股)公司	1	應付帳款	17,503	與一般交易相當	0.22 %
0	全坤建設開發(股)公司	全達建設開發(股)公司	1	其他營業收入	8,810	與一般交易相當	2.08 %
0	全坤建設開發(股)公司	全達建設開發(股)公司	1	預收款項	13,620	與一般交易相當	0.17 %
0	全坤建設開發(股)公司	全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	1	營業費用	3,465	與一般交易相當	0.82 %
0	全坤建設開發(股)公司	全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	1	應付票據	520	與一般交易相當	- %
0	全坤建設開發(股)公司	CHAINQUI DEVELOPMENT VIRGINIA LLC	1	利息收入	1,770	與一般交易相當	0.42 %
1	家園營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	應收帳款	17,503	與一般交易相當	0.22 %
1	家園營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	其他應收款	315	與一般交易相當	- %
1	家園營造(股)公司	全達建設開發(股)公司	3	應收帳款	21,434	與一般交易相當	0.27 %
2	全達建設開發(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	營業成本	8,810	與一般交易相當	2.08 %
2	全達建設開發(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	待售房屋	13,620	與一般交易相當	0.17 %
2	全達建設開發(股)公司	家園營造(股)公司	3	應付帳款	21,434	與一般交易相當	0.27 %
3	全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	全坤建設開發(股)公司	2	其他營業收入	3,465	與一般交易相當	0.82 %
3	全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	全坤建設開發(股)公司	2	應收帳款	520	與一般交易相當	- %
4	CHAINQUI DEVELOPMENT VIRGINIA LLC	全坤建設開發(股)公司	2	利息費用	1,770	與一般交易相當	0.42 %

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。
- 4.3代表子公司全鴻公寓大廈管理維護(有)公司。
- 5.4代表孫公CHAINQUI DEVELOPMENT VIRGINIA LLC。

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告時業已沖銷。

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：

民國一〇六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	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 %	12,596	2,424	2,424	
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 %	92,600	(6,882)	(5,210)	
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 %	23,327	(89)	(67)	
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 %	282,766	(9,500)	(7,790)	
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 %	497,457	1,579	1,579	
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	1,100,920	980,360	34,990,000	100.00 %	1,060,763	(2,155)	(2,155)	
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	245	245	-	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	58,879	58,879	7,500,000	100.00 %	78,992	(3,558)	(3,558)	
保鑫投資(股)公司	Rich Key Asia LTD.	香港	營造業	607	607	-	100.00 %	-	-	-	
保鑫投資(股)公司	Ever Easy Management	香港	營造業	530	530	-	100.00 %	-	-	-	
保鑫投資(股)公司	New Momentum LTD.	薩摩亞	營造業	244	244	-	100.00 %	-	-	-	
保鑫投資(股)公司	Profit Asia LTD.	薩摩亞	海外投資控股公司	250	250	-	100.00 %	-	-	-	
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 %	481,610	1,737	1,581	
NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	薩摩亞	海外投資控股公司	530,995	530,995	16,932,000	82.87 %	522,399	2,098	1,739	
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	LEXY STAR INTERNATIONAL CO., LTD. (SAMOA)	汶萊	海外投資控股公司	416,042	416,042	13,700,000	100.00 %	427,062	2,083	2,083	
CHAINQUI HOLDING CO., LTD (SAMOA)	CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	美國	海外投資控股公司	1,284,194	980,295	40,935,000	100.00 %	1,243,417	(470)	(470)	
CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT BELLTOWN LLC	美國	土地、住宅及開發租賃	687,086	383,258	22,310,000	100.00 %	671,615	(2,977)	(2,977)	
CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT VIRGINIA, LLC	美國	土地、住宅及開發租賃	586,887	586,887	18,300,000	100.00 %	562,450	2,633	2,633	

(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

(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。

(三)合併公司部分其他部門因本年度該部門已陸續動工及投入建案，故於本期由其他部門轉變為建設部門。

合併公司營運部門資訊及調節如下：

	106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	\$ 171,619	270	(3,355)	-	168,534
部門間收入	<u>1,115</u>	<u>630</u>	<u>1,485</u>	<u>(3,230)</u>	<u>-</u>
收入總計	<u>\$ 172,734</u>	<u>900</u>	<u>(1,870)</u>	<u>(3,230)</u>	<u>168,534</u>
應報導部門損益	<u>\$ 10,682</u>	<u>916</u>	<u>236</u>	<u>(5,742)</u>	<u>6,092</u>
	105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	\$ 104,031	90	20,280	-	124,401
部門間收入	<u>604</u>	<u>210</u>	<u>2,950</u>	<u>(3,764)</u>	<u>-</u>
收入總計	<u>\$ 104,635</u>	<u>300</u>	<u>23,230</u>	<u>(3,764)</u>	<u>124,401</u>
應報導部門損益	<u>\$ (5,691)</u>	<u>(1,546)</u>	<u>(3,151)</u>	<u>(704)</u>	<u>(11,092)</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)

	106年1月至6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	\$ 405,995	540	16,500	-	423,035
部門間收入	<u>8,996</u>	<u>1,260</u>	<u>3,465</u>	<u>(13,721)</u>	<u>-</u>
收入總計	<u>\$ 414,991</u>	<u>1,800</u>	<u>19,965</u>	<u>(13,721)</u>	<u>423,035</u>
應報導部門損益	<u>\$ (13,375)</u>	<u>(3,500)</u>	<u>(2,104)</u>	<u>16,737</u>	<u>(2,242)</u>
	105年1月至6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	\$ 266,165	90	47,255	-	313,510
部門間收入	<u>5,590</u>	<u>110,548</u>	<u>2,950</u>	<u>(119,088)</u>	<u>-</u>
收入總計	<u>\$ 271,755</u>	<u>110,638</u>	<u>50,205</u>	<u>(119,088)</u>	<u>313,510</u>
應報導部門損益	<u>\$ 28,147</u>	<u>3,028</u>	<u>4,808</u>	<u>(27,308)</u>	<u>8,675</u>
應報導部門資產	建設部門	營建部門	所有其 他部門	調 整 及銷除	合 計
106年6月30日	<u>\$ 9,174,249</u>	<u>148,379</u>	<u>866,568</u>	<u>(2,106,370)</u>	<u>8,082,826</u>
105年12月31日	<u>\$ 7,634,028</u>	<u>169,249</u>	<u>2,438,931</u>	<u>(2,431,329)</u>	<u>7,810,879</u>
105年6月30日	<u>\$ 7,447,922</u>	<u>232,368</u>	<u>2,357,488</u>	<u>(2,106,272)</u>	<u>7,931,506</u>