

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

民國一〇八年及一〇七年第三季

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	8~10
(四)重大會計政策之彙總說明	11~15
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	15
(六)重要會計項目之說明	16~38
(七)關係人交易	38~39
(八)質押之資產	39
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	39~40
(十)重大之災害損失	40
(十一)重大之期後事項	40
(十二)其 他	40~41
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	41~43
2.轉投資事業相關資訊	44
3.大陸投資資訊	44
(十四)部門資訊	45~46



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一〇八年及一〇七年九月三十日之合併資產負債表，與民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日及一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日之合併綜合損益表，暨民國一〇八年及一〇七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一〇八年及一〇七年九月三十日之合併財務狀況，與民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日及一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日之合併財務績效暨民國一〇八年及一〇七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

會計師：

陳宗哲



賴登真



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
民國一〇八年十一月十一日

民國一〇八年及一〇七年九月三十日僅經核閱，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子公司

合併資產負債表

民國一〇八年九月三十日、一〇七年十二月三十一日及九月三十日

單位：新台幣千元

資 產	108.9.30		107.12.31		107.9.30			負債及權益	108.9.30		107.12.31		107.9.30	
	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))	\$ 2,338,448	28	2,120,754	24	1,209,844	14	2100 短期借款(附註六(十二)及(廿四))	\$ 1,472,841	17	2,555,782	29	3,194,163	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(廿四))	71,507	1	30,736	-	69,725	1	2110 應付短期票券(附註六(十四)及(廿四))	59,794	1	59,878	1	59,777	1	
1140 合約資產—流動(附註六(廿一))	-	-	18,953	-	28,430	-	2130 合約負債—流動(附註六(廿一))	98,145	1	395,482	5	1,375,172	16	
1150 應收票據淨額(附註六(四)及(廿四))	84,901	1	171,689	2	157,963	2	2150 應付票據(附註六(廿四))	44,512	1	35,741	-	32,165	-	
1170 應收帳款淨額(附註六(四)及(廿四))	40,941	1	271,355	3	10,325	-	2170 應付帳款(附註六(廿四))	302,091	4	622,533	7	261,690	3	
1200 其他應收款(附註六(五)及(廿四))	37,592	-	172,707	2	56,377	1	2200 其他應付款(附註六(廿四))	251,244	3	573,274	7	77,918	1	
1320 存貨(建設業適用)(附註六(六)、八及九)	2,748,488	32	5,050,810	59	5,803,309	69	2230 本期所得稅負債	37,484	-	-	-	-	-	
1410 預付款項	103,593	1	93,203	1	57,037	1	2280 租賃負債—流動(附註六(十五)及(廿四))	5,152	-	-	-	-	-	
1476 其他金融資產—流動(附註六(廿四)及八)	60,007	1	23,700	-	3,232	-	2399 其他流動負債—其他	49,938	1	143,130	2	63,125	1	
1478 工程存出保證金(附註六(十一)及(廿四))	44,067	1	59,143	1	143,215	2		<u>2,321,201</u>	<u>28</u>	<u>4,385,820</u>	<u>51</u>	<u>5,064,010</u>	<u>60</u>	
1479 其他流動資產—其他(附註六(十一))	119,484	1	128,817	1	130,286	2	非流動負債：							
1480 取得合約之增額成本—流動(附註六(十一))	12,558	-	60,221	1	174,867	2	2540 長期借款(附註六(十三))	1,394,056	16	-	-	-	-	
	<u>5,661,586</u>	<u>67</u>	<u>8,202,088</u>	<u>94</u>	<u>7,844,610</u>	<u>94</u>	2580 租賃負債—非流動(附註六(十五)及(廿四))	4,984	-	-	-	-	-	
非流動資產：							2640 淨確定福利負債—非流動	7,289	-	8,704	-	15,253	-	
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)、(廿四)及八)	83,544	1	84,458	1	97,920	1	2645 存入保證金(附註六(廿四))	6,165	-	41,923	-	41,843	1	
1600 不動產、廠房及設備(附註六(八)及八)	197,815	2	204,909	2	200,507	2		<u>1,412,494</u>	<u>16</u>	<u>50,627</u>	<u>-</u>	<u>57,096</u>	<u>1</u>	
1755 使用權資產(附註六(九))	10,080	-	-	-	-	-	負債總計	<u>3,733,695</u>	<u>44</u>	<u>4,436,447</u>	<u>51</u>	<u>5,121,106</u>	<u>61</u>	
1760 投資性不動產淨額(附註六(十)及八)	2,439,871	29	171,396	2	172,166	2	歸屬母公司業主之權益(附註六(十九))：							
1780 無形資產	207	-	105	-	113	-	3110 普通股股本	2,041,368	24	1,729,973	20	1,729,973	21	
1840 遞延所得稅資產	2,238	-	6,506	-	8,694	-	3200 資本公積	748,607	9	920,781	10	920,781	11	
1980 其他金融資產—非流動(附註六(廿四)、八及九)	87,599	1	83,173	1	84,242	1	3300 保留盈餘	1,691,334	20	1,558,749	18	526,609	6	
1995 其他非流動資產—其他	7,372	-	7,372	-	7,372	-	3400 其他權益	(70,771)	(1)	(86,934)	(1)	(83,546)	(1)	
	<u>2,828,726</u>	<u>33</u>	<u>557,919</u>	<u>6</u>	<u>571,014</u>	<u>6</u>	歸屬母公司業主之權益合計	4,410,538	52	4,122,569	47	3,093,817	37	
資產總計	<u>\$ 8,490,312</u>	<u>100</u>	<u>8,760,007</u>	<u>100</u>	<u>8,415,624</u>	<u>100</u>	36XX 非控制權益(附註六(七)及(十九))	346,079	4	200,991	2	200,701	2	
							權益總計	<u>4,756,617</u>	<u>56</u>	<u>4,323,560</u>	<u>49</u>	<u>3,294,518</u>	<u>39</u>	
							負債及權益總計	<u>\$ 8,490,312</u>	<u>100</u>	<u>8,760,007</u>	<u>100</u>	<u>8,415,624</u>	<u>100</u>	

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

民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日及一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	108年7月至9月		107年7月至9月		108年1月至9月		107年1月至9月	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(廿一)及七)	\$ 314,909	100	288,375	100	1,433,115	100	1,136,941	100
5000 營業成本(附註六(六)及(十七))	178,514	57	208,867	72	811,641	57	932,534	82
營業毛利	136,395	43	79,508	28	621,474	43	204,407	18
營業費用(附註六(十七)及(廿二))：								
6100 推銷費用	21,605	7	18,942	6	105,696	7	63,017	6
6200 管理費用	31,637	10	25,632	9	105,829	7	73,868	7
營業費用合計	53,242	17	44,574	15	211,525	14	136,885	13
營業淨利	83,153	26	34,934	13	409,949	29	67,522	5
營業外收入及支出(附註六(廿三))：								
7010 其他收入	10,377	3	15,129	5	58,192	4	22,741	2
7020 其他利益及損失	(8,989)	(3)	(5,942)	(2)	(6,326)	(1)	(5,193)	-
7050 財務成本(附註六(六))	(18,020)	(6)	(16,282)	(6)	(39,448)	(3)	(47,555)	(4)
營業外收入及支出合計	(16,632)	(6)	(7,095)	(3)	12,418	-	(30,007)	(2)
66,521	20	27,839	10	422,367	29	37,515	3	
7951 減：所得稅費用(附註六(十八))	3,029	1	484	-	43,847	3	83,701	7
本期淨利(淨損)	63,492	19	27,355	10	378,520	26	(46,186)	(4)
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	(7,855)	(2)	(5,033)	(2)	(913)	-	(4,895)	-
8349 減：與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-	-	-	-	-
	(7,855)	(2)	(5,033)	(2)	(913)	-	(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	(1,363)	-	4,199	1	23,525	2	49,373	4
8399 減：與可能重分類之項目相關之所得稅	242	-	(775)	-	(4,268)	-	(6,420)	(1)
	(1,121)	-	3,424	1	19,257	2	42,953	3
8300 本期其他綜合損益	(8,976)	(2)	(1,609)	(1)	18,344	2	38,058	3
8510 本期綜合損益總額	\$ 54,516	17	25,746	9	396,864	28	(8,128)	(1)
本期淨利歸屬於：								
8610 母公司業主	\$ 62,481	19	27,709	10	374,781	26	(46,398)	(4)
8620 非控制權益	1,011	-	(354)	-	3,739	-	212	-
	\$ 63,492	19	27,355	10	378,520	26	(46,186)	(4)
綜合損益總額歸屬於：								
8710 母公司業主	\$ 53,661	17	25,774	9	390,944	28	(12,278)	(1)
8720 非控制權益	855	-	(28)	-	5,920	-	4,150	-
	\$ 54,516	17	25,746	9	396,864	28	(8,128)	(1)
每股盈餘(虧損)(附註六(二十))								
9750 基本每股盈餘(虧損)(單位：元)	\$ 0.31		0.14		1.84		(0.23)	
9850 稀釋每股盈餘(虧損)(單位：元)	\$ 0.31		0.14		1.83		(0.23)	

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

~5~



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

民國一〇八年及一〇七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				歸屬於母 公司業主 權益總計	非控制 權益	權益總計
	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				
	普通股 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	實現(損)益	現(損)益	合計			
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
本期淨利(損)	-	-	-	-	(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)
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
民國一〇八年一月一日餘額	\$ 1,729,973	920,781	368,322	106,582	1,083,845	1,558,749	(26,026)	(60,908)	-	(86,934)	4,122,569	200,991	4,323,560
本期淨利	-	-	-	-	374,781	374,781	-	-	-	-	374,781	3,739	378,520
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	17,076	(913)	-	16,163	16,163	2,181	18,344
本期綜合損益總額	-	-	-	-	374,781	374,781	17,076	(913)	-	16,163	390,944	5,920	396,864
提列法定盈餘公積	-	-	98,600	-	(98,600)	-	-	-	-	-	-	-	-
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	(19,648)	19,648	-	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(103,798)	(103,798)	-	-	-	-	(103,798)	-	(103,798)
普通股股票股利	138,398	-	-	-	(138,398)	(138,398)	-	-	-	-	-	-	-
資本公積配發股票股利	172,997	(172,997)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他資本公積變動數	-	823	-	-	-	-	-	-	-	-	823	-	823
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	139,168	139,168
民國一〇八年九月三十日餘額	\$ 2,041,368	748,607	466,922	86,934	1,137,478	1,691,334	(8,950)	(61,821)	-	(70,771)	4,410,538	346,079	4,756,617

(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

民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	108年1月至9月	107年1月至9月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 422,367	37,515
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	16,229	3,872
攤銷費用	30	35
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(利益)損失	(771)	4,313
利息費用	39,448	47,555
利息收入	(7,572)	(3,755)
股利收入	(3,951)	(3,094)
逾期未領股利轉列資本公積	823	-
收益費損項目合計	44,236	48,926
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：		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產(增加)減少	(40,000)	5,001
合約資產減少(增加)	18,953	(28,430)
應收票據減少(增加)	86,788	(81,844)
應收帳款減少(增加)	230,431	(8,690)
其他應收款減少	65,302	4,928
存貨減少(增加)	110,460	(390,901)
預付款項(增加)減少	(9,515)	22,996
其他流動資產減少(增加)	9,497	(15,185)
其他金融資產(增加)減少	(36,308)	52,921
取得合約之增額成本減少(增加)	47,663	(2,295)
工程存出保證金減少(增加)	15,076	(11,525)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	498,347	(453,024)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債(減少)增加	(297,337)	184,455
應付票據增加(減少)	8,771	(46,101)
應付帳款(減少)增加	(251,780)	19,496
其他應付款減少	(428,901)	(8,486)
其他流動負債(減少)增加	(93,190)	34,630
淨確定福利負債減少	(1,416)	(7,170)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(1,063,853)	176,824
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(565,506)	(276,200)
調整項目合計	(521,270)	(227,274)
營運產生之現金流出	(98,903)	(189,759)
收取之利息	7,572	3,755
收取之股利	3,951	3,094
支付之利息	(85,490)	(58,852)
支付之所得稅	(6,119)	(83,589)
營業活動之淨現金流出	(178,989)	(325,351)

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)

民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	108年1月至9月	107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
取得不動產、廠房及設備	(1,212)	(3,805)
取得無形資產	(132)	-
取得投資性不動產	-	(3,161)
其他金融資產-非流動增加	(3,646)	(7,239)
投資活動之淨現金(流出)流入	(4,990)	8,866
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	624,976	1,204,222
短期借款減少	(1,729,356)	(959,096)
應付短期票券增加	-	4,972
應付短期票券減少	-	(358)
舉借長期借款	1,397,430	-
存入保證金增加	2,986	999
存入保證金減少	(38,760)	(124)
租賃本金償還	(3,129)	-
發放現金股利	-	(59,868)
非控制權益變動	139,168	(36,000)
籌資活動之淨現金流入	393,315	154,747
匯率變動對現金及約當現金之影響	8,358	14,728
本期現金及約當現金增加(減少)數	217,694	(147,010)
期初現金及約當現金餘額	2,120,754	1,356,854
期末現金及約當現金餘額	\$ 2,338,448	1,209,844

(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

合併財務報告附註

民國一〇八年及一〇七年第三季

(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一〇八年十一月十一日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金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

合併公司自民國一〇八年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並於民國一〇八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」

國際財務報導準則第十六號「租賃」(以下簡稱國際財務報導準則第十六號)取代現行國際會計準則第十七號「租賃」(以下簡稱國際會計準則第十七號)、國際財務報導解釋第四號「決定一項安排是否包含租賃」(以下簡稱國際財務報導解釋第四號)、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」。

合併公司採修正式追溯法過渡至國際財務報導準則第十六號，將初次適用之累積影響數調整民國一〇八年一月一日之保留盈餘，相關會計政策變動之性質及影響說明如下：

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)

(1)租賃定義

合併公司先前係依據國際財務報導解釋第四號於合約開始日判斷一項協議是否屬於或包含租賃。變更會計政策後則係以國際財務報導準則第十六號之租賃定義評估合約是否屬於或包含租賃，相關會計政策詳附註四(三)。

過渡至國際財務報導準則第十六號時，合併公司選擇採用權宜作法豁免評估初次適用日前之交易是否為租賃，亦即，將先前已辨識為租賃之合約直接適用國際財務報導準則第十六號之規定。先前已依據國際會計準則第十七號及國際財務報導解釋第四號辨識非屬租賃之合約則不再重新評估是否為租賃。因此，國際財務報導準則第十六號所規定之租賃定義僅適用於初次適用日及之後所簽訂或變更之合約。

(2)承租人

合併公司為承租人之交易，先前係依據租賃合約是否已移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬評估其分類。於國際財務報導準則第十六號下，則針對租賃合約於資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。

合併公司選擇將承租辦公設備及部分之運輸設備適用短期租賃之認列豁免，

- 先前於國際會計準則第十七號下分類為營業租賃之合約

過渡時，租賃負債係以剩餘租賃給付現值衡量，並使用初次適用日合併公司增額借款利率折現。使用權資產則以租賃負債之金額衡量，並調整與該租賃有關之所有預付或應付之租賃給付金額。

此外，合併公司採用以下權宜作法過渡至國際財務報導準則第十六號：

- a. 針對具有類似特性之租賃組合採用單一折現率。
- b. 依其於初次適用日前刻依據國際會計準則第三十七號「負債準備、或有負債及或有資產」有關虧損性合約之評估結果，作為對使用權資產減損評估之替代方法。
- c. 針對租賃期間於初次適用日後12個月內結束之租賃，適用豁免而不認列使用權資產及租賃負債。
- d. 不將原始直接成本計入初次適用日之使用權資產衡量中。
- e. 於租賃合約包含租賃延長或終止選擇權下，決定租賃期間時，採用後見之明。

(3)出租人

除轉租外，合併公司無須針對其為出租人之交易於過渡至國際財務報導準則第十六號時進行任何調整，而係自初次適用日起適用國際財務報導準則第十六號處理其出租交易。

於國際財務報導準則第十六號下，應基於使用權資產而非標的資產評估轉租之分類。

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

過渡至國際財務報導準則第十六號時，合併公司於初次適用日認列使用權資產及租賃負債之金額分別為7,271千元及7,259千元，差額係調整與該租賃有關之預付金額。租賃負債係以合併公司初次適用日之增額借款利率將租賃給付折現，所使用之利率其加權平均數為1.77%~2.02%。

初次適用日之前一年度揭露之營業租賃承諾金額與初次適用日認列之租賃負債金額調節如下：

	108.1.1
107.12.31合併財務報告揭露之營業租賃承諾金額	\$ 9,262
認列豁免：	
短期租賃	<u>(1,824)</u>
	<u>7,438</u>
以108.1.1增額借款利率折現後之金額(即108.1.1認列之租賃負債金額)	<u>\$ 7,259</u>

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇八年七月二十九日金管證審字第1080323028號令，公開發行以上公司應自民國一〇九年起全面採用經金管會認可並於民國一〇九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	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
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大之定義」	2020年1月1日

合併公司評估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。

(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
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報導準則第7號之修正「利率指標變革」	2020年1月1日

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

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本合併財務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一〇七年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一〇七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
			108.9.30	107.12.31	107.9.30	
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
本公司	CHANINQUI CONSTRUCTION CO., LTD(SAMOA)	控股公司	100.00 %	100.00 %	100.00 %	註3
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4
保鑫投資(股)公司	家圓營造(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 %	

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
			108.9.30	107.12.31	107.9.30	
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5
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6
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6
CHAINQUI CONSTRUCTION CO., LTD. (SAMOA)	GALORE DEVELOPMENT GROUP INC.	控股公司	50.00 %	- %	- %	註7
GALORE DEVELOPMENT GROUP INC.	CHAINQUI DEVELOPMENT SEATTLE, LLC	土地、住宅開發 租售業務	100 %	- %	- %	註8
CHAINQUI DEVELOPMENT SEATTLE, LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT WALLINGFORD, LLC	土地、住宅開發 租售業務	100 %	- %	- %	註9
CHAINQUI DEVELOPMENT STATTLE, LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT HARBORVIEW, LLC	土地、住宅開發 租售業務	100 %	- %	- %	註9

註1：本公司於民國一〇七年六月十四日新增對保鑫投資(股)公司之投資，投資金額為20,000千元，另其於民國一〇七年十一月五日經股東會決議通過辦理減資80,000千元彌補累積虧損，持股比例為99.99%。

註2：本公司於民國一〇八年及一〇七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6,700千元及美金250千元，持股比例均為100%。

註3：本公司於民國一〇八年一月一日至九月三十日新增對CHAINQUI CONSTRUCTION CO., LTD. (SAMOA)之投資，投資金額為美金5,500千元，持股比例為100%。

註4：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，本公司於民國一〇七年度按持股比例減少投資金額為164,000千元。

註5：CHAINQUI HOLDING CO., LTD. (SAMOA)於民國一〇八年及一〇七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6,200千元及美金850千元，持股比例均為100%。

註6：CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC於民國一〇八年及一〇七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3,000千元及200千元，持股比例均為100%。另於民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日新增對CHAINQUI DEVELOPMENT VIRGINIA LLC投資，投資金額分別為美金1,500千元及750千元，持股比例均為100%。

註7：CHAINQUI CONSTRUCTION CO., LTD. (SAMOA)於民國一〇八年一月一日至九月三十日新增對GALORE DEVELOPMENT GROUP INC.之投資，投資金額為美金4,500千元，持股比例為50%。

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)

註8：GALORE DEVELOPMENT GROUP INC.於民國一〇八年一月一日至九月三十日新增對 CHAINQUI DEVELOPMENT SEATTLE, LLC，投資金額為美金5,500千元，持股比例為100%。

註9：CHAINQUI DEVELOPMENT SEATTLE, LLC於民國一〇八年一月一日至九月三十日新增對 CHAINQUI DEVELOPMENT WALLINGFORD, LLC投資，投資金額為美金5,150千元，持股比例為100%。另於民國一〇八年一月一日至九月三十日新增對 CHAINQUI DEVELOPMENT HARBORVIEW, LLC投資，投資金額為美金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)租賃(民國一〇八年一月一日開始適用)

1.租賃之判斷

合併公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，則合約係屬或包含租賃。為評估合約是否係屬租賃，合併公司針對以下項目評估：

- (1)該合約涉及使用一項已辨認資產，該已辨認資產係於合約中被明確指定或藉由於可供使用之時被隱含指定，其實體可區分或可代表實質所有產能。若供應者具有可替換該資產之實質性權利，則該資產並非已辨認資產；且
- (2)於整個使用期間具有取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；且
- (3)於符合下列情況之一時，取得主導已辨認資產之使用之權利：
 - 客戶在整個使用期間具有主導已辨認資產之使用方式及使用目的之權利。
 - 有關該資產之使用方式及使用目的之攸關決策係預先決定，且：
 - 客戶在整個使用期間具有操作該資產之權利，且供應者並無改變該等操作指示之權利；或
 - 客戶設計該資產之方式已預先決定其整個使用期間之使用方式及使用目的。

於租賃成立日或重評估合約是否包含租賃時，合併公司係以相對單獨價格為基礎將合約中之對價分攤至個別租賃組成部份。

2.承租人

合併公司於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

使用權資產後續於租賃開始日至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者以直線法提列折舊。此外，合併公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值為原始衡量。若租賃隱含利率容易確定，則折現率為該利率，若並非容易確定，則使用合併公司之增額借款利率。一般而言，合併公司係採用其增額借款利率為折現率。

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)

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

- (1) 固定給付，包括實質固定給付；
- (2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；
- (3) 預期支付之殘值保證金額；及
- (4) 於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

- (1) 用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；
- (2) 預期支付之殘值保證金額有變動；
- (3) 標的資產購買選擇權之評估有變動；
- (4) 對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；
- (5) 租賃標的、範圍或其他條款之修改。

租賃負債因前述用以決定租賃給付之指數或費率變動、殘值保證金額有變動以及購買、延長或終止選擇權之評估變動而再衡量時，係相對應調整使用權資產之帳面金額，並於使用權資產之帳面金額減至零時，將剩餘之再衡量金額認列於損益中。

對於減少租賃範圍之租賃修改，則係減少使用權資產之帳面金額以反映租賃之部分或全面終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額則認列於損益中。

合併公司將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

針對辦公及運輸設備租賃之短期租賃及低價值標的資產租賃，合併公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

售後租回交易係依國際財務報導準則第十五號評估將資產移轉給買方兼出租人是否滿足以銷售處理之規定。若經判斷以銷售處理，則除列該資產，並將已移轉給買方兼出租人之權利部分認列相關損益，租回交易適用承租人會計處理模式，使用權資產則係依所租回部分原帳列金額衡量；若經判斷未滿足以銷售處理之規定，則以融資處理。

3. 出租人

合併公司為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，合併公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

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)

若合併公司為轉租出租人，則係分別處理主租賃及轉租交易，並以主租賃所產生之使用權資產評估轉租交易之分類。若主租賃為短期租賃並適用認列豁免，則應將其轉租交易分類為營業租賃。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，合併公司使用國際財務報導準則第十五號之規定分攤合約中之對價。

融資租賃下所持有之資產，以租賃投資淨額之金額表達為應收融資租賃款。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，包含於租賃投資淨額內。租賃投資淨額係以能反映在各期間有固定報酬率之型態，於租賃期間分攤認列為利息收入。針對營業租賃，合併公司採直線基礎將所收取之租賃給付於租賃期間內認列為租金收入。

(四)員工福利

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

(五)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。

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一〇七年度合併財務報告附註五一致。

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)

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一〇七年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一〇七年度合併財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
庫存現金	\$ 578	599	587
支票存款	26,685	43,341	32,313
活期存款	1,391,619	1,396,660	494,140
外幣存款	817,566	578,154	580,804
定期存款	102,000	102,000	102,000
現金及約當現金	\$ 2,338,448	2,120,754	1,209,844

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(廿四)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

1.明細如下：

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
透過損益按公允價值衡量之金融			
資產—流動			
國內上市(櫃)公司股票	\$ 31,414	30,718	39,790
國內興櫃公司股票	23	18	26
受益憑證	40,070	-	29,909
合 計	\$ 71,507	30,736	69,725

2.合併公司已於附註六(廿四)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，民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日及一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日出借有價證券收入分別為4千元、5千元、25千元及150千元。截至民國一〇八年九月三十日及一〇七年十二月三十一日出借之金融資產帳面金額分別為20,276千元及19,612千元。民國一〇八年九月三十日及一〇七年十二月三十一日之出借到期日分別為民國一〇八年十月及民國一〇八年四月。

4.截至民國一〇八年九月三十日、一〇七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。

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)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>108.9.30</u>	<u>107.12.31</u>	<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	\$ 52,589	53,424	57,460
國內上市(櫃)公司股票－台灣高速鐵路(股)公司	7,060	6,110	5,980
國內上市(櫃)公司股票－王道商業銀行(股)公司	23,895	24,924	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>\$ 83,544</u>	<u>84,458</u>	<u>97,920</u>

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。
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(廿四)。
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>108.9.30</u>	<u>107.12.31</u>	<u>107.9.30</u>
應收票據	\$ 84,901	171,689	157,963
應收帳款	43,353	273,767	12,737
減：備抵損失	<u>(2,412)</u>	<u>(2,412)</u>	<u>(2,412)</u>
	<u>\$ 125,842</u>	<u>443,044</u>	<u>168,288</u>

合併公司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。合併公司應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

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)

108.9.30			
	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	\$ 125,842	0%	-
逾期365天以上	<u>2,412</u>	100%	<u>2,412</u>
	<u>\$ 128,254</u>		<u>2,412</u>
107.12.31			
	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	\$ 443,044	0%	-
逾期365天以上	<u>2,412</u>	100%	<u>2,412</u>
	<u>\$ 445,456</u>		<u>2,412</u>
107.9.30			
	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>

合併公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	108年1月至9月	107年1月至9月
期初餘額(即期末餘額)	\$ <u>2,412</u>	<u>2,412</u>

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

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
其他應收款	\$ 66,816	201,931	85,601
減：備抵損失	<u>(29,224)</u>	<u>(29,224)</u>	<u>(29,224)</u>
	<u>\$ 37,592</u>	<u>172,707</u>	<u>56,377</u>

合併公司民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日之其他應收款均未有提列備抵損失之情形。

其餘信用風險資訊請詳附註六(廿四)。

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)

(六)存 貨

	<u>108.9.30</u>	<u>107.12.31</u>	<u>107.9.30</u>
待售房地	\$ 685,458	1,432,485	558,879
營建用地	1,672,710	1,396,318	1,408,129
在建房地	337,430	2,220,715	3,835,014
預付土地款	<u>52,890</u>	<u>1,292</u>	<u>1,287</u>
	<u>\$ 2,748,488</u>	<u>5,050,810</u>	<u>5,803,309</u>

1.民國一〇七年一月一日至九月三十日因出售而迴轉備抵存貨跌價損失之金額為347,704千元；民國一〇八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。

2.於民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日及一〇八年及一〇七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>108年7月至9月</u>	<u>107年7月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>	<u>107年1月至9月</u>
利息支出總額	\$ 29,123	25,230	88,494	59,584
在建房地之資本化金額	11,103	8,948	49,046	12,029
資本化利率	2.03%~5.6%	2.16%~5.6%	2.03%~5.6%	2.16%~5.6%

3.於民國一〇八年九月三十日、一〇七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.於民國一〇八年九月三十日、一〇七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>108.9.30</u>	<u>107.12.31</u>	<u>107.9.30</u>
存貨	<u>\$ 2,063,030</u>	<u>3,618,325</u>	<u>3,339,206</u>

5.合併公司於民國一〇八年一月一日至九月三十日因部分資產用途變更，將符合投資性不動產定義之存貨分類至投資性不動產之情形，請詳附註六(十)。

(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>108.9.30</u>	<u>107.12.31</u>	<u>107.9.30</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 %
GALORE DEVELOPMENT GROUP INC.	薩摩亞	50.00 %	-	-

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：

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.全達公司之彙總性財務資訊

	<u>108.9.30</u>	<u>107.12.31</u>	<u>107.9.30</u>
流動資產	\$ 203,790	216,988	218,285
流動負債	(59,576)	(82,369)	(82,078)
淨資產	<u>\$ 144,214</u>	<u>134,619</u>	<u>136,207</u>
非控制權益期末帳面金額	<u>\$ 25,959</u>	<u>24,231</u>	<u>24,517</u>
	<u>108年7月至9月</u>	<u>107年7月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>
營業收入	\$ 22,617	-	22,617
本期淨(損)利	\$ (3,251)	(2,258)	9,595
其他綜合損益	-	-	-
綜合損益總額	<u>\$ (3,251)</u>	<u>(2,258)</u>	<u>9,595</u>
歸屬於非控制權益 之本期淨(損)利	<u>\$ (585)</u>	<u>(406)</u>	<u>1,727</u>
歸屬於非控制權益 之綜合損益總額	<u>\$ (585)</u>	<u>(406)</u>	<u>1,727</u>
		<u>108年1月至9月</u>	<u>107年1月至9月</u>
營業活動現金流量		\$ 11,627	85,924
籌資活動現金流量		-	(200,000)
現金及約當現金增加(減少)數		<u>\$ 11,627</u>	<u>(114,076)</u>
支付予非控制權益之股利		<u>\$ -</u>	<u>-</u>

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

	<u>108.9.30</u>	<u>107.12.31</u>	<u>107.9.30</u>
流動資產	\$ 206,029	203,784	202,460
非流動資產	450,109	439,401	438,590
流動負債	(3,112)	(3,079)	(3,060)
淨資產	<u>\$ 653,026</u>	<u>640,106</u>	<u>637,990</u>
非控制權益期末帳面金額	<u>\$ 111,863</u>	<u>106,088</u>	<u>109,288</u>
	<u>108年7月至9月</u>	<u>107年7月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>
營業收入	\$ -	-	-
本期淨(損)利	\$ 1,934	(43)	6,150
其他綜合損益	-	-	-
綜合損益總額	<u>\$ 1,934</u>	<u>(43)</u>	<u>6,150</u>
歸屬於非控制權益 之本期淨(損)利	<u>\$ 332</u>	<u>(7)</u>	<u>1,054</u>
歸屬於非控制權益 之綜合損益總額	<u>\$ 332</u>	<u>(7)</u>	<u>1,054</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>108年1月至9月</u>	<u>107年1月至9月</u>
營業活動現金流量	\$ 88	(68)
現金及約當現金增加(減少)數	\$ 88	(68)
支付予非控制權益之股利	\$ -	-

3.GALORE DEVELOPMENT GROUP INC.公司之彙總性財務資訊

	<u>108.9.30</u>
流動資產	\$ 108,024
非流動資產	171,832
淨資產	\$ 279,856
非控制權益期末帳面金額	\$ 139,928

	<u>108年7月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>
營業收入	\$ -	-
本期淨利	\$ 1,960	496
其他綜合損益	-	-
綜合損益總額	\$ 1,960	496
歸屬於非控制權益之本期淨利	\$ 980	248
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	\$ 980	248

	<u>108年1月至9月</u>
營業活動現金流量	\$ (103,254)
投資活動現金流量	(170,797)
籌資活動現金流量	279,489
現金及約當現金增加數	\$ 5,438
支付予非控制權益之股利	\$ -

(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108年1月1日餘額	\$ 165,722	67,335	11,564	3,565	248,186
增 添	-	-	1,212	-	1,212
轉出至投資性不動產	-	-	(5,622)	-	(5,622)
匯率變動之影響	-	-	58	35	93
民國108年9月30日餘額	\$ <u>165,722</u>	<u>67,335</u>	<u>7,212</u>	<u>3,600</u>	<u>243,869</u>
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>

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108年1月1日餘額	\$ -	37,138	6,139	-	43,277
本年度折舊	-	1,338	202	1,238	2,778
匯率變動之影響	-	-	-	(1)	(1)
民國108年9月30日餘額	\$ -	<u>38,476</u>	<u>6,341</u>	<u>1,237</u>	<u>46,054</u>
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	\$ -	<u>36,642</u>	<u>6,051</u>	-	<u>42,693</u>
帳面價值：					
民國108年1月1日	\$ <u>165,722</u>	<u>30,197</u>	<u>5,425</u>	<u>3,565</u>	<u>204,909</u>
民國108年9月30日	\$ <u>165,722</u>	<u>28,859</u>	<u>871</u>	<u>2,363</u>	<u>197,815</u>
民國107年1月1日	\$ <u>165,722</u>	<u>32,189</u>	<u>455</u>	-	<u>198,366</u>
民國107年9月30日	\$ <u>165,722</u>	<u>30,693</u>	<u>549</u>	<u>3,543</u>	<u>200,507</u>

於民國一〇八年九月三十日、一〇七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)使用權資產

合併公司承租土地、房屋及建築及運輸設備等之成本、折舊及減損損失，其變動明細如下：

	房 屋 及 建 築	運輸設備	總 計
使用權資產成本：			
民國108年1月1日餘額	\$ -	-	-
追溯適用IFRS16之影響數	118	7,153	7,271
民國108年1月1日重編後餘額	118	7,153	7,271
增 添	-	5,867	5,867
民國108年9月30日餘額	\$ <u>118</u>	<u>13,020</u>	<u>13,138</u>
使用權資產之折舊及減損損失：			
民國108年1月1日餘額	\$ -	-	-
本期折舊	26	3,032	3,058
民國108年9月30日餘額	\$ <u>26</u>	<u>3,032</u>	<u>3,058</u>
帳面價值：			
民國108年9月30日	\$ <u>92</u>	<u>9,988</u>	<u>10,080</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)投資性不動產

合併公司投資性不動產之變動明細如下：

	自有資產		總計
	土地及改良物	房屋及建築	
成本或認定成本：			
民國108年1月1日餘額	\$ 111,912	93,054	204,966
自存貨及不動產、廠房及設備轉入	192,531	2,087,326	2,279,857
匯率變動之影響	(73)	(919)	(992)
民國108年9月30日餘額	<u>\$ 304,370</u>	<u>2,179,461</u>	<u>2,483,831</u>
民國107年1月1日餘額	\$ 111,912	89,893	201,805
增 添	-	3,161	3,161
民國107年9月30日餘額	<u>\$ 111,912</u>	<u>93,054</u>	<u>204,966</u>
折舊及減損損失：			
民國108年1月1日餘額	\$ -	33,570	33,570
本年度折舊	-	10,393	10,393
匯率變動之影響	-	(3)	(3)
民國108年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>43,960</u>	<u>43,960</u>
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	<u>\$ -</u>	<u>32,800</u>	<u>32,800</u>
帳面金額：			
民國108年1月1日	<u>\$ 111,912</u>	<u>59,484</u>	<u>171,396</u>
民國108年9月30日	<u>\$ 304,370</u>	<u>2,135,501</u>	<u>2,439,871</u>
民國107年1月1日	<u>\$ 111,912</u>	<u>59,230</u>	<u>171,142</u>
民國107年9月30日	<u>\$ 111,912</u>	<u>60,254</u>	<u>172,166</u>
公允價值：			
民國108年1月1日			<u>\$ 336,105</u>
民國108年9月30日			<u>\$ 2,716,114</u>
民國107年1月1日			<u>\$ 300,217</u>
民國107年9月30日			<u>\$ 335,896</u>

- 1.投資性不動產包含合併公司所持有之自有資產，以營業租賃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(十六)。
- 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及外部不動產估價師之鑑價報告為評價基礎，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.截至民國一〇八年九月三十日、一〇七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。

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)

(十一)其他流動資產

	<u>108.9.30</u>	<u>107.12.31</u>	<u>107.9.30</u>
工程存出保證金	\$ 44,067	59,143	143,215
其他流動資產—其他	119,484	128,817	130,286
取得合約之增額成本—流動	<u>12,558</u>	<u>60,221</u>	<u>174,867</u>
合 計	<u>\$ 176,109</u>	<u>248,181</u>	<u>448,368</u>

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.其他流動資產—其他

主係暫付款及代付款等。

3.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，故將其認列為資產。於認列銷售房地之收入時予以攤銷，民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日認列61,209千元及10,141千元之推銷費用。

(十二)短期借款

	<u>108.9.30</u>	<u>107.12.31</u>	<u>107.9.30</u>
信用銀行借款	\$ 347,085	339,957	415,848
擔保銀行借款	<u>1,125,756</u>	<u>2,215,825</u>	<u>2,778,315</u>
合 計	<u>\$ 1,472,841</u>	<u>2,555,782</u>	<u>3,194,163</u>
尚未使用額度	<u>\$ 686,200</u>	<u>522,544</u>	<u>2,442,374</u>
利率區間	<u>1.77%~4.75%</u>	<u>1.77%~5.60%</u>	<u>1.80%~5.60%</u>

1.借款之發行及償還

民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日新增金額分別為624,976千元及1,204,222千元，償還之金額分別為1,729,356千元及959,096千元。

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。

(十三)長期借款

合併公司長期借款之明細如下：

	<u>108.9.30</u>
擔保銀行借款—到期日為民國一一五年八月	<u>\$ 1,394,056</u>
利率區間	<u>4.6%</u>

1.借款之發行

民國一〇八年一月一日至九月三十日新增金額為1,397,430千元。

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.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。

(十四)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
應付商業本票	\$ <u>59,794</u>	<u>59,878</u>	<u>59,777</u>

1.合併公司應付短期票券於民國一〇八年及一〇七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(廿三)，其他相關資訊請參閱民國一〇七年度合併財務報告附註六(十二)。

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。

(十五)租賃負債

合併公司租賃負債如下：

	108.9.30
流動	\$ <u>5,152</u>
非流動	\$ <u>4,984</u>

民國一〇八年一月一日至九月三十日新增之租賃負債金額為5,867千元，利率為2.02%，租賃期間結束日為民國一一一年六月。

到期分析請詳附註六(廿四)金融工具。

認列於損益之金額如下：

	108年7月至9月	108年1月至9月
租賃負債之利息費用	\$ <u>53</u>	<u>131</u>
短期租賃之費用	\$ <u>459</u>	<u>1,906</u>

認列於現金流量表之金額如下：

	108年1月至9月
租賃之現金流出總額	\$ <u>5,166</u>

1.土地、房屋及建築之租賃

合併公司民國一〇八年九月三十日承租房屋及建築作為辦公處所，辦公處所之租賃期間通常為五年。

2.其他租賃

合併公司承租運輸設備之租賃期間為三年間。

另，合併公司承租辦公設備之租賃期間為一至三年間，該等租賃為短期及低價值標的租賃，合併公司選擇適用豁免認列規定而不認列其相關使用權資產及租賃負債。

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)

(十六)營業租賃

出租人租賃

合併公司出租其投資性不動產，由於並未移轉屬於標的資產之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約係分類為營業租賃，請詳附註六(十)。租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	<u>108.9.30</u>	<u>107.12.31</u>	<u>107.9.30</u>
一年內	\$ 87,964	8,426	8,677
一年至五年	48,559	34,487	41,661
五年以上	<u>22,715</u>	<u>31,935</u>	<u>24,223</u>
	<u>\$ 159,238</u>	<u>74,848</u>	<u>74,561</u>

(十七)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一〇七及一〇六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>108年7月至9月</u>	<u>107年7月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>	<u>107年1月至9月</u>
營業成本及營業費用 \$	<u>36</u>	<u>144</u>	<u>109</u>	<u>431</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>108年7月至9月</u>	<u>107年7月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>	<u>107年1月至9月</u>
營業成本及營業費用 \$	<u>2,995</u>	<u>890</u>	<u>4,690</u>	<u>2,416</u>

(十八)所得稅

1.所得稅費用

合併公司所得稅費用明細如下：

	<u>108年7月至9月</u>	<u>107年7月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>	<u>107年1月至9月</u>
當期所得稅費用				
營利事業所得稅 \$	1,201	-	4,443	-
調整前期之當期所得稅	-	-	-	373
未分配盈餘加徵	-	-	33,383	-
土地增值稅	<u>1,828</u>	<u>484</u>	<u>6,021</u>	<u>83,328</u>
所得稅費用 \$	<u>3,029</u>	<u>484</u>	<u>43,847</u>	<u>83,701</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)

合併公司認列於其他綜合損益之下的所得稅費(利益)用明細如下：

	108年7月至9月	107年7月至9月	108年1月至9月	107年1月至9月
後續可能重分類至損益之項目：				
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	\$ <u>(242)</u>	<u>775</u>	<u>4,268</u>	<u>6,420</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。

(十九) 資本及其他權益

除下列所述外，合併公司於民國一〇八年及一〇七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一〇七年度合併財務報告附註六(十六)。

1. 股本

民國一〇八年九月三十日、一〇七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2,041,368千元、1,729,973千元及1,729,973千元。

本公司於民國一〇八年六月二十五日經股東常會決議，以盈餘及資本公積轉增資，每千股分別配發80股及100股，金額分別為138,398千元及172,997千元；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。前述增資案業經行政院金融監督管理委員會核准在案，另經董事會決議分別以民國一〇八年九月六日及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

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
發行股票溢價	\$ 560,579	733,576	733,576
庫藏股票交易	60,315	60,315	60,315
其他	127,713	126,890	126,890
	\$ <u>748,607</u>	<u>920,781</u>	<u>920,781</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。

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。

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)

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

本公司分別於民國一〇八年六月二十五日及一〇七年六月二十二日經股東常會決議民國一〇七年度及一〇六年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	107年度		106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	\$ 0.60	103,798	0.40	60,701
股票	0.80	138,398	1.40	212,453
合計		<u>\$ 242,196</u>		<u>273,154</u>

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108年1月1日餘額	\$ (26,026)	(60,908)	-	(86,934)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	17,076	-	-	17,076
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	-	(913)	-	(913)
民國108年9月30日餘額	<u>\$ (8,950)</u>	<u>(61,821)</u>	<u>-</u>	<u>(70,771)</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)

	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>

5.非控制權益

	歸屬於非控制 權益之份額
民國108年1月1日	\$ 200,991
非控制權益淨利	3,739
外幣換算差異(稅後淨額)	2,181
非控制權益增加	<u>139,168</u>
民國108年9月30日餘額	\$ <u>346,079</u>
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
子公司減資退回股款	<u>(36,000)</u>
民國107年9月30日餘額	\$ <u>200,701</u>

(二十)每股盈餘(虧損)

合併公司基本每股盈餘(虧損)之計算如下：

	108年7月至9月	107年7月至9月	108年1月至9月	107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 人之淨利(損)	\$ <u>62,481</u>	<u>27,709</u>	<u>374,781</u>	<u>(46,398)</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>204,137</u>	<u>204,137</u>	<u>204,137</u>	<u>204,137</u>
	\$ <u>0.31</u>	<u>0.14</u>	<u>1.84</u>	<u>(0.23)</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)

	108年7月至9月	107年7月至9月	108年1月至9月	107年1月至9月
稀釋每股盈餘(虧損)				
歸屬於本公司普通股權益持有 人之淨利(損) (潛在普通股影響數後)	\$ <u>62,481</u>	<u>27,709</u>	<u>374,781</u>	<u>(46,398)</u>
普通股加權平均流通在外股數	204,137	204,137	204,137	204,137
員工股票酬勞之影響	<u>272</u>	<u>19</u>	<u>464</u>	<u>-</u>
普通股加權平均流通在外股數 (調整稀釋性潛在普通股影響數 後)	<u>204,409</u>	<u>204,156</u>	<u>204,601</u>	<u>204,137</u>
	\$ <u>0.31</u>	<u>0.14</u>	<u>1.83</u>	<u>(0.23)</u>

(廿一)客戶合約之收入

1.收入之細分

	108年7月至9月			
	建設部門	營建部門	所有 其他部門	合 計
主要地區市場：				
臺灣	\$ 254,364	8,477	13,073	275,914
美國	<u>38,995</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>38,995</u>
	\$ <u>293,359</u>	<u>8,477</u>	<u>13,073</u>	<u>314,909</u>
主要產品：				
銷售房地	\$ 248,330	-	-	248,330
營建工程	-	8,477	-	8,477
出租房地	40,635	-	1,062	41,697
勞務收入	<u>4,394</u>	<u>-</u>	<u>12,011</u>	<u>16,405</u>
	\$ <u>293,359</u>	<u>8,477</u>	<u>13,073</u>	<u>314,909</u>
	107年7月至9月			
	建設部門	營建部門	所有 其他部門	合 計
主要地區市場：				
臺灣	\$ 227,383	43,830	9,474	280,687
美國	<u>7,688</u>	<u>-</u>	<u>-</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	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,413</u>	<u>8,413</u>
	\$ <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)

	108年1月至9月			
	建設部門	營建部門	所有 其他部門	合計
主要地區市場：				
臺灣	\$1,272,263	72,464	34,539	1,379,266
美國	53,849	-	-	53,849
	<u>\$1,326,112</u>	<u>72,464</u>	<u>34,539</u>	<u>1,433,115</u>
主要產品：				
銷售房地	\$1,248,622	-	-	1,248,622
營建工程	-	72,464	-	72,464
出租房地	57,731	-	3,184	60,915
勞務收入	19,759	-	31,355	51,114
	<u>\$1,326,112</u>	<u>72,464</u>	<u>34,539</u>	<u>1,433,115</u>
	107年1月至9月			
	建設部門	營建部門	所有 其他部門	合計
主要地區市場：				
臺灣	\$1,015,167	71,574	29,618	1,116,359
美國	20,582	-	-	20,582
	<u>\$1,035,749</u>	<u>71,574</u>	<u>29,618</u>	<u>1,136,941</u>
主要產品：				
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>

2.合約餘額

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
應收票據	\$ 84,901	171,689	157,963
應收帳款	43,353	273,767	12,737
減：備抵損失	(2,412)	(2,412)	(2,412)
合計	<u>\$ 125,842</u>	<u>443,044</u>	<u>168,288</u>
合約資產-營建工程	\$ -	18,953	28,430
合約負債-銷售房地	\$ 97,942	394,596	1,375,160
合約負債-出租房地	203	886	12
合計	<u>\$ 98,145</u>	<u>395,482</u>	<u>1,375,172</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) 應收票據及帳款及其減損之揭露請詳附註六(四)。
- (2) 合約資產及合約負債之變動主要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點與客戶付款時點之差異，民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日及一〇八年及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。
- (3) 上述合約負債－銷售房地係雲峰案及威峰案之預收房地款，截至民國一〇八年九月三十日止，本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。

(廿二) 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。

本公司民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日及一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日員工酬勞估列金額分別為1,278千元、424千元及6,815千元、593千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為3,407千元、1,132千元及18,172千元、1,582千元，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。

本公司民國一〇七年度及一〇六年度員工酬勞提列金額分別為17,267千元及1,105千元，董事、監察人酬勞提列金額分別為46,045千元及2,947千元，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。

(廿三) 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>108年7月至9月</u>	<u>107年7月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>	<u>107年1月至9月</u>
利息收入	\$ 2,334	239	7,572	3,755
股利收入	3,951	3,094	3,951	3,094
違約金收入	3,938	12,546	24,471	14,603
其他收入－其他	154	(750)	22,198	1,289
	<u>\$ 10,377</u>	<u>15,129</u>	<u>58,192</u>	<u>22,741</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>108年7月至9月</u>	<u>107年7月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>	<u>107年1月至9月</u>
外幣兌換(損失)利益	\$ (17)	54	545	510
透過損益按公允價值衡量之 金融資產淨(損失)利益	(2,623)	(5,555)	771	(4,313)
其他	(6,349)	(441)	(7,642)	(1,390)
	<u>\$ (8,989)</u>	<u>(5,942)</u>	<u>(6,326)</u>	<u>(5,193)</u>

3. 財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	<u>108年7月至9月</u>	<u>107年7月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>	<u>107年1月至9月</u>
利息費用	\$ <u>(18,020)</u>	<u>(16,282)</u>	<u>(39,448)</u>	<u>(47,555)</u>

(廿四) 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一〇七年度合併財務報告附註六(廿二)。

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，上開均為信用風險低之金融資產，因此按十二個月預期信用損失金額衡量該期間之備抵損失。民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日之備抵損失變動請詳附註六(四)及(五)。

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。

	<u>帳面金額</u>	<u>合 約 現金流量</u>	<u>6個月 以內</u>	<u>6-12個月</u>	<u>1-2年</u>	<u>3-5年</u>	<u>超過5年</u>
108年9月30日							
非衍生金融負債							
無附息負債	\$ 495,434	495,434	495,434	-	-	-	-
租賃負債	10,136	10,347	2,582	2,618	5,147	-	-
浮動利率	2,866,897	3,391,662	162,441	309,264	515,400	905,147	1,499,410
固定利率	59,794	60,000	60,000	-	-	-	-
	<u>\$ 3,432,261</u>	<u>3,947,096</u>	<u>717,875</u>	<u>309,264</u>	<u>515,400</u>	<u>905,147</u>	<u>1,499,410</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)

	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12月31日							
非衍生金融負債							
無附息負債	\$ 1,130,187	1,130,187	1,130,187	-	-	-	-
浮動利率	2,555,782	2,750,596	1,185,168	258,249	233,237	695,942	378,000
固定利率	59,878	60,000	60,000	-	-	-	-
	<u>\$ 3,745,847</u>	<u>3,940,783</u>	<u>2,375,355</u>	<u>258,249</u>	<u>233,237</u>	<u>695,942</u>	<u>378,000</u>
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	59,777	60,000	60,000	-	-	-	-
	<u>\$ 3,608,974</u>	<u>3,874,866</u>	<u>2,190,857</u>	<u>156,289</u>	<u>267,497</u>	<u>737,856</u>	<u>522,367</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。

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：

	108.9.30			107.12.31			107.9.30		
	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	\$ 1,177	31.040	36,534	880	30.715	27,029	842	30.525	25,702

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。於民國一〇八年及一〇七年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，民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日之稅後淨利將分別增加或減少292千元及206千元。兩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：

	108年1月至9月		107年1月至9月	
	兌換損益	平均匯率	兌換損益	平均匯率
美金	\$ 545	31.054	510	29.915

(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。

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)

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，合併公司民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日之淨利及淨損將減少或增加8,601千元及增加或減少9,582千元，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	108年1月至9月		107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%	\$ 8,354	3,144	9,792
下跌10%	\$ (8,354)	(3,144)	(9,792)	(3,982)

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，及租賃負債，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

	108.9.30				
	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	\$ 71,507	71,507	-	-	71,507
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	\$ 83,544	83,544	-	-	83,544
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 2,338,488	-	-	-	-
應收票據及應收帳款	125,842	-	-	-	-
其他應收款	37,592	-	-	-	-
工程存出保證金	44,067	-	-	-	-
其他金融資產	147,606	-	-	-	-
小計	2,693,595	-	-	-	-

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)

		108.9.30			
		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負債					
長短期借款	\$ 2,866,897	-	-	-	-
應付短期票券	59,794	-	-	-	-
應付票據及應付帳款	346,603	-	-	-	-
其他應付款	148,831	-	-	-	-
租賃負債	10,136	-	-	-	-
存入保證金	6,165	-	-	-	-
小計	<u>3,438,426</u>	-	-	-	-
		107.12.31			
		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					
	\$ 30,736	30,736	-	-	30,736
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	\$ 84,458	84,458	-	-	84,458
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 2,120,754	-	-	-	-
應收票據及應收帳款	443,044	-	-	-	-
其他應收款	172,707	-	-	-	-
工程存出保證金	59,143	-	-	-	-
其他金融資產	106,873	-	-	-	-
小計	<u>2,902,521</u>	-	-	-	-
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 2,555,782	-	-	-	-
應付短期票券	59,878	-	-	-	-
應付票據及應付帳款	658,274	-	-	-	-
其他應付款	471,913	-	-	-	-
存入保證金	41,923	-	-	-	-
小計	<u>3,787,770</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)

	107.9.30				
	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
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	1,665,198	-	-	-	-
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	3,646,318	-	-	-	-

(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)民國一〇八年及一〇七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。

(廿五)財務風險管理

合併公司財務風險管理目標及政策與民國一〇七年度合併財務報告附註六(廿三)所揭露者無重大變動。

(廿六)資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一〇七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一〇七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一〇七年度合併財務報告附註六(廿四)。

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：

<u>關係人名稱</u>	<u>與合併公司之關係</u>
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.租金收入

合併公司出租予關係人辦公大樓明細如下：

<u>關係人類別</u>	<u>108年7月至9月</u>	<u>107年7月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>	<u>107年1月至9月</u>
其他關係人	\$ <u>12</u>	<u>12</u>	<u>36</u>	<u>36</u>

2.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。

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)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	108年7月至9月	107年7月至9月	108年1月至9月	107年1月至9月
短期員工福利	\$ <u>9,670</u>	<u>5,931</u>	<u>38,031</u>	<u>26,758</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	108.9.30	107.12.31	107.9.30
受限制資產(帳列其他金融資產—流動)	短期借款及信託專戶	\$ 23,709	23,700	3,232
其他金融資產—流動及非流動	保證金、押標金	12,744	8,717	44,242
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	23,654	24,672	25,765
待售房地	短期借款	574,541	1,408,711	535,106
營建用地	短期借款	1,410,360	1,394,023	1,405,835
在建房地	短期借款	337,351	2,220,715	3,835,014
不動產、廠房及設備	短期借款	190,365	191,618	196,415
投資性不動產	短期借款及長期借款	2,439,871	171,396	172,166
		\$ <u>5,012,595</u>	<u>5,443,552</u>	<u>6,217,775</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.於民國一〇八年九月三十日、一〇七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：

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
簽訂合約總價(未稅)	\$ <u>177,222</u>	<u>1,315,504</u>	<u>3,571,194</u>
已收取價款	\$ <u>28,815</u>	<u>394,596</u>	<u>1,350,597</u>

- 2.於民國一〇八年九月三十日、一〇七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：

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
存出保證金票據	\$ <u>169,000</u>	<u>189,000</u>	<u>75,000</u>

- 3.子公司與業主簽訂承攬合約價款如下：

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
已簽訂之承攬合約價款	\$ <u>-</u>	<u>152,979</u>	<u>122,328</u>
已依約收取之金額	\$ <u>-</u>	<u>112,080</u>	<u>43,144</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)

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，民國一〇七年六月三十日由本公司為該公司提供背書保證之金額為693,600千元，並已於民國一〇七年十二月解除保證。

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：

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
已簽訂之工程合約價款(未稅)	\$ <u>365,015</u>	<u>318,899</u>	<u>2,430,756</u>
尚未計價之工程款項	\$ <u>215,045</u>	<u>143,128</u>	<u>332,681</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，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，民國一〇七年十二月三十一日及九月三十日之累計計價金額分別為USD48,308千元及USD45,981千元，該案已於民國一〇八年九月完工結案，其實際結算金額為USD49,823千元。

7.合併公司因購置營建用地而未認列之取得存貨之合約承諾如下：

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
取得存貨(建設業)	\$ <u>110,173</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

8.於民國一〇八年九月三十日，合併公司因銷售房地退戶爭議之預收款項為69,127千元，其中36,298千元已提存法院(帳列其他金融資產一流動)。

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	108年7月至9月			107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
性質別						
員工福利費用						
薪資費用	\$ 7,723	19,713	27,436	6,820	16,880	23,700
勞健保費用	169	1,637	1,806	191	1,565	1,756
退休金費用	90	2,912	3,002	101	873	974
其他員工福利費用	44	489	533	38	468	506
折舊費用	9,263	1,783	11,046	770	584	1,354
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	14	14	-	8	8

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	108年1月至9月			107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	22,416	73,655	96,071	16,902	51,749	68,651
勞健保費用	576	5,557	6,133	379	4,580	4,959
退休金費用	276	4,460	4,736	169	2,505	2,674
其他員工福利費用	152	2,193	2,345	68	1,358	1,426
折舊費用	10,601	5,628	16,229	2,074	1,798	3,872
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	30	30	-	35	35

(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

民國一〇八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		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	4,410,538	282,600	282,600	165,082	224,000	6.41 %	6,615,807	Y	N	N
0	本公司	CHAINQUI DEVELOPME NT BELLTO WN, LLC.	2	4,410,538	1,280,000	-	-	-	- %	6,615,807	Y	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。

註三：本公司已於民國一〇八年八月十五日解除對子公司CHAINQUI DEVELOPMENT BELLTOWN, LLC.之背書保證。

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	股票一群益證券(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	5,969,171	52,589	- %	52,589	-
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	7,060	- %	7,060	-
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	8,676	- %	8,676	-
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	277,200	20,291	- %	20,291	出借277,000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	23	- %	23	-
全坤建設開發(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	2,477,332	40,070	- %	40,070	-
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	-	11.97 %	-	-
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	23,895	- %	23,895	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	64,905	2,447	- %	2,447	-
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	-	- %	-	-
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	-	18.00 %	-	-

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			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營業收入或總資產之比率
0	全坤建設開發(股)公司	家園營造(股)公司	1	應付帳款	3,389	與一般交易相當	0.04 %
0	全坤建設開發(股)公司	家園營造(股)公司	1	應付票據	7,235	與一般交易相當	0.09 %
0	全坤建設開發(股)公司	家園營造(股)公司	1	在建房地	13,121	與一般交易相當	0.15 %
0	全坤建設開發(股)公司	全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	1	待售房地	284	與一般交易相當	- %
0	全坤建設開發(股)公司	GALORE DEVELOPMENT GROUP INC.	1	其他應收款	7,119	與一般交易相當	0.08 %
0	全坤建設開發(股)公司	全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	1	營建成本	1,873	與一般交易相當	0.13 %
1	家園營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	應收帳款	3,389	與一般交易相當	0.04 %
1	家園營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	應收票據	7,235	與一般交易相當	0.09 %
1	家園營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	營建收入	60,561	與一般交易相當	4.23 %
1	家園營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	營建成本	58,916	與一般交易相當	4.11 %
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	0.25 %
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	0.25 %
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	2,575	與一般交易相當	0.03 %
4	GALORE DEVELOPMENT GROUP INC.	全坤建設開發(股)公司	2	其他應付款	7,119	與一般交易相當	0.08 %

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GALORE DEVELOPMENT GROUP INC.

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：

民國一〇八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 %	8,678	(1,001)	(867)	
全坤建設開發(股)公司	保鑫投資(股)公司	台灣	一般投資業	124,640	124,640	13,999,991	99.99 %	104,660	848	804	
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 %	24,817	703	527	
全坤建設開發(股)公司	全達建設開發(股)公司	台灣	住宅開發租售	82,000	82,000	8,200,000	82.00 %	118,256	9,595	7,868	
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 %	514,776	4,616	4,616	
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	1,624,410	1,417,571	52,160,000	100.00 %	1,499,608	(55,498)	(55,498)	
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	170,242	270	5,500,000	100.00 %	171,007	287	287	
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 %	84,558	4,382	4,382	
保鑫投資(股)公司	Rich Key Asia LTD.	香港	海外投資控股公司	988	988	-	100.00 %	-	-	-	
保鑫投資(股)公司	Ever Easy Management	香港	海外投資控股公司	745	745	-	100.00 %	-	-	-	
保鑫投資(股)公司	New Momentum LTD.	薩摩亞	海外投資控股公司	382	311	-	100.00 %	-	(71)	(71)	
保鑫投資(股)公司	Profit Asia LTD.	薩摩亞	海外投資控股公司	390	317	-	100.00 %	-	(73)	(73)	
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 %	498,695	5,073	4,618	
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 %	541,163	6,150	5,097	
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	LEXY STAR INTERNATIONAL CO., LTD.	馬來西亞	海外投資控股公司	416,042	416,042	13,700,000	100.00 %	450,109	6,062	6,062	
CHAINQUI HOLDING CO., LTD (SAMOA)	CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	美國	海外投資控股公司	1,770,818	1,579,544	56,885,000	100.00 %	1,662,797	(49,804)	(49,804)	
CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT BELLTOWN LLC	美國	土地、住宅及開發租售	1,040,310	947,820	33,910,000	100.00 %	982,182	(39,748)	(39,748)	
CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT VIRGINIA, LLC	美國	土地、住宅及開發租售	670,829	624,566	21,050,000	100.00 %	622,884	(9,630)	(9,630)	
CHAINQUI CONSTRUCTION CO., LTD (SAMOA)	GALORE DEVELOPMENT GROUP INC.	薩摩亞	海外投資控股公司	139,168	-	4,500,000	50.00 %	139,928	496	248	
GALORE DEVELOPMENT GROUP INC.	CHAINQUI DEVELOPMENT SEATTLE, LLC	美國	土地、住宅及開發租售	170,614	-	5,500,000	100.00 %	85,916	1,113	1,113	
CHAINQUI DEVELOPMENT SEATTLE, LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT WALLINGFORD, LLC	美國	土地、住宅及開發租售	160,083	-	5,150,000	100.00 %	81,037	2,219	2,219	
CHAINQUI DEVELOPMENT SEATTLE, LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT HARBORVIEW, LLC	美國	土地、住宅及開發租售	7,718	-	250,000	100.00 %	3,341	(1,079)	(1,079)	

(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：

108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	\$ 293,359	8,477	13,073	-	314,909
部門間收入	93	28,383	-	(28,476)	-
收入總計	<u>\$ 293,452</u>	<u>36,860</u>	<u>13,073</u>	<u>(28,476)</u>	<u>314,909</u>
應報導部門損益	<u>\$ 39,996</u>	<u>(643)</u>	<u>(1,374)</u>	<u>28,542</u>	<u>66,521</u>
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>

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)

	108年1月至9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	\$ 1,326,112	72,464	34,539	-	1,433,115
部門間收入	<u>279</u>	<u>60,561</u>	<u>2,575</u>	<u>(63,415)</u>	<u>-</u>
收入總計	<u>\$ 1,326,391</u>	<u>133,025</u>	<u>37,114</u>	<u>(63,415)</u>	<u>1,433,115</u>
應報導部門損益	<u>\$ 372,218</u>	<u>5,083</u>	<u>7,017</u>	<u>38,049</u>	<u>422,367</u>
	107年1月至9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	\$ 1,035,749	71,574	29,618	-	1,136,941
部門間收入	<u>5,667</u>	<u>33,517</u>	<u>2,785</u>	<u>(41,969)</u>	<u>-</u>
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>