

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
民國一十二年及一十一年第三季

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	11~31
(七)關係人交易	31~32
(八)質押之資產	32
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	32~33
(十)重大之災害損失	33
(十一)重大之期後事項	33
(十二)其 他	33
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	34~35
2.轉投資事業相關資訊	36~37
3.大陸投資資訊	37
4.主要股東資訊	37
(十四)部門資訊	37~38



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 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一一二年及一一一年九月三十日之合併資產負債表，與民國一一二年及一一一年七月一日至九月三十日及一一二年及一一一年一月一日至九月三十日之合併綜合損益表，暨民國一一二年及一一一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

本會計師係依照核閱準則2410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一一二年及一一一年九月三十日之合併財務狀況，與民國一一二年及一一一年七月一日至九月三十日及一一二年及一一一年一月一日至九月三十日之合併財務績效暨民國一一二年及一一一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：

曾興揚
黃以婷



證券主管機關：金管證六字第0940129108號
核准簽證文號：金管證審字第1100333824號
民國一一二年十一月十三日

全坤建設開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一十二年九月三十日、一十一年十二月三十一日及九月三十日

單位：新台幣千元

	112.9.30		111.12.31		111.9.30			112.9.30		111.12.31		111.9.30	
	金額	%	金額	%	金額	%		金額	%	金額	%	金額	%
資 產							負債及權益						
流動資產：							流動負債：						
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 1,210,863	13	1,557,419	19	1,574,757	19	2100 短期借款(附註六(十二))	\$ 2,346,524	24	1,598,973	19	1,453,510	18
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二))	25,216	-	19,519	-	8,941	-	2110 應付短期票券(附註六(十四))	139,572	2	219,529	3	174,978	2
1150 應收票據淨額(附註六(四)及(二十一))	2,766	-	1,139	-	2,013	-	2130 合約負債－流動(附註六(二十一))	878,366	9	429,318	5	329,360	4
1170 應收帳款淨額(附註六(四)及(二十一))	30,908	-	18,344	-	24,614	-	2150 應付票據	162,101	2	135,198	2	121,443	2
1200 其他應收款(附註六(五))	9,333	-	8,611	-	10,828	-	2170 應付帳款	144,532	2	121,668	1	120,253	1
1320 存貨(建設業適用)(附註六(六)、八及九)	4,208,570	44	3,046,559	36	2,859,913	35	2200 其他應付款(附註六(十六))	93,680	1	68,606	1	58,932	1
1410 預付款項	281,259	3	232,839	3	228,760	3	2230 本期所得稅負債	-	-	1,284	-	1,430	-
1476 其他金融資產－流動(附註六(十一)及八)	500,453	5	395,344	5	393,474	5	2280 租賃負債－流動(附註六(十五))	2,628	-	5,034	-	2,630	-
1478 工程存出保證金(附註六(十一)及九)	185,123	2	170,574	2	164,834	2	2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十三))	12,585	-	11,977	-	12,383	-
1479 其他流動資產－其他	107,410	1	96,504	1	100,735	1	2399 其他流動負債－其他	27,939	-	22,439	-	34,001	-
1480 取得合約之增額成本－流動(附註六(十一))	330,929	4	185,591	2	143,050	2		<u>3,807,927</u>	<u>40</u>	<u>2,614,026</u>	<u>31</u>	<u>2,308,920</u>	<u>28</u>
	<u>6,892,830</u>	<u>72</u>	<u>5,732,443</u>	<u>68</u>	<u>5,511,919</u>	<u>67</u>	非流動負債：						
非流動資產：							2540 長期借款(附註六(十三))	1,210,142	13	1,160,327	14	1,202,616	15
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)及八)	108,168	1	85,804	1	83,889	1	2570 遞延所得稅負債	17,633	-	-	-	9,528	-
1600 不動產、廠房及設備(附註六(八)及八)	210,360	2	211,470	3	212,301	3	2580 租賃負債－非流動(附註六(十五))	3,891	-	5,831	-	-	-
1755 使用權資產(附註六(九))	6,492	-	10,828	-	2,612	-	2640 淨確定福利負債－非流動	31	-	524	-	1,143	-
1760 投資性不動產淨額(附註六(十)及八)	2,294,887	24	2,232,627	27	2,313,010	28	2645 存入保證金	6,343	-	5,919	-	6,660	-
1780 無形資產	1,451	-	1,170	-	1,251	-		<u>1,238,040</u>	<u>13</u>	<u>1,172,601</u>	<u>14</u>	<u>1,219,947</u>	<u>15</u>
1840 遞延所得稅資產	-	-	6,434	-	-	-	負債總計	<u>5,045,967</u>	<u>53</u>	<u>3,786,627</u>	<u>45</u>	<u>3,528,867</u>	<u>43</u>
1980 其他金融資產－非流動(附註八)	83,567	1	86,433	1	83,116	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	8,486	-	8,432	-	7,372	-	3110 普通股股本	2,245,505	23	2,245,505	27	2,245,505	27
	<u>2,713,411</u>	<u>28</u>	<u>2,643,198</u>	<u>32</u>	<u>2,703,551</u>	<u>33</u>	3200 資本公積	536,843	6	536,333	7	536,333	7
							3300 保留盈餘	1,340,168	14	1,509,412	18	1,561,434	19
							3400 其他權益	49,245	-	(69,390)	(1)	(7,456)	-
							歸屬母公司業主之權益合計	4,171,761	43	4,221,860	51	4,335,816	53
							36XX 非控制權益(附註六(七)及(十九))	388,513	4	367,154	4	350,787	4
							權益總計	4,560,274	47	4,589,014	55	4,686,603	57
資產總計	<u>\$ 9,606,241</u>	<u>100</u>	<u>8,375,641</u>	<u>100</u>	<u>8,215,470</u>	<u>100</u>	負債及權益總計	<u>\$ 9,606,241</u>	<u>100</u>	<u>8,375,641</u>	<u>100</u>	<u>8,215,470</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)

全坤建設開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一十二年及一十一年七月一日至九月三十日及一十二年及一十一年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	112年7月至9月		111年7月至9月		112年1月至9月		111年1月至9月	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十六)、(二十一)及七)	\$ 57,572	100	51,721	100	165,904	100	150,689	100
5000 營業成本(附註六(六)及(十七))	41,830	73	40,319	78	119,079	72	106,729	71
營業毛利	15,742	27	11,402	22	46,825	28	43,960	29
營業費用(附註六(十七)及(二十二)):								
6100 推銷費用	10,036	17	8,579	17	33,229	20	30,785	20
6200 管理費用	19,961	35	21,433	41	67,115	40	69,915	46
營業費用合計	29,997	52	30,012	58	100,344	60	100,700	66
營業淨損	(14,255)	(25)	(18,610)	(36)	(53,519)	(32)	(56,740)	(37)
營業外收入及支出(附註六(二十三)):								
7100 利息收入	5,562	10	1,780	3	17,318	10	3,053	2
7010 其他收入	4,717	8	10,434	20	8,396	5	10,985	7
7020 其他利益及損失	(2,806)	(5)	1,039	3	(15,570)	(9)	13	-
7050 財務成本(附註六(六))	(42,905)	(74)	(22,724)	(44)	(120,766)	(73)	(54,353)	(36)
營業外收入及支出合計	(35,432)	(61)	(9,471)	(18)	(110,622)	(67)	(40,302)	(27)
繼續營業部門稅前淨損	(49,687)	(86)	(28,081)	(54)	(164,141)	(99)	(97,042)	(64)
7951 減：所得稅費用(附註六(十八))	-	-	-	-	-	-	-	-
本期淨損	(49,687)	(86)	(28,081)	(54)	(164,141)	(99)	(97,042)	(64)
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	(850)	(2)	(18,394)	(36)	22,364	13	(31,182)	(21)
8349 與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-	-	-	-	-
	(850)	(2)	(18,394)	(36)	22,364	13	(31,182)	(21)
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	99,011	172	172,160	333	137,035	83	344,028	228
8399 與可能重分類之項目相關之所得稅(附註六(十八))	(17,382)	(30)	(30,499)	(59)	(24,067)	(15)	(60,941)	(40)
	81,629	142	141,661	274	112,968	68	283,087	188
8300 本期其他綜合損益	80,779	140	123,267	238	135,332	81	251,905	167
8510 本期綜合損益總額	\$ 31,092	54	95,186	184	(28,809)	(18)	154,863	103
本期淨損歸屬於：								
8610 母公司業主	\$ (51,914)	(90)	(29,078)	(56)	(169,244)	(102)	(98,440)	(65)
8620 非控制權益	2,227	4	997	2	5,103	3	1,398	1
	\$ (49,687)	(86)	(28,081)	(54)	(164,141)	(99)	(97,042)	(64)
綜合損益總額歸屬於：								
8710 母公司業主	\$ 16,767	29	74,526	144	(50,609)	(31)	114,145	76
8720 非控制權益	14,325	25	20,660	40	21,800	13	40,718	27
	\$ 31,092	54	95,186	184	(28,809)	(18)	154,863	103
每股虧損(附註六(二十))								
9750 基本每股虧損(單位：元)	\$ (0.23)		(0.13)		(0.75)		(0.44)	

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



全坤建設開發股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一十二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		保留盈餘				國外營運機構財務報表 換算之兌換 差額	其他權益項目		歸屬於母 公司業主 權益總計	非控制 權益	權益總計
	股本	資本公積	法定盈 餘公積	特別盈 餘公積	未分配 盈餘	合計		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	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
民國一十二年一月一日餘額	\$ 2,245,505	536,333	538,597	220,041	750,774	1,509,412	(25,737)	(43,653)	(69,390)	4,221,860	367,154	4,589,014
本期淨利(損)	-	-	-	-	(169,244)	(169,244)	-	-	-	(169,244)	5,103	(164,141)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	96,271	22,364	118,635	118,635	16,697	135,332
本期綜合損益總額	-	-	-	-	(169,244)	(169,244)	96,271	22,364	118,635	(50,609)	21,800	(28,809)
盈餘指撥及分配：												
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	(150,652)	150,652	-	-	-	-	-	-	-
其他資本公積變動：												
其他資本公積變動數	-	510	-	-	-	-	-	-	-	510	-	510
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(441)	(441)
民國一十二年九月三十日餘額	\$ 2,245,505	536,843	538,597	69,389	732,182	1,340,168	70,534	(21,289)	49,245	4,171,761	388,513	4,560,274

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

~6~



會計主管：王騰仙



全坤建設開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一十二年及一十一年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	112年1月至9月	111年1月至9月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨損	\$ (164,141)	(97,042)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	43,581	43,175
攤銷費用	374	322
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失	2,879	1,778
利息費用	120,766	54,353
利息收入	(17,318)	(3,053)
股利收入	(4,351)	(9,822)
處分不動產、廠房及設備損失	-	33
租賃修改利益	(32)	(6)
收益費損項目合計	<u>145,899</u>	<u>86,780</u>
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產(增加)減少	(8,576)	23,633
應收票據增加	(1,627)	(1,770)
應收帳款(增加)減少	(11,363)	25,602
其他應收款(增加)減少	(722)	17,117
存貨增加	(1,070,247)	(472,925)
預付款項增加	(48,131)	(27,640)
其他流動資產(增加)減少	(6,100)	2,684
其他金融資產增加	(103,892)	(263,972)
取得合約之增額成本增加	(145,338)	(70,519)
工程存出保證金增加	(14,549)	(43,540)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	<u>(1,410,545)</u>	<u>(811,330)</u>
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	449,008	211,495
應付票據增加	26,903	13,252
應付帳款增加	22,857	6,561
其他應付款增加(減少)	20,857	(40,141)
其他流動負債增加	5,499	5,180
淨確定福利負債減少	(493)	(460)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	<u>524,631</u>	<u>195,887</u>
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	<u>(885,914)</u>	<u>(615,443)</u>
調整項目合計	<u>(740,015)</u>	<u>(528,663)</u>
營運產生之現金流出	(904,156)	(625,705)
收取之利息	17,318	3,053
收取之股利	4,351	9,822
支付之利息	(128,686)	(56,876)
支付之所得稅	(1,534)	(39)
營業活動之淨現金流出	<u>(1,012,707)</u>	<u>(669,745)</u>

全坤建設開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一十二年及一十一年一月一日至九月三十日

單位:新台幣千元

	<u>112年1月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(633)	(336)
取得無形資產	(655)	(184)
取得投資性不動產	(1,263)	-
其他金融資產－流動增加	(1,217)	-
其他金融資產－非流動減少	6,648	2,235
投資活動之淨現金流入	<u>2,880</u>	<u>1,715</u>
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	847,147	275,000
短期借款減少	(125,326)	(423,870)
應付短期票券增加	720,000	605,000
應付短期票券減少	(801,848)	(485,452)
償還長期借款	(8,748)	(8,284)
存入保證金增加	1,475	684
存入保證金減少	(1,267)	(664)
租賃本金償還	(3,421)	(3,423)
非控制權益變動	(441)	2,442
籌資活動之淨現金流入(流出)	<u>627,571</u>	<u>(38,567)</u>
匯率變動對現金及約當現金之影響	35,700	94,544
本期現金及約當現金減少數	(346,556)	(612,053)
期初現金及約當現金餘額	<u>1,557,419</u>	<u>2,186,810</u>
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 1,210,863</u>	<u>1,574,757</u>

董事長：李勇毅



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：江清峰



會計主管：王騰仙



全坤建設開發股份有限公司及子公司
合併財務報告附註
民國一一二年及一一一年第三季
(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一一二年十一月十三日經董事會通過發布。

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

合併公司自民國一一二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」

合併公司自民國一一二年五月二十三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。

- 國際會計準則第十二號之修正「國際租稅變革-支柱二規則範本」

(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一一三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「負債分類為流動或非流動」
- 國際會計準則第一號之修正「具合約條款之非流動負債」
- 國際會計準則第七號及國際財務報導準則第七號之修正「供應商融資安排」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「售後租回中之租賃負債」

(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」
- 國際會計準則第二十一號「缺乏可兌換性」

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一一一年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一一一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
			112.9.30	111.12.31	111.9.30	
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
			112.9.30	111.12.31	111.9.30	
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 SEATTLE, 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一一一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一一一年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一一一年度合併財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
庫存現金	\$ 543	550	475
支票存款	32,935	85,504	72,859
活期存款	698,710	984,265	1,005,749
外幣存款	4,494	3,753	3,767
定期存款	474,181	483,347	491,907
現金及約當現金	\$ 1,210,863	1,557,419	1,574,757

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(二十四)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
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	\$ 20,312	9,482	8,925
國內興櫃公司股票	19	15	16
貨幣型基金	4,885	10,022	-
合 計	\$ 25,216	19,519	8,941

1. 合併公司將所持有之透過損益按公允價值衡量之金融資產出借予元大證券，目的為賺取借券期間券商依出借費率計算所收取之對價收入，出借期間合併公司仍有參與除權息之權利惟不得行使投票權，民國一一二年及一一一年七月一日至九月三十日及一一二年及一一一年一月一日至九月三十日出借有價證券收入分別為零元、零元、25千元及零元。民國一一二年九月三十日、一一一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、7,379千元及零元。
2. 民國一一二年九月三十日、一一一年十二月三十一日及九月三十日，上述金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

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)

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>112.9.30</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.9.30</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	\$ 72,550	53,915	52,425
國內上市(櫃)公司股票－台灣高速鐵路(股)公司	5,990	5,750	5,700
國內上市(櫃)公司股票－王道商業銀行(股)公司	29,628	26,139	25,764
合 計	<u>\$ 108,168</u>	<u>85,804</u>	<u>83,889</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.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(二十四)。
- 3.上述金融資產作為應付短期票券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>112.9.30</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.9.30</u>
應收票據	\$ 2,766	1,139	2,013
應收帳款	33,320	20,756	27,026
減：備抵損失	<u>(2,412)</u>	<u>(2,412)</u>	<u>(2,412)</u>
	<u>\$ 33,674</u>	<u>19,483</u>	<u>26,627</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>112.9.30</u>		
	<u>應收款項 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	\$ 33,674	0%	-
逾期365天以上	<u>2,412</u>	100%	<u>2,412</u>
	<u>\$ 36,086</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)

	111.12.31		
	應收款項 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 19,483	0%	-
逾期365天以上	2,412	100%	2,412
	\$ 21,895		2,412

	111.9.30		
	應收款項 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 26,627	0%	-
逾期365天以上	2,412	100%	2,412
	\$ 29,039		2,412

合併公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	112年1月至9月	111年1月至9月
期初餘額(即期末餘額)	\$ 2,412	2,412

上述金融資產並未有提供作質押擔保之情形。

(五)其他應收款

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
其他應收款	\$ 9,333	37,835	40,052
減：備抵損失	-	(29,224)	(29,224)
	\$ 9,333	8,611	10,828

合併公司其他應收款之備抵損失變動表如下：

	112年1月至9月	111年1月至9月
期初餘額	\$ 29,224	29,224
本年度因無法收回而沖銷之金額	(29,224)	-
期末餘額	\$ -	29,224

其餘信用風險資訊請詳附註六(二十四)。

(六)存 貨

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
待售房地	\$ 36,717	36,717	36,717
營建用地	2,184,842	1,847,867	1,849,412
在建房地	1,846,088	1,095,421	910,977
預付土地款	140,923	66,554	62,807
	\$ 4,208,570	3,046,559	2,859,913

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.民國一一二年及一一一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.民國一一二年及一一一年七月一日至九月三十日及一一二年及一一一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>112年7月至9月</u>	<u>111年7月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>
利息支出總額	\$ 48,704	24,942	134,610	59,743
在建房地之資本化金額	5,799	2,218	13,844	5,390
資本化利率	2.42%~2.55%	1.83%~2.13%	2.09%~2.61%	1.52%~2.13%

- 3.民國一一二年九月三十日、一一一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.民國一一二年九月三十日、一一一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>112.9.30</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.9.30</u>
存貨	\$ <u>3,849,250</u>	<u>3,009,842</u>	<u>2,823,195</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>112.9.30</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.9.30</u>
全達建設開發(股)公司	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.全達建設開發(股)公司之彙總性財務資訊

	<u>112.9.30</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.9.30</u>
流動資產	\$ 153,701	153,715	154,952
流動負債	(29,641)	(29,968)	(30,322)
淨資產	\$ <u>124,060</u>	<u>123,747</u>	<u>124,630</u>
非控制權益期末帳面金額	\$ <u>22,331</u>	<u>22,274</u>	<u>22,433</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>112年7月至9月</u>	<u>111年7月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>
營業收入	\$ -	-	-	-
本期淨利	\$ 592	1,124	313	1,689
其他綜合損益	-	-	-	-
綜合損益總額	\$ <u>592</u>	<u>1,124</u>	<u>313</u>	<u>1,689</u>
歸屬於非控制權益 之本期淨利	\$ <u>106</u>	<u>203</u>	<u>56</u>	<u>304</u>
歸屬於非控制權益 之綜合損益總額	\$ <u>106</u>	<u>203</u>	<u>56</u>	<u>304</u>
			<u>112年1月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>
營業活動現金流量			\$ 37	1,119
投資活動現金流量			(6,224)	(3,175)
現金及約當現金減少數			\$ <u>(6,187)</u>	<u>(2,056)</u>

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

	<u>112.9.30</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.9.30</u>	
流動資產	\$ 209,615	199,140	205,858	
非流動資產	490,528	454,372	467,031	
流動負債	(3,235)	(3,079)	(3,183)	
淨資產	\$ <u>696,908</u>	<u>650,433</u>	<u>669,706</u>	
非控制權益期末帳面金額	\$ <u>120,286</u>	<u>112,265</u>	<u>115,591</u>	
	<u>112年7月至9月</u>	<u>111年7月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>
營業收入	\$ -	-	-	-
本期淨利	\$ 4,801	1,277	12,875	1,723
其他綜合損益	-	-	-	-
綜合損益總額	\$ <u>4,801</u>	<u>1,277</u>	<u>12,875</u>	<u>1,723</u>
歸屬於非控制權益 之本期淨利	\$ <u>828</u>	<u>220</u>	<u>2,222</u>	<u>297</u>
歸屬於非控制權益 之綜合損益總額	\$ <u>828</u>	<u>220</u>	<u>2,222</u>	<u>297</u>
			<u>112年1月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>
營業活動現金流量			\$ 359	(60)
現金及約當現金增加(減少)數			\$ <u>359</u>	<u>(60)</u>

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

	<u>112.9.30</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.9.30</u>
流動資產	\$ 2,632	2,543	2,648
非流動資產	353,666	333,407	291,116
流動負債	-	(20)	-
淨資產	<u>\$ 356,298</u>	<u>335,930</u>	<u>293,764</u>
非控制權益期末帳面金額	<u>\$ 178,149</u>	<u>167,965</u>	<u>146,882</u>

	<u>112年7月至9月</u>	<u>111年7月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>
營業收入	\$ -	-	-	-
本期淨利	\$ 1,661	692	3,166	570
其他綜合損益	-	-	-	-
綜合損益總額	<u>\$ 1,661</u>	<u>692</u>	<u>3,166</u>	<u>570</u>
歸屬於非控制權益 之本期淨利	<u>\$ 830</u>	<u>346</u>	<u>1,583</u>	<u>285</u>
歸屬於非控制權益 之綜合損益總額	<u>\$ 830</u>	<u>346</u>	<u>1,583</u>	<u>285</u>

	<u>112年1月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>
營業活動現金流量	\$ (40)	(26)
投資活動現金流量	-	(9,525)
籌資活動現金流量	-	6,350
現金及約當現金減少數	<u>\$ (40)</u>	<u>(3,201)</u>

(八)不動產、廠房及設備

	<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>
帳面價值：					
民國112年1月1日	<u>\$ 171,935</u>	<u>37,386</u>	<u>914</u>	<u>1,235</u>	<u>211,470</u>
民國112年9月30日	<u>\$ 171,935</u>	<u>36,762</u>	<u>870</u>	<u>793</u>	<u>210,360</u>
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>

合併公司不動產、廠房及設備於民國一一二年及一一一年一月一日至九月三十日間均無重大增添、處分、減損之提列或迴轉之情形，本期折舊金額請詳附註十二(一)，其他相關資訊請參閱民國一一一年度合併財務報告附註六(八)。

民國一一二年九月三十日、一一一年十二月三十一日及九月三十日，提供為借款及融資額度擔保之情形，請詳附註八。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(九)使用權資產

	<u>運輸設備</u>
帳面價值：	
民國112年1月1日	\$ <u>10,828</u>
民國112年9月30日	\$ <u>6,492</u>
民國111年1月1日	\$ <u>6,408</u>
民國111年9月30日	\$ <u>2,612</u>

合併公司使用權資產於民國一一二年及一一一年一月一日至九月三十日間均無重大增添、處分、減損之提列或迴轉之情形，本期折舊金額請詳附註十二(一)，其他相關資訊請參閱民國一一一年度合併財務報告附註六(九)。

(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112年1月1日餘額	\$ 302,653	2,159,524	2,462,177
增添	-	1,263	1,263
匯率變動之影響	<u>8,117</u>	<u>102,208</u>	<u>110,325</u>
民國112年9月30日餘額	<u>\$ 310,770</u>	<u>2,262,995</u>	<u>2,573,765</u>
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>
折舊及減損損失：			
民國112年1月1日餘額	\$ -	229,550	229,550
本年度折舊	-	38,375	38,375
匯率變動之影響	<u>-</u>	<u>10,953</u>	<u>10,953</u>
民國112年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>278,878</u>	<u>278,878</u>
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>
帳面金額：			
民國112年1月1日	<u>\$ 302,653</u>	<u>1,929,974</u>	<u>2,232,627</u>
民國112年9月30日	<u>\$ 310,770</u>	<u>1,984,117</u>	<u>2,294,887</u>
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>

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.合併公司之投資性不動產公允價值與民國一一一年度合併報告附註六(十)所揭露資訊無重大差異。
- 3.民國一一二年九月三十日、一一一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)其他金融資產—流動及其他流動資產

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
其他金融資產—流動	\$ 500,453	395,344	393,474
工程存出保證金	185,123	170,574	164,834
取得合約之增額成本—流動	330,929	185,591	143,050
合 計	\$ 1,016,505	751,509	701,358

1.其他金融資產—流動

主係信託專戶、備償戶及超過三個月之定存。

2.工程存出保證金

主係工程合建保證金。

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，民國一一二年及一一一年一月一日至九月三十日認列之推銷費用皆為零元。

(十二)短期借款

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
信用銀行借款	\$ 952,225	518,000	388,091
擔保銀行借款	1,394,299	1,080,973	1,065,419
合 計	\$ 2,346,524	1,598,973	1,453,510
尚未使用額度	\$ 178,783	235,200	394,200
利率區間	2.23%~10.24%	2.06%~9.10%	1.49%~4.77%

1.借款之發行及償還

民國一一二年及一一一年一月一日至九月三十日新增金額分別為847,147千元及275,000千元，償還金額分別為125,326千元及423,870千元。

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>112.9.30</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.9.30</u>
擔保銀行借款	\$ 1,222,727	1,172,304	1,214,999
(到期日為民國一一五年八月)			
減：一年內到期部分	(12,585)	(11,977)	(12,383)
合 計	<u>\$ 1,210,142</u>	<u>1,160,327</u>	<u>1,202,616</u>
尚未使用額度	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
利率區間	<u>6.39%~8.01%</u>	<u>2.78%~6.39%</u>	<u>2.78%~4.93%</u>

1.借款之償還

民國一一二年及一一一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8,748千元及8,284千元。

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>112.9.30</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.9.30</u>
應付商業本票	\$ <u>139,572</u>	<u>219,529</u>	<u>174,978</u>

1.民國一一二年及一一一年一月一日至九月三十日新增金額分別為720,000千元及605,000千元，利率分別為1.638%~2.738%及1.19%~2.47%，到期日分別為民國一一二年四至十二月及一一一年四至十月；償還金額分別為801,848千元及485,452千元。

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>112.9.30</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.9.30</u>
流動	\$ <u>2,628</u>	<u>5,034</u>	<u>2,630</u>
非流動	\$ <u>3,891</u>	<u>5,831</u>	<u>-</u>

到期分析請詳附註六(二十四)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

	<u>112年7月至9月</u>	<u>111年7月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>
租賃負債之利息費用	\$ <u>27</u>	<u>16</u>	<u>102</u>	<u>67</u>
短期租賃之費用	\$ <u>121</u>	<u>72</u>	<u>268</u>	<u>181</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：

	<u>112年1月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>
租賃之現金流出總額	\$ <u>3,791</u>	<u>3,671</u>

其他租賃

合併公司承租運輸設備之租賃期間為三年。

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：

	<u>112.9.30</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.9.30</u>
一年內	\$ 73,417	73,539	82,425
一年至五年	44,282	53,987	64,112
五年以上	<u>20,811</u>	<u>13,395</u>	<u>16,280</u>
	<u>\$ 138,510</u>	<u>140,921</u>	<u>162,817</u>

1.民國一一二年及一一一年七月一日至九月三十日及一一二年及一一一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45,226千元、42,909千元、129,925千元及123,507千元。

2.民國一一二年及一一一年七月一日至九月三十日及一一二年及一一一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2,048千元、2,856千元、4,468千元及4,398千元。

(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一一一年及一一〇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>112年7月至9月</u>	<u>111年7月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>
營業成本及營業費用	\$ <u>17</u>	<u>18</u>	<u>52</u>	<u>55</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>112年7月至9月</u>	<u>111年7月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>
營業成本及營業費用	\$ <u>1,338</u>	<u>1,158</u>	<u>3,867</u>	<u>3,224</u>

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十八) 所得稅

1. 所得稅費用

合併公司所得稅費用明細如下：

	<u>112年7月至9月</u>	<u>111年7月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>
所得稅費用	\$ <u>-</u>	-	-	-

2. 合併公司認列於其他綜合損益之下的所得稅費用明細如下：

	<u>112年7月至9月</u>	<u>111年7月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>	<u>111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>(17,382)</u>	<u>(30,499)</u>	<u>(24,067)</u>	<u>(60,941)</u>

3. 本公司及國內子公司營利事業所得稅結算申報皆已奉稽徵機關核定至民國一一〇年度。

(十九) 資本及其他權益

除下列所述外，合併公司於民國一一二年及一一一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一一一年度合併財務報告附註六(十九)。

1. 股本

民國一一二年九月三十日、一一一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>112.9.30</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.9.30</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	<u>130,292</u>	<u>129,782</u>	<u>129,782</u>
	\$ <u>536,843</u>	<u>536,333</u>	<u>536,333</u>

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

3. 保留盈餘

依本公司章程規定，本公司年度結算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補虧損，次提列百分之十為法定盈餘公積；但法定資本公積累積已達本公司資本總額時，不在此限，並依法或提列或迴轉特別盈餘公積，其餘額加計以前年度累積未分配盈餘，由董事會擬具分配議案，提請股東會決議後分派之。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

本公司現階段之股利政策，其執行方式係依據公司未來之資本預算規劃，來衡量未來年度之資金需求後適度配發股票股利或現金股利，如配發現金股利不低於股東分配總額百分之十，惟當年度財務報表之負債比率高於百分之五十時或公司有重大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，自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期末分配盈餘之數額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

本公司分別於民國一一二年六月七日及民國一一一年六月八日經股東常會決議因帳列虧損，不予分配民國一一一年度及一一〇年度盈餘。

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112年1月1日餘額	\$ (25,737)	(43,653)	(69,390)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	96,271	-	96,271
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	-	22,364	22,364
民國112年9月30日餘額	<u>\$ 70,534</u>	<u>(21,289)</u>	<u>49,245</u>
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>

5.非控制權益

	歸屬於非控制 權益之份額
民國112年1月1日	\$ 367,154
非控制權益淨利	5,103
外幣換算差異(稅後淨額)	16,697
非控制權益減少	(441)
民國112年9月30日餘額	<u>\$ 388,513</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)

	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	<u>2,442</u>
民國111年9月30日餘額	<u>\$ 350,787</u>

(二十)每股虧損

合併公司基本每股虧損之計算如下：

	<u>112年7月至9月</u>	<u>111年7月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>
基本每股虧損				
歸屬於本公司普通股權益持有人 之淨損	\$ <u>(51,914)</u>	<u>(29,078)</u>	<u>(169,244)</u>	<u>(98,440)</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>\$ (0.23)</u>	<u>(0.13)</u>	<u>(0.75)</u>	<u>(0.44)</u>

因潛在普通股為反稀釋效果，故僅揭露每股虧損。

(二十一)客戶合約之收入

1.收入之細分

	<u>112年7月至9月</u>			合 計
	<u>建設部門</u>	<u>營建部門</u>	<u>所有 其他部門</u>	
主要地區市場：				
臺灣	\$ 1,679	-	12,569	14,248
美國	<u>43,324</u>	-	-	<u>43,324</u>
	<u>\$ 45,003</u>	-	<u>12,569</u>	<u>57,572</u>
主要產品：				
出租房地	\$ 44,164	-	1,062	45,226
勞務收入	<u>839</u>	-	<u>11,507</u>	<u>12,346</u>
	<u>\$ 45,003</u>	-	<u>12,569</u>	<u>57,572</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			
		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>
		112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	\$ 6,694	-	34,844	41,538
	美國	124,366	-	-	124,366
		<u>\$ 131,060</u>	<u>-</u>	<u>34,844</u>	<u>165,904</u>
主要產品：					
	出租房地	\$ 126,739	-	3,186	129,925
	勞務收入	4,321	-	31,658	35,979
		<u>\$ 131,060</u>	<u>-</u>	<u>34,844</u>	<u>165,904</u>
		111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	\$ 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>

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.合約餘額

	<u>112.9.30</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.9.30</u>
應收票據	\$ 2,766	1,139	2,013
應收帳款	33,320	20,756	27,026
減：備抵損失	<u>(2,412)</u>	<u>(2,412)</u>	<u>(2,412)</u>
合 計	<u>\$ 33,674</u>	<u>19,483</u>	<u>26,627</u>
合約負債－銷售房地	\$ 873,782	424,032	327,002
合約負債－出租房地	1,028	598	1,351
合約負債－其他	<u>3,556</u>	<u>4,688</u>	<u>1,007</u>
合 計	<u>\$ 878,366</u>	<u>429,318</u>	<u>329,360</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間點與客戶付款時間點之差異，民國一一二年及一一一年七月一日至九月三十日及一一二年及一一一年一月一日至九月三十日除認列為收入外，並無其他重大變動。

(二十二)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酬勞前之利益。

員工酬勞及董事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。

本公司民國一一二年及一一一年一月一日至九月三十日為稅前淨損，故無需估列員工及董事酬勞，係以本公司該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事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。

本公司民國一一一年度及一一〇年度員工酬勞提列金額分別為零元及723千元，董事酬勞提列金額分別為零元及1,929千元，與實際分派情形無差異，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二十三)營業外收入及支出

1.利息收入

合併公司民國一一二年及一一一年七月一日至九月三十日及一一二年及一一一年一月一日至九月三十日之利息收入明細如下：

	<u>112年7月至9月</u>	<u>111年7月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>
銀行存款利息	\$ 5,527	1,768	17,250	3,041
其他利息收入	35	12	68	12
利息收入合計	<u>\$ 5,562</u>	<u>1,780</u>	<u>17,318</u>	<u>3,053</u>

2.其他收入

合併公司民國一一二年及一一一年七月一日至九月三十日及一一二年及一一一年一月一日至九月三十日之其他收入明細如下：

	<u>112年7月至9月</u>	<u>111年7月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>
股利收入	\$ 4,351	9,822	4,351	9,822
其他收入—其他	366	612	4,045	1,163
其他收入合計	<u>\$ 4,717</u>	<u>10,434</u>	<u>8,396</u>	<u>10,985</u>

3.其他利益及損失

合併公司民國一一二年及一一一年七月一日至九月三十日及一一二年及一一一年一月一日至九月三十日之其他利益及損失明細如下：

	<u>112年7月至9月</u>	<u>111年7月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>
外幣兌換利益	\$ 1,034	1,855	1,427	4,264
透過損益按公允價值 衡量之金融資產淨 (損失)利益	(3,150)	98	(2,879)	(1,778)
其他損失	(690)	(914)	(14,118)	(2,473)
其他利益及損失淨額	<u>\$ (2,806)</u>	<u>1,039</u>	<u>(15,570)</u>	<u>13</u>

4.財務成本

合併公司民國一一二年及一一一年七月一日至九月三十日及一一二年及一一一年一月一日至九月三十日之財務成本明細如下：

	<u>112年7月至9月</u>	<u>111年7月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>
利息費用	<u>\$ 42,905</u>	<u>22,724</u>	<u>120,766</u>	<u>54,353</u>

(二十四)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一一一年度合併財務報告附註六(二十四)。

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) 信用風險最大暴險之金額

金融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及定期存單，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。民國一一二年及一一一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
112年9月30日							
非衍生金融負債							
無附息負債	\$ 400,313	400,313	327,900	-	-	72,413	-
租賃負債	6,519	6,684	1,326	1,326	4,032	-	-
浮動利率	3,569,251	4,137,795	467,445	322,779	929,444	2,418,127	-
固定利率	<u>139,572</u>	<u>140,000</u>	<u>140,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 4,115,655</u>	<u>4,684,792</u>	<u>936,671</u>	<u>324,105</u>	<u>933,476</u>	<u>2,490,540</u>	<u>-</u>
111年12月31日							
非衍生金融負債							
無附息負債	\$ 325,472	325,472	325,472	-	-	-	-
租賃負債	10,865	11,127	2,966	2,109	6,052	-	-
浮動利率	2,771,277	3,794,233	175,970	327,469	768,076	1,127,275	1,395,443
固定利率	<u>219,529</u>	<u>220,000</u>	<u>220,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 3,327,143</u>	<u>4,350,832</u>	<u>724,408</u>	<u>329,578</u>	<u>774,128</u>	<u>1,127,275</u>	<u>1,395,443</u>
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>

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)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，合併公司民國一一二年及一一一年一月一日至九月三十日之淨利及淨損將減少或增加8,612千元及8,006千元，主係因合併公司之變動利率銀行存款及借款。

(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	112年1月至9月		111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%	\$ 10,817	2,033	8,389
下跌10%	\$ (10,817)	(2,033)	(8,389)	(894)

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：

	112.9.30				
	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	\$ 25,216	25,216	-	-	25,216
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	\$ 108,168	108,168	-	-	108,168

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)

		112.9.30			
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合計
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 1,210,863	-	-	-	-
應收票據及應收帳款	33,674	-	-	-	-
其他應收款	9,333	-	-	-	-
工程存出保證金	185,123	-	-	-	-
其他金融資產	584,020	-	-	-	-
小計	<u>2,023,013</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	\$ 3,569,251	-	-	-	-
應付短期票券	139,572	-	-	-	-
應付票據及應付帳款	306,633	-	-	-	-
其他應付款	93,680	-	-	-	-
租賃負債	6,519	-	-	-	-
存入保證金	6,343	-	-	-	-
小計	<u>4,121,998</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		111.12.31			
		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					
	\$ 19,519	19,519	-	-	19,519
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	\$ 85,804	85,804	-	-	85,804
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 1,557,419	-	-	-	-
應收票據及應收帳款	19,483	-	-	-	-
其他應收款	8,611	-	-	-	-
工程存出保證金	170,574	-	-	-	-
其他金融資產	481,777	-	-	-	-
小計	<u>2,237,864</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	\$ 2,771,277	-	-	-	-
應付短期票券	219,529	-	-	-	-
應付票據及應付帳款	256,866	-	-	-	-
其他應付款	68,606	-	-	-	-
租賃負債	10,865	-	-	-	-
存入保證金	5,919	-	-	-	-
小計	<u>3,333,062</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)

	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	-	-	-	-

(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)公司股票及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。

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)民國一一二年及一一一年一月一日至九月三十日並無任何層級移轉之情事。

(二十五)財務風險管理

合併公司財務風險管理目標及政策與民國一一一年度合併財務報告附註六(二十五)所揭露者無重大變動。

(二十六)資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一一一年度合併財務報告所揭露者一致，相關資訊請參閱民國一一一年度合併財務報告附註六(二十六)。另，民國一一二年九月三十日、一一一年十二月三十一日及九月三十日之負債資本比率如下：

	<u>112.9.30</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.9.30</u>
負債總額	\$ 5,045,967	3,786,627	3,528,867
減：現金及約當現金	<u>(1,210,863)</u>	<u>(1,557,419)</u>	<u>(1,574,757)</u>
淨負債	3,835,104	2,229,208	1,954,110
權益總額	<u>4,560,274</u>	<u>4,589,014</u>	<u>4,686,603</u>
調整後資本	<u>\$ 8,395,378</u>	<u>6,818,222</u>	<u>6,640,713</u>
負債資本比率	<u>45.68%</u>	<u>32.69%</u>	<u>29.43%</u>

本期負債資本比率增加，主要係合併公司本期持續收取預售建案之房地款及因營運所需增加借款，致負債總額增加。

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

於本合併財務報告之涵蓋期間內與合併公司有交易之關係人如下：

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

租金收入

合併公司出租予關係人辦公大樓明細如下：

<u>關係人類別</u>	<u>112年7月至9月</u>	<u>111年7月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>
其他關係人	\$ <u>30</u>	<u>30</u>	<u>90</u>	<u>90</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)

(三)主要管理人員交易

	<u>112年7月至9月</u>	<u>111年7月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>
短期員工福利	<u>\$ 6,305</u>	<u>5,972</u>	<u>19,569</u>	<u>19,619</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：

<u>資產名稱</u>	<u>質押擔保標的</u>	<u>112.9.30</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.9.30</u>
受限制資產(帳列其他金融資產— 流動及非流動)	短期借款及信託專戶	\$ 491,982	387,282	385,140
其他金融資產—流動及非流動	保證金及押標金	4,602	11,431	5,598
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	29,329	25,875	25,503
待售房地	應付短期票券	36,081	36,081	36,081
營建用地	短期借款	1,779,840	1,566,036	1,598,521
在建房地	短期借款	1,567,024	976,749	801,698
不動產、廠房及設備	短期借款	104,528	105,069	105,188
投資性不動產	短期借款及長期借款	<u>2,282,835</u>	<u>2,221,095</u>	<u>2,301,436</u>
		<u>\$ 6,296,221</u>	<u>5,329,618</u>	<u>5,259,165</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.於民國一一二年九月三十日、一一一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>112.9.30</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.9.30</u>
簽訂合約總價(未稅)	<u>\$ 7,061,724</u>	<u>3,501,936</u>	<u>2,638,896</u>
已收取價款	<u>\$ 873,782</u>	<u>424,032</u>	<u>327,002</u>

- 2.於民國一一二年九月三十日、一一一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>112.9.30</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.9.30</u>
存出保證金票據	<u>\$ 573,103</u>	<u>414,000</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>112.9.30</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.9.30</u>
已簽訂之工程合約價款(未稅)	<u>\$ 2,806,482</u>	<u>1,950,609</u>	<u>1,884,653</u>
尚未計價之工程款項	<u>\$ 1,497,786</u>	<u>1,262,764</u>	<u>1,367,678</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.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：

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
取得存貨(建設業)	\$ 212,111	46,387	34,340

(二)其他

於民國一一二年九月三十日、一一一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185,123千元、170,574千元及164,834千元。

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	112年7月至9月			111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	12,289	18,885	31,174	9,469	18,821	28,290
勞健保費用	1,262	1,492	2,754	930	1,389	2,319
退休金費用	658	697	1,355	528	648	1,176
其他員工福利費用	120	461	581	117	436	553
折舊費用	13,180	1,472	14,652	12,562	2,024	14,586
攤銷費用	-	137	137	-	105	105

功 能 別 性 質 別	112年1月至9月			111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	34,778	56,674	91,452	26,618	58,408	85,026
勞健保費用	3,516	4,579	8,095	2,534	4,433	6,967
退休金費用	1,891	2,028	3,919	1,405	1,874	3,279
其他員工福利費用	416	1,452	1,868	366	1,407	1,773
折舊費用	38,417	5,164	43,581	36,364	6,811	43,175
攤銷費用	-	374	374	-	322	322

(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

民國一一二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	4,171,761	232,531	232,531	118,059	362,589	5.57 %	6,257,642	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本公司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	持股比例	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	72,550	- %	72,550	-
全坤建設開發(股)公司	股票—台灣高速鐵路(股)公司	-	"	200,000	5,990	- %	5,990	-
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	264,609	8,243	- %	8,243	-
全坤建設開發(股)公司	股票—泓德能源科技(股)公司	-	"	88,000	9,900	- %	9,900	-
全坤建設開發(股)公司	股票—碩豐數位科技(股)公司	-	"	1,000	19	- %	19	-
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 %	-	-
全達建設開發(股)公司	股票—元大日本龍頭企業基金A不配息	-	"	500,000	4,885	- %	4,885	-
保鑫投資(股)公司	股票—王道商業銀行(股)公司	-	"	3,115,430	29,628	- %	29,628	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	69,631	2,169	- %	2,169	-
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	-	- %	-	-

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	持股比率	公允價值	
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.	-	"	180,000	-	18.00 %	-	-

註一：合併公司出借權益工具之情形，請詳附註六(二)說明。

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：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象 名稱	關 係	交易情形				交易條件與一般交易 不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金 額	佔總進 (銷)貨 之比率	授信 期間	單 價	授信期間	餘 額	佔總應收 (付)票據、帳 款之比率	
全坤建設開發(股)公司	家園營造(股)公司	本公司之 子公司	進貨	217,072	22.58 %	50%現金， 50%30天 期票	無一般 交易可 供比較	無法比較	(51,590)	(21.04) %	
家園營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	母公司	銷貨	(217,072)	(100) %	50%現金， 50%30天 期票	無一般 交易可 供比較	無法比較	51,590	100 %	

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
1	家園營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	營建收入	217,072	與一般交易相當	130.84 %

註一：編號之填寫方式如下：

- 1.0代表母公司。
- 2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

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：上述母子公司間交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

註四：相對交易不再揭露。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一十二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 %	9,454	495	495	
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 %	126,330	2,218	(7,300)	
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 %	27,521	1,488	1,116	
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 %	101,729	313	257	
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 %	552,267	9,837	9,837	
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	2,092,187	1,986,738	67,760,000	100.00 %	1,735,741	(88,554)	(88,554)	
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	174,773	174,773	5,650,000	100.00 %	179,684	1,552	1,552	
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 %	-	-	得免揭露	
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 %	116,428	4,076	"	
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 %	38,545	(432)	"	
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 %	535,679	10,639	"	
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 %	576,621	12,875	"	
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 %	490,528	12,531	"	
CHAINQUI HOLDING CO., LTD (SAMOA)	CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	美國	海外投資控股公司	2,172,566	2,063,677	70,185,000	100.00 %	1,850,661	(83,161)	"	
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 %	945,127	(42,226)	"	
CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT VIRGINIA, LLC	美國	土地、住宅及開發租售	964,673	855,784	30,800,000	100.00 %	837,567	(36,962)	"	
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 %	58,154	340	"	

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.	美國	海外投資控股公司	173,310	173,310	5,600,000	50.00 %	178,149	3,166	得免揭露	
GALORE DEVELOPMENT GROUP INC.	CHAINQUI DEVELOPMENT SEATTLE, LLC	美國	海外投資控股公司	341,085	341,085	11,100,000	100.00 %	353,666	3,185	"	
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 %	176,402	3,985	"	
CHAINQUI DEVELOPMENT SEATTLE, LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT HARBORVIEW, LLC	美國	土地、住宅及開發租售	178,188	178,188	5,850,000	100.00 %	176,219	(447)	"	

(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		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。

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：

112年7月至9月					
	建設部門	營造部門	所有其他部門	調整及銷除	合計
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 45,003	-	12,569	-	57,572
部門間收入	99	95,779	2,345	(98,223)	-
收入總計	<u>\$ 45,102</u>	<u>95,779</u>	<u>14,914</u>	<u>(98,223)</u>	<u>57,572</u>
應報導部門損益	<u>\$ (77,939)</u>	<u>1,905</u>	<u>7,042</u>	<u>19,305</u>	<u>(49,687)</u>

111年7月至9月					
	建設部門	營造部門	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>

112年1月至9月					
	建設部門	營造部門	所有其他部門	調整及銷除	合計
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 131,060	-	34,844	-	165,904
部門間收入	297	217,072	6,955	(224,324)	-
收入總計	<u>\$ 131,357</u>	<u>217,072</u>	<u>41,799</u>	<u>(224,324)</u>	<u>165,904</u>
應報導部門損益	<u>\$ (254,351)</u>	<u>4,076</u>	<u>16,697</u>	<u>69,437</u>	<u>(164,141)</u>

111年1月至9月					
	建設部門	營造部門	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>