

股票代碼：2509

全坤建設開發股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師核閱報告

民國一〇七年及一〇六年第三季

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	14~20
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	21
(六)重要會計項目之說明	21~41
(七)關係人交易	41~42
(八)質押之資產	42
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	42~43
(十)重大之災害損失	43
(十一)重大之期後事項	43
(十二)其 他	43~44
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	44~46
2.轉投資事業相關資訊	47
3.大陸投資資訊	47
(十四)部門資訊	48~49



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：

前言

全坤建設開發股份有限公司及其子公司民國一〇七年及一〇六年九月三十日之合併資產負債表，與民國一〇七年及一〇六年七月一日至九月三十日及一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日之合併綜合損益表，暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日之合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師核閱竣事。依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」編製允當表達之合併財務報告係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報告作成結論。

範圍

本會計師係依照審計準則公報第六十五號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報告時所執行之程序包括查詢(主要向負責財務與會計事務之人員查詢)、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

結論

依本會計師核閱結果，並未發現上開合併財務報告在所有重大方面有未依照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」編製，致無法允當表達全坤建設開發股份有限公司及其子公司民國一〇七年及一〇六年九月三十日之合併財務狀況，與民國一〇七年及一〇六年七月一日至九月三十日及一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日之合併財務績效暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日之合併現金流量之情事。

安侯建業聯合會計師事務所

陳宗哲

會計師：

賴麓真



證券主管機關：金管證審字第1000011652號
核准簽證文號：(89)台財證(六)第62474號
民國一〇七年十一月九日

民國一〇七年及一〇六年九月三十日債權核閱，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子公司

合併資產負債表

民國一〇七年九月三十日、一〇六年十二月三十一日及九月三十日

單位：新台幣千元

資 產	107.9.30		106.12.31		106.9.30		負債及權益	107.9.30		106.12.31		106.9.30	
	金 額	%	金 額	%	金 額	%		金 額	%	金 額	%	金 額	%
流動資產：							流動負債：						
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 1,209,844	14	1,356,854	17	1,347,448	17	2100 短期借款(附註六(十一)、(廿一)及七)	\$ 3,194,163	38	2,914,798	36	3,000,478	38
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註六(二)及(廿二))	69,725	1	79,039	1	85,286	1	2110 應付短期票券(附註六(十二)及(廿一))	59,777	1	54,873	1	54,827	1
1150 應收票據淨額(附註六(四)、(廿二))	157,963	2	76,119	1	58,380	1	2130 合約負債—流動(附註三及六(十八))	1,375,172	16	-	-	-	-
1170 應收帳款淨額(附註六(四)、(廿二))	10,325	-	1,629	-	1,589	-	2150 應付票據(附註六(廿二))	32,165	-	78,267	1	119,480	1
1200 其他應收款(附註六(五)及(廿二))	56,377	1	61,161	1	57,398	1	2170 應付帳款(附註六(廿二))	261,690	3	240,606	3	200,431	3
1140 合約資產—流動(附註三及六(十八))	28,430	-	-	-	-	-	2200 其他應付款(附註六(廿二)及七)	77,918	1	85,937	1	37,739	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(六)、八及九)	5,803,309	69	5,334,857	68	5,297,076	66	2310 預收款項(附註九)	-	-	1,190,717	15	1,135,583	14
1410 預付款項	57,037	1	184,586	2	187,955	2	2399 其他流動負債—其他	63,125	1	28,460	-	29,679	-
1476 其他金融資產—流動(附註八)	3,232	-	56,153	1	72,974	1		5,064,010	60	4,593,658	57	4,578,217	57
1478 工程存出保證金(附註六(十))	143,215	2	131,690	2	140,026	2	非流動負債：						
1479 其他流動資產—其他(附註六(十))	130,286	2	114,688	1	138,645	2	2640 淨確定福利負債—非流動	15,253	-	22,423	-	22,705	-
1480 取得合約之增額成本—流動(附註三及六(十))	174,867	2	-	-	-	-	2645 存入保證金	41,843	1	40,932	1	40,973	1
	7,844,610	94	7,396,776	94	7,386,777	93	負債總計	5,121,106	61	4,657,013	58	4,641,895	58
非流動資產：							歸屬母公司業主之權益(附註三及六(十六))：						
1517 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註六(三)、(廿二)及八)	97,920	1	-	-	-	-	3110 普通股股本	1,729,973	21	1,517,520	19	1,517,520	19
1523 備供出售金融資產—非流動(附註六(二)、(廿二)及八)	-	-	97,171	1	88,765	1	3200 資本公積	920,781	11	919,948	11	919,948	12
1543 以成本衡量之金融資產—非流動(附註六(二))	-	-	28,577	-	28,667	-	3300 保留盈餘	526,609	6	769,382	10	743,062	9
1600 不動產、廠房及設備(附註六(八)及八)	200,507	2	198,366	2	198,767	3	3400 其他權益	(83,546)	(1)	(106,582)	(1)	(90,568)	(1)
1760 投資性不動產淨額(附註六(九)及八)	172,166	2	171,142	2	171,839	2	歸屬母公司業主之權益合計	3,093,817	37	3,100,268	39	3,089,962	39
1780 無形資產	113	-	147	-	172	-	36XX 非控制權益(附註六(七)及(十六))	200,701	2	232,551	3	235,259	3
1840 遞延所得稅資產(附註六(十五))	8,694	-	15,114	-	10,112	-	權益總計	3,294,518	39	3,332,819	42	3,325,221	42
1980 其他金融資產—非流動(附註八及九)	84,242	1	75,167	1	74,645	1							
1995 其他非流動資產—其他	7,372	-	7,372	-	7,372	-	負債及權益總計	\$ 8,415,624	100	7,989,832	100	7,967,116	100
資產總計	\$ 8,415,624	100	7,989,832	100	7,967,116	100							

董事長：李勇毅



經理人：江清峰

(請詳閱後附合併財務報告附註)



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子公司
合併綜合損益表

民國一〇七年及一〇六年七月一日至九月三十日及一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	107年7月至9月		106年7月至9月		107年1月至9月		106年1月至9月	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十八)、(十九)及七)	\$ 288,375	100	290,721	100	1,136,941	100	713,756	100
5000 營業成本(附註六(六)及(十四))	208,867	72	204,829	70	932,534	82	533,943	75
營業毛利	79,508	28	85,892	30	204,407	18	179,813	25
營業費用(附註六(十四)及(二十))：								
6100 推銷費用	18,942	6	18,926	7	63,017	6	58,228	8
6200 管理費用	25,632	9	19,418	7	73,868	7	60,133	8
營業費用合計	44,574	15	38,344	14	136,885	13	118,361	16
營業淨利	34,934	13	47,548	16	67,522	5	61,452	9
營業外收入及支出(附註六(廿一))：								
7010 其他收入	15,129	5	10,727	4	22,741	2	51,083	7
7020 其他利益及損失	(5,942)	(2)	(8,171)	(3)	(5,193)	-	(32,823)	(4)
7050 財務成本(附註六(六))	(16,282)	(6)	(16,647)	(6)	(47,555)	(4)	(48,497)	(7)
營業外收入及支出合計	(7,095)	(3)	(14,091)	(5)	(30,007)	(2)	(30,237)	(4)
繼續營業單位稅前淨利	27,839	10	33,457	11	37,515	3	31,215	5
7951 減：所得稅費用(附註六(十五))	484	-	15,773	5	83,701	7	28,128	4
本期淨利(損)	27,355	10	17,684	6	(46,186)	(4)	3,087	1
8300 其他綜合損益：								
8310 不重分類至損益之項目								
8316 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	(5,033)	(2)	-	-	(4,895)	-	-	-
8349 與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-	-	-	-	-
	(5,033)	(2)	-	-	(4,895)	-	-	-
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	4,199	1	(8,780)	(3)	49,373	4	(103,434)	(14)
8362 備供出售金融資產未實現評價損益	-	-	439	-	-	-	11,019	2
8399 與可能重分類之項目相關之所得稅	(775)	-	1,352	-	(6,420)	(1)	15,859	2
	3,424	1	(6,989)	(3)	42,953	3	(76,556)	(10)
8300 本期其他綜合損益	(1,609)	(1)	(6,989)	(3)	38,058	3	(76,556)	(10)
8510 本期綜合損益總額	\$ 25,746	9	10,695	3	(8,128)	(1)	(73,469)	(9)
本期淨利歸屬於：								
8610 母公司業主	\$ 27,709	10	17,237	6	(46,398)	(4)	3,570	1
8620 非控制權益	(354)	-	447	-	212	-	(483)	-
	\$ 27,355	10	17,684	6	(46,186)	(4)	3,087	1
綜合損益總額歸屬於：								
8710 母公司業主	\$ 25,774	9	11,068	3	(12,278)	(1)	(62,842)	(8)
8720 非控制權益	(28)	-	(373)	-	4,150	-	(10,627)	(1)
	\$ 25,746	9	10,695	3	(8,128)	(1)	(73,469)	(9)
每股盈餘(虧損)(附註六(十七))								
9750 基本每股盈餘(虧損)(單位：元)	\$ 0.16		0.10		(0.27)		0.02	
9850 稀釋每股盈餘(虧損)(單位：元)	\$ 0.16		0.10		(0.27)		0.02	

董事長：李勇毅



(請詳閱後附合併財務報告附註)
經理人：江清峰



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子公司

合併權益變動表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益						其他權益項目						
	股本		保留盈餘				國外營運機 構財務報表 換算之兌換 差額	透過其他綜合損 益按公允價值衡 量之金融資產未 實現(損)益	備供出售金 融商品未實 現(損)益	歸屬於母 公司業主 權益總計	非控制 權益	權益總計	
	股本	資本公積	法定盈 餘公積	特別盈 餘公積	未分配 盈餘	合計							合計
民國一〇六年一月一日餘額	\$ 1,517,520	919,948	365,366	15,885	540,344	921,595	28,060	-	(52,216)	(24,156)	3,334,907	248,468	3,583,375
本期淨利(損)	-	-	-	-	3,570	3,570	-	-	-	-	3,570	(483)	3,087
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(77,431)	-	11,019	(66,412)	(66,412)	(10,144)	(76,556)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	3,570	3,570	(77,431)	-	11,019	(66,412)	(62,842)	(10,627)	(73,469)
盈餘指撥及分配：													
提列特別盈餘公積	-	-	-	8,271	(8,271)	-	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(182,103)	(182,103)	-	-	-	-	(182,103)	-	(182,103)
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,582)	(2,582)
民國一〇六年九月三十日餘額	\$ 1,517,520	919,948	365,366	24,156	353,540	743,062	(49,371)	-	(41,197)	(90,568)	3,089,962	235,259	3,325,221
民國一〇七年一月一日餘額	\$ 1,517,520	919,948	365,366	24,156	379,860	769,382	(73,791)	-	(32,791)	(106,582)	3,100,268	232,551	3,332,819
追溯適用新準則之調整數	-	-	-	-	73,708	73,708	-	(40,804)	32,791	(8,013)	65,695	-	65,695
民國一〇七年一月一日重編後餘額	1,517,520	919,948	365,366	24,156	453,568	843,090	(73,791)	(40,804)	-	(114,595)	3,165,963	232,551	3,398,514
本期淨(損)利	-	-	-	-	(46,398)	(46,398)	-	-	-	-	(46,398)	212	(46,186)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	39,015	(4,895)	-	34,120	34,120	3,938	38,058
本期綜合損益總額	-	-	-	-	(46,398)	(46,398)	39,015	(4,895)	-	34,120	(12,278)	4,150	(8,128)
盈餘指撥及分配：													
提列法定盈餘公積	-	-	2,956	-	(2,956)	-	-	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	82,426	(82,426)	-	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(60,701)	(60,701)	-	-	-	-	(60,701)	-	(60,701)
普通股股票股利	212,453	-	-	-	(212,453)	(212,453)	-	-	-	-	-	-	-
其他資本公積變動：													
其他資本公積變動數	-	833	-	-	-	-	-	-	-	-	833	-	833
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(36,000)	(36,000)
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	3,071	3,071	-	(3,071)	-	(3,071)	-	-	-
民國一〇七年九月三十日餘額	\$ 1,729,973	920,781	368,322	106,582	51,705	526,609	(34,776)	(48,770)	-	(83,546)	3,093,817	200,701	3,294,518

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：李勇毅



經理人：江清峰



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子公司

合併現金流量表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	107年1月至9月	106年1月至9月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 37,515	31,215
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	3,872	3,884
攤銷費用	35	100
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	4,313	(3,996)
利息費用	47,555	48,497
利息收入	(3,755)	(5,382)
股利收入	(3,094)	(5,371)
處分不動產、廠房及設備利益	-	(67)
處分備供出售金融資產損失	-	2,366
收益費損項目合計	48,926	40,031
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
持有供交易之金融資產減少	5,001	5,002
合約資產增加	(28,430)	-
應收票據增加	(81,844)	(12,980)
應收帳款(增加)減少	(8,690)	16,571
其他應收款減少	4,928	26,230
存貨增加	(390,901)	(133,809)
預付款項減少(增加)	22,996	(27,184)
其他流動資產增加	(15,185)	(9,246)
其他金融資產減少(增加)	52,921	(17,737)
取得合約之增額成本增加	(2,295)	-
工程存出保證金(增加)減少	(11,525)	20,736
合約負債增加	184,455	-
應付票據減少	(46,101)	(8,407)
應付帳款增加(減少)	19,496	(321,346)
其他應付款減少	(8,486)	(71,122)
預收款項增加	-	139,643
其他流動負債增加	34,630	3,287
淨確定福利負債減少	(7,170)	(7,595)
調整項目合計	(227,274)	(357,926)
營運產生之現金流出	(189,759)	(326,711)
收取之利息	3,755	5,382
收取之股利	3,094	5,371
支付之利息	(58,852)	(54,370)
支付之所得稅	(83,589)	(58,572)
營業活動之淨現金流出	(325,351)	(428,900)

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子公司
合併現金流量表(續)

民國一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	107年1月至9月	106年1月至9月
投資活動之現金流量：		
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	23,071	-
處分備供出售金融資產價款	-	17,672
取得以成本衡量之金融資產	-	(20,000)
取得不動產、廠房及設備	(3,805)	(153)
處分不動產、廠房及設備	-	67
取得無形資產	-	(150)
取得投資性不動產	(3,161)	-
其他金融資產－流動減少	-	98,481
其他金融資產－非流動(減少)增加	(7,239)	1,627
投資活動之淨現金流入	<u>8,866</u>	<u>97,544</u>
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	1,204,222	1,923,570
短期借款減少	(959,096)	(1,271,540)
應付短期票券增加	4,972	64,676
應付短期票券減少	(358)	(65,000)
存入保證金增加	999	726
存入保證金減少	(124)	(1,261)
發放現金股利	(59,868)	(182,103)
非控制權益變動	(36,000)	(2,582)
籌資活動之淨現金流入	<u>154,747</u>	<u>466,486</u>
匯率變動對現金及約當現金之影響	14,728	(38,522)
本期現金及約當現金(減少)增加數	(147,010)	96,608
期初現金及約當現金餘額	<u>1,356,854</u>	<u>1,250,840</u>
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 1,209,844</u>	<u>1,347,448</u>

董事長：李勇毅



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：江清峰



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子公司

合併財務報告附註

民國一〇七年及一〇六年第三季

(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

本合併財務報告已於民國一〇七年十一月九日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(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

合併公司自民國一〇七年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並於民國一〇七年生效之國際財務報導準則編製合併財務報告。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	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「未實現損失之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「投資性不動產之轉列」	2018年1月1日
國際財務報導準則2014-2016週期之年度改善：	
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

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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十五號「客戶合約之收入」

該準則取代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」及相關解釋，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。合併公司採累積影響數法適用國際財務報導準則第十五號，因此，以前期間之比較資訊無須重編而係繼續適用國際會計準則第十八號、國際會計準則第十一號及相關解釋，初次適用國際財務報導準則第十五號之累積影響數係調整民國一〇七年一月一日之保留盈餘。

合併公司就已完成合約採用實務權宜作法，意即民國一〇七年一月一日之已完成合約不予重編。

此項會計政策變動之性質及影響說明如下：

(1) 營建收入

過去銷售房地合約係依商品銷售協議處理，於房地建造完成且交付予客戶時認列收入，因於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。合併公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶，且已實際交付房地之日期為準，惟報導日前僅完成其中一項，但於期後期間已實際完成另一項者，亦認列收入。國際財務報導準則第十五號下，須評估合約承諾係隨時間逐步滿足履約義務，或於某一時點滿足履約義務。合併公司評估銷售房地合約仍係於某一時點滿足履約義務，且房地之所有權重大風險及報酬移轉予客戶之時點與控制移轉之時點相近，故並未產生重大影響。

(2) 重大組成部分－預收房地款

先前之準則未規定預收房地款應設算利息，故合併公司先前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評估合約承諾對價與現銷價格存有差異且前述預收房地款包含融資因素，惟評估預收房地款對個別合約不具有重大財務組成部分，故對本合併財務報告未造成重大影響。

(3) 取得客戶合約之增額成本

合併公司建案委託廣告商包銷，過去符合認列為取得合約成本之支出係予以資本化，於房地出售時認列為費用；不符合條件者，於發生時立即認列為費用。國際財務報導準則第十五號下，若其符合預期透過房地之銷售可回收取得客戶合約所發生之增額成本，應將其認列為資產，並按與預售房地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取得客戶合約之增額成本，將隨認列房地收入時轉列費用。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(4)對財務報告之影響

採用國際財務報導準則第十五號對合併公司民國一〇七年第三季合併財務報告之影響說明如下：

合併資產負債表 受影響項目	107.9.30			107.1.1		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適 用 IFRS15之 帳面金額	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適 用 IFRS15之 帳面金額
	預付款項	\$ 194,639	(137,602)	57,037	184,586	(106,877)
合約資產—流動	-	28,430	28,430	-	-	-
取得合約之增額成本	-	174,867	174,867	-	172,572	172,572
資產影響數		<u>65,695</u>			<u>65,695</u>	
預收款項	\$ 1,375,172	(1,375,172)	-	1,190,717	(1,190,717)	-
合約負債	-	1,375,172	1,375,172	-	1,190,717	1,190,717
負債影響數		<u>-</u>			<u>-</u>	
保留盈餘	\$ (22,003)	65,695	43,692	379,860	65,695	445,555
權益影響數		<u>65,695</u>			<u>65,695</u>	

合併現金流量表 受影響項目	107年1月至9月		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適 用 IFRS15之 帳面金額
營業活動之現金流量：			
調整項目：			
預付款項	\$ 49,131	(26,135)	22,996
合約資產(增加)減少	-	28,430	28,430
取得合約之增額成本增加	-	(2,295)	(2,295)
合約負債增加	-	184,455	184,455
預收款項增加(減少)	184,455	<u>(184,455)</u>	-
營運產生之現金流入(流出)影響數		<u>-</u>	

2.國際財務報導準則第九號「金融工具」

國際財務報導準則第九號「金融工具」(以下稱國際財務報導準則第九號或IFRS 9)取代國際會計準則第三十九號「金融工具：認列與衡量」(以下稱國際會計準則第三十九號或IAS 39)，修正金融工具之分類與衡量、減損及避險會計。

由於採用國際財務報導準則第九號，合併公司採用修正後之國際會計準則第一號「財務報表之表達」，該準則規定於綜合損益表將金融資產之減損列報為單行項目，先前合併公司係將應收帳款之減損列報於管理費用。此外，合併公司採用修正後之國際財務報導準則第七號「金融工具：揭露」揭露民國一〇七年資訊，該等規定通常不適用於比較期資訊。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司適用國際財務報導準則第九號導致之會計政策重大變動說明如下：

(1) 金融資產及負債之分類

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，國際財務報導準則第九號下金融資產之分類係以持有該金融資產之經營模式及其合約現金流量特性為基礎，並刪除原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。合併公司於國際財務報導準則第九號下金融資產之分類、衡量及相關利益及損失之認列之會計政策說明請詳附註四(三)。

採用國際財務報導準則第九號對合併公司之金融負債會計政策無重大影響。

(2) 金融資產之減損

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，新減損模式適用於按攤銷後成本衡量之金融資產、合約資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資，但不適用於權益工具投資。國際財務報導準則第九號下，信用損失之認列時點早於國際會計準則第三十九號下之認列時點，請詳附註四(三)。

(3) 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：

- 適用國際財務報導準則第九號所產生之金融資產帳面金額差異數，係認列於民國一〇七年一月一日之保留盈餘及其他權益項目，據此，民國一〇六年表達之資訊通常不會反映國際財務報導準則第九號之規定，因此，與民國一〇七年適用國際財務報導準則第九號所揭露之資訊不具可比性。
- 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。
- 若債務證券投資於國際財務報導準則第九號初始適用日之信用風險低，則合併公司假定該資產自原始認列日信用風險未顯著增加。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(4)國際財務報導準則第九號初次適用日之金融資產分類

適用國際會計準則第三十九號衡量種類之金融資產轉換至國際財務報導準則第九號衡量種類之金融資產，該金融資產民國一〇七年一月一日之新衡量種類、帳面金額及說明如下(金融負債之衡量種類及帳面金額未改變)：

金融資產	IAS39		IFRS9	
	衡量種類	帳面金額	衡量種類	帳面金額
現金及約當現金	放款及應收款	1,356,854	攤銷後成本	1,356,854
權益工具投資	備供出售金融資產 (註1)	97,171	透過其他綜合損益按公 允價值衡量	97,171
	以成本衡量之金融資產 (註1)	28,577	透過其他綜合損益按公 允價值衡量	28,577
應收款項淨額	放款及應收款(註2)	138,909	攤銷後成本	138,909
其他金融資產	放款及應收款	131,320	攤銷後成本	131,320

註1：該等權益工具（包括備供出售金融資產及以成本衡量之金融資產）代表合併公司意圖長期持有策略之投資，按照國際財務報導準則第九號之規定，合併公司於初始適用日指定該投資分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量，因此，民國一〇七年一月一日該等資產之帳面金額增加125,748千元，且其他權益項目及保留盈餘分別減少8,013千元及增加8,013千元。

註2：適用國際會計準則第三十九號時，應收票據、應收帳款及其他應收帳款係分類為放款及應收款，現行則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產。

民國一〇七年一月一日金融資產帳面金額自國際會計準則第三十九號之調節至國際財務報導準則第九號之調節表如下：

	106.12.31 IAS 39 帳面金額	重分類	再衡量	107.1.1 IFRS 9 帳面金額	107.1.1 保留盈餘 調整數	107.1.1 其他權益 調整數
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產						
備供出售(包括以成本衡量)IAS 39期初數	\$ 125,748	(125,748)	-	-	-	-
備供出售重分類至透過其他綜合損益按公允價值 衡量	-	125,748	-	-	8,013	(8,013)
合計	\$ 125,748	-	-	125,748	8,013	(8,013)

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會一〇七年七月十七日金管證審字第1070324857號令，公開發行以上公司應自民國一〇八年起全面採用經金管會認可並於民國一〇八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：

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(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
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導解釋第23號「所得稅務處理之不確定性」	2019年1月1日
國際財務報導準則第9號之修正「具有負補償之提前還款特性」	2019年1月1日
國際會計準則第19號之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019年1月1日
國際會計準則第28號之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019年1月1日
國際財務報導準則2015-2017週期之年度改善	2019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十六號「租賃」

該準則將取代現行國際會計準則第十七號「租賃」、國際財務報導解釋第四號「決定一項安排是否包含租賃」、解釋公告第十五號「營業租賃：誘因」及解釋公告第二十七號「評估涉及租賃之法律形式之交易實質」。

新準則針對承租人採用單一會計處理模式將租賃交易認列於資產負債表，並以使用權資產表達其使用標的資產之權利，以租賃負債表達支付租賃給付之義務。此外，該等租賃相關之費用將以折舊及利息取代現行營業租賃下以直線基礎認列租金之方式表達。另對於短期租賃及低價值標的資產租賃提供認列豁免規定。出租人之會計處理則維持與現行準則類似，亦即，出租人仍應將租賃分類為營業租賃或融資租賃。

合併公司預估前述修改對合併財務報告產生潛在影響，惟尚未完成細部評估。而實際適用後對初次適用日財務報表之影響將視未來情況，包括折現率、租賃組合、對行使租賃延長之選擇權之評估及是否採用權宜作法與認列豁免而定。

(1) 判斷合約是否包含租賃

於過渡至新準則時，合併公司得選擇：

- 針對所有合約適用新準則規定之租賃定義；或
- 採用實務權宜作法而不重新評估合約是否為或包含租賃。

合併公司預計於過渡時採用實務權宜作法豁免租賃定義之重評估，亦即，合併公司係將民國一〇八年一月一日前所簽訂之所有合約適用現行規定之租賃定義。

(2) 過渡處理

合併公司為承租人之合約，得就所有合約選擇：

- 完全追溯；或
- 修正式追溯及一個或多個實務權宜作法

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司預計採用修正式追溯過渡至新準則，因此，採用新準則之累積影響數將認列於民國一〇八年一月一日之開帳保留盈餘，而不重編比較期資訊。

於採用修正式追溯時，現行準則分類為營業租賃之合約得以個別合約為基礎，於過渡時選擇是否採用一個或多個實務權宜作法。合併公司尚在評估採用該等實務權宜作法之潛在影響。

(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：

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3號之修正「業務之定義」	2020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」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	2021年1月1日

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

四、重大會計政策之彙總說明

(一)遵循聲明

本合併財務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，本合併財務報告所採用之重大會計政策與民國一〇六年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一〇六年度合併財務報告附註四。

(二)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
			107.9.30	106.12.31	106.9.30	
本公司	保鑫投資(股)公司	一般投資業	99.99 %	99.99 %	99.99 %	註1
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2

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(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
			107.9.30	106.12.31	106.9.30	
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3
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 %	
NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	控股公司	82.87 %	82.87 %	82.87 %	
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：本公司於民國一〇七年一月一日至九月三十日新增對保鑫投資(股)公司之投資，投資金額為20,000千元，持股比例為99.99%。

註2：本公司於民國一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日新增對CHAINQUI HOLDING CO., LTD. (SAMOA)投資，投資金額分別為美金250千元及美金10,800千元，持股比例均為100%。

註3：子公司分別於民國一〇七年二月七日及八月二十四日經股東臨時會通過分別現金減資新台幣120,000千元及新台幣80,000千元，本公司按持股比例減少投資164,000千元。

註4：CHAINQUI HOLDING CO., LTD. (SAMOA)於民國一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日新增對CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC投資，投資金額分別為美金850千元及美金13,350千元，持股比例均為100%。

註5：CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC於民國一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日新增對CHAINQUI DEVELOPMENT BELLTOWN LLC投資，投資金額分別為美金200千元及13,350千元，持股比例為100%。另於民國一〇七年一月一日至九月三十日新增對CHAINQUI DEVELOPMENT VIRGINIA LLC投資金額美金750千元，持股比例為100%。

2.未列入合併財務報告之子公司：無。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)金融工具(民國一〇七年一月一日開始適用)

1.金融資產

合併公司之金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產及透過損益按公允價值衡量之金融資產。

合併公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始依規定重分類所有受影響之金融資產。

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

金融資產同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係按攤銷後成本衡量：

- 係在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

(2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

債務工具投資同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係透過其他綜合損益按公允價值衡量：

- 係在以收取合約現金流量及出售為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

合併公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資後續公允價值變動列報於其他綜合損益。前述選擇係按逐項工具基礎所作成。

原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續按公允價值衡量，除債務工具投資之外幣兌換損益、按有效利息法計算之利息收入及減損損失及權益工具投資之股利收入(除非明顯代表部分投資成本之回收)認列於損益外，其餘帳面金額之變動係認列為其他綜合損益，並累積於權益項下之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益。於除列時，屬債務工具投資者，將權益項下之利益或損失累計金額重分類至損益；屬權益工具投資者，則將權益項下之利益或損失累計金額重分類至保留盈餘，不重分類至損益。

權益投資之股利收入於合併公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(3)透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，係透過損益按公允價值衡量，包括應收帳款，惟透過損益按公允價值衡量之帳款係列報於應收帳款項下。合併公司於原始認列時，為消除或重大減少會計配比不當，得不可撤銷地將符合按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量條件之金融資產，指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失(包含相關股利收入及利息收入)認列為損益。

(4)金融資產減損

合併公司針對按攤銷後成本衡量之金融資產(包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據及應收帳款、其他應收款、應收融資租賃款、存出保證金及其他金融資產等)、透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資、透過其他綜合損益按公允價值衡量之應收帳款及合約資產之預期信用損失認列備抵損失。

下列金融資產係按十二個月預期信用損失金額衡量備抵損失，其餘係按存續期間預期信用損失金額衡量：

- 判定債務證券於報導日之信用風險低；及
- 其他債務證券及銀行存款之信用風險(即金融工具之預期存續期間發生違約之風險)自原始認列後未顯著增加。

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

存續期間預期信用損失係指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。

十二個月預期信用損失係指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(或較短期間，若金融工具之預期存續期間短於十二個月時)。

衡量預期信用損失之最長期間為合併公司暴露於信用風險之最長合約期間。

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，合併公司考量合理且可佐證之資訊(無需過度成本或投入即可取得)，包括質性及量化資訊，及根據合併公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

若金融工具之信用風險評等相當於全球所定義之「投資等級」(為標準普爾之投資等級BBB-、穆迪之投資等級Baa3或中華信評之投資等級twA，或高於該等級者)，合併公司視為該債務證券之信用風險低。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

若合約款項逾期超過365天，合併公司假設金融資產之信用風險已顯著增加，或借款人不不太可能履行其信用義務支付全額款項予合併公司時，合併公司視為該金融資產發生違約。

預期信用損失為金融工具預期存續期間信用損失之機率加權估計值。信用損失係按所有現金短收之現值衡量，亦即合併公司依據合約可收取之現金流量與合併公司預期收取之現金流量之差額。預期信用損失係按金融資產之有效利率折現。

於每一報導日合併公司評估按攤銷後成本衡量金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務證券是否有信用減損。對金融資產之估計未來現金流量具有不利影響之一項或多項事項已發生時，該金融資產已信用減損。金融資產已信用減損之證據包括有關下列事項之可觀察資料：

- 借款人或發行人之重大財務困難；
- 違約，諸如延滯或逾期超過授信條件；
- 因與借款人之財務困難相關之經濟或合約理由，合併公司給予借款人原本不會考量之讓步；
- 借款人很有可能會聲請破產或進行其他財務重整；或
- 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失。

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。透過其他綜合損益按公允價值衡量債務工具投資之備抵損失係認列於其他綜合損益(而不減少資產之帳面金額)，備抵損失之提列或迴轉金額係認列於損益中。

當合併公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。通常係指合併公司判定債務人之資產或收益來源不能產生足夠之現金流量以償還沖銷之金額，然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合合併公司回收逾期金額之程序。

(5)金融資產之除列

合併公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

除列單一債務工具投資之整體時，其帳面金額與已收取或可收取對價總額加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益－透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益」之金額間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

當非除列單一債務工具投資之整體時，合併公司以移轉日各部分之相對公允價值為基礎，將該金融資產之原帳面金額分攤至因持續參與而持續認列之部分及除列之部分。分攤予除列部分之帳面金額與因除列部分所收取之對價間之差額加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失中分攤予除列部分之總和係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。已認列於其他綜合損益之累計利益或損失，係依其相對公允價值分攤予持續認列部分與除列部分。

(四)客戶合約之收入(民國一〇七年一月一日開始適用)

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。合併公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。合併公司依主要收入項目說明如下：

1.土地開發及房地銷售

合併公司開發及銷售住宅不動產，且經常於興建期間或之前預售不動產。合併公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對合併公司通常不具其他用途，然而，將不動產之法定所有權移轉予客戶後，合併公司始對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利。因此，合併公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶之時點認列收入。

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產之法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款，但遞延期間不超過十二個月。因此，不調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。若係預售不動產，通常於簽訂合約至不動產移轉予客戶之期間分期收取款項，若合約包含重大財務組成部分，則於該期間依建案之專案借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。預收之款項係認列為合約負債，調整貨幣時間價值之影響時則認列利息費用及合約負債。累積之合約負債金額，於不動產移轉予客戶時轉列收入。

部分合約包含多個交付項目，例如銷售住宅不動產及裝潢服務，裝潢服務視為一單獨之履約義務，並以單獨售價為基礎分攤交易價格。若無可直接觀察之價格，係以預期成本加利潤估計單獨售價。裝潢服務係於提供勞務之財務報導期間認列相關收入，其係以迄今已發生工程成本占估計總合約成本之比例為基礎決定。

2.財務組成部分

合併公司預期所有客戶合約移轉商品或勞務予客戶之時間與客戶為該商品或勞務付款之時間間隔皆不超過一年，因此，合併公司不調整交易價格之貨幣時間價值。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(五)客戶合約之成本(民國一〇七年一月一日開始適用)

1.取得合約之增額成本

合併公司若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

合併公司採用準則之實務權宜作法，若取得合約之增額成本認列為資產且該資產之攤銷期間為一年以內，係於該增額成本發生時將其認列為費用。

2.履行合約之成本

履行客戶合約所發生之成本若非屬其他準則範圍內(國際會計準則第二號「存貨」、國際會計準則第十六號「不動產、廠房及設備」或國際會計準則第三十八號「無形資產」)，合併公司僅於該等成本與合約或可明確辨認之預期合約直接相關、會產生或強化未來將被用於滿足(或持續滿足)履約義務之資源，且預期可回收時，始將該等成本認列為資產。

一般及管理成本、用以履行合約但未反映於合約價格之浪費之原料、人工或其他資源成本、與已滿足(或已部分滿足)履約義務相關之成本，以及無法區分究係與未滿足履約義務或已滿足(或已部分滿足)履約義務相關之成本，係於發生時認列為費用。

(六)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。

(七)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。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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一〇六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，本合併財務報告重要會計項目之說明與民國一〇六年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一〇六年度合併財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	107.9.30	106.12.31	106.9.30
庫存現金	\$ 587	958	958
支票存款	32,313	35,544	31,792
活期存款	1,074,944	1,299,352	1,290,698
定期存款	102,000	21,000	24,000
現金及約當現金	\$ 1,209,844	1,356,854	1,347,448

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(廿二)。

(二)金融資產

1.明細如下：

	107.9.30	106.12.31	106.9.30
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	\$ 39,790	44,932	50,925
國內興櫃公司股票	26	35	54
受益憑證	29,909	34,072	34,307
小計	69,725	79,039	85,286
備供出售金融資產			
國內上市(櫃)公司股票	-	69,413	61,723
國內興櫃公司股票	-	27,758	27,042
小計	-	97,171	88,765

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	<u>107.9.30</u>	<u>106.12.31</u>	<u>106.9.30</u>
以成本衡量之金融資產			
國內非上市(櫃)公司股票	\$ -	23,221	23,221
國外非上市(櫃)公司股票	-	5,356	5,446
小計	-	28,577	28,667
合 計	<u>\$ 69,725</u>	<u>204,787</u>	<u>202,718</u>
流 動	\$ 69,725	79,039	85,286
非 流 動	-	125,748	117,432
合 計	<u>\$ 69,725</u>	<u>204,787</u>	<u>202,718</u>

2. 合併公司已於附註六(廿二)揭露與金融工具相關之信用、貨幣及利率暴險。

3. 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，出借期間合併公司仍有參與除權息之權利惟不得行使投票權，民國一〇七年及一〇六年七月一日至九月三十日及一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日出借有價證券收入分別為5千元、83千元、150千元及467千元。截至民國一〇六年十二月三十一日及九月三十日出借之金融資產帳面金額分別為41,946千元及47,779千元。出借到期日為民國一〇七年一月至三月。

4. 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%。

5. 合併公司於民國一〇六年一月一日至九月三十日間處分備供出售金融資產，處分價款為17,672千元，處分損失為2,366千元。

6. 合併公司所持有之非上市(櫃)股票，於民國一〇六年十二月三十一日及九月三十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。

7. 截至民國一〇七年九月三十日、一〇六年十二月三十一日及九月三十日，合併公司之金融資產提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(三) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>107.9.30</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：	
國內上市(櫃)公司股票－群益金鼎證券(股)公司	\$ 57,460
國內上市(櫃)公司股票－台灣高速鐵路(股)公司	5,980
國內上市(櫃)公司股票－王道商業銀行(股)公司	25,765
國內非上市(櫃)公司股票－台灣衛博科技(股)公司	3,221
國外非上市(櫃)公司股票－GOER INTERNATIONAL CO., LTD.	5,494
合 計	<u>\$ 97,920</u>

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

1. 合併公司持有該等權益工具投資為長期策略性投資且非為交易目的所持有，故已指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。民國一〇六年十二月三十一日及九月三十日係列報於備供出售之金融資產及以成本衡量之金融資產，請詳附註六(二)。
2. 合併公司於民國一〇七年六月因投資策略變更，故處分台奧北區(股)公司之股票，處分時之公允價值為23,071千元，處分利益計3,071千元，故已將前述處分利益自其他權益轉至保留盈餘。
3. 信用風險及市場風險資訊請詳附註六(廿二)。
4. 上述金融資產作為長期借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(四) 應收票據及應收帳款

	<u>107.9.30</u>	<u>106.12.31</u>	<u>106.9.30</u>
應收票據	\$ 157,963	76,119	58,380
應收帳款	12,737	4,041	4,001
減：備抵損失	<u>(2,412)</u>	<u>(2,412)</u>	<u>(2,412)</u>
	<u>\$ 168,288</u>	<u>77,748</u>	<u>59,969</u>

合併公司民國一〇七年九月三十日針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。合併公司民國一〇七年九月三十日應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	應收帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 168,288	0%	-
逾期365天以上	<u>2,412</u>	100%	<u>2,412</u>
	<u>\$ 170,700</u>		<u>2,412</u>

民國一〇六年十二月三十一日及九月三十日係採用已發生信用損失模式考量應收帳款及應收票據之備抵呆帳。合併公司民國一〇六年十二月三十一日及九月三十日應收票據及應收帳款之帳齡分析如下：

	<u>106.12.31</u>	<u>106.9.30</u>
未逾期	\$ 77,748	59,969
逾期365天以上	<u>2,412</u>	<u>2,412</u>
	<u>\$ 80,160</u>	<u>62,381</u>

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	107年1月至9月	106年1月至9月	
		個別評估 之減損損失	群組評估 之減損損失
期初餘額(依IAS39)	\$ 2,412	2,412	-
初次適用IFRS 9之調整	-		
期初餘額(依IFRS 9)	2,412		
期末餘額	\$ 2,412	2,412	-

上述金融資產並未有作為長期借款或融資額度擔保之情形。

(五)其他應收款

	107.9.30	106.12.31	106.9.30
其他應收款	\$ 85,601	90,385	86,622
減：備抵損失	(29,224)	(29,224)	(29,224)
	\$ 56,377	61,161	57,398

合併公司民國一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日之其他應收款備抵呆帳變動表如下：

	107年1月至9月	106年1月至9月	
		個別評估 之減損損失	群組評估 之減損損失
期初餘額(即期末餘額)(依IAS39)	\$ 29,224	29,224	-
初次適用IFRS 9之調整	-		
期初餘額(即期末餘額)(依IFRS 9)	\$ 29,224		

其餘信用風險資訊請詳附註六(廿一)。

(六)存 貨

	107.9.30	106.12.31	106.9.30
待售房地	\$ 558,879	1,029,474	1,330,211
營建用地	1,408,129	1,741,819	1,756,038
在建房地	3,835,014	2,562,277	2,209,692
預付土地款	1,287	1,287	1,135
	\$ 5,803,309	5,334,857	5,297,076

1.民國一〇七年一月一日至九月三十日因出售而迴轉存貨跌價損失之金額為347,704千元；民國一〇六年一月一日至九月三十日無存貨沖減至淨變現價值變動及迴轉存貨跌價損失之情形。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.於民國一〇七年及一〇六年七月一日至九月三十日及一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日，合併公司之利息資本化情形如下：

	<u>107年7月至9月</u>	<u>106年7月至9月</u>	<u>107年1月至9月</u>	<u>106年1月至9月</u>
利息支出總額	\$ 25,230	18,536	59,584	52,811
在建房地之資本化金額	8,948	1,889	12,029	4,314
資本化利率	2.16%~5.6%	2.15%~2.28%	2.16%~5.6%	1.80%~2.52%

3.截至民國一〇七年九月三十日、一〇六年十二月三十一日及九月三十日，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.於民國一〇七年九月三十日、一〇六年十二月三十一日及九月三十日，預期超過十二個月以後回收之存貨金額分別如下：

	<u>107.9.30</u>	<u>106.12.31</u>	<u>106.9.30</u>
存貨	\$ <u>3,339,206</u>	<u>4,305,383</u>	<u>3,966,865</u>

(七)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	非控制權益之所有權權益 及表決權之比例		
		<u>107.9.30</u>	<u>106.12.31</u>	<u>106.9.30</u>
全達	臺灣	18.00 %	18.00 %	18.00 %
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	薩摩亞	17.13 %	17.13 %	17.13 %

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>107.9.30</u>	<u>106.12.31</u>	<u>106.9.30</u>
流動資產	\$ 218,285	432,358	438,232
非流動資產	-	35	35
流動負債	(82,078)	(91,557)	(94,382)
淨資產	\$ <u>136,207</u>	<u>340,836</u>	<u>343,885</u>
非控制權益期末帳面金額	\$ <u>24,517</u>	<u>61,350</u>	<u>61,899</u>

	<u>107年7月至9月</u>	<u>106年7月至9月</u>	<u>107年1月至9月</u>	<u>106年1月至9月</u>
營業收入	\$ -	<u>36,006</u>	<u>98,147</u>	<u>175,147</u>
本期淨損	\$ (2,258)	(952)	(4,629)	(10,452)
其他綜合損益	-	-	-	-
綜合損益總額	\$ <u>(2,258)</u>	<u>(952)</u>	<u>(4,629)</u>	<u>(10,452)</u>
歸屬於非控制權益之 本期淨損	\$ <u>(406)</u>	<u>(171)</u>	<u>(833)</u>	<u>(1,881)</u>
歸屬於非控制權益之 綜合損益總額	\$ <u>(406)</u>	<u>(171)</u>	<u>(833)</u>	<u>(1,881)</u>

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	<u>107年1月至9月</u>	<u>106年1月至9月</u>
營業活動現金流量	\$ 85,924	(32,729)
籌資活動現金流量	(200,000)	(14,342)
現金及約當現金減少數	<u>\$ (114,076)</u>	<u>(47,071)</u>
支付予非控制權益之股利	<u>\$ -</u>	<u>(2,582)</u>

2.ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)公司之彙總性財務資訊

	<u>107.9.30</u>	<u>106.12.31</u>	<u>106.9.30</u>
流動資產	\$ 202,460	197,393	200,747
非流動資產	438,590	424,903	431,199
流動負債	(3,060)	(2,984)	(3,034)
淨資產	<u>\$ 637,990</u>	<u>619,312</u>	<u>628,912</u>
非控制權益期末帳面金額	<u>\$ 109,288</u>	<u>106,088</u>	<u>107,733</u>

	<u>107年7月至9月</u>	<u>106年7月至9月</u>	<u>107年1月至9月</u>	<u>106年1月至9月</u>
營業收入	\$ -	-	-	-
本期淨利	\$ (43)	1,853	2,703	3,951
其他綜合損益	-	-	-	-
綜合損益總額	<u>\$ (43)</u>	<u>1,853</u>	<u>2,703</u>	<u>3,951</u>
歸屬於非控制權益之 本期淨利	<u>\$ (7)</u>	<u>318</u>	<u>463</u>	<u>677</u>
歸屬於非控制權益之 綜合損益總額	<u>\$ (7)</u>	<u>238</u>	<u>463</u>	<u>677</u>

	<u>107年1月至9月</u>	<u>106年1月至9月</u>
營業活動現金流量	\$ (68)	23
現金及約當現金(減少)增加數	<u>\$ (68)</u>	<u>23</u>
支付予非控制權益之股利	<u>\$ -</u>	<u>-</u>

(八)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：

	<u>土 地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>其他設備</u>	<u>運輸設備</u>	<u>總 計</u>
成本或認定成本：					
民國107年1月1日餘額	\$ 165,722	67,335	6,267	-	239,324
增 添	-	-	333	3,543	3,876
民國107年9月30日餘額	<u>\$ 165,722</u>	<u>67,335</u>	<u>6,600</u>	<u>3,543</u>	<u>243,200</u>
民國106年1月1日餘額	\$ 165,722	67,335	6,046	-	239,103
增 添	-	-	153	-	153
民國106年9月30日餘額	<u>\$ 165,722</u>	<u>67,335</u>	<u>6,199</u>	<u>-</u>	<u>239,256</u>

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	土 地	房屋及建築	其他設備	運輸設備	總 計
折舊及減損損失：					
民國107年1月1日餘額	\$ -	35,146	5,812	-	40,958
本年度折舊	-	1,496	239	-	1,735
民國107年9月30日餘額	\$ -	36,642	6,051	-	42,693
民國106年1月1日餘額	\$ -	32,899	5,800	-	38,699
本年度折舊	-	1,686	104	-	1,790
民國106年9月30日餘額	\$ -	34,585	5,904	-	40,489
帳面價值：					
民國107年1月1日	\$ 165,722	32,189	455	-	198,366
民國107年9月30日	\$ 165,722	30,693	549	3,543	200,507
民國106年1月1日	\$ 165,722	34,436	246	-	200,404
民國106年9月30日	\$ 165,722	32,750	295	-	198,767

截至民國一〇七年九月三十日、一〇六年十二月三十一日及九月三十日已作為借款及融資額度擔保之情形，請詳附註八。

(九)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107年1月1日餘額	\$ 111,912	89,893	201,805
增添購置	-	3,161	3,161
民國107年9月30日餘額	\$ 111,912	93,054	204,966
民國106年1月1日餘額	\$ 111,912	89,893	201,805
民國106年9月30日餘額	\$ 111,912	89,893	201,805
折舊及減損損失：			
民國107年1月1日餘額	\$ -	30,663	30,663
本年度折舊	-	2,137	2,137
民國107年9月30日餘額	\$ -	32,800	32,800
民國106年1月1日餘額	\$ -	27,872	27,872
本年度折舊	-	2,094	2,094
民國106年9月30日餘額	\$ -	29,966	29,966
帳面金額：			
民國107年1月1日	\$ 111,912	59,230	171,142
民國107年9月30日	\$ 111,912	60,254	172,166
民國106年1月1日	\$ 111,912	62,021	173,933
民國106年9月30日	\$ 111,912	59,927	171,839

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 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(十三)。
- 2.合併公司投資性不動產公允價值之評價係參考內政部不動產交易實價查詢服務網及房仲業網站查詢，相似區位及類型於近期內成交價格為評價基礎，以決定該不動產之價值，其公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級。
- 3.截至民國一〇七年九月三十日、一〇六年十二月三十一日及九月三十日，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。

(十)其他流動資產

	107.9.30	106.12.31	106.9.30
工程存出保證金	\$ 143,215	131,690	140,026
取得合約之增額成本—流動	174,867	-	-
其他流動資產—其他	130,286	114,688	138,645
合 計	\$ 448,368	246,378	278,671

1.工程存出保證金

主係工程合建保證金及投標保證金等。

2.取得合約之增額成本—流動

合併公司預期可回收為取得房地買賣合約所支付予代銷公司之佣金或內部銷售部門自行銷售建案之獎金，故將其認列為資產。於認列銷售房地之收入時予以攤銷，民國一〇七年一月一日至九月三十日認列10,141千元之攤銷費用。

3.其他流動資產—其他

主係暫付款及代付款等。

(十一)短期借款

	107.9.30	106.12.31	106.9.30
無擔保銀行借款	\$ 415,848	652,391	577,075
擔保銀行借款	2,778,315	2,262,407	2,423,743
減：直接相關之成本	-	-	(340)
合 計	\$ 3,194,163	2,914,798	3,000,478
尚未使用額度	\$ 2,442,374	3,103,081	2,979,926
利率區間	1.80%~5.60%	1.77%~3.46%	1.77%~3.57%

1.借款之發行及償還

民國一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日新增金額分別為1,204,222千元及1,923,570千元，償還之金額分別為959,096千元及1,271,540千元。

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.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)。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十二)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

	<u>107.9.30</u>	<u>106.12.31</u>	<u>106.9.30</u>
應付商業本票	\$ <u>59,777</u>	<u>54,873</u>	<u>54,827</u>

1.合併公司應付短期票券於民國一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日間均無重大發行、再買回或償還之情形，利息費用請詳附註六(廿一)，其他相關資訊請參閱民國一〇六年度合併財務報告附註六(八)。

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。

(十三)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(七)。不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款情形如下：

	<u>107.9.30</u>	<u>106.12.31</u>	<u>106.9.30</u>
一年內	\$ 8,677	4,076	4,297
一年至五年	41,661	16,836	21,300
五年以上	<u>24,223</u>	<u>18,585</u>	<u>14,826</u>
	\$ <u>74,561</u>	<u>39,497</u>	<u>40,423</u>

(十四)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一〇六及一〇五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>107年7月至9月</u>	<u>106年7月至9月</u>	<u>107年1月至9月</u>	<u>106年1月至9月</u>
營業成本及營業費用	\$ <u>144</u>	<u>154</u>	<u>431</u>	<u>577</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>107年7月至9月</u>	<u>106年7月至9月</u>	<u>107年1月至9月</u>	<u>106年1月至9月</u>
營業成本及營業費用	\$ <u>890</u>	<u>644</u>	<u>2,416</u>	<u>2,081</u>

(十五)所得稅

總統府於民國一〇七年二月七日頒布所得稅法修正案將營利事業所得稅率自民國一〇七年度起由現行17%調高至20%。本公司已將該稅率變動對遞延所得稅之影響數2,667千元全數反應於估計全年有效稅率中。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

1. 所得稅費用

合併公司所得稅費用明細如下：

	<u>107年7月至9月</u>	<u>106年7月至9月</u>	<u>107年1月至9月</u>	<u>106年1月至9月</u>
當期所得稅費用				
營利事業所得稅 \$	-	-	-	961
調整前期之當期	-	4,288	373	4,288
所得稅				
土地增值稅	<u>484</u>	<u>11,485</u>	<u>83,328</u>	<u>22,879</u>
所得稅費用	<u>\$ 484</u>	<u>15,773</u>	<u>83,701</u>	<u>28,128</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一〇五年度。依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。

(十六) 資本及其他權益

除下列所述外，合併公司於民國一〇七年及一〇六年一月一日至九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一〇六年度合併財務報告附註六(十二)。

1. 股本

民國一〇七年九月三十日、一〇六年十二月三十一日及九月三十日，本公司額定股本總額均為2,980,000千元，每股面額10元，實收資本額分別為1,729,973千元、1,517,520千元及1,517,520千元。

本公司於民國一〇七年六月二十二日經股東常會決議，以盈餘轉增資每千股配發140股，計212,453千元，上述增資案業經行政院金融監督管理委員會核准在案，另經董事會決議以民國一〇七年九月四日為增資基準日，並業已完成變更登記。

2. 資本公積

	<u>107.9.30</u>	<u>106.12.31</u>	<u>106.9.30</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>126,890</u>	<u>126,057</u>	<u>126,057</u>
	<u>\$ 920,781</u>	<u>919,948</u>	<u>919,948</u>

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

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.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，提起股東會決議後分派之。

本公司現階段之股利政策，其執行方式係依據公司未來之資本預算規劃，來衡量未來年度之資金需求後適度配發股票股利或現金股利，如配發現金股利不低於股東分配總額百分之十，惟當年度財務報表之負債比率高於百分之五十時或公司有重大支出規劃時，得調降現金股利之成數或改發股票股利。

(1)法定盈餘公積

依公司法規定，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

本公司分別於民國一〇七年六月二十二日及民國一〇六年六月八日經股東常會決議民國一〇六年度及一〇五年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	106年度		105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	\$ 0.40	60,701	1.20	182,103
股票	1.40	212,453	-	-
合計		\$ 273,154		182,103

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

4.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	透過其他綜 合損益按公 允價值衡量 之金融資產 未實現損益	備供出售金 融商品未實 現(損)益	合 計
民國107年1月1日餘額	\$ (73,791)	-	(32,791)	(106,582)
追溯適用新準則之調整數	-	(40,804)	32,791	(8,013)
民國107年1月1日重編後餘額	(73,791)	(40,804)	-	(114,595)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	39,015	-	-	39,015
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資 產未實現(損)益	-	(4,895)	-	(4,895)
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權 益工具	-	(3,071)	-	(3,071)
民國107年9月30日餘額	\$ <u>(34,776)</u>	<u>(48,770)</u>	<u>-</u>	<u>(83,546)</u>
民國106年1月1日	\$ 28,060	-	(52,216)	(24,156)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	(77,431)	-	-	(77,431)
備供出售金融資產未實現損益	-	-	11,019	11,019
民國106年9月30日餘額	\$ <u>(49,371)</u>	<u>-</u>	<u>(41,197)</u>	<u>(90,568)</u>

5.非控制權益

	歸屬於非控制 權益之份額
民國107年1月1日	\$ 232,551
非控制權益淨利	212
外幣換算差異(稅後淨額)	3,938
子公司減資返還股款	(36,000)
民國107年9月30日餘額	\$ <u>200,701</u>
民國106年1月1日	\$ 248,468
非控制權益淨損	(483)
外幣換算差異(稅後淨額)	(10,144)
子公司分配現金股利	(2,582)
民國106年9月30日餘額	\$ <u>235,259</u>

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十七)每股盈餘(虧損)

合併公司基本每股盈餘(虧損)之計算如下：

	107年7月至9月	106年7月至9月	107年1月至9月	106年1月至9月
基本每股盈餘(虧損)				
歸屬於本公司普通股權益持有 人之淨損	\$ <u>27,709</u>	<u>17,237</u>	<u>(46,398)</u>	<u>3,570</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>172,997</u>	<u>172,997</u>	<u>172,997</u>	<u>172,997</u>
	\$ <u>0.16</u>	<u>0.10</u>	<u>(0.27)</u>	<u>0.02</u>
稀釋每股盈餘(虧損)				
歸屬於本公司普通股權益持有 人之淨損 (潛在普通股影響數後)	\$ <u>27,709</u>	<u>17,237</u>	<u>(46,398)</u>	<u>3,570</u>
普通股加權平均流通在外股數	172,997	172,997	172,997	172,997
員工股票酬勞之影響	19	44	-	44
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>173,016</u>	<u>173,041</u>	<u>172,997</u>	<u>173,041</u>
	\$ <u>0.16</u>	<u>0.10</u>	<u>(0.27)</u>	<u>0.02</u>

註：因民國一〇七年一月一日至九月三十日具反稀釋效果，故未列入稀釋每股盈餘(虧損)之計算。

(十八)客戶合約之收入

1.收入之細分

	107年7月至9月			合 計
	建設部門	營建部門	所有 其他部門	
主要地區市場：				
臺灣	\$ 227,383	43,830	9,474	280,687
美國	<u>7,688</u>	-	-	<u>7,688</u>
	\$ <u>235,071</u>	<u>43,830</u>	<u>9,474</u>	<u>288,375</u>
主要產品：				
銷售房地	\$ 226,268	-	-	226,268
營建工程	-	43,830	-	43,830
出租房地	8,803	-	1,061	9,864
勞務收入	-	-	8,413	8,413
	\$ <u>235,071</u>	<u>43,830</u>	<u>9,474</u>	<u>288,375</u>

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	107年1月至9月			合 計
	建設部門	營建部門	所有 其他部門	
主要地區市場：				
臺灣	\$ 1,015,167	71,574	29,618	1,116,359
美國	<u>20,582</u>	-	-	<u>20,582</u>
	<u>\$ 1,035,749</u>	<u>71,574</u>	<u>29,618</u>	<u>1,136,941</u>
主要商品：				
銷售房地	\$ 629,655	-	-	629,655
銷售素地	382,455	-	-	382,455
營建工程	-	71,574	-	71,574
出租房地	23,639	-	3,184	26,823
勞務收入	-	-	26,434	26,434
	<u>\$ 1,035,749</u>	<u>71,574</u>	<u>29,618</u>	<u>1,136,941</u>

民國一〇六年一月一日至九月三十日之收入金額請詳附註六(十九)。

2. 合約餘額

	107.9.30	107.1.1
應收票據	\$ 157,963	76,119
應收帳款	12,737	4,041
減：備抵損失	(2,412)	(2,412)
合 計	<u>\$ 168,288</u>	<u>77,748</u>
合約資產-營建工程	<u>\$ 28,430</u>	-
合約負債-銷售房地	\$ 1,375,160	1,133,262
合約負債-銷售素地	-	57,455
合約負債-出租房地	12	-
合 計	<u>\$ 1,375,172</u>	<u>1,190,717</u>

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(四)。

合約負債之變動主係源自合併公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時間與客戶付款時點之差異，民國一〇七年一月一日至九月三十日並無其他重大變動之情形。

上述合約負債—銷售房地係雲峰案、威峰案及尊峰案之預收房地款，截至民國一〇七年九月三十日止，合併公司八里中庄段之建築個案尚未辦理預售故無預收房地款。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十九)收入

合併公司之收入明細如下：

	<u>106年7月至9月</u>	<u>106年1月至9月</u>
房地銷售收入	\$ 274,243	654,630
不動產租金收入	7,942	35,334
勞務收入	<u>8,536</u>	<u>23,792</u>
	<u>\$ 290,721</u>	<u>713,756</u>

(二十)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會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。

本公司民國一〇七年及一〇六年七月一日至九月三十日及一月一日至九月三十日員工酬勞提列金額分別為424千元、426千元、593千元及426千元，董事及監察人酬勞提列金額分別為1,132千元、1,136千元、1,582千元及1,136千元，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。

本公司民國一〇六年度及一〇五年度員工酬勞提列金額分別為1,105千元及零元，董事、監察人酬勞提列金額分別為2,947千元及零元，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。

(廿一)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>107年7月至9月</u>	<u>106年7月至9月</u>	<u>107年1月至9月</u>	<u>106年1月至9月</u>
利息收入	\$ 239	1,949	3,755	5,382
股利收入	3,094	5,371	3,094	5,371
違約收入	12,546	-	14,603	12,433
其他	<u>(750)</u>	<u>3,407</u>	<u>1,289</u>	<u>27,897</u>
	<u>\$ 15,129</u>	<u>10,727</u>	<u>22,741</u>	<u>51,083</u>

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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>107年7月至9月</u>	<u>106年7月至9月</u>	<u>107年1月至9月</u>	<u>106年1月至9月</u>
外幣兌換(損失)利益 \$	54	(1,326)	510	(23,190)
處分備供出售金融資產損失	-	(1,283)	-	(2,366)
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨(損失)利益	(5,555)	(2,088)	(4,313)	3,996
處分及報廢不動產、廠房及設備利益	-	-	-	67
其他	(441)	(3,474)	(1,390)	(11,330)
	<u>\$ (5,942)</u>	<u>(8,171)</u>	<u>(5,193)</u>	<u>(32,823)</u>

3.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	<u>107年7月至9月</u>	<u>106年7月至9月</u>	<u>107年1月至9月</u>	<u>106年1月至9月</u>
利息費用				
銀行借款 \$	(25,230)	(18,536)	(59,584)	(52,811)
利息資本化	8,948	1,889	12,029	4,314
	<u>\$ (16,282)</u>	<u>(16,647)</u>	<u>(47,555)</u>	<u>(48,497)</u>

(廿二)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一〇六年度合併財務報告附註六(十八)。

1.信用風險

(1)信用風險集中情況

合併公司之客戶群廣大並無關聯，故信用風險集中度有限。

(2)應收款項之信用風險

應收票據及應收帳款之信用風險暴險資訊請詳附註六(四)。其他按攤銷後成本衡量之金融資產係其他應收款，係按十二個月預期信用損失金額衡量該期間之備抵損失。民國一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日之備抵損失變動請詳附註六(五)。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合約 現金流量	6個月 以內	6-12個月	1-2年	3-5年	超過5年
107年9月30日							
非衍生金融負債							
無附息負債	\$ 355,034	355,034	355,034	-	-	-	-
浮動利率	3,194,163	3,459,832	1,775,823	156,289	267,497	737,856	522,367
固定利率	<u>59,777</u>	<u>60,000</u>	<u>60,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	\$ 3,608,974	3,874,866	2,190,857	156,289	267,497	737,856	522,367
106年12月31日							
非衍生金融負債							
無附息負債	\$ 384,297	384,297	384,297	-	-	-	-
浮動利率	2,914,798	3,110,732	422,697	918,926	250,668	788,333	730,108
固定利率	<u>54,873</u>	<u>55,000</u>	<u>55,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	\$ 3,353,968	3,550,029	861,994	918,926	250,668	788,333	730,108
106年9月30日							
非衍生金融負債							
無附息負債	\$ 345,150	345,150	345,150	-	-	-	-
浮動利率	3,000,478	3,325,948	90,262	571,723	266,957	1,033,599	1,363,407
固定利率	<u>54,827</u>	<u>55,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>55,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	\$ 3,400,455	3,726,098	435,412	571,723	321,957	1,033,599	1,363,407

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。

3. 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：

	107.9.30			106.12.31			106.9.30			
	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：新台幣	\$	842	30.525	25,702	1,109	29.760	33,004	3,695	30.260	111,824

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。於民國一〇七年九月三十日、一〇六年十二月三十一日及九月三十日當新台幣相對於美金貶值或升值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日之稅後淨利將分別增加或減少206千元、274千元及928千元。三期分析係採用相同基礎。

合併公司貨幣性項目之兌換損益(含已實現及未實現)換算為功能性貨幣之金額，以及換算至母公司功能性貨幣新台幣(即合併公司表達貨幣)之匯率資訊如下：

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

美金	107年1月至9月		106年1月至9月	
	兌換損益	平均匯率	兌換損益	平均匯率
	\$ 510	29.915	(23,190)	30.539

(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50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50基本點，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日之淨損將增加或減少9,582千元及9,339千元，主因係合併公司之變動利率借款。

(3)其他價格風險

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	107年1月至9月		106年1月至9月	
	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%	\$ 9,792	3,982	8,876	5,098
下跌10%	\$ (9,792)	(3,982)	(8,876)	(5,098)

4.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負債及透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(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：

	107.9.30				
	帳面金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 69,725	69,725	-	-	69,725
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產					
國內上市(櫃)股票	\$ 89,205	89,205	-	-	89,205
按公允價值衡量之無公開報價權益工具	8,715	-	-	8,715	8,715
小計	97,920	89,205	-	8,715	97,920

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

		107.9.30			
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合計
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 1,209,844	-	-	-	-
應收票據及應收帳款	168,288	-	-	-	-
其他應收款	56,377	-	-	-	-
工程存出保證金	143,215	-	-	-	-
其他金融資產	87,474	-	-	-	-
小計	<u>1,665,198</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 3,194,163	-	-	-	-
應付短期票券	59,777	-	-	-	-
應付票據及應付帳款	293,855	-	-	-	-
其他應付款	56,680	-	-	-	-
存入保證金	41,843	-	-	-	-
小計	<u>3,646,318</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		106.12.31			
		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					
備供出售金融資產	\$ 79,039	79,039	-	-	79,039
國內上市(櫃)股票	\$ 69,413	69,413	-	-	69,413
國內興櫃公司股票	27,758	27,758	-	-	27,758
小計	<u>97,171</u>	<u>97,171</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>97,171</u>
放款及應收款					
現金及約當現金	\$ 1,356,854	-	-	-	-
應收票據及應收帳款	77,748	-	-	-	-
其他應收款	61,161	-	-	-	-
工程存出保證金	131,690	-	-	-	-
其他金融資產	131,320	-	-	-	-
小計	<u>1,758,773</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 2,914,798	-	-	-	-
應付短期票券	54,873	-	-	-	-
應付票據及應付帳款	318,873	-	-	-	-
其他應付款	65,424	-	-	-	-
存入保證金	40,932	-	-	-	-
小計	<u>3,394,900</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	106.9.30				
	帳面金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 85,286	85,286	-	-	85,286
備供出售金融資產					
國內上市(櫃)股票	\$ 61,723	61,723	-	-	61,723
國內興櫃公司股票	27,042	27,042	-	-	27,042
小計	88,765	88,765	-	-	88,765
放款及應收款					
現金及約當現金	\$ 1,347,448	-	-	-	-
應收票據及應收帳款	59,969	-	-	-	-
其他應收款	57,398	-	-	-	-
工程存出保證金	140,026	-	-	-	-
其他金融資產	147,619	-	-	-	-
小計	1,752,460	-	-	-	-
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 3,000,478	-	-	-	-
應付短期票券	58,827	-	-	-	-
應付票據及應付帳款	319,911	-	-	-	-
其他應付款	25,239	-	-	-	-
存入保證金	40,973	-	-	-	-
小計	3,445,428	-	-	-	-

(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，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子公司合併財務報告附註(續)

除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價取得。透過評價技術所取得之公允價值可參照其他實質上條件及特性相似之金融工具之現時公允價值、現金流量折現法或以其他評價技術，包括以合併報導日可取得之市場資訊運用模型計算而得(例如櫃買中心參考殖利率曲線、Reuters商業本票利率平均報價)。

合併公司持有之金融工具如屬無活絡市場者，係使用市場可比公司法估算公允價值，其主要假設係以被投資者之估計稅前息前折舊攤銷前盈餘及可比上市(櫃)公司市場報價所推導之盈餘乘數為基礎衡量。該估計數已調整該權益證券缺乏市場流通性之折價影響。

(3)民國一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日並無任何層級移轉之情事。

(4)重大不可觀察輸入值(第三等級)之公允價值衡量之量化資訊

合併公司公允價值衡量歸類為第三等級主係透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－權益證券投資。合併公司採用之評價技術為淨資產價值法。

(廿三)財務風險管理

合併公司財務風險管理目標及政策與民國一〇六年度合併財務報告附註六(十九)所揭露者無重大變動。

(廿四)資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一〇六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一〇六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一〇六年度合併財務報告附註六(二十)。

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

於本合併財務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
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
全毅投資股份有限公司	其董事長為本公司董事長

(二)與關係人間之重大交易事項

1.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			
	107.9.30	106.12.31	106.9.30	107年7月至9月	106年7月至9月	107年1月至9月	106年1月至9月
其他關係人	\$ -	-	-	-	-	-	1,100

合併公司向關係人借款係依年利率3.57%計息，且均為無擔保借款。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 租金收入

本公司出租予關係人辦公大樓明細如下：

關係人類別	107年7月至9月	106年7月至9月	107年1月至9月	106年1月至9月
其他關係人	\$ <u>12</u>	<u>12</u>	<u>36</u>	<u>36</u>

3. 合併公司於民國一〇七年六月出售台奧北區(股)公司之股票予全毅投資(股)公司，處分價款及處分損益，請詳附註六(三)說明。

(三) 主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	107年7月至9月	106年7月至9月	107年1月至9月	106年1月至9月
短期員工福利	\$ <u>5,931</u>	<u>5,520</u>	<u>26,758</u>	<u>20,880</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	107.9.30	106.12.31	106.9.30
受限制資產(帳列其他金融資產—流動)	短期借款及信託專戶	\$ 3,232	56,153	72,974
其他金融資產—流動及非流動	保證金、押標金	44,242	3,121	1,986
備供出售金融資產—非流動	應付短期票券	-	27,478	26,769
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	應付短期票券	25,765	-	-
待售房地	短期借款	535,106	876,032	1,091,315
營建用地	短期借款及長期借款	1,405,835	1,739,524	1,753,743
在建房地	短期借款	3,835,014	2,560,529	2,209,183
不動產、廠房及設備	短期借款及長期借款	196,415	197,910	198,471
投資性不動產	短期借款及長期借款	<u>172,166</u>	<u>171,143</u>	<u>171,839</u>
		\$ <u>6,217,775</u>	<u>5,631,890</u>	<u>5,526,280</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. 於民國一〇七年九月三十日、一〇六年十二月三十一日及九月三十日止，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：

	107.9.30	106.12.31	106.9.30
簽訂合約總價(未稅)	\$ <u>3,571,194</u>	<u>3,981,150</u>	<u>3,735,409</u>
已收取價款	\$ <u>1,350,597</u>	<u>1,190,717</u>	<u>1,134,979</u>

2. 於民國一〇七年九月三十日、一〇六年十二月三十一日及九月三十日止，合併公司為短期借款、發行商業本票及合作開發案而開立之保證票金額如下：

	107.9.30	106.12.31	106.9.30
存出保證金票據	\$ <u>75,000</u>	<u>75,000</u>	<u>75,000</u>

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3. 子公司與業主簽訂承攬合約價款如下：

	107.9.30
已簽訂之承攬合約價款	\$ <u>122,328</u>
已依約收取之金額	\$ <u>43,144</u>

4. 於民國九十六年七月，本公司為財團法人同仁醫院貴陽基地合建案，與昱景建設(原名全毅建設)共同進行整合開發，並分別出資70%及30%，該案已取得衛生署核准並辦理信託登記完成，本公司於民國一〇三年二月六日取得建造執照，並於民國一〇六年十一月二十七日取得使用執照。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。

5. 合併公司因發包工程與廠商簽訂工程合約價及尚未計價之工程款項如下：

	107.9.30	106.12.31	106.9.30
已簽訂之工程合約價款(未稅)	\$ <u>2,430,756</u>	<u>2,159,772</u>	<u>2,159,772</u>
尚未計價之工程款項	\$ <u>332,681</u>	<u>317,738</u>	<u>473,833</u>

6. 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，民國一〇七年九月三十日、一〇六年十二月三十一日及九月三十日之累計計價金額分別為USD45,981千元、USD14,694千元及USD9,207千元。

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	107年7月至9月			106年7月至9月		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	\$ 6,820	16,880	23,700	2,434	16,777	19,211
勞健保費用	191	1,565	1,756	80	1,230	1,310
退休金費用	101	873	974	32	685	717
其他員工福利費用	38	468	506	14	385	399
折舊費用	770	584	1,354	499	796	1,295
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	8	8	-	26	26

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

功 能 別 性 質 別	107年1月至9月			106年1月至9月		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	16,902	51,749	68,651	8,328	50,122	58,450
勞健保費用	379	4,580	4,959	267	4,140	4,407
退休金費用	169	2,505	2,674	120	2,270	2,390
其他員工福利費用	68	1,358	1,426	47	1,052	1,099
折舊費用	2,074	1,798	3,872	1,496	2,388	3,884
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	35	35	-	100	100

(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。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇七年一月一日至九月三十日合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：

單位：新台幣千元

編 號	背書保 證者公 司名稱	被背書保證對象 公司名稱	關係	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
0	本公司	CHAINQUI HOLDING CO., LTD. (SAMOA)	2	3,093,817	282,600	282,600	207,962	224,000	9.21 %	4,640,726	Y	N	N
0	本公司	CHAINQUI DEVELOPME NT BELLTO WN, LLC.	2	3,093,817	1,280,000	1,280,000	851,339	-	41.73 %	4,640,726	Y	N	N
0	本公司	昱景建設股份 有限公司	1	1,546,909	693,600	693,600	277,710	-	22.61 %	4,640,726	N	N	N

註一：依本公司背書保證辦法，對非子公司之單一企業背書，保證限額為淨值百分之五十，對子公司融資需求之背書保證之限額為不超過本公司淨值之百分之百為限，背書保證最高限額為淨值百分之一百五十。

註二：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列七種

1. 有業務往來之公司。
2. 公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
3. 直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
4. 公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。
5. 基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。
6. 因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。
7. 同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(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

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-伍豐科技(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	230,124	9,631	- %	9,631	-
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	27,443	- %	27,443	-
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	26	- %	26	-
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	64,905	2,716	- %	2,716	-
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	645,898	10,393	- %	10,393	-
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	19,516	- %	19,516	-
全坤建設開發(股)公司	股票-群益證券(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	5,778,665	57,460	- %	57,460	-
全坤建設開發(股)公司	股票-台灣高速鐵路(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	200,000	5,980	- %	5,980	-
全坤建設開發(股)公司	股票-年代網際事業(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-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	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-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	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	514,215	-	2.80 %	-	-
保鑫投資(股)公司	股票-王道商業銀行(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	3,115,430	25,765	- %	25,765	質押 3,084,000股
保鑫投資(股)公司	股票-台灣衛博科技(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	511,480	1,253	- %	1,253	-
保鑫投資(股)公司	股票-年代網際事業(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	46,880	-	- %	-	-
保鑫投資(股)公司	股票-東盈光電科技(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	3,351	-	- %	-	-
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	GOER INTERNATIONAL CO., LTD.	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	180,000	5,494	18.00 %	5,494	-

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子公司合併財務報告附註(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	應付帳款	4,190	與一般交易相當	0.40 %
0	全坤建設開發(股)公司	家園營造(股)公司	1	在建房地	10,965	與一般交易相當	0.01 %
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	5,388	與一般交易相當	0.63 %
0	全坤建設開發(股)公司	全達建設開發(股)公司	1	預收款項	1,419	與一般交易相當	0.02 %
0	全坤建設開發(股)公司	全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	1	在建房地	2,785	與一般交易相當	0.01 %
0	全坤建設開發(股)公司	全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	1	應付帳款	1,968	與一般交易相當	0.02 %
1	家園營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	應收帳款	4,190	與一般交易相當	0.40 %
1	家園營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	營建收入	33,517	與一般交易相當	2.66 %
1	家園營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	營建成本	32,594	與一般交易相當	2.58 %
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	0.26 %
2	全達建設開發(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	營建成本	5,388	與一般交易相當	0.63 %
2	全達建設開發(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	待售房屋	1,419	與一般交易相當	0.02 %
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	0.26 %
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	2,785	與一般交易相當	0.12 %
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	1,968	與一般交易相當	0.02 %

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代表孫公司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子公司合併財務報告附註(續)

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇七年一月一日至九月三十日合併公司之轉投資事業資訊如下：

單位：新台幣千元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	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 %	10,069	595	(294)	
全坤建設開發(股)公司	保鑫投資(股)公司	台灣	一般投資業	204,640	184,640	21,999,991	99.99 %	105,583	(3,061)	(1,205)	
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 %	24,127	597	447	
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	82,000	246,000	8,200,000	82.00 %	111,690	(4,629)	(3,796)	
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 %	503,113	1,993	1,993	
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	1,371,379	1,364,071	43,960,000	100.00 %	1,299,956	(24,134)	(24,134)	
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 %	75,653	(287)	(287)	
保鑫投資(股)公司	Rich Key Asia LTD.	香港	海外投資控股公司	643	643	-	100.00 %	-	(196)	(196)	
保鑫投資(股)公司	Ever Easy Management	香港	海外投資控股公司	566	566	-	100.00 %	-	(31)	(31)	
保鑫投資(股)公司	New Momentum LTD.	薩摩亞	海外投資控股公司	277	277	-	100.00 %	-	-	-	
保鑫投資(股)公司	Profit Asia LTD.	薩摩亞	海外投資控股公司	283	283	-	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 %	487,292	2,215	2,016	
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 %	528,702	2,703	2,240	
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	LEXY STAR INTERNATIONAL CO., LTD. (SAMOA)	納閩	海外投資控股公司	416,042	416,042	13,700,000	100.00 %	433,096	2,710	2,710	
CHAINQUI HOLDING CO., LTD (SAMOA)	CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	美國	海外投資控股公司	1,533,588	1,507,642	49,185,000	100.00 %	1,468,194	(20,368)	(20,368)	
CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT BELLTOWN LLC	美國	土地、住宅及開發租賃	901,595	895,463	29,410,000	100.00 %	874,527	(12,614)	(12,614)	
CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT VIRGINIA, LLC	美國	土地、住宅及開發租賃	624,866	601,972	19,550,000	100.00 %	587,645	(7,627)	(7,627)	

(三)大陸投資資訊：無。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(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。

合併公司營運部門資訊及調節如下：

	107年7月至9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	\$ 235,071	43,830	9,474	-	288,375
部門間收入	93	10,987	1,771	(12,851)	-
收入總計	<u>\$ 235,164</u>	<u>54,817</u>	<u>11,245</u>	<u>(12,851)</u>	<u>288,375</u>
應報導部門損益	<u>\$ 25,933</u>	<u>711</u>	<u>(8,637)</u>	<u>9,832</u>	<u>27,839</u>

	106年7月至9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	\$ 281,070	270	9,381	-	290,721
部門間收入	2,078	1,150	-	(3,228)	-
收入總計	<u>\$ 283,148</u>	<u>1,420</u>	<u>9,381</u>	<u>(3,228)</u>	<u>290,721</u>
應報導部門損益	<u>\$ 27,031</u>	<u>(1,171)</u>	<u>2,065</u>	<u>5,532</u>	<u>33,457</u>

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	107年1月至9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	\$ 1,035,749	71,574	29,618	-	1,136,941
部門間收入	5,667	33,517	2,785	(41,969)	-
收入總計	<u>\$ 1,041,416</u>	<u>105,091</u>	<u>32,403</u>	<u>(41,969)</u>	<u>1,136,941</u>
應報導部門損益	<u>\$ 32,300</u>	<u>(298)</u>	<u>(22,963)</u>	<u>28,476</u>	<u>37,515</u>
	106年1月至9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	\$ 687,065	810	25,881	-	713,756
部門間收入	11,074	2,410	3,465	(16,949)	-
收入總計	<u>\$ 698,139</u>	<u>3,220</u>	<u>29,346</u>	<u>(16,949)</u>	<u>713,756</u>
應報導部門損益	<u>\$ 13,656</u>	<u>(4,671)</u>	<u>(39)</u>	<u>22,269</u>	<u>31,215</u>
應報導部門資產					
107年9月30日	<u>\$ 9,528,038</u>	<u>270,027</u>	<u>885,295</u>	<u>(2,267,736)</u>	<u>8,415,624</u>
106年12月31日	<u>\$ 9,298,533</u>	<u>129,368</u>	<u>847,419</u>	<u>(2,285,488)</u>	<u>7,989,832</u>
106年9月30日	<u>\$ 9,140,138</u>	<u>142,282</u>	<u>860,550</u>	<u>(2,175,854)</u>	<u>7,967,116</u>