

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
民國一一年及一〇年第三季

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
(四)重大會計政策之彙總說明	9~10
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	11
(六)重要會計項目之說明	11~33
(七)關係人交易	33
(八)質押之資產	33
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	34
(十)重大之災害損失	34
(十一)重大之期後事項	34
(十二)其 他	35
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	35~37
2.轉投資事業相關資訊	37~38
3.大陸投資資訊	38
4.主要股東資訊	39
(十四)部門資訊	39~40



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.)

電話 Tel + 886 2 8101 6666
傳真 Fax + 886 2 8101 6667
網址 Web home.kpmg/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一一一年及一一〇年九月三十日之合併資產負債表，與民國一一一年及一一〇年七月一日至九月三十日及一一一年及一一〇年一月一日至九月三十日之合併綜合損益表，暨民國一一一年及一一〇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一一一年及一一〇年九月三十日之合併財務狀況，與民國一一一年及一一〇年七月一日至九月三十日及一一一年及一一〇年一月一日至九月三十日之合併財務績效暨民國一一一年及一一〇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
趙蔭真



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
民國一一一年十一月十四日

民國一十一年及一〇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

民國一十一年九月三十日、一〇年十二月三十一日及九月三十日

單位：新台幣千元

	111.9.30		110.12.31		110.9.30			111.9.30		110.12.31		110.9.30									
	金額	%	金額	%	金額	%		金額	%	金額	%	金額	%								
資 產																					
流動資產：																					
1100	現金及約當現金(附註六(一)及(廿四))	\$ 1,574,757	19	2,186,810	29	2,268,733	30	2100	短期借款(附註六(十二)及(廿四))	\$ 1,453,510	18	1,522,873	20	1,575,670	21						
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))	8,941	-	34,352	-	31,114	1	2110	應付短期票券(附註六(十四)及(廿四))	174,978	2	54,987	1	54,955	1						
1150	應收票據淨額(附註六(四)及(廿四))	2,013	-	243	-	438	-	2130	合約負債—流動(附註六(廿一))	329,360	4	117,750	2	6,171	-						
1170	應收帳款淨額(附註六(四)及(廿四))	24,614	-	49,059	1	24,618	-	2150	應付票據(附註六(廿四))	121,443	2	108,191	2	32,551	-						
1200	其他應收款(附註六(五)及(廿四))	10,828	-	26,037	-	22,685	-	2170	應付帳款(附註六(廿四))	120,253	1	113,613	1	137,687	2						
1320	存貨(建設業適用)(附註六(六)、八及九)	2,859,913	35	2,187,818	29	2,156,204	29	2200	其他應付款(附註六(廿四))	58,932	1	96,058	1	38,906	1						
1410	預付款項	228,760	3	188,234	2	163,156	2	2230	本期所得稅負債	1,430	-	1,430	-	-	-						
1476	其他金融資產—流動(附註六(廿四)及八)	393,474	5	129,502	2	49,070	1	2280	租賃負債—流動(附註六(十五)及(廿四))	2,630	-	4,431	-	4,631	-						
1478	工程存出保證金(附註六(十一)、(廿四)及九)	164,834	2	121,294	2	121,294	2	2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十三)及(廿四))	12,383	-	10,795	-	10,862	-						
1479	其他流動資產—其他(附註六(十一))	100,735	1	103,343	1	102,137	1	2399	其他流動負債—其他	34,001	-	28,821	-	20,472	-						
1480	取得合約之增額成本—流動(附註六(十一))	143,050	2	72,531	1	475	-			2,308,920	28	2,058,949	27	1,881,905	25						
		5,511,919	67	5,099,223	67	4,939,924	66	非流動負債：													
非流動資產：																					
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)	83,889	1	115,071	1	105,160	1	2540	長期借款(附註六(十三)及(廿四))	1,202,616	15	1,056,283	14	1,065,396	14						
1600	不動產、廠房及設備(附註六(八)及八)	212,301	3	215,071	3	216,169	3	2570	遞延所得稅負債(附註六(十三)及(廿四))	9,528	-	-	-	-	-						
1755	使用權資產(附註六(九))	2,612	-	6,408	-	7,353	-	2580	租賃負債—非流動(附註六(十五)及(廿四))	-	-	1,977	-	2,795	-						
1760	投資性不動產淨額(附註六(十)及八)	2,313,010	28	2,082,535	27	2,105,359	28	2640	淨確定福利負債—非流動	1,143	-	1,603	-	1,634	-						
1780	無形資產	1,251	-	1,389	-	1,200	-	2645	存入保證金(附註六(廿四))	6,660	-	6,108	-	5,919	-						
1840	遞延所得稅資產	-	-	51,414	1	48,890	1			1,219,947	15	1,065,971	14	1,075,744	14						
1980	其他金融資產—非流動(附註六(廿四)及八)	83,116	1	75,105	1	75,518	1	負債總計													
1995	其他非流動資產—其他	7,372	-	7,372	-	7,372	-			3,528,867	43	3,124,920	41	2,957,649	39						
		2,703,551	33	2,554,365	33	2,567,021	34	歸屬母公司業主之權益(附註六(十九))：													
		8,215,470	100	7,653,588	100	7,506,945	100	3110	普通股股本	2,245,505	27	2,245,505	29	2,245,505	30						
								3200	資本公積	536,333	7	535,703	7	535,703	8						
								3300	保留盈餘	1,561,434	19	1,659,874	22	1,677,821	22						
								3400	其他權益	(7,456)	-	(220,041)	(3)	(219,858)	(3)						
								歸屬母公司業主之權益合計													
								36XX	非控制權益(附註六(七)及(十九))	4,335,816	53	4,221,041	55	4,239,171	57						
								權益總計													
								負債及權益總計													
										4,686,603	57	4,528,668	59	4,549,296	61						
										\$ 8,215,470	100	7,653,588	100	7,506,945	100						

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

民國一一年及一〇年七月一日至九月三十日及一〇年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	111年7月至9月		110年7月至9月		111年1月至9月		110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)	\$ 51,721	100	126,452	100	150,689	100	687,261	100
5000 營業成本(附註六(六)及(十七))	40,319	78	97,273	77	106,729	71	470,396	68
營業毛利	11,402	22	29,179	23	43,960	29	216,865	32
營業費用(附註六(十七)及(廿二)):								
6100 推銷費用	8,579	17	9,894	8	30,785	20	47,023	7
6200 管理費用	21,433	41	23,721	18	69,915	46	75,512	11
營業費用合計	30,012	58	33,615	26	100,700	66	122,535	18
營業淨利(損)	(18,610)	(36)	(4,436)	(3)	(56,740)	(37)	94,330	14
營業外收入及支出(附註六(廿三)):								
7100 利息收入	1,780	3	286	-	3,053	2	1,144	-
7010 其他收入	10,434	20	8,418	7	10,985	7	10,742	2
7020 其他利益及損失	1,039	3	(2,400)	(2)	13	-	(1,999)	-
7050 財務成本(附註六(六))	(22,724)	(44)	(13,872)	(11)	(54,353)	(36)	(43,270)	(6)
營業外收入及支出合計	(9,471)	(18)	(7,568)	(6)	(40,302)	(27)	(33,383)	(4)
繼續營業部門稅前淨利(損)	(28,081)	(54)	(12,004)	(9)	(97,042)	(64)	60,947	10
7951 減：所得稅費用(附註六(十八))	-	-	259	-	-	-	449	-
本期淨利(損)	(28,081)	(54)	(12,263)	(9)	(97,042)	(64)	60,498	10
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	(18,394)	(36)	(7,105)	(5)	(31,182)	(21)	9,897	1
8349 減：與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-	-	-	-	-
	(18,394)	(36)	(7,105)	(5)	(31,182)	(21)	9,897	1
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	172,160	333	(884)	(1)	344,028	228	(52,334)	(8)
8399 減：與可能重分類之項目相關之所得稅(附註六(十八))	(30,499)	(59)	152	-	(60,941)	(40)	9,264	1
	141,661	274	(732)	(1)	283,087	188	(43,070)	(7)
8300 本期其他綜合損益	123,267	238	(7,837)	(6)	251,905	167	(33,173)	(6)
8510 本期綜合損益總額	\$ 95,186	184	(20,100)	(15)	154,863	103	27,325	4
本期淨利歸屬於：								
8610 母公司業主	\$ (29,078)	(56)	(11,859)	(9)	(98,440)	(65)	61,950	10
8620 非控制權益	997	2	(404)	-	1,398	1	(1,452)	-
	\$ (28,081)	(54)	(12,263)	(9)	(97,042)	(64)	60,498	10
綜合損益總額歸屬於：								
8710 母公司業主	\$ 74,526	144	(19,569)	(15)	114,145	76	34,792	5
8720 非控制權益	20,660	40	(531)	-	40,718	27	(7,467)	(1)
	\$ 95,186	184	(20,100)	(15)	154,863	103	27,325	4
每股盈餘(附註六(二十))								
9750 基本每股盈餘(虧損)(單位：元)	\$ (0.13)		(0.05)		(0.44)		0.28	
9850 稀釋每股盈餘(虧損)(單位：元)	\$ (0.13)		(0.05)		(0.44)		0.28	

董事長：李勇毅



(請詳閱後附合併財務報告附註)
經理人：江清峰



會計主管：王騰仙



僅經核閱，未依一般公認審計準則查核
全坤建設開發股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一十一年及一十一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					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 股本	資本公積	法定盈 餘公積	保留盈餘 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				
民國一十一年一月一日餘額	\$ 2,245,505	647,558	510,968	111,147	1,218,306	1,840,421	(158,506)	(34,194)	(192,700)	4,540,784	313,541	4,854,325
本期淨利(損)	-	-	-	-	61,950	61,950	-	-	-	61,950	(1,452)	60,498
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(37,055)	9,897	(27,158)	(27,158)	(6,015)	(33,173)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	61,950	61,950	(37,055)	9,897	(27,158)	34,792	(7,467)	27,325
盈餘指撥及分配：												
提列法定盈餘公積	-	-	23,229	-	(23,229)	-	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	81,553	(81,553)	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(224,550)	(224,550)	-	-	-	(224,550)	-	(224,550)
其他資本公積變動：												
資本公積配發現金股利	-	(112,275)	-	-	-	-	-	-	-	(112,275)	-	(112,275)
其他資本公積變動數	-	420	-	-	-	-	-	-	-	420	-	420
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,051	4,051
民國一十一年九月三十日餘額	\$ 2,245,505	535,703	534,197	192,700	950,924	1,677,821	(195,561)	(24,297)	(219,858)	4,239,171	310,125	4,549,296
民國一十一年一月一日餘額	\$ 2,245,505	535,703	534,197	192,700	932,977	1,659,874	(205,655)	(14,386)	(220,041)	4,221,041	307,627	4,528,668
本期淨利(損)	-	-	-	-	(98,440)	(98,440)	-	-	-	(98,440)	1,398	(97,042)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	243,767	(31,182)	212,585	212,585	39,320	251,905
本期綜合損益總額	-	-	-	-	(98,440)	(98,440)	243,767	(31,182)	212,585	114,145	40,718	154,863
盈餘指撥及分配：												
提列法定盈餘公積	-	-	4,400	-	(4,400)	-	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	27,341	(27,341)	-	-	-	-	-	-	-
其他資本公積變動：												
其他資本公積變動數	-	630	-	-	-	-	-	-	-	630	-	630
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,442	2,442
民國一十一年九月三十日餘額	\$ 2,245,505	536,333	538,597	220,041	802,796	1,561,434	38,112	(45,568)	(7,456)	4,335,816	350,787	4,686,603

(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

民國一一年及一〇年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	111年1月至9月	110年1月至9月
營業活動之現金流量：		
本期稅前(淨損)淨利	\$ (97,042)	60,947
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	43,175	42,665
攤銷費用	322	179
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	1,778	(1,910)
利息費用	54,353	43,270
利息收入	(3,053)	(1,144)
股利收入	(9,822)	(7,670)
處分不動產、廠房及設備損失	33	-
租賃修改利益	(6)	(8)
收益費損項目合計	86,780	75,382
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減少	23,633	90,557
應收票據(增加)減少	(1,770)	22,635
應收帳款減少	25,602	30,210
其他應收款減少	17,117	5,858
存貨(增加)減少	(472,925)	155,641
預付款項增加	(27,640)	(124,610)
其他流動資產減少	2,684	8,092
其他金融資產(增加)減少	(263,972)	1,515
取得合約之增額成本(增加)減少	(70,519)	1,304
工程存出保證金(增加)減少	(43,540)	7,997
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(811,330)	199,199
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加(減少)	211,495	(14,697)
應付票據增加	13,252	7,554
應付帳款增加(減少)	6,561	(25,118)
其他應付款減少	(40,141)	(79,716)
其他流動負債增加(減少)	5,180	(10,652)
淨確定福利負債減少	(460)	(424)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	195,887	(123,053)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(615,443)	76,146
調整項目合計	(528,663)	151,528
營運產生之現金(流出)流入	(625,705)	212,475
收取之利息	3,053	1,144
收取之股利	9,822	7,670
支付之利息	(56,876)	(44,966)
支付之所得稅	(39)	(36,486)
營業活動之淨現金(流出)流入	(669,745)	139,837

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)

民國一十一年及一十二年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	111年1月至9月	110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	(336)	(2,063)
取得無形資產	(184)	(838)
取得投資性不動產	-	(1,545)
其他金融資產—非流動增加	2,235	15,587
投資活動之淨現金流入	1,715	11,141
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	275,000	339,000
短期借款減少	(423,870)	(166,566)
應付短期票券增加	605,000	130,000
應付短期票券減少	(485,452)	(130,125)
償還長期借款	(8,284)	(7,939)
存入保證金增加	684	844
存入保證金減少	(664)	(389)
租賃本金償還	(3,423)	(4,543)
發放現金股利	-	(336,825)
非控制權益變動	2,442	4,051
其他籌資活動	-	420
籌資活動之淨現金流出	(38,567)	(172,072)
匯率變動對現金及約當現金之影響	94,544	(16,965)
本期現金及約當現金減少數	(612,053)	(38,059)
期初現金及約當現金餘額	2,186,810	2,306,792
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,574,757	2,268,733

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

民國一一年及一〇年第三季

(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一一年十一月十四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

合併公司自民國一一年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第十六號之修正「不動產、廠房及設備—達到預定使用狀態前之價款」
- 國際會計準則第三十七號之修正「虧損性合約—履行合約之成本」
- 國際財務報導準則2018-2020週期之年度改善
- 國際財務報導準則第三號之修正「對觀念架構之引述」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

合併公司評估適用下列自民國一二年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際會計準則第一號之修正「會計政策之揭露」
- 國際會計準則第八號之修正「會計估計值之定義」
- 國際會計準則第十二號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

合併公司預期下列其他尚未認可之新發布及修正準則不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際會計準則第一號之修正「將負債分類為流動或非流動」
- 國際財務報導準則第十七號之修正「初次適用IFRS 17及IFRS 9比較資訊」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「售後租回交易之規定」
- 國際會計準則第一號之修正「具合約條款之非流動負債」

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)

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一一〇年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一一〇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
			111.9.30	110.12.31	110.9.30	
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 %	
家圓營造(股)公司	大禾保全(股)公司	保全業	100.00 %	100.00 %	100.00 %	
CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)	NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	控股公司	91.83 %	91.83 %	91.83 %	
NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	控股公司	82.74 %	82.74 %	82.74 %	
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	LEXY STAR INTERNATIONAL CO., LTD.	控股公司	100.00 %	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
			111.9.30	110.12.31	110.9.30	
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.	土地、住宅開發 租售業務	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 %	100.00 %	
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：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)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。

(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。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依編製準則及金管會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製本合併財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

編製合併財務報告時，管理階層於採用合併公司會計政策時所作之重大判斷以及估計不確定性之主要來源與民國一一〇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一一〇年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一一〇年度合併財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	111.9.30	110.12.31	110.9.30
庫存現金	\$ 475	426	456
支票存款	72,859	93,550	93,487
活期存款	1,351,423	1,957,834	2,054,790
定期存款	150,000	135,000	120,000
現金及約當現金	\$ 1,574,757	2,186,810	2,268,733

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：

	111.9.30	110.12.31	110.9.30
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	\$ 8,925	34,337	31,096
國內興櫃公司股票	16	15	18
合 計	\$ 8,941	34,352	31,114

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，民國一一一年及一一〇年七月一日至九月三十日及一一一年及一一〇年一月一日至九月三十日出借有價證券收入分別為零元及3千元、零元及11千元。截至民國一一一年九月三十日、一一〇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零元、零元及5,920千元。

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)

4.截至民國一一一年九月三十日、一一〇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

	<u>111.9.30</u>	<u>110.12.31</u>	<u>110.9.30</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	\$ 52,425	84,227	75,532
國內上市(櫃)公司股票－台灣高速鐵路(股)公司	5,700	5,920	5,920
國外非上市(櫃)公司股票－王道商業銀行(股)公司	25,764	24,924	23,708
合 計	<u>\$ 83,889</u>	<u>115,071</u>	<u>105,160</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.合併公司出借上述權益工具之情形，請詳附註六(二)說明。

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>111.9.30</u>	<u>110.12.31</u>	<u>110.9.30</u>
應收票據	\$ 2,013	243	438
應收帳款	27,026	51,471	27,030
減：備抵損失	(2,412)	(2,412)	(2,412)
	<u>\$ 26,627</u>	<u>49,302</u>	<u>25,056</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：

	<u>111.9.30</u>		
	<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	\$ 26,627	0%	-
逾期365天以上	2,412	100%	2,412
	<u>\$ 29,039</u>		<u>2,412</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)

	110.12.31		
	<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	\$ 49,302	0%	-
逾期365天以上	2,412	100%	2,412
	<u>\$ 51,714</u>		<u>2,412</u>

	110.9.30		
	<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	\$ 25,056	0%	-
逾期365天以上	2,412	100%	2,412
	<u>\$ 27,468</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>111年1月至9月</u>	<u>110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>111.9.30</u>	<u>110.12.31</u>	<u>110.9.30</u>
其他應收款	\$ 40,052	55,261	51,909
減：備抵損失	(29,224)	(29,224)	(29,224)
	<u>\$ 10,828</u>	<u>26,037</u>	<u>22,685</u>

合併公司民國一一一年及一一〇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)。

(六)存 貨

	<u>111.9.30</u>	<u>110.12.31</u>	<u>110.9.30</u>
待售房地	\$ 36,718	36,718	94,703
營建用地	1,849,411	1,605,136	1,610,352
在建房地	910,977	493,048	398,232
預付土地款	62,807	52,916	52,917
	<u>\$ 2,859,913</u>	<u>2,187,818</u>	<u>2,156,204</u>

1.民國一一一年及一一〇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。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.於民國一一一年及一一〇年七月一日至九月三十日及一一一年及一一〇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>111年7月至9月</u>	<u>110年7月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>	<u>110年1月至9月</u>
利息支出總額	\$ 24,942	14,858	59,743	45,224
在建房地之資本化金額	2,218	986	5,390	1,954
資本化利率	1.83%~2.13%	1.80%~2.06%	1.52%~2.13%	1.61%~2.06%

3.於民國一一一年九月三十日、一一〇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.於民國一一一年九月三十日、一一〇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>111.9.30</u>	<u>110.12.31</u>	<u>110.9.30</u>
存貨	\$ <u>2,823,195</u>	<u>2,151,100</u>	<u>2,061,501</u>

5.合併公司於民國一一〇年一月一日至九月三十日度因部分資產用途變更，將符合不動產、廠房及設備定義之存貨分類至不動產、廠房及設備之情形，請詳附註六(八)。

(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>111.9.30</u>	<u>110.12.31</u>	<u>110.9.30</u>
全達	臺灣	18.00 %	18.00 %	18.00 %
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	薩摩亞	17.26 %	17.26 %	17.26 %
GALORE DEVELOPMENT GROUP INC.	薩摩亞	50.00 %	50.00 %	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：

1.全達公司之彙總性財務資訊

	<u>111.9.30</u>	<u>110.12.31</u>	<u>110.9.30</u>
流動資產	\$ 154,952	153,805	154,490
流動負債	(30,322)	(30,864)	(30,749)
淨資產	\$ <u>124,630</u>	<u>122,941</u>	<u>123,741</u>
非控制權益期末帳面金額	\$ <u>22,433</u>	<u>22,129</u>	<u>22,273</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)

	111年7月至9月	110年7月至9月	111年1月至9月	110年1月至9月
營業收入	\$ -	-	-	-
本期淨利(損)	\$ 1,124	(653)	1,689	(3,173)
其他綜合損益	-	-	-	-
綜合損益總額	\$ 1,124	(653)	1,689	(3,173)
歸屬於非控制權益 之本期淨利(損)	\$ 203	(117)	304	(571)
歸屬於非控制權益 之綜合損益總額	\$ 203	(117)	304	(571)
			111年1月至9月	110年1月至9月
營業活動現金流量			\$ 1,119	(3,661)
投資活動現金流量			(3,175)	491
現金及約當現金減少數			\$ (2,056)	(3,170)
支付予非控制權益之股利			\$ -	-

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

	111.9.30	110.12.31	110.9.30	
流動資產	\$ 205,858	179,521	180,624	
非流動資產	467,031	405,482	407,889	
流動負債	(3,183)	(2,775)	(2,792)	
淨資產	\$ 669,706	582,228	585,721	
非控制權益期末帳面金額	\$ 115,591	100,493	101,096	
	111年7月至9月	110年7月至9月	111年1月至9月	110年1月至9月
營業收入	\$ -	-	-	-
本期淨利	\$ 1,277	5	1,723	231
其他綜合損益	-	-	-	-
綜合損益總額	\$ 1,277	5	1,723	231
歸屬於非控制權益 之本期淨利	\$ 220	1	297	40
歸屬於非控制權益 之綜合損益總額	\$ 220	1	297	40
			111年1月至9月	110年1月至9月
營業活動現金流量			\$ (60)	(46)
現金及約當現金減少數			\$ (60)	(46)
支付予非控制權益之股利			\$ -	-

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

	<u>111.9.30</u>	<u>110.12.31</u>	<u>110.9.30</u>
流動資產	\$ 2,648	5,099	5,152
非流動資產	291,116	244,951	248,166
流動負債	-	(18)	-
淨資產	<u>\$ 293,764</u>	<u>250,032</u>	<u>253,318</u>
非控制權益期末帳面金額	<u>\$ 146,882</u>	<u>125,016</u>	<u>126,659</u>

	<u>111年7月至9月</u>	<u>110年7月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>	<u>110年1月至9月</u>
營業收入	\$ -	-	-	-
本期淨損	\$ 692	(874)	570	(2,681)
其他綜合損益	-	-	-	-
綜合損益總額	<u>\$ 692</u>	<u>(874)</u>	<u>570</u>	<u>(2,681)</u>
歸屬於非控制權益 之本期淨損	<u>\$ 346</u>	<u>(437)</u>	<u>285</u>	<u>(1,341)</u>
歸屬於非控制權益 之綜合損益總額	<u>\$ 346</u>	<u>(437)</u>	<u>285</u>	<u>(1,341)</u>

	<u>111年1月至9月</u>	<u>110年1月至9月</u>
營業活動現金流量	\$ (26)	(27)
投資活動現金流量	(9,525)	(8,355)
籌資活動現金流量	6,350	8,355
現金及約當現金減少數	<u>\$ (3,201)</u>	<u>(27)</u>
支付予非控制權益之股利	<u>\$ -</u>	<u>-</u>

(八)不動產、廠房及設備

合併公司不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	<u>土 地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>其他設備</u>	<u>運輸設備</u>	<u>總 計</u>
成本或認定成本：					
民國111年1月1日餘額	\$ 171,935	79,630	13,780	4,089	269,434
增 添	-	-	336	-	336
處分及報廢	-	-	(154)	-	(154)
匯率變動之影響	-	-	942	472	1,414
民國111年9月30日餘額	<u>\$ 171,935</u>	<u>79,630</u>	<u>14,904</u>	<u>4,561</u>	<u>271,030</u>
民國110年1月1日餘額	\$ 165,722	67,535	13,999	3,572	250,828
增 添	-	1,109	344	610	2,063
處分及報廢	-	-	(374)	-	(374)
自存貨轉入	6,213	10,986	-	-	17,199
匯率變動之影響	-	-	(146)	(74)	(220)
民國110年9月30日餘額	<u>\$ 171,935</u>	<u>79,630</u>	<u>13,823</u>	<u>4,108</u>	<u>269,496</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111年1月1日餘額	\$ -	41,092	10,916	2,355	54,363
本年度折舊	-	930	1,990	444	3,364
處分及報廢	-	-	(121)	-	(121)
匯率變動之影響	-	-	775	348	1,123
民國111年9月30日餘額	\$ -	<u>42,022</u>	<u>13,560</u>	<u>3,147</u>	<u>58,729</u>
民國110年1月1日餘額	\$ -	39,895	8,863	1,839	50,597
本年度折舊	-	886	1,893	430	3,209
處分及報廢	-	-	(374)	-	(374)
匯率變動之影響	-	-	(62)	(43)	(105)
民國110年9月30日餘額	\$ -	<u>40,781</u>	<u>10,320</u>	<u>2,226</u>	<u>53,327</u>
帳面價值：					
民國111年1月1日	\$ <u>171,935</u>	<u>38,538</u>	<u>2,864</u>	<u>1,734</u>	<u>215,071</u>
民國111年9月30日	\$ <u>171,935</u>	<u>37,608</u>	<u>1,344</u>	<u>1,414</u>	<u>212,301</u>
民國110年1月1日	\$ <u>165,722</u>	<u>27,640</u>	<u>5,136</u>	<u>1,733</u>	<u>200,231</u>
民國110年9月30日	\$ <u>171,935</u>	<u>38,849</u>	<u>3,503</u>	<u>1,882</u>	<u>216,169</u>

截至民國一一一年九月三十日、一一〇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成本、折舊及減損損失，其變動明細如下：

	運輸設備
使用權資產成本：	
民國111年1月1日餘額	\$ 14,205
增 添	595
減 少	(8,191)
民國111年9月30日餘額	\$ <u>6,609</u>
民國110年1月1日餘額	\$ 15,115
增 添	5,269
減 少	(6,556)
民國110年9月30日餘額	\$ <u>13,828</u>
使用權資產之折舊及減損損失：	
民國111年1月1日餘額	\$ 7,797
本期折舊	3,447
減 少	(7,247)
民國111年9月30日餘額	\$ <u>3,997</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>運輸設備</u>
民國110年1月1日餘額	\$ 6,191
本期折舊	4,551
減少	<u>(4,267)</u>
民國110年9月30日餘額	<u>\$ 6,475</u>
帳面價值：	
民國111年1月1日	<u>\$ 6,408</u>
民國111年9月30日	<u>\$ 2,612</u>
民國110年1月1日	<u>\$ 8,924</u>
民國110年9月30日	<u>\$ 7,353</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：

	<u>自有資產</u>		<u>總計</u>
	<u>土地及改良物</u>	<u>房屋及建築</u>	
成本或認定成本：			
民國111年1月1日餘額	\$ 286,889	1,961,036	2,247,925
匯率變動之影響	<u>21,176</u>	<u>266,615</u>	<u>287,791</u>
民國111年9月30日餘額	<u>\$ 308,065</u>	<u>2,227,651</u>	<u>2,535,716</u>
民國110年1月1日餘額	\$ 291,051	2,011,904	2,302,955
增添購置	-	1,545	1,545
匯率變動之影響	<u>(3,278)</u>	<u>(41,277)</u>	<u>(44,555)</u>
民國110年9月30日餘額	<u>\$ 287,773</u>	<u>1,972,172</u>	<u>2,259,945</u>
折舊及減損損失：			
民國111年1月1日餘額	\$ -	165,390	165,390
本年度折舊	-	36,364	36,364
匯率變動之影響	<u>-</u>	<u>20,952</u>	<u>20,952</u>
民國111年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>222,706</u>	<u>222,706</u>
民國110年1月1日餘額	\$ -	121,740	121,740
本年度折舊	-	34,905	34,905
匯率變動之影響	<u>-</u>	<u>(2,059)</u>	<u>(2,059)</u>
民國110年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>154,586</u>	<u>154,586</u>
帳面金額：			
民國111年1月1日	<u>\$ 286,889</u>	<u>1,795,646</u>	<u>2,082,535</u>
民國111年9月30日	<u>\$ 308,065</u>	<u>2,004,945</u>	<u>2,313,010</u>
民國110年1月1日	<u>\$ 291,051</u>	<u>1,890,164</u>	<u>2,181,215</u>
民國110年9月30日	<u>\$ 287,773</u>	<u>1,817,586</u>	<u>2,105,359</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.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部分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，部分係採用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.民國一十一年九月三十日、一〇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

	111.9.30	110.12.31	110.9.30
工程存出保證金	\$ 164,834	121,294	121,294
其他流動資產－其他	100,735	103,343	102,137
取得合約之增額成本－流動	143,050	72,531	475
合 計	\$ 408,619	297,168	223,906

1.工程存出保證金

主係工程合建保證金等。

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，民國一十一年及一〇年一月一日至九月三十日認列零元及12,633千元之推銷費用。

(十二)短期借款

	111.9.30	110.12.31	110.9.30
信用銀行借款	\$ 388,091	557,000	557,193
擔保銀行借款	1,065,419	965,873	1,018,477
合 計	\$ 1,453,510	1,522,873	1,575,670
尚未使用額度	\$ 394,200	463,200	428,200
利率區間	1.49%~4.77%	1.47%~2.75%	1.49%~2.75%

1.借款之發行及償還

民國一十一年及一〇年一月一日至九月三十日新增金額分別為275,000千元及339,000千元，償還金額分別為423,870千元及166,566千元。

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。

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)長期借款

合併公司長期借款之明細如下：

	<u>111.9.30</u>	<u>110.12.31</u>	<u>110.9.30</u>
擔保銀行借款 (到期日為民國一一五年八月)	\$ 1,214,999	1,067,078	1,076,258
減：一年內到期部分	(12,383)	(10,795)	(10,862)
合 計	<u>\$ 1,202,616</u>	<u>1,056,283</u>	<u>1,065,396</u>
尚未使用額度	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
利率區間	<u>2.78%~4.93%</u>	<u>2.78%~2.99%</u>	<u>2.79%~2.99%</u>

1.借款之償還

民國一一一年及一一〇年一月一日至九月三十日新增金額皆為零元，償還之金額分別為8,284千元及7,939千元。

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：

	<u>111.9.30</u>	<u>110.12.31</u>	<u>110.9.30</u>
應付商業本票	<u>\$ 174,978</u>	<u>54,987</u>	<u>54,955</u>

1.民國一一一年及一一〇年一月一日至九月三十日新增金額分別為605,000千元及130,000千元，利率分別為1.19%~2.47%及1.2%~1.99%，到期日分別為民國一一一年七月至八月及一一〇年八月；償還金額分別為485,452千元及130,125千元。

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：

	<u>111.9.30</u>	<u>110.12.31</u>	<u>110.9.30</u>
流動	<u>\$ 2,630</u>	<u>4,431</u>	<u>4,631</u>
非流動	<u>\$ -</u>	<u>1,977</u>	<u>2,795</u>

民國一一一年及一一〇年一月一日至九月三十日新增之租賃負債金額分別為595千元及5,269千元，利率均為2.02%，租賃期間結束日分別為民國一一二年五月及民國一一二年十月。

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：

	<u>111年7月至9月</u>	<u>110年7月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>	<u>110年1月至9月</u>
租賃負債之利息費用	<u>\$ 16</u>	<u>36</u>	<u>67</u>	<u>127</u>
短期租賃之費用	<u>\$ 72</u>	<u>82</u>	<u>181</u>	<u>209</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)

租賃認列於現金流量表之金額如下：

	111年1月至9月	110年1月至9月
租賃之現金流出總額	\$ 3,671	4,879

1. 土地、房屋及建築之租賃

合併公司民國一一一年九月三十日及一一〇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二至三年間。

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

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：

	111.9.30	110.12.31	110.9.30
一年內	\$ 82,425	64,215	56,326
一年至五年	64,112	69,533	69,680
五年以上	16,280	21,598	25,237
	\$ 162,817	155,346	151,243

1. 民國一一一年及一一〇年七月一日至九月三十日及一一一年及一一〇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42,909千元、33,981千元、123,507千元及103,697千元。

2. 民國一一一年及一一〇年七月一日至九月三十日及一一一年及一一〇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2,856千元、753千元、4,398千元及2,783千元。

(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一一〇年及一〇九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：

	111年7月至9月	110年7月至9月	111年1月至9月	110年1月至9月
營業成本及營業費用 \$	18	20	55	59

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.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>111年7月至9月</u>	<u>110年7月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>	<u>110年1月至9月</u>
營業成本及營業費用	\$ <u>1,158</u>	<u>978</u>	<u>3,224</u>	<u>2,941</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>111年7月至9月</u>	<u>110年7月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>	<u>110年1月至9月</u>
當期所得稅費用				
以前年度所得稅高估 \$	-	-	-	(2,458)
土地增值稅	-	259	-	2,907
所得稅費用	\$ <u>-</u>	<u>259</u>	<u>-</u>	<u>449</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>111年7月至9月</u>	<u>110年7月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>	<u>110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>30,499</u>	<u>(152)</u>	<u>60,941</u>	<u>(9,264)</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一〇九年度。

(十九)資本及其他權益

除下列所述外，合併公司於民國一一一年及一一〇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一一〇年度合併財務報告附註六(十九)。

1.股本

民國一一一年九月三十日、一一〇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，實收資本額均為2,245,505千元。

2.資本公積

	<u>111.9.30</u>	<u>110.12.31</u>	<u>110.9.30</u>
發行股票溢價	\$ 346,236	346,236	346,236
庫藏股票交易	60,315	60,315	60,315
其他	129,782	129,152	129,152
	\$ <u>536,333</u>	<u>535,703</u>	<u>535,703</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)

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。

本公司於民國一一〇年七月二十日經股東會決議以資本公積發放現金股利112,275千元。

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。

(2)特別盈餘公積

依金管會規定，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

本公司於民國一一一年六月八日經股東會決議民國一一〇年度盈餘分配案，因考量未來資金規劃故不予分派盈餘；另於一一〇年七月二十日經股東常會決議民國一〇九年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	110年度		109年度	
	配股率(元)	金額	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：				
現金	\$ -	-	1.00	<u>224,550</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.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111年1月1日餘額	\$ (205,655)	(14,386)	(220,041)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	243,767	-	243,767
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	-	(31,182)	(31,182)
民國111年9月30日餘額	<u>\$ 38,112</u>	<u>(45,568)</u>	<u>(7,456)</u>
民國110年1月1日餘額	\$ (158,506)	(34,194)	(192,700)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	(37,055)	-	(37,055)
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	-	9,897	9,897
民國110年9月30日餘額	<u>\$ (195,561)</u>	<u>(24,297)</u>	<u>(219,858)</u>

5.非控制權益

	歸屬於非控制 權益之份額
民國111年1月1日	\$ 307,627
非控制權益淨利	1,398
外幣換算差異(稅後淨額)	39,320
非控制權益增加	2,442
民國111年9月30日餘額	<u>\$ 350,787</u>
民國110年1月1日	\$ 313,541
非控制權益淨損	(1,452)
外幣換算差異(稅後淨額)	(6,015)
非控制權益增加	4,051
民國110年9月30日餘額	<u>\$ 310,125</u>

(二十)每股盈餘(虧損)

合併公司基本每股盈餘(虧損)及稀釋每股盈餘(虧損)之計算如下：

	111年7月至9月	110年7月至9月	111年1月至9月	110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>(29,078)</u>	<u>(11,859)</u>	<u>(98,440)</u>	<u>61,950</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>(0.13)</u>	<u>(0.05)</u>	<u>(0.44)</u>	<u>0.28</u>
稀釋每股盈餘(虧損)				
歸屬於本公司普通股權益持有人 之淨利(損) (潛在普通股影響數後)	\$ <u>(29,078)</u>	<u>(11,859)</u>	<u>(98,440)</u>	<u>61,950</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)

	111年7月至9月	110年7月至9月	111年1月至9月	110年1月至9月
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	-	-	-	112
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>224,551</u>	<u>224,551</u>	<u>224,551</u>	<u>224,663</u>
	\$ <u>(0.13)</u>	<u>(0.05)</u>	<u>(0.44)</u>	<u>0.28</u>

(廿一)客戶合約之收入

1.收入之細分

	111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	\$ 2,422	-	9,119	11,541
美國	40,180	-	-	40,180
	<u>\$ 42,602</u>	<u>-</u>	<u>9,119</u>	<u>51,721</u>
主要產品：				
出租房地	\$ 41,849	-	1,060	42,909
勞務收入	753	-	8,059	8,812
	<u>\$ 42,602</u>	<u>-</u>	<u>9,119</u>	<u>51,721</u>
	110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	\$ 87,157	-	8,044	95,201
美國	31,251	-	-	31,251
	<u>\$ 118,408</u>	<u>-</u>	<u>8,044</u>	<u>126,452</u>
主要產品：				
銷售房地	\$ 85,226	-	-	85,226
出租房地	32,920	-	1,061	33,981
勞務收入	262	-	6,983	7,245
	<u>\$ 118,408</u>	<u>-</u>	<u>8,044</u>	<u>126,452</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)

	111年1月至9月			合 計
	建設部門	營建部門	所有 其他部門	
主要地區市場：				
臺灣	\$ 9,065	-	26,319	35,384
美國	115,305	-	-	115,305
	<u>\$ 124,370</u>	<u>-</u>	<u>26,319</u>	<u>150,689</u>
主要產品：				
出租房地	\$ 120,325	-	3,182	123,507
勞務收入	4,045	-	23,137	27,182
	<u>\$ 124,370</u>	<u>-</u>	<u>26,319</u>	<u>150,689</u>

	110年1月至9月			合 計
	建設部門	營建部門	所有 其他部門	
主要地區市場：				
臺灣	\$ 568,387	-	23,379	591,766
美國	95,495	-	-	95,495
	<u>\$ 663,882</u>	<u>-</u>	<u>23,379</u>	<u>687,261</u>
主要產品：				
銷售房地	\$ 560,368	-	-	560,368
出租房地	100,515	-	3,182	103,697
勞務收入	2,999	-	20,197	23,196
	<u>\$ 663,882</u>	<u>-</u>	<u>23,379</u>	<u>687,261</u>

2. 合約餘額

	111.9.30	110.12.31	110.9.30
應收票據	\$ 2,013	243	438
應收帳款	27,026	51,471	27,030
減：備抵損失	(2,412)	(2,412)	(2,412)
合 計	<u>\$ 26,627</u>	<u>49,302</u>	<u>25,056</u>
合約負債－銷售房地	\$ 327,002	117,360	5,866
合約負債－出租房地	1,351	390	305
合約負債－其他	1,007	-	-
合 計	<u>\$ 329,360</u>	<u>117,750</u>	<u>6,171</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，民國一一一年及一一〇年七月一日至九月三十日及一一一年及一一〇年一月一日至九月三十日並無其他重大變動之情形。

(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。

本公司民國一一一年及一一〇年七月一日至九月三十日及一一一年及一一〇年一月一日至九月三十日員工酬勞估列金額分別為零千元及(186)千元、零千元及979千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為零千元及(497)千元、零千元及2,610千元，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。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。

本公司民國一一〇年度及一〇九年度員工酬勞提列金額分別為723千元及4,293千元，董事及監察人酬勞提列金額分別為1,929千元及11,448千元，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

合併公司民國一一一年及一一〇年七月一日至九月三十日及一一一年及一一〇年一月一日至九月三十日之利息收入明細如下：

	<u>111年7月至9月</u>	<u>110年7月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>	<u>110年1月至9月</u>
銀行存款利息	\$ 1,768	268	3,041	1,120
其他利息收入	12	18	12	24
利息收入合計	<u>\$ 1,780</u>	<u>286</u>	<u>3,053</u>	<u>1,144</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)

2.其他收入

合併公司民國一一一年及一一〇年七月一日至九月三十日及一一一年及一一〇年一月一日至九月三十日之其他收入明細如下：

	<u>111年7月至9月</u>	<u>110年7月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>	<u>110年1月至9月</u>
股利收入	\$ 9,822	7,670	9,822	7,670
其他收入－其他	612	748	1,163	3,072
其他收入合計	<u>\$ 10,434</u>	<u>8,418</u>	<u>10,985</u>	<u>10,742</u>

3.其他利益及損失

合併公司民國一一一年及一一〇年七月一日至九月三十日及一一一年及一一〇年一月一日至九月三十日之其他利益及損失明細如下：

	<u>111年7月至9月</u>	<u>110年7月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>	<u>110年1月至9月</u>
外幣兌換利益(損失)	\$ 1,855	(17)	4,264	(867)
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益(損失)	98	(2,024)	(1,778)	1,910
其他損失	(914)	(359)	(2,473)	(3,042)
其他利益及損失淨額	<u>\$ 1,039</u>	<u>(2,400)</u>	<u>13</u>	<u>(1,999)</u>

4.財務成本

合併公司民國一一一年及一一〇年七月一日至九月三十日及一一一年及一一〇年一月一日至九月三十日之財務成本明細如下：

	<u>111年7月至9月</u>	<u>110年7月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>	<u>110年1月至9月</u>
利息費用	<u>\$ (22,724)</u>	<u>(13,872)</u>	<u>(54,353)</u>	<u>(43,270)</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一一〇年度合併財務報告附註六(廿四)。

1.信用風險

(1)信用風險最大暴險之金額

金融資產及合約資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)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。

(3)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，係按十二個月預期信用損失金額衡量該期間之備抵損失。民國一一一年及一一〇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)。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合 約 現金流量	6個月 以內	6-12個月	1-2年	3-5年	超過5年
111年9月30日							
非衍生金融負債							
無附息負債	\$ 300,628	300,628	300,628	-	-	-	-
租賃負債	2,630	2,651	1,563	1,088	-	-	-
浮動利率	2,668,509	2,868,296	317,545	486,293	491,331	458,127	1,115,000
固定利率	<u>174,978</u>	<u>175,000</u>	<u>175,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 3,146,745</u>	<u>3,346,575</u>	<u>794,736</u>	<u>487,381</u>	<u>491,331</u>	<u>458,127</u>	<u>1,115,000</u>
110年12月31日							
非衍生金融負債							
無附息負債	\$ 317,862	317,862	317,862	-	-	-	-
租賃負債	6,408	6,496	2,489	1,979	2,028	-	-
浮動利率	2,589,951	2,790,587	162,627	368,849	493,941	632,623	1,132,547
固定利率	<u>54,987</u>	<u>55,000</u>	<u>55,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 2,969,208</u>	<u>3,169,945</u>	<u>537,978</u>	<u>370,828</u>	<u>495,969</u>	<u>632,623</u>	<u>1,132,547</u>
110年9月30日							
非衍生金融負債							
無附息負債	\$ 209,144	209,144	209,144	-	-	-	-
租賃負債	7,426	7,545	2,714	1,957	2,874	-	-
浮動利率	2,651,928	2,790,587	162,627	368,849	493,941	632,623	1,132,547
固定利率	<u>54,955</u>	<u>55,000</u>	<u>55,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 2,923,453</u>	<u>3,062,276</u>	<u>429,485</u>	<u>370,806</u>	<u>496,815</u>	<u>632,623</u>	<u>1,132,547</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) 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，合併公司民國一〇一年及一〇〇一年一月一日至九月三十日之淨利及淨損將減少或增加8,006千元及7,956千元，主因係合併公司之變動利率借款。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)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	111年1月至9月		110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%	\$ 8,389	894	10,516
下跌10%	\$ (8,389)	(894)	(10,516)	(3,111)

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：

	111.9.30				
	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	\$ 8,941	8,941	-	-	8,941
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	\$ 83,889	83,889	-	-	83,889
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 1,574,757	-	-	-	-
應收票據及應收帳款	26,627	-	-	-	-
其他應收款	10,828	-	-	-	-
工程存出保證金	164,834	-	-	-	-
其他金融資產	476,590	-	-	-	-
小計	2,253,636	-	-	-	-
按攤銷後成本衡量之金融負債					
長短期借款	\$ 2,668,509	-	-	-	-
應付短期票券	174,978	-	-	-	-
應付票據及應付帳款	241,696	-	-	-	-
其他應付款	58,932	-	-	-	-
租賃負債	2,630	-	-	-	-
存入保證金	6,660	-	-	-	-
小計	3,153,405	-	-	-	-

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)

		110.12.31				
		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	\$ 34,352	34,352	-	-	34,352	
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	\$ 115,071	115,071	-	-	115,071	
按攤銷後成本衡量之金融資產						
現金及約當現金	\$ 2,186,810	-	-	-	-	
應收票據及應收帳款	49,302	-	-	-	-	
其他應收款	26,037	-	-	-	-	
工程存出保證金	121,294	-	-	-	-	
其他金融資產	204,607	-	-	-	-	
小計	2,588,050	-	-	-	-	
按攤銷後成本衡量之金融負債						
長短期借款	\$ 2,589,951	-	-	-	-	
應付短期票券	54,987	-	-	-	-	
應付票據及應付帳款	221,804	-	-	-	-	
其他應付款	96,058	-	-	-	-	
租賃負債	6,408	-	-	-	-	
存入保證金	6,108	-	-	-	-	
小計	2,975,316	-	-	-	-	
		110.9.30				
		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	\$ 31,114	31,114	-	-	31,114	
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	\$ 105,160	105,160	-	-	105,160	
按攤銷後成本衡量之金融資產						
現金及約當現金	\$ 2,268,733	-	-	-	-	
應收票據及應收帳款	25,056	-	-	-	-	
其他應收款	22,685	-	-	-	-	
工程存出保證金	121,294	-	-	-	-	
其他金融資產	124,588	-	-	-	-	
小計	2,562,356	-	-	-	-	

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)

	110.9.30				
	帳面金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
按攤銷後成本衡量之金融負債					
長短期借款	\$ 2,651,928	-	-	-	-
應付短期票券	54,955	-	-	-	-
應付票據及應付帳款	170,238	-	-	-	-
其他應付款	38,906	-	-	-	-
租賃負債	7,426	-	-	-	-
存入保證金	5,919	-	-	-	-
小計	<u>2,929,372</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(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)民國一一年及一一〇年一月一日至九月三十日並無任何層級移轉之情事。

(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一一〇年度合併財務報告附註六(廿五)所揭露者無重大變動。

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)

(廿六)資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一一〇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一一〇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一一〇年度合併財務報告附註六(廿六)。

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
全球興業股份有限公司	關聯企業
全達投資股份有限公司	關聯企業

(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	111年7月至9月	110年7月至9月	111年1月至9月	110年1月至9月
其他關係人	\$ <u>30</u>	<u>30</u>	<u>90</u>	<u>90</u>

於民國一一一年九月三十日，一一〇年十二月三十一日及九月三十日合併公司因上述租賃向關係人預收之租金分別為30千元、零千元及30千元。

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	111年7月至9月	110年7月至9月	111年1月至9月	110年1月至9月
短期員工福利	\$ <u>5,972</u>	<u>6,189</u>	<u>19,619</u>	<u>23,110</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	111.9.30	110.12.31	110.9.30
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	\$ 385,140	122,236	41,759
其他金融資產—流動及非流動	保證金及押標金	5,598	7,270	7,271
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	應付短期票券	25,503	24,672	23,469
待售房地	短期借款	36,081	-	62,996
營建用地	短期借款	1,598,521	1,411,825	1,552,405
在建房地	短期借款	801,698	395,775	139,220
不動產、廠房及設備	短期借款	105,188	105,366	206,683
投資性不動產	短期借款及長期借款	2,301,436	2,071,016	2,105,359
		<u>\$ 5,259,165</u>	<u>4,138,160</u>	<u>4,139,162</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)

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.於民國一一一年九月三十日、一一〇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：

	<u>111.9.30</u>	<u>110.12.31</u>	<u>110.9.30</u>
簽訂合約總價(未稅)	\$ <u>2,638,896</u>	<u>1,171,760</u>	<u>29,754</u>
已收取價款	\$ <u>327,002</u>	<u>117,360</u>	<u>5,866</u>

2.於民國一一一年九月三十日、一一〇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：

	<u>111.9.30</u>	<u>110.12.31</u>	<u>110.9.30</u>
存出保證金票據	\$ <u>469,000</u>	<u>469,000</u>	<u>469,000</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：

	<u>111.9.30</u>	<u>110.12.31</u>	<u>110.9.30</u>
已簽訂之工程合約價款(未稅)	\$ <u>1,884,653</u>	<u>703,834</u>	<u>383,297</u>
尚未計價之工程款項	\$ <u>1,367,678</u>	<u>612,260</u>	<u>335,631</u>

4.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：

	<u>111.9.30</u>	<u>110.12.31</u>	<u>110.9.30</u>
取得存貨(建設業)	\$ <u>34,340</u>	<u>10,284</u>	<u>10,284</u>

(二)其他

於民國一一一年九月三十日、一一〇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164,834千元、121,294千元及121,294千元。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

十二、其他

(一)員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功能別 性質別	111年7月至9月			110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	9,469	18,821	28,290	7,732	17,531	25,263
勞健保費用	930	1,389	2,319	713	1,275	1,988
退休金費用	528	648	1,176	405	584	989
其他員工福利費用	117	436	553	131	461	592
折舊費用	12,562	2,024	14,586	11,561	2,422	13,983
攤銷費用	-	105	105	-	61	61

功能別 性質別	111年1月至9月			110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	26,618	58,408	85,026	22,079	56,542	78,621
勞健保費用	2,534	4,433	6,967	2,134	4,318	6,452
退休金費用	1,405	1,874	3,279	1,180	1,782	2,962
其他員工福利費用	366	1,407	1,773	362	1,731	2,093
折舊費用	36,364	6,811	43,175	34,905	7,760	42,665
攤銷費用	-	322	322	-	179	179

(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

民國一一年一月一日至九月三十日合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：

單位：新台幣千元

編 號	背書保 證者公 司名稱	被背書保證對象 公司名稱	關係	對單一企 業背書保 證限額	本期最高 背書保證 餘額	期末背 書保證 餘額	實際動 支金額	以財產擔 保之背書 保證金額	累計背書保證金 額佔最近期財務 報表淨值之比率	背書保 證最高 限額	屬母公司 對子公司 背書保證	屬子公司 對母公司 背書保證	屬對大陸 地區背書 保證
0	本公司	CHAINQUI HOLDING CO., LTD. (SAMOA)	2	4,335,816	224,140	224,140	124,192	330,000	5.17%	6,503,724	Y	N	N

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	股票一群益金鼎證券(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	52,425	- %	52,425	-
全坤建設開發(股)公司	股票—台灣高速鐵路(股)公司	-	"	200,000	5,700	- %	5,700	-
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	247,299	6,962	- %	6,962	-
全坤建設開發(股)公司	股票—碩豐數位科技(股)公司	-	"	1,000	16	- %	16	-
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	-	"	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	-	"	412,812	-	2.80 %	-	-
保鑫投資(股)公司	股票—王道商業銀行(股)公司	-	"	3,115,430	25,764	- %	25,764	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	69,749	1,963	- %	1,963	-
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	-	"	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。

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	4,750	與一般交易相當	0.06 %
0	全坤建設開發(股)公司	家園營造(股)公司	1	應付票據	38,851	與一般交易相當	0.47 %
1	家園營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	應收帳款	18,047	與一般交易相當	0.22 %
1	家園營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	應收票據	25,553	與一般交易相當	0.31 %
1	家園營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	營建收入	85,522	與一般交易相當	56.75 %
1	家園營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	營建成本	83,812	與一般交易相當	55.62 %
2	全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	大禾保全(股)公司	3	其他營業成本	9,054	與一般交易相當	6.01 %
3	大禾保全(股)公司	全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	3	勞務收入	9,054	與一般交易相當	6.01 %

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代表子公司全鴻公寓大廈管理維護(有)公司。
- 4.3代表孫公司大禾保全(股)公司。

註二、與交易人之關係種類標示如下：

1. 母公司對子公司。
2. 子公司對母公司。
3. 子公司對子公司。

註三、上述交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

(二) 轉投資事業相關資訊：

民國一一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 %	9,039	139	139	
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	164,640	17,999,991	99.99 %	132,471	(7,054)	(8,764)	
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 %	27,460	1,603	1,202	
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 %	102,197	1,689	1,385	
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 %	531,178	1,196	1,196	
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	1,948,709	1,894,721	63,110,000	100.00 %	1,683,400	(33,152)	(33,152)	
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 %	170,657	267	267	
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	98,879	11,500,000	100.00 %	113,328	(3,914)	-	

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			
保鑫投資(股)公司	Rich Key Asia LTD.	香港	海外投資控股公司	996	996	-	100.00 %	-	-	-	
保鑫投資(股)公司	Ever Easy Management	香港	海外投資控股公司	753	753	-	100.00 %	-	-	-	
保鑫投資(股)公司	New Momentum LTD.	薩摩亞	海外投資控股公司	415	415	-	100.00 %	-	-	-	
保鑫投資(股)公司	Profit Asia LTD.	薩摩亞	海外投資控股公司	431	431	-	100.00 %	-	-	-	
家園營造(股)公司	大禾保全(股)公司	台灣	保全業	40,000	40,000	4,000,000	100.00 %	38,993	(650)	-	
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 %	514,926	1,365	-	
NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	薩摩亞	海外投資控股公司	526,533	526,533	16,782,000	82.74 %	554,115	1,723	-	
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 %	469,031	1,778	-	
CHAINQUI HOLDING CO., LTD (SAMOA)	CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	美國	海外投資控股公司	2,041,232	2,002,173	65,935,000	100.00 %	1,802,180	(30,894)	-	
CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT BELLTOWN LLC	美國	海外投資控股公司	1,115,238	1,115,238	36,410,000	100.00 %	986,817	(9,411)	-	
CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT VIRGINIA, LLC	美國	土地、住宅及開發租售	833,339	794,280	26,550,000	100.00 %	741,902	(15,004)	-	
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 %	56,951	42	-	
CHAINQUI CONSTRUCTION CO., LTD(SAMOA)	GALORE DEVELOPMENT GROUP INC.	美國	海外投資控股公司	146,110	143,346	4,750,000	50.00 %	146,882	570	-	
GALORE DEVELOPMENT GROUP INC.	CHAINQUI DEVELOPMENT SEATTLE, LLC	美國	海外投資控股公司	286,685	278,233	9,400,000	100.00 %	291,116	575	-	
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 %	168,885	3,481	-	
CHAINQUI DEVELOPMENT SEATTLE, LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT HARBORVIEW, LLC	美國	土地、住宅及開發租售	123,788	115,337	4,150,000	100.00 %	120,605	(2,586)	-	

(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)

(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		28,463,661	12.67 %
全展投資股份有限公司		21,447,410	9.55 %
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 %
李勇毅		12,403,271	5.52 %

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：

	111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	\$ 42,602	-	9,119	-	51,721
部門間收入	99	50,989	2,932	(54,020)	-
收入總計	<u>\$ 42,701</u>	<u>50,989</u>	<u>12,051</u>	<u>(54,020)</u>	<u>51,721</u>
應報導部門損益	<u>\$ (42,742)</u>	<u>(601)</u>	<u>872</u>	<u>14,390</u>	<u>(28,081)</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)

		110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	\$	118,408	-	8,044	-	126,452
部門間收入		144	34,732	3,303	(38,179)	-
收入總計	\$	<u>118,552</u>	<u>34,732</u>	<u>11,347</u>	<u>(38,179)</u>	<u>126,452</u>
應報導部門損益	\$	<u>(22,175)</u>	<u>(925)</u>	<u>(1,547)</u>	<u>12,643</u>	<u>(12,004)</u>
		111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	\$	124,370	-	26,319	-	150,689
部門間收入		342	85,522	9,054	(94,918)	-
收入總計	\$	<u>124,712</u>	<u>85,522</u>	<u>35,373</u>	<u>(94,918)</u>	<u>150,689</u>
應報導部門損益	\$	<u>(129,352)</u>	<u>(3,914)</u>	<u>(4,357)</u>	<u>40,581</u>	<u>(97,042)</u>
		110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	\$	663,882	-	23,379	-	687,261
部門間收入		432	56,132	9,459	(66,023)	-
收入總計	\$	<u>664,314</u>	<u>56,132</u>	<u>32,838</u>	<u>(66,023)</u>	<u>687,261</u>
應報導部門損益	\$	<u>26,436</u>	<u>(3,910)</u>	<u>(6,928)</u>	<u>45,349</u>	<u>60,947</u>