

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
民國一〇九年及一〇八年第三季

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	8~9
(四)重大會計政策之彙總說明	9~12
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	12
(六)重要會計項目之說明	12~34
(七)關係人交易	35
(八)質押之資產	36
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	36~37
(十)重大之災害損失	37
(十一)重大之期後事項	37
(十二)其 他	37
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	38~39
2.轉投資事業相關資訊	40~41
3.大陸投資資訊	41
4.主要股東資訊	41
(十四)部門資訊	41~42



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

台北市110615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 110615, 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一〇九年及一〇八年九月三十日之合併資產負債表，與民國一〇九年及一〇八年七月一日至九月三十日及一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日之合併綜合損益表，暨民國一〇九年及一〇八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一〇九年及一〇八年九月三十日之合併財務狀況，與民國一〇九年及一〇八年七月一日至九月三十日及一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日之合併財務績效暨民國一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日之合併現金流量之情事。

強調事項

如合併財務報告附註四(六)所述，全坤建設開發股份有限公司及其子公司為反映不動產、廠房及設備與投資性不動產之實際消耗型態，於民國一〇九年一月一日起將不動產、廠房及設備與投資性不動產之折舊方法由定率遞減法改為直線法。本會計師未因此修正核閱結論。

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100011652號
核准簽證文號：(89)台財證(六)第62474號
民國一〇九年十一月九日

民國一〇九年及一〇八年九月三十日經核閱，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

民國一〇九年九月三十日、一〇八年十二月三十一日及九月三十日

單位：新台幣千元

資 產	109.9.30		108.12.31		108.9.30			109.9.30		108.12.31		108.9.30	
	金 額	%	金 額	%	金 額	%		金 額	%	金 額	%	金 額	%
流動資產：							負債及權益						
1100 現金及約當現金(附註六(一)及(廿四))	\$ 2,106,789	27	2,525,575	30	2,338,448	28	2100 短期借款(附註六(十二)及(廿四))	\$ 1,581,758	20	1,695,798	20	1,472,841	17
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))	119,033	2	64,412	1	71,507	1	2110 應付短期票券(附註六(十四)及(廿四))	59,862	1	54,899	1	59,794	1
1150 應收票據淨額(附註六(四)及(廿四))	33,967	-	116,713	1	84,901	1	2130 合約負債－流動(附註六(廿一))	50,867	1	22,120	-	98,145	1
1170 應收帳款淨額(附註六(四)及(廿四))	15,505	-	33,518	-	40,941	1	2150 應付票據(附註六(廿四))	66,355	1	56,294	1	44,512	1
1200 其他應收款(附註六(五)及(廿四))	5,332	-	51,904	1	37,592	-	2170 應付帳款(附註六(廿四))	225,520	3	262,576	3	302,091	4
1320 存貨(建設業適用)(附註六(六)、八及九)	2,695,542	34	2,779,135	33	2,748,488	32	2200 其他應付款(附註六(廿四))	74,271	1	99,762	1	251,244	3
1410 預付款項	28,297	-	15,707	-	103,593	1	2220 其他應付款項－關係人(附註六(廿四)及七)	-	-	104,930	1	-	-
1476 其他金融資產－流動(附註六(廿四)及八)	54,603	1	39,233	1	60,007	1	2230 本期所得稅負債	14,851	-	42,176	-	37,484	-
1478 工程存出保證金(附註六(十一)及(廿四))	132,371	2	48,954	1	44,067	1	2280 租賃負債－流動(附註六(十五)及(廿四))	5,391	-	5,152	-	5,152	-
1479 其他流動資產－其他(附註六(十一))	98,856	1	103,422	1	119,484	1	2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十三)及(廿四))	36,830	-	-	-	-	-
1480 取得合約之增額成本－流動(附註六(十一))	10,663	-	4,532	-	12,558	-	2399 其他流動負債－其他	25,372	-	47,660	1	49,938	1
	<u>5,300,958</u>	<u>67</u>	<u>5,783,105</u>	<u>69</u>	<u>5,661,586</u>	<u>67</u>		<u>2,141,077</u>	<u>27</u>	<u>2,391,367</u>	<u>28</u>	<u>2,321,201</u>	<u>28</u>
非流動資產：							非流動負債：						
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)	80,684	1	87,915	1	83,544	1	2540 長期借款(附註六(十三)及(廿四))	1,095,872	14	1,346,546	16	1,394,056	16
1600 不動產、廠房及設備(附註六(八)及八)	200,917	3	196,863	2	197,815	2	2580 租賃負債－非流動(附註六(十五)及(廿四))	3,606	-	3,719	-	4,984	-
1755 使用權資產(附註六(九))	8,909	-	8,812	-	10,080	-	2640 淨確定福利負債－非流動	2,138	-	8,233	-	7,289	-
1760 投資性不動產淨額(附註六(十)及八)	2,235,261	28	2,332,339	27	2,439,871	29	2645 存入保證金(附註六(廿四))	6,192	-	6,370	-	6,165	-
1780 無形資產	455	-	310	-	207	-		<u>1,107,808</u>	<u>14</u>	<u>1,364,868</u>	<u>16</u>	<u>1,412,494</u>	<u>16</u>
1840 遞延所得稅資產	30,501	-	17,401	-	2,238	-	負債總計	<u>3,248,885</u>	<u>41</u>	<u>3,756,235</u>	<u>44</u>	<u>3,733,695</u>	<u>44</u>
1980 其他金融資產－非流動(附註六(廿四)及八)	95,095	1	84,982	1	87,599	1	歸屬母公司業主之權益(附註六(十九))：						
1995 其他非流動資產－其他	7,372	-	7,372	-	7,372	-	3110 普通股股本	2,245,505	28	2,041,368	24	2,041,368	24
	<u>2,659,194</u>	<u>33</u>	<u>2,735,994</u>	<u>31</u>	<u>2,828,726</u>	<u>33</u>	3200 資本公積	647,558	8	748,668	9	748,607	9
資產總計	<u>\$ 7,960,152</u>	<u>100</u>	<u>8,519,099</u>	<u>100</u>	<u>8,490,312</u>	<u>100</u>	3300 保留盈餘	1,669,312	21	1,751,022	20	1,691,334	20
							3400 其他權益	(170,774)	(2)	(111,147)	(1)	(70,771)	(1)
							歸屬母公司業主之權益合計	4,391,601	55	4,429,911	52	4,410,538	52
							36XX 非控制權益(附註六(七)及(十九))	319,666	4	332,953	4	346,079	4
							權益總計	<u>4,711,267</u>	<u>59</u>	<u>4,762,864</u>	<u>56</u>	<u>4,756,617</u>	<u>56</u>
							負債及權益總計	<u>\$ 7,960,152</u>	<u>100</u>	<u>8,519,099</u>	<u>100</u>	<u>8,490,312</u>	<u>100</u>

董事長：李勇毅



經理人：江清峰



會計主管：王騰仙



(請詳閱後附合併財務報告附註)

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

民國一〇九年及一〇八年七月一日至九月三十日及一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	109年7月至9月		108年7月至9月		109年1月至9月		108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)	\$ 215,766	100	314,909	100	633,357	100	1,433,115	100
5000 營業成本(附註六(六)及(十七))	126,715	59	178,514	57	362,124	57	811,641	57
營業毛利	89,051	41	136,395	43	271,233	43	621,474	43
營業費用(附註六(十七)及(廿二))：								
6100 推銷費用	19,778	9	21,605	7	60,338	10	105,696	7
6200 管理費用	25,649	13	31,637	10	76,226	12	105,829	7
營業費用合計	45,427	22	53,242	17	136,564	22	211,525	14
營業淨利	43,624	19	83,153	26	134,669	21	409,949	29
營業外收入及支出(附註六(廿三))：								
7100 利息收入	405	-	2,334	-	3,657	1	7,572	-
7010 其他收入	6,424	3	8,043	3	7,234	1	50,620	4
7020 其他利益及損失	(1,743)	(1)	(8,989)	(3)	(5,126)	(1)	(6,326)	(1)
7050 財務成本(附註六(六))	(16,070)	(7)	(18,020)	(6)	(65,549)	(10)	(39,448)	(3)
營業外收入及支出合計	(10,984)	(5)	(16,632)	(6)	(59,784)	(9)	12,418	-
繼續營業部門稅前淨利	32,640	14	66,521	20	74,885	12	422,367	29
7951 減：所得稅費用(附註六(十八))	971	-	3,029	1	14,013	2	43,847	3
本期淨利	31,669	14	63,492	19	60,872	10	378,520	26
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	(509)	-	(7,855)	(2)	(7,230)	(1)	(913)	-
8349 減：與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-	-	-	-	-
	(509)	-	(7,855)	(2)	(7,230)	(1)	(913)	-
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	(44,457)	(21)	(1,363)	-	(73,930)	(12)	23,525	2
8399 減：與可能重分類之項目相關之所得稅	7,882	4	242	-	13,100	2	(4,268)	-
	(36,575)	(17)	(1,121)	-	(60,830)	(10)	19,257	2
8300 本期其他綜合損益	(37,084)	(17)	(8,976)	(2)	(68,060)	(11)	18,344	2
8510 本期綜合損益總額	\$ (5,415)	(3)	54,516	17	(7,188)	(1)	396,864	28
本期淨利歸屬於：								
8610 母公司業主	\$ 32,227	14	62,481	19	61,186	10	374,781	26
8620 非控制權益	(558)	-	1,011	-	(314)	-	3,739	-
	\$ 31,669	14	63,492	19	60,872	10	378,520	26
綜合損益總額歸屬於：								
8710 母公司業主	\$ 195	-	53,661	17	1,559	-	390,944	28
8720 非控制權益	(5,610)	(3)	855	-	(8,747)	(1)	5,920	-
	\$ (5,415)	(3)	54,516	17	(7,188)	(1)	396,864	28
每股盈餘(附註六(二十))								
9750 基本每股盈餘(單位：元)	\$ 0.14		0.28		0.27		1.67	
9850 稀釋每股盈餘(單位：元)	\$ 0.14		0.28		0.27		1.67	

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

民國一〇九年及一〇八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

	股 本					合 計	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
	普通 股 本	資本公積	法定盈 餘公積	特別盈 餘公積	未分配 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	合 計			
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
盈餘指撥及分配：												
提列法定盈餘公積	-	-	98,600	-	(98,600)	-	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	(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)	-	-	-	-	-	-
其他資本公積變動：												
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
民國一〇九年一月一日餘額	\$ 2,041,368	748,668	466,922	86,934	1,197,166	1,751,022	(69,605)	(41,542)	(111,147)	4,429,911	332,953	4,762,864
本期淨利(損)	-	-	-	-	61,186	61,186	-	-	-	61,186	(314)	60,872
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(52,397)	(7,230)	(59,627)	(59,627)	(8,433)	(68,060)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	61,186	61,186	(52,397)	(7,230)	(59,627)	1,559	(8,747)	(7,188)
盈餘指撥及分配：												
提列法定盈餘公積	-	-	44,046	-	(44,046)	-	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	24,213	(24,213)	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(40,827)	(40,827)	-	-	-	(40,827)	-	(40,827)
普通股股票股利	102,069	-	-	-	(102,069)	(102,069)	-	-	-	-	-	-
其他資本公積變動：												
資本公積配發股票股利	102,068	(102,068)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他資本公積變動數	-	880	-	-	-	-	-	-	-	880	-	880
對子公司所有權權益變動	-	78	-	-	-	-	-	-	-	78	(78)	-
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,462)	(4,462)
民國一〇九年九月三十日餘額	\$ 2,245,505	647,558	510,968	111,147	1,047,197	1,669,312	(122,002)	(48,772)	(170,774)	4,391,601	319,666	4,711,267

董事長：李勇毅



經理人：江清峰



~6~

會計主管：王騰仙



(請詳閱後附合併財務報告附註)

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

民國一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	109年1月至9月	108年1月至9月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 74,885	422,367
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	43,628	16,229
攤銷費用	64	30
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	2,533	(771)
利息費用	65,549	39,448
利息收入	(3,657)	(7,572)
股利收入	(6,752)	(3,951)
逾期未領股利轉列資本公積	880	823
租賃修改利益	(18)	-
收益費損項目合計	102,227	44,236
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	(57,154)	(40,000)
合約資產減少	-	18,953
應收票據減少	82,746	86,788
應收帳款減少	17,694	230,431
其他應收款減少	46,416	65,302
存貨減少	49,772	110,460
預付款項增加	(21,970)	(9,515)
其他流動資產減少	4,343	9,497
其他金融資產增加	(30,884)	(36,308)
取得合約之增額成本(增加)減少	(6,131)	47,663
工程存出保證金(增加)減少	(83,417)	15,076
與營業活動相關之資產之淨變動合計	1,415	498,347
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加(減少)	28,306	(297,337)
應付票據增加	10,061	8,771
應付帳款減少	(36,861)	(251,780)
其他應付款減少	(19,958)	(428,901)
其他流動負債減少	(21,722)	(93,190)
淨確定福利負債減少	(6,096)	(1,416)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(46,270)	(1,063,853)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(44,855)	(565,506)
調整項目合計	57,372	(521,270)
營運產生之現金流入(流出)	132,257	(98,903)
收取之利息	3,657	7,572
收取之股利	6,752	3,951
支付之利息	(75,527)	(85,490)
支付之所得稅	(41,382)	(6,119)
營業活動之淨現金流入(流出)	25,757	(178,989)

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)

民國一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	109年1月至9月	108年1月至9月
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(591)	(1,212)
取得無形資產	(209)	(132)
其他金融資產—流動增加	(581)	-
其他金融資產—非流動減少(增加)	3,289	(3,646)
投資活動之淨現金流入(流出)	1,908	(4,990)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	364,607	624,976
短期借款減少	(456,340)	(1,729,356)
應付短期票券增加	80,000	-
應付短期票券減少	(75,254)	-
舉借長期借款	-	1,397,430
償還長期借款	(178,615)	-
存入保證金增加	579	2,986
存入保證金減少	(645)	(38,760)
其他應付款—關係人減少	(104,930)	-
租賃本金償還	(3,863)	(3,129)
發放現金股利	(40,827)	-
非控制權益變動	(4,462)	139,168
籌資活動之淨現金(流出)流入	(419,750)	393,315
匯率變動對現金及約當現金之影響	(26,701)	8,358
本期現金及約當現金(減少)增加數	(418,786)	217,694
期初現金及約當現金餘額	2,525,575	2,120,754
期末現金及約當現金餘額	\$ 2,106,789	2,338,448

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

民國一〇九年及一〇八年第三季

(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一〇九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

合併公司自民國一〇九年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並於民國一〇九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
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
國際財務報導準則第16號之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」	2020年6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。

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

下列新發布、修正及修訂之準則及解釋業經金管會認可並於民國一一〇年開始適用：

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4號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第9號之延長」	2021年1月1日

合併公司評估適用上述修正，將不致對合併財務報告造成重大變動。

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：

<u>新發布／修正／修訂準則及解釋</u>	<u>理事會發布 之生效日</u>
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」	2023年1月1日
國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」	2023年1月1日
國際會計準則第16號之修正「不動產、廠房及設備－達到預定使用狀態前之價款」	2022年1月1日
國際會計準則第37號之修正「虧損性合約－履行合約之成本」	2022年1月1日
國際財務報導準則2018-2020週期之年度改善	2022年1月1日
國際財務報導準則第3號之修正「對觀念架構之引述」	2022年1月1日
國際財務報導準則第17號之修正「保險合約」	2023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、國際財務報導準則第7號、國際財務報導準則第4號及國際財務報導準則第16號之修正「利率指標變革－第二階段」	2021年1月1日

對合併公司可能攸關者如下：

<u>發布日</u>	<u>新發布或修訂準則</u>	<u>主要修訂內容</u>
2020.1.23	國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」	修正條文係為提升準則應用之一致性，以協助企業判定不確定清償日之債務或其他負債於資產負債表究竟應分類為流動（於或可能於一年內到期者）或非流動。 修正條文亦闡明企業可能以轉換為權益來清償之債務之分類規定。

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。

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一〇八年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一〇八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
			109.9.30	108.12.31	108.9.30	
本公司	保鑫投資(股)公司	一般投資業	99.99 %	99.99 %	99.99 %	
本公司	全鴻公寓大廈管理維護有限公司	公寓大廈管理服務業	99.99 %	99.99 %	99.99 %	
本公司	全市好超市有限公司	超級市場業	75.00 %	75.00 %	75.00 %	
本公司	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 %	
本公司	CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)	控股公司	100.00 %	100.00 %	100.00 %	
本公司	CHAINQUI HOLDING CO., LTD. (SAMOA)	控股公司	100.00 %	100.00 %	100.00 %	
本公司	CHANINQUI CONSTRUCTION CO., LTD.(SAMOA)	控股公司	100.00 %	100.00 %	100.00 %	
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	91.83 %	91.03 %	91.03 %	註1
NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	控股公司	82.74 %	82.87 %	82.87 %	註2
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 %	
CHAINQUI DEVELOPMENT USA, LLC.	CHAINQUI DEVELOPMENT BELLTOWN, LLC.	控股公司	100.00 %	100.00 %	100.00 %	
CHAINQUI DEVELOPMENT USA, LLC.	CHAINQUI DEVELOPMENT VIRGINIA, LLC.	土地、住宅開發 租售業務	100.00 %	100.00 %	100.00 %	
CHAINQUI DEVELOPMENT USA, LLC.	CHAINQUI DEVELOPMENT ROOSEVELT, LLC.	土地、住宅開發 租售業務	100.00 %	100.00 %	- %	

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
			109.9.30	108.12.31	108.9.30	
CHAINQUI CONSTRUCTION CO., LTD. (SAMOA)	GALORE DEVELOPMENT GROUP INC.	控股公司	50.00 %	50.00 %	50.00 %	
GALORE DEVELOPMENT GROUP INC.	CHAINQUI DEVELOPMENT SEATTLE, LLC.	控股公司	100.00 %	100.00 %	100.00 %	
CHAINQUI DEVELOPMENT SEATTLE, LLC.	CHAINQUI DEVELOPMENT WALLINGFORD, LLC.	土地、住宅開發 租售業務	100.00 %	100.00 %	100.00 %	
CHAINQUI DEVELOPMENT STATTLE, LLC.	CHAINQUI DEVELOPMENT HARBORVIEW, LLC.	土地、住宅開發 租售業務	100.00 %	100.00 %	100.00 %	

註1：NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)於民國一〇九年一月一日至九月三十日非控制權益股東之退回股款美金150千元，使CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)持股比例由91.03%上升至91.83%。

註2：NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)於民國一〇九年一月一日至九月三十日減少ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)投資，減資金額為美金150千元，持股比例由82.87%下降至82.74%。

註3：合併公司轉投資資訊請詳附註十三(二)。

2.未列入合併財務報告之子公司：無。

(三)投資性不動產與不動產、廠房及設備

合併公司於民國一〇九年第一季經董事會決議通過自民國一〇九年度起折舊方法由定率遞減法變更為直線法，會計估計變動之影響係以推延方法處理，請詳附註四(六)說明。

(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。

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)會計變動之理由及影響

經合併公司管理階層評估，為如實反映不動產、廠房及設備與投資性不動產之實際消耗型態，俾使財務報表提供相關交易事項對企業財務狀況、財務績效或現金流量之影響之可靠且更攸關之資訊，故自民國一〇九年度開始，合併公司將不動產、廠房及設備與投資性不動產之折舊方法由定率遞減法改採直線法，此估計變動預計將使民國一〇九年度之折舊費用減少69,870千元，稅後淨利預計增加55,896千元。

依國際會計準則第八號「會計政策、會計估計變動及錯誤」規定，此項會計政策應予以推延認列會計估計變動之影響。

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一〇八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一〇八年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一〇八年度合併財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
庫存現金	\$ 396	459	578
支票存款	103,061	29,092	26,685
活期存款	1,848,947	2,343,422	1,391,619
外幣存款	11,990	12,218	817,566
定期存款	142,395	140,384	102,000
現金及約當現金	\$ 2,106,789	2,525,575	2,338,448

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(廿四)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

1.明細如下：

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
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	\$ 28,636	24,265	31,414
國內興櫃公司股票	19	21	23
貨幣型基金	90,378	40,126	40,070
合 計	\$ 119,033	64,412	71,507

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. 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及透過其他綜合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，民國一〇九年及一〇八年七月一日至九月三十日及一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日出借有價證券收入分別為74千元、4千元、127千元及25千元。截至民國一〇九年九月三十日、一〇八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26,755千元、零千元及20,276千元。
4. 截至民國一〇九年九月三十日、一〇八年十二月三十一日及九月三十日，合併公司上述金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(三) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
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	\$ 53,418	55,903	52,589
國內上市(櫃)公司股票－台灣高速鐵路(股)公司	6,330	7,680	7,060
國內上市(櫃)公司股票－王道商業銀行(股)公司	20,936	24,332	23,895
合 計	\$ 80,684	87,915	83,544

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. 合併公司於民國一〇八年十二月因投資策略變更，故處分部分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產股票，處分時之公允價值為10,976千元，處分損益為4,933千元，故已將前述處分利益自其他權益轉至保留盈餘。
3. 合併公司出借上述權益工具之情形，請詳附註六(二)說明。
4. 信用風險及市場風險資訊請詳附註六(廿四)。
5. 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

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
應收票據	\$ 33,967	116,713	84,901
應收帳款	17,917	35,930	43,353
減：備抵損失	(2,412)	(2,412)	(2,412)
	\$ 49,472	150,231	125,842

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：

	109.9.30		
	<u>應收帳款 帳面金額</u>	<u>加權平均預期 信用損失率</u>	<u>備抵存續期間 預期信用損失</u>
未逾期	\$ 49,472	0%	-
逾期365天以上	<u>2,412</u>	100%	<u>2,412</u>
	<u>\$ 51,884</u>		<u>2,412</u>

	108.12.31		
	<u>應收帳款 帳面金額</u>	<u>加權平均預期 信用損失率</u>	<u>備抵存續期間 預期信用損失</u>
未逾期	\$ 150,231	0%	-
逾期365天以上	<u>2,412</u>	100%	<u>2,412</u>
	<u>\$ 152,643</u>		<u>2,412</u>

	108.9.30		
	<u>應收帳款 帳面金額</u>	<u>加權平均預期 信用損失率</u>	<u>備抵存續期間 預期信用損失</u>
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>

合併公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	<u>109年1月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>
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

	<u>109.9.30</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.9.30</u>
其他應收款	\$ 34,556	81,128	66,816
減：備抵損失	<u>(29,224)</u>	<u>(29,224)</u>	<u>(29,224)</u>
	<u>\$ 5,332</u>	<u>51,904</u>	<u>37,592</u>

合併公司民國一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日之其他應收款均未有新增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>109.9.30</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.9.30</u>
待售房地	\$ 344,704	611,737	685,458
營建用地	1,643,561	1,679,994	1,672,710
在建房地	693,982	485,815	337,430
預付土地款	<u>13,295</u>	<u>1,589</u>	<u>52,890</u>
	<u>\$ 2,695,542</u>	<u>2,779,135</u>	<u>2,748,488</u>

1.民國一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日均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.於民國一〇九年及一〇八年七月一日至九月三十日及一〇九年及一〇八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>109年7月至9月</u>	<u>108年7月至9月</u>	<u>109年1月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>
利息支出總額	\$ 17,659	29,123	71,205	88,494
在建房地之資本化金額	1,589	11,103	5,656	49,046
資本化利率	1.83%~1.86%	2.03%~5.6%	1.70%~2.09%	2.03%~5.6%

3.於民國一〇九年九月三十日、一〇八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.於民國一〇九年九月三十日、一〇八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>109.9.30</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.9.30</u>
存貨	<u>\$ 2,065,072</u>	<u>2,167,398</u>	<u>2,063,030</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>109.9.30</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.9.30</u>
全達	臺灣	18.00 %	18.00 %	18.00 %
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	薩摩亞	17.26 %	17.13 %	17.13 %
GALORE DEVELOPMENT GROUP INC.	薩摩亞	50.00 %	50.00 %	50.00 %

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)

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>109.9.30</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.9.30</u>	
流動資產	\$ 158,927	177,784	203,790	
流動負債	(34,337)	(50,317)	(59,576)	
淨資產	<u>\$ 124,590</u>	<u>127,467</u>	<u>144,214</u>	
非控制權益期末帳面金額	<u>\$ 22,426</u>	<u>22,944</u>	<u>25,959</u>	
	<u>109年7月至9月</u>	<u>108年7月至9月</u>	<u>109年1月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>
營業收入	\$ -	22,617	-	22,617
本期淨利(損)	\$ (1,398)	(3,251)	(2,878)	9,595
其他綜合損益	-	-	-	-
綜合損益總額	<u>\$ (1,398)</u>	<u>(3,251)</u>	<u>(2,878)</u>	<u>9,595</u>
歸屬於非控制權益之本期淨利(損)	<u>\$ (252)</u>	<u>(585)</u>	<u>(518)</u>	<u>1,727</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	<u>\$ (252)</u>	<u>(585)</u>	<u>(518)</u>	<u>1,727</u>
		<u>109年1月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>	
營業活動現金流量		\$ (18,896)	11,627	
現金及約當現金(減少)增加數		<u>\$ (18,896)</u>	<u>11,627</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>109.9.30</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.9.30</u>	
流動資產	\$ 188,784	199,028	206,029	
非流動資產	425,749	436,323	450,109	
流動負債	(2,917)	(3,006)	(3,112)	
淨資產	<u>\$ 611,616</u>	<u>632,345</u>	<u>653,026</u>	
非控制權益期末帳面金額	<u>\$ 105,565</u>	<u>108,321</u>	<u>111,863</u>	
	<u>109年7月至9月</u>	<u>108年7月至9月</u>	<u>109年1月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>
營業收入	\$ -	-	-	-
本期淨利	\$ 114	1,934	2,251	6,150
其他綜合損益	-	-	-	-
綜合損益總額	<u>\$ 114</u>	<u>1,934</u>	<u>2,251</u>	<u>6,150</u>
歸屬於非控制權益之本期淨利	<u>\$ 20</u>	<u>332</u>	<u>387</u>	<u>1,054</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	<u>\$ 20</u>	<u>332</u>	<u>387</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)

	109年1月至9月	108年1月至9月
營業活動現金流量	\$ (37)	88
籌資活動現金流量	(4,365)	-
現金及約當現金(減少)增加數	\$ (4,402)	88
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

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
流動資產	\$ 5,410	110,903	108,024
非流動資產	254,954	263,762	171,832
流動負債	-	(104,949)	-
淨資產	\$ 260,364	269,716	279,856
非控制權益期末帳面金額	\$ 130,182	134,858	139,928

	109年7月至9月	108年7月至9月	109年1月至9月	108年1月至9月
營業收入	\$ -	-	-	-
本期淨利(損)	\$ (967)	1,960	(1,469)	496
其他綜合損益	-	-	-	-
綜合損益總額	\$ (967)	1,960	(1,469)	496
歸屬於非控制權益之本期淨損	\$ (484)	980	(735)	248
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	\$ (484)	980	(735)	248

	109年1月至9月	108年1月至9月
營業活動現金流量	\$ (387)	(103,254)
投資活動現金流量	-	(170,797)
籌資活動現金流量	(101,850)	279,489
現金及約當現金(減少)增加數	\$ (102,237)	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：

	土地	房屋及建築	其他設備	運輸設備	總計
成本或認定成本：					
民國109年1月1日餘額	\$ 165,722	67,335	7,153	3,480	243,690
增 添	-	200	391	-	591
預付設備款轉入	-	-	6,647	-	6,647
匯率變動之影響	-	-	(203)	(102)	(305)
民國109年9月30日餘額	\$ 165,722	67,535	13,988	3,378	250,623

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
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>
折舊及減損損失：					
民國109年1月1日餘額	\$ -	38,920	6,420	1,487	46,827
本年度折舊	-	754	1,892	327	2,973
匯率變動之影響	-	-	(43)	(51)	(94)
民國109年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>39,674</u>	<u>8,269</u>	<u>1,763</u>	<u>49,706</u>
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>\$ -</u>	<u>38,476</u>	<u>6,341</u>	<u>1,237</u>	<u>46,054</u>
帳面價值：					
民國109年1月1日	<u>\$ 165,722</u>	<u>28,415</u>	<u>733</u>	<u>1,993</u>	<u>196,863</u>
民國109年9月30日	<u>\$ 165,722</u>	<u>27,861</u>	<u>5,719</u>	<u>1,615</u>	<u>200,917</u>
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>

截至民國一〇九年九月三十日、一〇八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所認列之使用權資產，其成本、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109年1月1日餘額	\$ 118	13,020	13,138
增 添	-	5,545	5,545
減 少	(118)	(3,344)	(3,462)
民國109年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>15,221</u>	<u>15,221</u>
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>

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)

	房 屋 及 建 築	運 輸 設 備	總 計
使用權資產之折舊及減損損失：			
民國109年1月1日餘額	\$ 36	4,290	4,326
本期折舊	11	3,761	3,772
減 少	<u>(47)</u>	<u>(1,739)</u>	<u>(1,786)</u>
民國109年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>6,312</u>	<u>6,312</u>
民國108年1月1日餘額	\$ -	-	-
本期折舊	<u>26</u>	<u>3,032</u>	<u>3,058</u>
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109年1月1日	<u>\$ 82</u>	<u>8,730</u>	<u>8,812</u>
民國109年9月30日	<u>\$ -</u>	<u>8,909</u>	<u>8,909</u>
民國108年1月1日	<u>\$ 118</u>	<u>7,153</u>	<u>7,271</u>
民國108年9月30日	<u>\$ 92</u>	<u>9,988</u>	<u>10,080</u>

(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109年1月1日餘額	\$ 298,855	2,110,083	2,408,938
匯率變動之影響	<u>(4,579)</u>	<u>(57,599)</u>	<u>(62,178)</u>
民國109年9月30日餘額	<u>\$ 294,276</u>	<u>2,052,484</u>	<u>2,346,760</u>
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	<u>(73)</u>	<u>(919)</u>	<u>(992)</u>
民國108年9月30日餘額	<u>\$ 304,370</u>	<u>2,179,461</u>	<u>2,483,831</u>
折舊及減損損失：			
民國109年1月1日餘額	\$ -	76,599	76,599
本年度折舊	-	36,883	36,883
匯率變動之影響	<u>-</u>	<u>(1,983)</u>	<u>(1,983)</u>
民國109年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>111,499</u>	<u>111,499</u>
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	<u>-</u>	<u>(3)</u>	<u>(3)</u>
民國108年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>43,960</u>	<u>43,960</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：	自有資產		總計
	土地及改良物	房屋及建築	
民國109年1月1日	\$ 298,855	2,033,484	2,332,339
民國109年9月30日	\$ 294,276	1,940,985	2,235,261
民國108年1月1日	\$ 111,912	59,484	171,396
民國108年9月30日	\$ 304,370	2,135,501	2,439,871

- 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.合併公司之投資性不動產公允價值與民國一〇八年度合併財務報告附註六(十)所揭露資訊無重大差異。
- 3.民國一〇九年九月三十日、一〇八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。

(十一)其他流動資產

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
工程存出保證金	\$ 132,371	48,954	44,067
其他流動資產—其他	98,856	103,422	119,484
取得合約之增額成本—流動	10,663	4,532	12,558
合計	\$ 241,890	156,908	176,109

1.工程存出保證金

主係工程合建保證金、投標保證金及綠建築保證金等。

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，民國一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日認列19,284千元及61,209千元之推銷費用。

(十二)短期借款

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
信用銀行借款	\$ 292,959	366,000	347,085
擔保銀行借款	1,288,799	1,329,798	1,125,756
合計	\$ 1,581,758	1,695,798	1,472,841
尚未使用額度	\$ 984,800	963,667	686,200
利率區間	1.49%~4.39%	1.77%~4.88%	1.77%~4.75%

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. 借款之發行及償還

民國一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日新增金額分別為364,607千元及624,976千元，償還金額分別為456,340千元及1,729,356千元。

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：

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
擔保銀行借款 (到期日為民國一一五年八月)	\$ 1,132,702	1,346,546	1,394,056
減：一年內到期部分	(36,830)	-	-
合 計	\$ 1,095,872	1,346,546	1,394,056
尚未使用額度	\$ -	-	-
利率區間	2.95%~4.6%	4.6%	4.6%

1. 借款之償還

民國一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日新增金額分別為零千元及1,397,430千元，償還之金額分別為178,615千元及零千元。

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。

(十四) 應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
應付商業本票	\$ 59,862	54,899	59,794

1. 合併公司應付短期票券於民國一〇九年及一〇八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一〇八年度合併財務報告附註六(十四)。

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

合併公司租賃負債之帳面金額如下：

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
流動	\$ 5,391	5,152	5,152
非流動	\$ 3,606	3,719	4,984

民國一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日新增之租賃負債金額分別為5,545千元及5,867千元，利率為2.02%，租賃期間結束日分別為民國一一二年四月及一一一年六月。

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)

到期分析請詳附註六(廿四)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

	109年7月至9月	108年7月至9月	109年1月至9月	108年1月至9月
租賃負債之利息費用	\$ <u>48</u>	<u>53</u>	<u>138</u>	<u>131</u>
短期租賃之費用	\$ <u>55</u>	<u>459</u>	<u>171</u>	<u>1,906</u>

租賃認列於現金流量表之金額如下：

	109年1月至9月	108年1月至9月
租賃之現金流出總額	\$ <u>4,172</u>	<u>5,166</u>

1. 土地、房屋及建築之租賃

合併公司民國一〇九年九月三十日、一〇八年十二月三十一日及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。

(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：

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
一年內	\$ 64,394	73,869	87,964
一年至五年	63,923	43,355	48,559
五年以上	<u>33,999</u>	<u>24,611</u>	<u>22,715</u>
	<u>\$ 162,316</u>	<u>141,835</u>	<u>159,238</u>

1. 民國一〇九年及一〇八年七月一日至九月三十日及一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日由不動產產生之租金收入分別為37,760千元、41,697千元、126,350千元及60,915千元。

2. 民國一〇九年及一〇八年七月一日至九月三十日及一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日投資性不動產產生之維護及保養費用等金額分別為965千元、2,058千元、3,381千元及2,058千元。

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)

(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一〇八及一〇七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>109年7月至9月</u>	<u>108年7月至9月</u>	<u>109年1月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>
營業成本及營業費用 \$	<u>36</u>	<u>36</u>	<u>107</u>	<u>109</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>109年7月至9月</u>	<u>108年7月至9月</u>	<u>109年1月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>
營業成本及營業費用 \$	<u>1,044</u>	<u>2,995</u>	<u>2,963</u>	<u>4,690</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>109年7月至9月</u>	<u>108年7月至9月</u>	<u>109年1月至9月</u>	<u>108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
以前年度所得稅高估	-	-	(3,822)	-
未分配盈餘加徵	-	-	14,851	33,383
土地增值稅	<u>971</u>	<u>1,828</u>	<u>2,984</u>	<u>6,021</u>
所得稅費用 \$	<u>971</u>	<u>3,029</u>	<u>14,013</u>	<u>43,847</u>

2.合併公司認列於其他綜合損益之下的所得稅費用(利益)明細如下：

	<u>109年7月至9月</u>	<u>108年7月至9月</u>	<u>109年1月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>
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>\$ (7,882)</u>	<u>(242)</u>	<u>(13,100)</u>	<u>4,268</u>

3.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一〇七年度。

(十九)資本及其他權益

除下列所述外，合併公司於民國一〇九年及一〇八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一〇八年度合併財務報告附註六(十九)。

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. 股本

民國一〇九年九月三十日、一〇八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2,245,505千元、2,041,368千元及2,041,368千元。

本公司於民國一〇九年六月九日經股東常會決議，以盈餘及資本公積轉增資，每千股皆配發50股，金額分別為102,069千元及102,068千元；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。前述增資案均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一〇九年九月二日及民國一〇八年九月六日為增資基準日，並業已完成變更登記。

2. 資本公積

	<u>109.9.30</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.9.30</u>
發行股票溢價	\$ 458,511	560,579	560,579
庫藏股票交易	60,315	60,315	60,315
其他	<u>128,732</u>	<u>127,774</u>	<u>127,713</u>
	<u>\$ 647,558</u>	<u>748,668</u>	<u>748,607</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。

本公司於民國一〇九年六月九日及一〇八年六月二十五日經股東常會決議以資本公積發放股票股利分別為102,068千元及172,997千元。

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營運支出規劃其金額超過實收資本額百分之十時，得全數改發股票股利。

(1) 法定盈餘公積

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。

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)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

本公司分別於民國一〇九年六月九日及一〇八年六月二十五日經股東常會決議民國一〇八年度及一〇七年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	108年度		107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	\$ 0.20	40,827	0.60	103,798
股票	0.50	102,069	0.80	138,398
合計		\$ 142,896		242,196

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	合計
民國109年1月1日餘額	\$ (69,605)	(41,542)	(111,147)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	(52,397)	-	(52,397)
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	-	(7,230)	(7,230)
民國109年9月30日餘額	\$ (122,002)	(48,772)	(170,774)
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	\$ (8,950)	(61,821)	(70,771)

5.非控制權益

	歸屬於非控制 權益之份額
民國109年1月1日	\$ 332,953
非控制權益淨損	(314)
外幣換算差異(稅後淨額)	(8,433)
對子公司所有權權益變動	(78)
非控制權益減少	(4,462)
民國109年9月30日餘額	\$ 319,666

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)

	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>

(二十)每股盈餘

合併公司基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

	109年7月至9月	108年7月至9月	109年1月至9月	108年1月至9月
基本每股盈餘				
歸屬於本公司普通股權益持有人\$ 之淨利	<u>32,227</u>	<u>62,481</u>	<u>61,186</u>	<u>374,781</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>224,551</u>	<u>224,551</u>	<u>224,551</u>	<u>224,551</u>
	<u>\$ 0.14</u>	<u>0.28</u>	<u>0.27</u>	<u>1.67</u>
稀釋每股盈餘				
歸屬於本公司普通股權益持有人\$ 之淨利 (潛在普通股影響數後)	<u>32,227</u>	<u>62,481</u>	<u>61,186</u>	<u>374,781</u>
普通股加權平均流通在外股數	224,551	224,551	224,551	224,551
員工股票酬勞之影響	<u>61</u>	<u>272</u>	<u>169</u>	<u>464</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>224,612</u>	<u>224,823</u>	<u>224,720</u>	<u>225,015</u>
	<u>\$ 0.14</u>	<u>0.28</u>	<u>0.27</u>	<u>1.67</u>

(廿一)客戶合約之收入

1.收入之細分

	109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	\$ 168,809	-	11,896	180,705
美國	<u>35,061</u>	-	-	<u>35,061</u>
	<u>\$ 203,870</u>	<u>-</u>	<u>11,896</u>	<u>215,766</u>
主要產品：				
銷售房地	\$ 166,108	-	-	166,108
出租房地	36,699	-	1,061	37,760
勞務收入	<u>1,063</u>	-	<u>10,835</u>	<u>11,898</u>
	<u>\$ 203,870</u>	<u>-</u>	<u>11,896</u>	<u>215,766</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				
	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	38,995	-	-	38,995
	<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	4,394	-	12,011	16,405
	<u>\$ 293,359</u>	<u>8,477</u>	<u>13,073</u>	<u>314,909</u>

109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	\$ 479,447	-	35,672	515,119
美國	118,238	-	-	118,238
	<u>\$ 597,685</u>	<u>-</u>	<u>35,672</u>	<u>633,357</u>
主要產品：				
銷售房地	\$ 470,977	-	-	470,977
出租房地	123,166	-	3,184	126,350
勞務收入	3,542	-	32,488	36,030
	<u>\$ 597,685</u>	<u>-</u>	<u>35,672</u>	<u>633,357</u>

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>

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	
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>

2.合約餘額

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
應收票據	\$ 33,967	116,713	84,901
應收帳款	17,917	35,930	43,353
減：備抵損失	(2,412)	(2,412)	(2,412)
合 計	<u>\$ 49,472</u>	<u>150,231</u>	<u>125,842</u>
合約負債-銷售房地	\$ 50,631	22,120	97,942
合約負債-出租房地	236	-	203
合 計	<u>\$ 50,867</u>	<u>22,120</u>	<u>98,145</u>

(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，民國一〇九年及一〇八年七月一日至九月三十日及一〇九年及一〇八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、威峰案及全坤家園案之預收房地款。

(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。

本公司民國一〇九年及一〇八年七月一日至九月三十日及一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日員工酬勞估列金額分別為495千元、1,278千元、1,185千元及6,815千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為1,318千元、3,407千元、3,159千元及18,172千元，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

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)

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。

本公司民國一〇八年度及一〇七年度員工酬勞提列金額分別為7,753千元及17,267千元，董事、監察人酬勞提列金額分別為20,676千元及46,045千元，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.利息收入

合併公司之利息收入明細如下：

	109年7月至9月	108年7月至9月	109年1月至9月	108年1月至9月
銀行存款利息	\$ <u>405</u>	<u>2,334</u>	<u>3,657</u>	<u>7,572</u>

2.其他收入

合併公司之其他收入明細如下：

	109年7月至9月	108年7月至9月	109年1月至9月	108年1月至9月
股利收入	\$ 6,319	3,951	6,752	3,951
違約金收入	-	3,938	-	24,471
其他收入－其他	<u>105</u>	<u>154</u>	<u>482</u>	<u>22,198</u>
其他收入合計	\$ <u>6,424</u>	<u>8,043</u>	<u>7,234</u>	<u>50,620</u>

3.其他利益及損失

合併公司之其他利益及損失明細如下：

	109年7月至9月	108年7月至9月	109年1月至9月	108年1月至9月
外幣兌換(損失)利益	\$ (936)	(17)	(1,501)	545
透過損益按公允價值衡量之 金融資產淨(損失)利益	(456)	(2,623)	(2,533)	771
其他利益及損失	<u>(351)</u>	<u>(6,349)</u>	<u>(1,092)</u>	<u>(7,642)</u>
其他利益及損失淨額	\$ <u>(1,743)</u>	<u>(8,989)</u>	<u>(5,126)</u>	<u>(6,326)</u>

4.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	109年7月至9月	108年7月至9月	109年1月至9月	108年1月至9月
利息費用	\$ <u>(16,070)</u>	<u>(18,020)</u>	<u>(65,549)</u>	<u>(39,448)</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一〇八年度合併財務報告附註六(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)

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。民國一〇九年及一〇八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。

	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
109年9月30日							
非衍生金融負債							
無附息負債	\$ 366,146	366,146	366,146	-	-	-	-
租賃負債	8,997	9,156	2,845	2,593	3,036	682	-
浮動利率	2,714,460	3,050,786	117,634	421,123	406,871	970,945	1,134,213
固定利率	<u>59,862</u>	<u>50,000</u>	<u>25,000</u>	<u>25,000</u>	-	-	-
	<u>\$ 3,149,465</u>	<u>3,476,088</u>	<u>511,625</u>	<u>448,716</u>	<u>409,907</u>	<u>971,627</u>	<u>1,134,213</u>
108年12月31日							
非衍生金融負債							
無附息負債(含關係人)	\$ 523,562	523,562	523,562	-	-	-	-
租賃負債	8,871	9,035	2,618	2,582	3,068	767	-
浮動利率	3,042,344	3,549,923	198,574	428,479	390,936	771,497	1,760,437
固定利率	<u>54,899</u>	<u>55,000</u>	<u>55,000</u>	-	-	-	-
	<u>\$ 3,629,676</u>	<u>4,137,520</u>	<u>779,754</u>	<u>431,061</u>	<u>394,004</u>	<u>772,264</u>	<u>1,760,437</u>
108年9月30日							
非衍生金融負債							
無附息負債	\$ 597,847	597,847	597,847	-	-	-	-
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	<u>59,794</u>	<u>60,000</u>	<u>60,000</u>	-	-	-	-
	<u>\$ 3,534,674</u>	<u>4,059,856</u>	<u>822,870</u>	<u>311,882</u>	<u>520,547</u>	<u>905,147</u>	<u>1,499,410</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。

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.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：

	109.9.30			108.12.31			108.9.30			
	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	\$	461	29,100	13,415	501	29,980	15,020	1,177	31,040	36,534

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、應收帳款及其他應收帳款等，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一〇九年及一〇八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，民國一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日之稅後淨利將分別增加或減少107千元及292千元。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：

	109年1月至9月		108年1月至9月	
	兌換損益	平均匯率	兌換損益	平均匯率
美 金	\$ (1,501)	29.817	545	31.054

(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，合併公司民國一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日之淨利及淨損將減少或增加8,143千元及增加或減少8,601千元，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：

	109年1月至9月		108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
報導日證券價格				
上漲10%	\$ 8,068	2,866	8,354	3,144
下跌10%	\$ (8,068)	(2,866)	(8,354)	(3,144)

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)

		108.12.31			
		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	\$ 2,525,575	-	-	-	-
應收票據及應收帳款	150,231	-	-	-	-
其他應收款	51,904	-	-	-	-
工程存出保證金	48,954	-	-	-	-
其他金融資產	124,215	-	-	-	-
小計	<u>2,900,879</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
按攤銷後成本衡量之金融負債					
長短期借款	\$ 3,042,344	-	-	-	-
應付短期票券	54,899	-	-	-	-
應付票據及應付帳款	318,870	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)	204,692	-	-	-	-
租賃負債	8,871	-	-	-	-
存入保證金	6,370	-	-	-	-
小計	<u>3,636,046</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		108.9.30			
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合計
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
	\$ 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	<u>2,693,595</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	\$ 2,866,897	-	-	-	-
應付短期票券	59,794	-	-	-	-
應付票據及應付帳款	346,603	-	-	-	-
其他應付款	251,244	-	-	-	-
租賃負債	10,136	-	-	-	-
存入保證金	6,165	-	-	-	-
小計	<u>3,540,839</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)

(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。

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)民國一〇九年及一〇八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一〇八年度合併財務報告附註六(廿五)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、政策及程序與民國一〇八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一〇八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一〇八年度合併財務報告附註六(廿六)。

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)

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.租金收入

合併公司出租予關係人辦公大樓明細如下：

關係人類別	109年7月至9月	108年7月至9月	109年1月至9月	108年1月至9月
其他關係人	\$ <u>12</u>	<u>12</u>	<u>36</u>	<u>36</u>

2.向關係人借款

關係人類別	借款本金		
	109.9.30	108.12.31	108.9.30
其他關係人(註)			
全毅投資股份有限公司	\$ -	44,970	-
全展投資股份有限公司	-	59,960	-
	\$ <u>-</u>	<u>104,930</u>	<u>-</u>

(註)借款本金為美金3,500千元，依民國一〇八年十二月三十一日匯率計算。合併公司向關係人借款係依年利率3%計息，且均為無擔保放款，截至民國一〇九年九月三十日止上述借款已全數償還，民國一〇九年一月一日至九月三十日產生之利息費用為334千元。

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	109年7月至9月	108年7月至9月	109年1月至9月	108年1月至9月
短期員工福利	\$ <u>7,605</u>	<u>9,670</u>	<u>23,541</u>	<u>38,031</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)

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	109.9.30	108.12.31	108.9.30
受限制資產(帳列其他金融資產—流動及非流動)	短期借款、長期借款及信託專戶	\$ 69,662	23,719	23,709
其他金融資產—流動及非流動	保證金	9,590	12,782	12,744
工程存出保證金	綠建築保證金、押標金	52,777	-	-
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	20,724	24,086	23,654
待售房地	短期借款	324,919	484,535	574,541
營建用地	短期借款	1,641,266	1,677,533	1,410,360
在建房地	短期借款	589,455	417,466	337,351
不動產、廠房及設備	短期借款	189,433	189,949	190,365
投資性不動產	短期借款及長期借款	<u>2,235,261</u>	<u>2,332,339</u>	<u>2,439,871</u>
		<u>\$ 5,133,087</u>	<u>5,162,409</u>	<u>5,012,595</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.於民國一〇九年九月三十日、一〇八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：

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
簽訂合約總價(未稅)	<u>\$ 342,536</u>	<u>255,588</u>	<u>177,222</u>
已收取價款	<u>\$ 50,631</u>	<u>22,120</u>	<u>28,815</u>

- 2.於民國一〇九年九月三十日、一〇八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：

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
存出保證金票據	<u>\$ 169,000</u>	<u>169,000</u>	<u>169,000</u>

- 3.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：

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
已簽訂之工程合約價款(未稅)	<u>\$ 278,583</u>	<u>250,175</u>	<u>365,015</u>
尚未計價之工程款項	<u>\$ 17,314</u>	<u>108,208</u>	<u>215,045</u>

- 4.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，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。

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)

5.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：

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
取得存貨(建設業)	\$ 28,873	-	110,173

6.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—流動)。

(二)其他

於民國一〇九年九月三十日、一〇八年十二月三十一日及九月三十日，合併公司因合建所支付之存出保證金分別為79,594千元、48,954千元及44,067千元。

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	109年7月至9月			108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	\$ 7,109	20,332	27,441	7,723	19,713	27,436
勞健保費用	101	1,959	2,060	169	1,637	1,806
退休金費用	117	996	1,113	90	2,912	3,002
其他員工福利費用	21	523	544	44	489	533
折舊費用	12,150	2,376	14,526	9,263	1,783	11,046
攤銷費用	-	24	24	-	14	14

功 能 別 性 質 別	109年1月至9月			108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	20,794	60,987	81,781	22,416	73,655	96,071
勞健保費用	318	5,853	6,171	576	5,557	6,133
退休金費用	164	2,807	2,971	276	4,460	4,736
其他員工福利費用	86	1,527	1,613	152	2,193	2,345
折舊費用	36,883	6,745	43,628	10,601	5,628	16,229
攤銷費用	-	64	64	-	30	30

(二)營運之季節性：

合併公司之營運不受季節性或週期性因素影響。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇九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	4,391,601	282,600	205,590	186,879	330,000	4.68 %	6,587,402	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。

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－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	4,969,171	53,418	- %	53,418	-
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	6,330	- %	6,330	-
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－流動	247,299	6,405	- %	6,405	-
全坤建設開發(股)公司	股票－和潤股份有限(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	250,000	20,425	- %	20,425	-
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－流動	1,000	19	- %	19	-
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－流動	5,560,916	90,378	- %	90,378	-
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	412,812	-	2.80 %	-	-

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)

持有之公司	有價證券 種類及名稱	與有價證券 發行人之關係	帳列科目	期 末				備註
				股 數	帳面金額	持股比例	公允價值	
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	20,936	- %	20,936	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－流動	69,749	1,806	- %	1,806	-
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	-	- %	-	-
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。
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	應付票據	11,989	與一般交易相當	0.15 %
0	全坤建設開發(股)公司	家園營造(股)公司	1	在建房地	8,129	與一般交易相當	0.10 %
1	家園營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	應收票據	8,974	與一般交易相當	0.11 %
1	家園營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	應收帳款	3,015	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	營建收入	59,843	與一般交易相當	9.45 %
1	家園營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	營建成本	60,991	與一般交易相當	9.63 %

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。

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。

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：

民國一〇九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 %	11,570	1,539	1,676	
全坤建設開發(股)公司	保鑫投資(股)公司	台灣	一般投資業	164,640	124,640	17,999,991	99.99 %	136,046	(12,458)	(10,638)	
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 %	26,181	1,581	1,186	
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 %	102,164	(2,878)	(2,360)	
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 %	485,401	1,607	1,607	
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	1,824,837	1,755,800	58,760,000	100.00 %	1,511,486	(39,128)	(39,128)	
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	170,242	5,500,000	100.00 %	159,314	(761)	(761)	
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	98,879	58,879	11,500,000	100.00 %	113,776	(9,588)	(9,588)	
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	382	-	100.00 %	-	(32)	(32)	
保鑫投資(股)公司	Profit Asia LTD.	薩摩亞	海外投資控股公司	390	390	-	100.00 %	-	(42)	(42)	
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	91.83 %	470,391	1,818	1,661	
NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	薩摩亞	海外投資控股公司	526,533	530,995	16,782,000	82.74 %	506,051	2,251	1,864	
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 %	425,749	2,289	2,289	
CHAINQUI HOLDING CO., LTD (SAMOA)	CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	美國	海外投資控股公司	1,973,803	1,886,888	63,585,000	100.00 %	1,673,164	(34,699)	(34,699)	
CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT BELLTOWN LLC	美國	土地、住宅及開發租售	1,115,238	1,040,310	36,410,000	100.00 %	943,440	(15,320)	(15,320)	
CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT VIRGINIA, LLC	美國	土地、住宅及開發租售	765,910	701,499	24,200,000	100.00 %	649,790	(14,962)	(14,962)	
CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT ROOSEVELT LLC	美國	土地、住宅及開發租售	54,855	54,855	1,800,000	100.00 %	51,984	20	20	

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	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			
CHAINQUI CONSTRUCTION CO., LTD (SAMOA)	GALORE DEVELOPMENT GROUP INC.	薩摩亞	海外投資控股公司	139,168	139,168	4,500,000	50.00 %	130,182	(1,469)	(734)	
GALORE DEVELOPMENT GROUP INC.	CHAINQUI DEVELOPMENT SEATTLE, LLC	美國	海外投資控股公司	269,878	269,878	8,800,000	100.00 %	254,954	(1,092)	(1,092)	
CHAINQUI DEVELOPMENT SEATTLE, LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT WALLINGFORD, LLC	美國	土地、住宅及開發租售	160,083	160,083	5,150,000	100.00 %	152,925	1,249	1,249	
CHAINQUI DEVELOPMENT SEATTLE, LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT HARBORVIEW, LLC	美國	土地、住宅及開發租售	106,982	106,982	3,550,000	100.00 %	99,527	(2,038)	(2,038)	

(三)大陸投資資訊：無。

(四)主要股東資訊：

單位：股

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
全毅投資股份有限公司		27,981,661	12.46 %
全展投資股份有限公司		21,447,410	9.55 %
泰有投資股份有限公司		17,410,813	7.75 %
長昇國際投資股份有限公司		16,949,717	7.54 %
全達投資股份有限公司		16,257,347	7.23 %
昱景建設股份有限公司		15,762,552	7.01 %
李隆廣		14,255,555	6.34 %

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。

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：

109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	\$ 203,870	-	11,896	-	215,766
部門間收入	99	11,838	-	(11,937)	-
收入總計	<u>\$ 203,969</u>	<u>11,838</u>	<u>11,896</u>	<u>(11,937)</u>	<u>215,766</u>
應報導部門損益	<u>\$ 23,193</u>	<u>(5,342)</u>	<u>(4,343)</u>	<u>19,132</u>	<u>32,640</u>

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>

109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	\$ 597,685	-	35,672	-	633,357
部門間收入	289	59,843	-	(60,132)	-
收入總計	<u>\$ 597,974</u>	<u>59,843</u>	<u>35,672</u>	<u>(60,132)</u>	<u>633,357</u>
應報導部門損益	<u>\$ 31,702</u>	<u>(9,593)</u>	<u>(7,187)</u>	<u>59,963</u>	<u>74,885</u>

108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	\$ 1,326,112	72,464	34,539	-	1,433,115
部門間收入	279	60,561	2,575	(63,415)	-
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>