

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
民國一一三年及一一二年第三季

公司地址：新北市三重區碧華里集賢路201-1號1樓
電話：(02)87918888

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、會計師核閱報告書	3
四、合併資產負債表	4
五、合併綜合損益表	5
六、合併權益變動表	6
七、合併現金流量表	7
八、合併財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8~9
(四)重大會計政策之彙總說明	10~11
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	12
(六)重要會計項目之說明	12~35
(七)關係人交易	35~36
(八)質押之資產	36
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	36~37
(十)重大之災害損失	37
(十一)重大之期後事項	37
(十二)其 他	37
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	38~40
2.轉投資事業相關資訊	40~41
3.大陸投資資訊	41
4.主要股東資訊	42
(十四)部門資訊	42~43



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一一三年及一一二年九月三十日之合併資產負債表，與民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及一一三年及一一二年一月一日至九月三十日之合併綜合損益表，暨民國一一三年及一一二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一一三年及一一二年九月三十日之合併財務狀況，與民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及一一三年及一一二年一月一日至九月三十日之合併財務績效暨民國一一三年及一一二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：

曹明揚 

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

民國一一三年十一月十一日

全坤建設開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一十三年九月三十日、一十三年十一月三十一日及九月三十日

單位：新台幣千元

	113.9.30		112.12.31		112.9.30			113.9.30		112.12.31		112.9.30	
	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))	\$ 1,087,930	10	944,416	10	1,210,863	13	2100 短期借款(附註六(十二))	\$ 2,586,417	23	2,334,301	24	2,346,524	24
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二))	280,848	3	27,332	-	25,216	-	2110 應付短期票券(附註六(十四))	174,772	2	219,707	2	139,572	2
1150 應收票據淨額(附註六(四)及(二十一))	16,696	-	1,448	-	2,766	-	2130 合約負債－流動(附註六(二十一)及九)	2,085,432	18	1,065,434	11	878,366	9
1170 應收帳款淨額(附註六(四)及(二十一))	27,506	-	15,713	-	30,908	-	2150 應付票據	245,356	2	173,289	2	162,101	2
1200 其他應收款(附註六(五))	45,006	-	5,834	-	9,333	-	2170 應付帳款	142,540	1	149,448	2	144,532	2
1320 存貨(建設業適用)(附註六(六)、八及九)	4,580,215	41	4,578,941	47	4,208,570	44	2200 其他應付款(附註六(十七))	217,489	2	127,939	2	93,680	1
1410 預付款項	238,173	2	200,856	2	281,259	3	2230 本期所得稅負債	6,910	-	310	-	-	-
1476 其他金融資產－流動(附註六(十一)及八)	1,171,981	10	446,810	5	500,453	5	2280 租賃負債－流動(附註六(十五))	3,073	-	3,297	-	2,628	-
1478 工程存出保證金(附註六(十一)及九)	209,234	2	185,683	2	185,123	2	2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十三))	12,344	-	11,975	-	12,585	-
1479 其他流動資產－其他	93,633	1	103,705	1	107,410	1	2399 其他流動負債－其他	<u>62,253</u>	<u>1</u>	<u>22,742</u>	<u>-</u>	<u>27,939</u>	<u>-</u>
1480 取得合約之增額成本－流動(附註六(十一))	<u>799,436</u>	<u>7</u>	<u>417,916</u>	<u>5</u>	<u>330,929</u>	<u>4</u>		<u>5,536,586</u>	<u>49</u>	<u>4,108,442</u>	<u>43</u>	<u>3,807,927</u>	<u>40</u>
	<u>8,550,658</u>	<u>76</u>	<u>6,928,654</u>	<u>72</u>	<u>6,892,830</u>	<u>72</u>	非流動負債：						
非流動資產：							2540 長期借款(附註六(十三))	1,174,955	10	1,148,558	12	1,210,142	13
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)	167,740	1	219,726	2	108,168	1	2570 遞延所得稅負債	-	-	-	-	17,633	-
1600 不動產、廠房及設備(附註六(八)及八)	211,001	2	210,430	2	210,360	2	2580 租賃負債－非流動(附註六(十五))	1,852	-	4,089	-	3,891	-
1755 使用權資產(附註六(九))	4,863	-	7,345	-	6,492	-	2640 淨確定福利負債－非流動	-	-	-	-	31	-
1760 投資性不動產淨額(附註六(十)及八)	2,202,784	20	2,177,680	23	2,294,887	24	2645 存入保證金	<u>1,500</u>	<u>-</u>	<u>6,040</u>	<u>-</u>	<u>6,343</u>	<u>-</u>
1780 無形資產	1,548	-	1,292	-	1,451	-		<u>1,178,307</u>	<u>10</u>	<u>1,158,687</u>	<u>12</u>	<u>1,238,040</u>	<u>13</u>
1840 遞延所得稅資產	6,080	-	6,080	-	-	-	負債總計	<u>6,714,893</u>	<u>59</u>	<u>5,267,129</u>	<u>55</u>	<u>5,045,967</u>	<u>53</u>
1975 淨確定福利資產－非流動	1,169	-	615	-	-	-	歸屬母公司業主之權益(附註六(十九))：						
1980 其他金融資產－非流動(附註八)	137,210	1	88,831	1	83,567	1	3110 普通股股本	2,245,505	20	2,245,505	23	2,245,505	23
1995 其他非流動資產－其他	<u>7,372</u>	<u>-</u>	<u>7,372</u>	<u>-</u>	<u>8,486</u>	<u>-</u>	3200 資本公積	537,537	5	536,843	5	536,843	6
	<u>2,739,767</u>	<u>24</u>	<u>2,719,371</u>	<u>28</u>	<u>2,713,411</u>	<u>28</u>	3300 保留盈餘	1,400,211	13	1,264,245	13	1,340,168	14
							3400 其他權益	<u>13,206</u>	<u>-</u>	<u>(37,690)</u>	<u>-</u>	<u>49,245</u>	<u>-</u>
資產總計	<u>\$ 11,290,425</u>	<u>100</u>	<u>9,648,025</u>	<u>100</u>	<u>9,606,241</u>	<u>100</u>	歸屬母公司業主之權益合計	<u>4,196,459</u>	<u>38</u>	<u>4,008,903</u>	<u>41</u>	<u>4,171,761</u>	<u>43</u>
							36XX 非控制權益(附註六(七)及(十九))	<u>379,073</u>	<u>3</u>	<u>371,993</u>	<u>4</u>	<u>388,513</u>	<u>4</u>
							權益總計	<u>4,575,532</u>	<u>41</u>	<u>4,380,896</u>	<u>45</u>	<u>4,560,274</u>	<u>47</u>
							負債及權益總計	<u>\$ 11,290,425</u>	<u>100</u>	<u>9,648,025</u>	<u>100</u>	<u>9,606,241</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

民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及一一三年及一一二年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	113年7月至9月		112年7月至9月		113年1月至9月		112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)	\$ 711,764	100	57,572	100	1,355,214	100	165,904	100
5000 營業成本(附註六(六)、(十六)及(十七))	474,777	67	41,830	73	941,759	69	119,079	72
營業毛利	236,987	33	15,742	27	413,455	31	46,825	28
營業費用(附註六(十一)、(十七)及(二十二))：								
6100 推銷費用	43,821	6	10,036	17	98,102	7	33,229	20
6200 管理費用	30,688	4	19,961	35	86,918	7	67,115	40
營業費用合計	74,509	10	29,997	52	185,020	14	100,344	60
營業淨利(損)	162,478	23	(14,255)	(25)	228,435	17	(53,519)	(32)
營業外收入及支出(附註六(二十三))：								
7100 利息收入	7,090	1	5,562	10	25,396	2	17,318	10
7010 其他收入	6,572	1	4,717	8	7,614	-	8,396	5
7020 其他利益及損失	(32,599)	(5)	(2,806)	(5)	(15,857)	(1)	(15,570)	(9)
7050 財務成本(附註六(六))	(45,491)	(6)	(42,905)	(74)	(136,165)	(10)	(120,766)	(73)
營業外收入及支出合計	(64,428)	(9)	(35,432)	(61)	(119,012)	(9)	(110,622)	(67)
稅前淨利(損)	98,050	14	(49,687)	(86)	109,423	8	(164,141)	(99)
7951 減：所得稅費用(附註六(十八))	7,291	1	-	-	7,411	1	-	-
本期淨利(損)	90,759	13	(49,687)	(86)	102,012	7	(164,141)	(99)
8300 其他綜合損益(附註六(十九))：								
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	(12,784)	(2)	(850)	(2)	26,310	2	22,364	13
8349 與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-	-	-	-	-
	(12,784)	(2)	(850)	(2)	26,310	2	22,364	13
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	(70,935)	(10)	99,011	172	77,521	6	137,035	83
8367 透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資未實現評價損益	6,110	1	-	-	(2,532)	-	-	-
8399 與可能重分類之項目相關之所得稅(附註六(十八))	-	-	(17,382)	(30)	-	-	(24,067)	(15)
	(64,825)	(9)	81,629	142	74,989	6	112,968	68
8300 本期其他綜合損益	(77,609)	(11)	80,779	140	101,299	8	135,332	81
8510 本期綜合損益總額	\$ 13,150	2	31,092	54	203,311	15	(28,809)	(18)
本期淨利(損)歸屬於：								
8610 母公司業主	\$ 88,715	13	(51,914)	(90)	95,157	6	(169,244)	(102)
8620 非控制權益	2,044	-	2,227	4	6,855	1	5,103	3
	\$ 90,759	13	(49,687)	(86)	102,012	7	(164,141)	(99)
綜合損益總額歸屬於：								
8710 母公司業主	\$ 18,539	3	16,767	29	186,862	14	(50,609)	(31)
8720 非控制權益	(5,389)	(1)	14,325	25	16,449	1	21,800	13
	\$ 13,150	2	31,092	54	203,311	15	(28,809)	(18)
每股盈餘(虧損)(附註六(二十))								
9750 基本每股盈餘(虧損)(單位：元)	\$ 0.40		(0.23)		0.42		(0.75)	
9850 稀釋每股盈餘(虧損)(單位：元)	\$ 0.39		(0.23)		0.42		(0.75)	

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

民國一十三年及一十二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
民國一十三年一月一日餘額	\$ 2,245,505	536,843	538,597	69,389	656,259	1,264,245	(24,184)	(13,506)	(37,690)	4,008,903	371,993	4,380,896
本期淨利	-	-	-	-	95,157	95,157	-	-	-	95,157	6,855	102,012
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	67,444	24,261	91,705	91,705	9,594	101,299
本期綜合損益總額	-	-	-	-	95,157	95,157	67,444	24,261	91,705	186,862	16,449	203,311
盈餘指撥及分配：												
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	(31,699)	31,699	-	-	-	-	-	-	-
其他資本公積變動：												
其他資本公積變動數	-	694	-	-	-	-	-	-	-	694	-	694
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,369)	(9,369)
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	40,809	40,809	-	(40,809)	(40,809)	-	-	-
民國一十三年九月三十日餘額	\$ 2,245,505	537,537	538,597	37,690	823,924	1,400,211	43,260	(30,054)	13,206	4,196,459	379,073	4,575,532

董事長：李勇毅



經理人：江清峰

(請詳閱後附合併財務報告附註)

~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

民國一十三年及一十二年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	113年1月至9月	112年1月至9月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(淨損)	\$ 109,423	(164,141)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	44,683	43,581
攤銷費用	529	374
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失	15,921	2,879
利息費用	136,165	120,766
利息收入	(25,396)	(17,318)
股利收入	(6,079)	(4,351)
處分不動產、廠房及設備損失	15	-
租賃修改利益	-	(32)
收益費損項目合計	165,838	145,899
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	-	(8,576)
應收票據增加	(15,248)	(1,627)
應收帳款增加	(11,523)	(11,363)
其他應收款增加	(39,057)	(722)
存貨減少(增加)	62,402	(1,070,247)
預付款項增加	(37,328)	(48,131)
其他流動資產減少(增加)	13,242	(6,100)
其他金融資產增加	(679,923)	(103,892)
取得合約之增額成本增加	(381,520)	(145,338)
工程存出保證金增加	(23,551)	(14,549)
淨確定福利資產增加	(554)	-
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(1,113,060)	(1,410,545)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	1,019,983	449,008
應付票據增加	72,067	26,903
應付帳款(減少)增加	(6,921)	22,857
其他應付款增加	91,858	20,857
其他流動負債增加	34,171	5,499
淨確定福利負債減少	-	(493)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	1,211,158	524,631
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	98,098	(885,914)
調整項目合計	263,936	(740,015)
營運產生之現金流入(流出)	373,359	(904,156)
收取之利息	25,396	17,318
收取之股利	6,079	4,351
支付之利息	(153,168)	(128,686)
支付之所得稅	(925)	(1,534)
營業活動之淨現金流入(流出)	250,741	(1,012,707)

全坤建設開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一一三年及一一二一年一月一日至九月三十日

單位:新台幣千元

	113年1月至9月	112年1月至9月
投資活動之現金流量：		
取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	(46,145)	-
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	124,863	-
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(673,904)	-
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	404,467	-
取得不動產、廠房及設備	(2,382)	(633)
取得無形資產	(785)	(655)
取得投資性不動產	(5,591)	(1,263)
其他金融資產—流動增加	(45,248)	(1,217)
其他金融資產—非流動增加	(46,403)	-
其他金融資產—非流動減少	-	6,648
投資活動之淨現金(流出)流入	(291,128)	2,880
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	1,067,918	847,147
短期借款減少	(836,290)	(125,326)
應付短期票券增加	485,000	720,000
應付短期票券減少	(531,315)	(801,848)
償還長期借款	(9,061)	(8,748)
存入保證金增加	778	1,475
存入保證金減少	(85)	(1,267)
租賃本金償還	(2,460)	(3,421)
非控制權益變動	(9,369)	(441)
籌資活動之淨現金流入	165,116	627,571
匯率變動對現金及約當現金之影響	18,785	35,700
本期現金及約當現金增加(減少)數	143,514	(346,556)
期初現金及約當現金餘額	944,416	1,557,419
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,087,930	1,210,863

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
民國一一三年及一一二年第三季
(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一一三年十一月十一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

合併公司自民國一一三年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則會計準則，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「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」

(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一一四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。

- 國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會已發布及修正但尚未經金管會認可之準則及解釋，對合併公司可能攸關者如下：

<u>新發布或修訂準則</u>	<u>主要修訂內容</u>	<u>理事會發布之 生效日</u>
國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」	新準則引入三種類收益及費損、兩項損益表小計及一項關於管理階層績效衡量的單一附註。此等三項修正與強化在財務報表中如何對資訊細分之指引，為使用者提供更佳及更一致的資訊奠定基礎，並將影響所有公司。	2027年1月1日

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

新發布或修訂準則	主要修訂內容	理事會發布之 生效日
國際財務報導準則第18號 「財務報表之表達與揭露」	<ul style="list-style-type: none"> • 更具結構化之損益表：根據現行準則，公司使用不同的格式來表達其經營成果，使投資者難以比較不同公司間的財務績效。新準則採用更具結構化的損益表，引入新定義之「營業利益」小計，並規定所有收益及費損，將依公司主要經營活動歸類於三個新的不同種類。 • 管理階層績效衡量(MPM)：新準則引入管理階層績效衡量之定義，並要求公司於財務報表之單一附註中，對於每一衡量指標解釋其為何可提供有用之資訊、如何計算及如何將衡量指標與根據國際財務報導準則會計準則所認列的金額進行調節。 • 較細分之資訊：新準則包括公司如何於財務報表強化對資訊分組之指引。此包括資訊是否應列入主要財務報表或於附註中進一步細分之指引。 	2027年1月1日

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

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十九號「不具公共課責性之子公司：揭露」
- 國際財務報導準則第九號及國際財務報導準則第七號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」
- 國際財務報導準則會計準則之年度改善

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會計準則」)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一一二年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一一二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
			113.9.30	112.12.31	112.9.30	
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.	控股公司	100.00 %	100.00 %	100.00 %	
本公司	CHAINQUI HOLDING CO., LTD.	控股公司	100.00 %	100.00 %	100.00 %	
本公司	CHANINQUI CONSTRUCTION CO., LTD.	控股公司	100.00 %	100.00 %	100.00 %	
保鑫投資(股)公司	家園營造(股)公司	綜合營造業	100.00 %	100.00 %	100.00 %	
保鑫投資(股)公司	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 %	
家園營造(股)公司	大禾保全(股)公司	保全業	100.00 %	100.00 %	100.00 %	
CASTLE ROCK INVESTMENT S.A.	NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED	控股公司	91.83 %	91.83 %	91.83 %	
NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED	ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A.	控股公司	82.74 %	82.74 %	82.74 %	
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A.	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
			113.9.30	112.12.31	112.9.30	
CHAINQUI HOLDING CO., LTD.	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.	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)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。

(四)所得稅

合併公司係依國際會計準則公報第三十四號「期中財務報導」第B12段規定衡量及揭露期中期間之所得稅費用。

所得稅費用係以期中報導期間之稅前淨利乘以管理階層對於全年度預計有效稅率之最佳估計衡量，並全數認列為當期所得稅費用。

所得稅費用直接認列於權益項目或其他綜合損益項目者，係就相關資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異，以預期實現或清償時之適用稅率予以衡量。

因出售土地所產生之土地增值稅，屬出售土地所得而產生之稅負，應於當期發生時認列於所得稅費用項下。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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一一二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一一二年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一一二年度合併財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
庫存現金	\$ 589	537	543
支票存款	19,410	23,703	32,935
活期存款	647,960	473,949	698,710
外幣存款	2,274	3,014	4,494
定期存款	417,697	443,213	474,181
現金及約當現金	\$ 1,087,930	944,416	1,210,863

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

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
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	\$ 275,508	22,312	20,312
國內興櫃公司股票	-	20	19
貨幣型基金	5,340	5,000	4,885
合 計	\$ 280,848	27,332	25,216

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，民國一一二年七月一日至九月三十日及一一二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25千元。民國一一三年九月三十日、一一二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均為零元。
2. 民國一一三年九月三十日、一一二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>113.9.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.9.30</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量 之債務工具：			
US TREASURY 4.125 15AUG2053	\$ 117,815	101,248	-
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	-	81,246	72,550
國內上市(櫃)公司股票－台灣高 速鐵路(股)公司	-	6,140	5,990
國內上市(櫃)公司股票－王道商 業銀行(股)公司	31,310	31,092	29,628
國內非上市(櫃)公司股票－永雋 科技(股)公司	9,675	-	-
國內非上市(櫃)公司股票－永佳 捷科技(股)公司	8,940	-	-
小計	<u>49,925</u>	<u>118,478</u>	<u>108,168</u>
合計	<u>\$ 167,740</u>	<u>219,726</u>	<u>108,168</u>

1.透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資

合併公司評估係藉由收取合約現金流量及出售金融資產達成目的之經營模式持有
有下列債券投資，故列報於透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產：

- (1)合併公司分別於民國一一三年一月十一日及民國一一二年十二月十五日按面額美
金490千元及3,250千元購買US TREASURY 4.125 15AUG2053，到期日均為民國一
四二年八月十五日，其票面利率均為4.125%。

2.透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

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。

- (1)合併公司因上列指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，於民
國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及一一三年及一一二年一月一日至
九月三十日認列之股利收入分別為5,837千元、4,351千元、6,079千元及4,351千
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)

3.合併公司考量投資策略出售透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資資訊如下：

	<u>113年1月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>
出售之公允價值	\$ <u>124,863</u>	<u>-</u>
處分損益轉列保留盈餘	\$ <u>40,809</u>	<u>-</u>

4.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(二十四)。

5.上述金融資產提供金融機構作為融資額度擔保之情形，請詳附註八。

(四)應收票據及應收帳款

	<u>113.9.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.9.30</u>
應收票據—因營業而發生	\$ 43	1,448	2,766
應收票據—非因營業而發生	16,653	-	-
應收帳款	27,506	15,713	33,320
減：備抵損失	-	-	(2,412)
	<u>\$ 44,202</u>	<u>17,161</u>	<u>33,674</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>113.9.30</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	\$ <u>44,202</u>	0%	<u>-</u>
	<u>112.12.31</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	\$ <u>17,161</u>	0%	<u>-</u>
	<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	2,412	100%	2,412
	<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)

合併公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	<u>113年1月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>
期初餘額(即期末餘額)	\$ -	<u>2,412</u>

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

	<u>113.9.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.9.30</u>
其他應收款	\$ <u>45,006</u>	<u>5,834</u>	<u>9,333</u>

合併公司其他應收款之備抵損失變動表如下：

	<u>113年1月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>
期初餘額	\$ -	29,224
本年度因無法收回而沖銷之金額	-	(29,224)
期末餘額	\$ -	-

其餘信用風險資訊請詳附註六(二十四)。

(六)存 貨

	<u>113.9.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.9.30</u>
待售房地	\$ 36,717	36,717	36,717
在建房地	2,400,008	2,433,311	1,846,088
營建用地	2,089,985	2,031,180	2,184,842
預付土地款	<u>53,505</u>	<u>77,733</u>	<u>140,923</u>
	\$ <u>4,580,215</u>	<u>4,578,941</u>	<u>4,208,570</u>

- 1.民國一一三年七月一日至九月三十日及一一三年一月一日至九月三十日認列為銷貨成本之存貨成本分別為457,569千元及841,137千元。
- 2.民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日均無存貨沖減至淨變現價值及迴轉存貨跌價損失之情形。
- 3.民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及一一三年及一一二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>113年7月至9月</u>	<u>112年7月至9月</u>	<u>113年1月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>
利息支出總額	\$ 48,943	48,704	152,460	134,610
在建房地之資本化金額	3,452	5,799	16,295	13,844
資本化利率	2.65%~2.80%	2.42%~2.55%	2.32%~2.87%	2.09%~2.61%

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.民國一一三年九月三十日、一一二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額度擔保之情形，請詳附註八。
- 5.民國一一三年九月三十日、一一二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>113.9.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.9.30</u>
存貨	\$ <u>4,543,498</u>	<u>3,946,759</u>	<u>3,849,250</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		
		113.9.30	112.12.31	112.9.30
全達建設開發(股)公司	臺灣	18.00 %	18.00 %	18.00 %
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A.	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會計準則所編製，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>113.9.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.9.30</u>
流動資產	\$ 102,216	152,459	153,701
流動負債	(29,365)	(29,765)	(29,641)
淨資產	\$ <u>72,851</u>	<u>122,694</u>	<u>124,060</u>
非控制權益期末帳面金額	\$ <u>13,113</u>	<u>22,084</u>	<u>22,331</u>
	<u>113年7月至9月</u>	<u>112年7月至9月</u>	<u>113年1月至9月</u>
營業收入	\$ -	-	-
本期淨利(損)	\$ (1,330)	592	157
其他綜合損益	-	-	-
綜合損益總額	\$ <u>(1,330)</u>	<u>592</u>	<u>157</u>
歸屬於非控制權益 之本期淨利(損)	\$ <u>(240)</u>	<u>106</u>	<u>28</u>
歸屬於非控制權益 之綜合損益總額	\$ <u>(240)</u>	<u>106</u>	<u>56</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>113年1月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>
營業活動現金流量	\$ (657)	37
投資活動現金流量	(1,101)	(6,224)
籌資活動現金流量	(50,000)	-
現金及約當現金減少數	<u>\$ (51,758)</u>	<u>(6,187)</u>

2.ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. 之彙總性財務資訊

	<u>113.9.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.9.30</u>
流動資產	\$ 102,976	95,394	209,615
非流動資產	603,395	572,816	490,528
流動負債	(3,173)	(3,078)	(3,235)
淨資產	<u>\$ 703,198</u>	<u>665,132</u>	<u>696,908</u>
非控制權益期末帳面金額	<u>\$ 121,372</u>	<u>114,802</u>	<u>120,286</u>

	<u>113年7月至9月</u>	<u>112年7月至9月</u>	<u>113年1月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>
營業收入	\$ -	-	-	-
本期淨利	\$ 6,134	4,801	19,819	12,875
其他綜合損益	5,311	-	(2,009)	-
綜合損益總額	<u>\$ 11,445</u>	<u>4,801</u>	<u>17,810</u>	<u>12,875</u>
歸屬於非控制權益	<u>\$ 1,059</u>	<u>828</u>	<u>3,421</u>	<u>2,222</u>
之本期淨利				
歸屬於非控制權益	<u>\$ 1,975</u>	<u>828</u>	<u>3,074</u>	<u>2,222</u>
之綜合損益總額				

	<u>113年1月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>
營業活動現金流量	\$ 26,778	359
現金及約當現金增加數	<u>\$ 26,778</u>	<u>359</u>

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

	<u>113.9.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.9.30</u>
流動資產	\$ 2,585	2,522	2,632
非流動資產	350,362	336,487	353,666
流動負債	-	(20)	-
淨資產	<u>\$ 352,947</u>	<u>338,989</u>	<u>356,298</u>
非控制權益期末帳面金額	<u>\$ 176,474</u>	<u>169,494</u>	<u>178,149</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)

	113年7月至9月	112年7月至9月	113年1月至9月	112年1月至9月
營業收入	\$ -	-	-	-
本期淨利	\$ 1,502	1,661	3,568	3,166
其他綜合損益	-	-	-	-
綜合損益總額	\$ 1,502	1,661	3,568	3,166
歸屬於非控制權益 之本期淨利	\$ 751	830	1,784	1,583
歸屬於非控制權益 之綜合損益總額	\$ 751	830	1,784	1,583
			113年1月至9月	112年1月至9月
營業活動現金流量			\$ (14)	(40)
現金及約當現金減少數			\$ (14)	(40)

(八)不動產、廠房及設備

	土 地	房屋及建築	其他設備	運輸設備	總 計
帳面金額：					
民國113年1月1日	\$ 171,935	36,442	1,363	690	210,430
民國113年9月30日	\$ 171,935	36,595	1,971	500	211,001
民國112年1月1日	\$ 171,935	37,386	914	1,235	211,470
民國112年9月30日	\$ 171,935	36,762	870	793	210,360

合併公司不動產、廠房及設備於民國一一三年及一一二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一一二年度合併財務報告附註六(八)。

民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日，提供金融機構作為融資額度擔保之情形，請詳附註八。

(九)使用權資產

合併公司承租運輸設備之使用權資產，其成本及折舊，其變動明細如下：

	運輸設備
使用權資產成本：	
民國113年9月30日餘額(即期初餘額)	\$ 9,335
民國112年1月1日餘額	\$ 15,936
增 添	4,503
減 少	(9,329)
民國112年9月30日餘額	\$ 11,110

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>
使用權資產之折舊及減損損失：	
民國113年1月1日餘額	\$ 1,990
本年度折舊	<u>2,482</u>
民國113年9月30日餘額	<u>\$ 4,472</u>
民國112年1月1日餘額	\$ 5,108
本年度折舊	3,443
減 少	<u>(3,933)</u>
民國112年9月30日餘額	<u>\$ 4,618</u>
帳面金額：	
民國113年1月1日	<u>\$ 7,345</u>
民國113年9月30日	<u>\$ 4,863</u>
民國112年1月1日	<u>\$ 10,828</u>
民國112年9月30日	<u>\$ 6,492</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113年1月1日餘額	\$ 302,627	2,161,432	2,464,059
增添	-	5,591	5,591
匯率變動之影響	<u>4,917</u>	<u>61,883</u>	<u>66,800</u>
民國113年9月30日餘額	<u>\$ 307,544</u>	<u>2,228,906</u>	<u>2,536,450</u>
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>
折舊及減損損失：			
民國113年1月1日餘額	\$ -	286,379	286,379
本年度折舊	-	40,399	40,399
匯率變動之影響	<u>-</u>	<u>6,888</u>	<u>6,888</u>
民國113年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>333,666</u>	<u>333,666</u>
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>

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

帳面金額：	自有資產		總計
	土地及改良物	房屋及建築	
民國113年1月1日	\$ 302,627	1,875,053	2,177,680
民國113年9月30日	\$ 307,544	1,895,240	2,202,784
民國112年1月1日	\$ 302,653	1,929,974	2,232,627
民國112年9月30日	\$ 310,770	1,984,117	2,294,887

- 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與民國一一二年度合併報告附註六(十)所揭露資訊無重大差異。
- 3.民國一一三年九月三十日、一一二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額度擔保之情形，請詳附註八。

(十一)其他金融資產—流動及其他流動資產

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
其他金融資產—流動：			
備償戶	\$ 57,243	53,096	52,965
價金信託專戶	998,152	318,229	372,318
三個月以上之定期存款	108,586	75,485	75,170
質押定期存款	8,000	-	-
合計	\$ 1,171,981	446,810	500,453
其他流動資產：			
工程存出保證金	\$ 209,234	185,683	185,123
取得合約之增額成本—流動	799,436	417,916	330,929
合計	\$ 1,008,670	603,599	516,052

1.工程存出保證金

主係合建保證金及綠建築保證金等工程保證金。

2.取得合約之增額成本—流動

合併公司預期可回收為取得房地買賣合約所支付予代銷公司之佣金，故將其認列為資產。於認列銷售房地之收入時予以攤銷，民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及一一三年及一一二年一月一日至九月三十日認列之推銷費用分別為30,765千元、零元、56,905千元及零元。

- 3.民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日，合併公司之其他金融資產提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十二)短期借款

	<u>113.9.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.9.30</u>
信用銀行借款	\$ 583,311	250,117	321,569
擔保銀行借款	2,003,106	2,084,184	2,024,955
合 計	<u>\$ 2,586,417</u>	<u>2,334,301</u>	<u>2,346,524</u>
尚未使用額度	<u>\$ 7,367,826</u>	<u>3,955,632</u>	<u>3,349,143</u>
利率區間	<u>2.35%~7.20%</u>	<u>2.23%~10.51%</u>	<u>2.23%~10.24%</u>

1.借款之發行及償還

民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日新增金額分別為1,067,918千元及847,147千元，償還金額分別為836,290千元及125,326千元。

2.銀行借款之擔保品

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註八。

(十三)長期借款

合併公司長期借款之明細如下：

	<u>113.9.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.9.30</u>
擔保銀行借款(到期日為民國一一五年八月)	\$ 1,187,299	1,160,533	1,222,727
減：一年內到期部分	(12,344)	(11,975)	(12,585)
合 計	<u>\$ 1,174,955</u>	<u>1,148,558</u>	<u>1,210,142</u>
尚未使用額度	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
利率區間	<u>7.98%</u>	<u>8.16%</u>	<u>6.39%~8.01%</u>

1.借款之發行及償還

民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日償還之金額分別為9,061千元及8,748千元。

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>113.9.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.9.30</u>
應付商業本票	<u>\$ 174,772</u>	<u>219,707</u>	<u>139,572</u>

1.民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日新增金額分別為485,000千元及720,000千元，利率分別為2.428%~2.863%及1.638%~2.738%，到期日分別為民國一一三年五月至十一月及一一二年四月至十二月；償還金額分別為531,315千元及801,848千元。

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。

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)

(十五)租賃負債

合併公司租賃負債之帳面金額如下：

	<u>113.9.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.9.30</u>
流動	\$ <u>3,073</u>	<u>3,297</u>	<u>2,628</u>
非流動	\$ <u>1,852</u>	<u>4,089</u>	<u>3,891</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>113年7月至9月</u>	<u>112年7月至9月</u>	<u>113年1月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>
租賃負債之利息費用	\$ <u>26</u>	<u>27</u>	<u>91</u>	<u>102</u>
短期租賃之費用	\$ <u>239</u>	<u>121</u>	<u>682</u>	<u>268</u>

租賃認列於現金流量表之金額如下：

	<u>113年1月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>
租賃之現金流出總額	\$ <u>3,233</u>	<u>3,791</u>

合併公司承租運輸設備之租賃期間為一至三年間。

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：

	<u>113.9.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.9.30</u>
一年內	\$ 79,628	67,516	73,417
一年至五年	31,403	38,476	44,282
五年以上	<u>11,584</u>	<u>15,393</u>	<u>20,811</u>
	\$ <u>122,615</u>	<u>121,385</u>	<u>138,510</u>

1.民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及一一三年及一一二年一月一日至九月三十日由投資性不動產產生之租金收入分別為47,977千元、45,226千元、139,415千元及129,925千元。

2.民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及一一三年及一一二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2,127千元、2,048千元、7,687千元及4,468千元。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十七)員工福利

1.確定福利計畫

因前一財務年度結束日後未發生重大市場波動、及重大縮減、清償或其他重大一次性事項，故合併公司採用民國一一二年及一一一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>113年7月至9月</u>	<u>112年7月至9月</u>	<u>113年1月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>
營業成本及營業費用 \$	<u>14</u>	<u>17</u>	<u>42</u>	<u>52</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>113年7月至9月</u>	<u>112年7月至9月</u>	<u>113年1月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>
營業成本及營業費用 \$	<u>1,774</u>	<u>1,338</u>	<u>4,723</u>	<u>3,867</u>

3.短期員工福利

	<u>113.9.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.9.30</u>
短期帶薪假負債(帳列其他應付款) \$	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</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>113年7月至9月</u>	<u>112年7月至9月</u>	<u>113年1月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>
當期所得稅費用 \$	<u>7,288</u>	<u>-</u>	<u>7,408</u>	<u>-</u>
土地增值稅	<u>3</u>	<u>-</u>	<u>3</u>	<u>-</u>
所得稅費用 \$	<u>7,291</u>	<u>-</u>	<u>7,411</u>	<u>-</u>

2.合併公司認列於其他綜合損益之下的所得稅利益明細如下：

	<u>113年7月至9月</u>	<u>112年7月至9月</u>	<u>113年1月至9月</u>	<u>112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>-</u>	<u>(17,382)</u>	<u>-</u>	<u>(24,067)</u>

3.本公司及國內子公司營利事業所得稅結算申報均已奉稽徵機關核定至民國一一一年度。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十九)資本及其他權益

除下列所述外，合併公司於民國一一三年及一一二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一一二年度合併財務報告附註六(十九)。

1.股本

民國一一三年九月三十日、一一二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，股數均為298,000千股，已發行股份均為普通股224,551千股，所有已發行股款均已收取。

2.資本公積

	<u>113.9.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.9.30</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>130,986</u>	<u>130,292</u>	<u>130,292</u>
	<u>\$ 537,537</u>	<u>536,843</u>	<u>536,843</u>

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得以已實現之資本公積轉作資本或發放現金股利。前項所稱之已實現盈餘公積，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；但法定盈餘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。

本公司屬營建產業，目前為成熟期，未來仍需持續投入資金以從事業務拓展活動，並尋求公司轉型之新契機，以確保市場競爭力；本公司現階段之股利政策，其執行方式係依據公司未來之資本預算規劃，來衡量未來年度之資金需求後適度配發股票股利或現金股利，如配發現金股利不低於股東分配總額百分之十，惟當年度財務報表之負債比率高於百分之五十時或公司有重大營運支出規劃其金額超過實收資本額百分之十時，得全數改發股票股利。

(1)法定盈餘公積

公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)特別盈餘公積

依金管會規定，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提列相同數額之特別盈餘公積，如仍有不足時，自前期末分配盈餘提列；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期末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

本公司分別於民國一一三年六月六日及民國一一二年六月七日經股東常會決議因帳列虧損不予分配民國一一二年度及一一一年度盈餘。

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113年1月1日餘額	\$ (24,184)	(13,506)	(37,690)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	67,444	-	67,444
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	-	24,261	24,261
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	(40,809)	(40,809)
民國113年9月30日餘額	<u>\$ 43,260</u>	<u>(30,054)</u>	<u>13,206</u>
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>

5.非控制權益

	歸屬於非控制 權益之份額
民國113年1月1日	\$ 371,993
非控制權益淨利	6,855
外幣換算差異(稅後淨額)	10,077
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價(損)益	(483)
非控制權益變動	<u>(9,369)</u>
民國113年9月30日餘額	<u>\$ 379,073</u>
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	<u>(441)</u>
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)

(二十)每股盈餘(虧損)

合併公司基本每股盈餘(虧損)之計算如下：

	113年7月至9月	112年7月至9月	113年1月至9月	112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\$	<u>88,715</u>	<u>(51,914)</u>	<u>95,157</u>	<u>(169,244)</u>
之淨利(損)				
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>0.40</u>	<u>(0.23)</u>	<u>0.42</u>	<u>(0.75)</u>
稀釋每股盈餘(虧損)				
歸屬於本公司普通股權益持有人\$	<u>88,715</u>	<u>(51,914)</u>	<u>95,157</u>	<u>(169,244)</u>
之淨利(損)(潛在普通股影響數				
後)				
普通股加權平均流通在外股數	224,551	224,551	224,551	224,551
員工股票酬勞之影響	<u>81</u>	<u>-</u>	<u>81</u>	<u>-</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>224,632</u>	<u>224,551</u>	<u>224,632</u>	<u>224,551</u>
(調整稀釋性潛在普通股影響數				
後)				
\$	<u>0.39</u>	<u>(0.23)</u>	<u>0.42</u>	<u>(0.75)</u>

(二十一)客戶合約之收入

1.收入之細分

	113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	\$ 647,605	-	19,413	667,018
美國	<u>44,746</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>44,746</u>
	<u>\$ 692,351</u>	<u>-</u>	<u>19,413</u>	<u>711,764</u>
主要產品：				
銷售房地	\$ 615,702	-	-	615,702
出租房地	46,914	-	1,062	47,976
勞務收入	<u>29,735</u>	<u>-</u>	<u>18,351</u>	<u>48,086</u>
	<u>\$ 692,351</u>	<u>-</u>	<u>19,413</u>	<u>711,764</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)

		112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	\$ 1,679	-	12,569	14,248
	美國	43,324	-	-	43,324
		<u>\$ 45,003</u>	<u>-</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	839	-	11,507	12,346
		<u>\$ 45,003</u>	<u>-</u>	<u>12,569</u>	<u>57,572</u>
		113年1月至9月			
		建設部門	營建部門	所有 其他部門	合 計
主要地區市場：					
	臺灣	\$ 1,176,729	-	48,352	1,225,081
	美國	130,133	-	-	130,133
		<u>\$ 1,306,862</u>	<u>-</u>	<u>48,352</u>	<u>1,355,214</u>
主要產品：					
	銷售房地	\$ 1,136,461	-	-	1,136,461
	出租房地	136,227	-	3,187	139,414
	勞務收入	34,174	-	45,165	79,339
		<u>\$ 1,306,862</u>	<u>-</u>	<u>48,352</u>	<u>1,355,214</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>

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>113.9.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.9.30</u>
應收票據	\$ 16,696	1,448	2,766
應收帳款	27,506	15,713	33,320
減：備抵損失	-	-	(2,412)
合 計	<u>\$ 44,202</u>	<u>17,161</u>	<u>33,674</u>
合約負債－銷售房地	\$ 2,080,682	1,061,024	873,782
合約負債－出租房地	607	508	1,028
合約負債－其他	4,143	3,902	3,556
合 計	<u>\$ 2,085,432</u>	<u>1,065,434</u>	<u>878,366</u>

(1)應收票據及帳款及其減損之揭露請詳附註六(四)。

(2)民國一一三年及一一二年一月一日合約負債期初餘額於民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日認列為收入之金額分別為50,527千元、零元、101,773千元及零元。

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，無其他重大變動。

(二十二)員工及董事酬勞

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。

本公司民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及一一三年及一一二年一月一日至九月三十日員工酬勞估列金額分別為1,516千元、零元、1,618千元及零元，董事及監察人酬勞分別為4,041千元、零元、4,314千元及零元，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。若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為次年度損益。

本公司民國一一二年及一一一年因年度無獲利，員工酬勞及董事酬勞估列金額均為零元，與實際分派情形無差異，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

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

合併公司之利息收入明細如下：

	<u>113年7月至9月</u>	<u>112年7月至9月</u>	<u>113年1月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>
銀行存款利息	\$ 7,090	5,527	25,396	17,250
其他利息收入	-	35	-	68
利息收入合計	<u>\$ 7,090</u>	<u>5,562</u>	<u>25,396</u>	<u>17,318</u>

2.其他收入

合併公司之其他收入明細如下：

	<u>113年7月至9月</u>	<u>112年7月至9月</u>	<u>113年1月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>
股利收入	\$ 5,837	4,351	6,079	4,351
其他收入－其他	735	366	1,535	4,045
	<u>\$ 6,572</u>	<u>4,717</u>	<u>7,614</u>	<u>8,396</u>

3.其他利益及損失

合併公司之其他利益及損失明細如下：

	<u>113年7月至9月</u>	<u>112年7月至9月</u>	<u>113年1月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>
外幣兌換利益(損失)	\$ (794)	1,034	853	1,427
透過損益按公允價值 衡量之金融資產淨 損失	(31,558)	(3,150)	(15,921)	(2,879)
其他	(247)	(690)	(789)	(14,118)
	<u>\$ (32,599)</u>	<u>(2,806)</u>	<u>(15,857)</u>	<u>(15,570)</u>

4.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	<u>113年7月至9月</u>	<u>112年7月至9月</u>	<u>113年1月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>
利息費用	<u>\$ 45,491</u>	<u>42,905</u>	<u>136,165</u>	<u>120,766</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一一二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。

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
113年9月30日							
非衍生金融負債							
無附息負債	\$ 605,385	605,385	422,994	-	92,793	89,598	-
租賃負債	4,925	5,007	1,551	1,551	1,905	-	-
浮動利率	3,773,716	4,865,024	1,329,018	279,684	880,998	2,375,324	-
固定利率	<u>174,772</u>	<u>175,000</u>	<u>175,000</u>	-	-	-	-
	<u>\$ 4,558,798</u>	<u>5,650,416</u>	<u>1,928,563</u>	<u>281,235</u>	<u>975,696</u>	<u>2,464,922</u>	<u>-</u>
112年12月31日							
非衍生金融負債							
無附息負債	\$ 450,676	450,676	348,313	889	-	101,474	-
租賃負債	7,386	7,559	1,701	1,626	4,232	-	-
浮動利率	3,494,834	4,008,577	411,935	818,372	494,785	2,283,485	-
固定利率	<u>219,707</u>	<u>220,000</u>	<u>220,000</u>	-	-	-	-
	<u>\$ 4,172,603</u>	<u>4,686,812</u>	<u>981,949</u>	<u>820,887</u>	<u>499,017</u>	<u>2,384,959</u>	<u>-</u>
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>\$ 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>

合併公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.市場風險

(1)匯率風險

合併公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產如下：

	113.9.30			112.12.31			112.9.30			
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣	
金融資產										
貨幣性項目										
美金	\$	912	31.650	28,860	928	30.705	28,499	919	32.270	29,665

合併公司貨幣性項目之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金及其他金融資產，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一一三年及一一二年九月三十日，當新台幣相對於美金升值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日之稅後淨利將分別增加231千元及增加237千元。兩期分析係採用相同基礎。

(2)利率分析

合併公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。合併公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少50基本點，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加或減少50基本點，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日之淨利及淨損將減少或增加6,371千元及8,612千元，主係因合併公司之變動利率銀行存款及借款。

(3)其他價格風險

如報導日上市(櫃)及興櫃公司股票價格變動(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：

	113年1月至9月		112年1月至9月	
	其他綜合損益稅後金額	稅後損益	其他綜合損益稅後金額	稅後損益
報導日證券價格				
上漲10%	\$ 4,993	27,551	10,817	2,033
下跌10%	\$ (4,993)	(27,551)	(10,817)	(2,033)

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.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：

	113.9.30				合 計
	帳面金額	公允價值			
		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	\$ 280,848	280,848	-	-	280,848
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產					
政府公債	117,815	117,815	-	-	117,815
國內上市(櫃)股票	31,310	31,310	-	-	31,310
國內非上市(櫃)股票	18,615	-	-	18,615	18,615
小 計	167,740	149,125	-	18,615	167,740
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	1,087,930	-	-	-	-
應收票據及應收帳款	44,202	-	-	-	-
其他應收款	45,006	-	-	-	-
工程存出保證金	209,234	-	-	-	-
其他金融資產	1,309,191	-	-	-	-
小 計	2,695,563	-	-	-	-
合 計	<u>\$ 3,144,151</u>	<u>429,973</u>	<u>-</u>	<u>18,615</u>	<u>448,588</u>
按攤銷後成本衡量之金融負債					
長短期借款	\$ 3,773,716	-	-	-	-
應付短期票券	174,772	-	-	-	-
應付票據及應付帳款	387,896	-	-	-	-
其他應付款	217,489	-	-	-	-
租賃負債	4,925	-	-	-	-
存入保證金(帳列存入保證金及其他流動負債-其他)	4,611	-	-	-	-
合 計	<u>\$ 4,563,409</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)

		112.12.31			
		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	\$ 27,332	27,332	-	-	27,332
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產					
政府公債	101,248	101,248	-	-	101,248
國內上市(櫃)股票	118,478	118,478	-	-	118,478
小計	219,726	219,726	-	-	219,726
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	944,416	-	-	-	-
應收票據及應收帳款	17,161	-	-	-	-
其他應收款	5,834	-	-	-	-
工程存出保證金	185,683	-	-	-	-
其他金融資產	535,641	-	-	-	-
小計	1,688,735	-	-	-	-
合計	<u>\$ 1,935,793</u>	<u>247,058</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>247,058</u>
按攤銷後成本衡量之金融負債					
長短期借款	\$ 3,494,834	-	-	-	-
應付短期票券	219,707	-	-	-	-
應付票據及應付帳款	322,737	-	-	-	-
其他應付款	127,939	-	-	-	-
租賃負債	7,386	-	-	-	-
存入保證金	6,040	-	-	-	-
合計	<u>\$ 4,178,643</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		112.9.30			
		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	\$ 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
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	2,023,013	-	-	-	-

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				
	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	\$ 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	-	-	-	-
合計	<u>\$ 4,121,998</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。

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類比上市(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)民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日並無任何公允價值層級移轉之情形。

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)

(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一一二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、政策及程序與民國一一二年度合併財務報告所揭露者一致，相關資訊請參閱民國一一二年度合併財務報告附註六(二十六)。另，民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日之負債資本比率如下：

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
負債總額	\$ 6,714,893	5,267,129	5,045,967
減：現金及約當現金	(1,087,930)	(944,416)	(1,210,863)
淨負債	5,626,963	4,322,713	3,835,104
權益總額	4,575,532	4,380,896	4,560,274
調整後資本	\$ 10,202,495	8,703,609	8,395,378
負債資本比率	55.15%	49.67%	45.68%

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築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：

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(其他關係人)
財團法人全坤建設文教基金會	其董事長為本公司董事(其他關係人)
全毅投資股份有限公司	其董事長為本公司董事長(其他關係人)
全球興業股份有限公司	其董事長為本公司董事(其他關係人)
全達投資股份有限公司	其董事長為本公司董事(其他關係人)

(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：

關係人類別	113年7月至9月	112年7月至9月	113年1月至9月	112年1月至9月
其他關係人	\$ 30	30	90	90

合併公司出租辦公室予其他關係人，並參考鄰近地區辦公室租金行情簽訂租賃合約，租金係按月收取。上述租賃事項係依一般市場行情價格辦理，有關租賃之決定及收取方法與一般租賃交易相當。

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>113年7月至9月</u>	<u>112年7月至9月</u>	<u>113年1月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>
短期員工福利	<u>\$ 10,773</u>	<u>6,305</u>	<u>24,725</u>	<u>19,569</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	<u>113.9.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.9.30</u>
受限制資產(帳列其他金融資產－ 流動及非流動)	短期借款、長期借款、備 償戶及信託專戶	\$ 1,133,765	395,072	491,982
其他金融資產－非流動	保證金	280	280	4,602
透過其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產－非流動	應付短期票券及短期借款	30,994	118,164	29,329
待售房地	應付短期票券及短期借款	36,017	36,081	36,081
營建用地	短期借款	1,766,853	1,721,318	1,779,840
在建房地	短期借款	2,157,712	2,130,141	1,567,024
不動產、廠房及設備	短期借款	186,783	187,143	104,528
投資性不動產	短期借款及長期借款	<u>2,187,765</u>	<u>2,164,809</u>	<u>2,282,835</u>
		<u>\$ 7,500,169</u>	<u>6,753,008</u>	<u>6,296,221</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.合併公司因銷售房地而與客戶簽訂之合約價款明細如下：

	<u>113.9.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.9.30</u>
簽訂合約總價(未稅)	<u>\$ 16,456,848</u>	<u>8,737,272</u>	<u>7,061,724</u>
已收取價款	<u>\$ 2,080,682</u>	<u>1,061,024</u>	<u>873,782</u>

2.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>113.9.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.9.30</u>
存出保證票據	<u>\$ 914,000</u>	<u>514,000</u>	<u>573,103</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>113.9.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.9.30</u>
已簽訂之工程合約價款(未稅)	<u>\$ 4,459,305</u>	<u>3,008,451</u>	<u>2,806,482</u>
尚未計價之工程款項	<u>\$ 2,315,191</u>	<u>1,478,595</u>	<u>1,497,786</u>

4.合併公司因購置營建用地及擬承接都市更新及危老計畫而簽訂合作開發整合契約，而未認列之合約承諾如下：

	<u>113.9.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.9.30</u>
取得存貨(建設業)	<u>\$ 167,047</u>	<u>152,060</u>	<u>212,111</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)

(二)其他

民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日，合併公司因建案所支付之存出保證金分別為209,234千元、185,683千元及185,123千元。

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	113年7月至9月			112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	18,702	25,189	43,891	12,289	18,885	31,174
勞健保費用	2,042	1,585	3,627	1,262	1,492	2,754
退休金費用	1,046	742	1,788	658	697	1,355
其他員工福利費用	198	1,198	1,396	120	461	581
折舊費用	13,678	1,482	15,160	13,180	1,472	14,652
攤銷費用	-	189	189	-	137	137

功 能 別 性 質 別	113年1月至9月			112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	49,110	65,253	114,363	34,778	56,674	91,452
勞健保費用	4,936	4,936	9,872	3,516	4,579	8,095
退休金費用	2,566	2,199	4,765	1,891	2,028	3,919
其他員工福利費用	631	2,962	3,593	416	1,452	1,868
折舊費用	40,399	4,284	44,683	38,417	5,164	43,581
攤銷費用	-	529	529	-	374	374

(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

民國一一三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.	2	4,196,459	236,568	228,100	161,904	362,589	5.44 %	6,294,689	Y	N	N
1	CHAINQUI DEVELOPMENT VIRGINIA, LLC	本公司	3	1,220,653	400,000	400,000	356,940	796,404	32.77 %	1,830,980	N	Y	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：依CHANQUI DEVELOPMENT VIRGINIA, LCC背書保證辦法，對非母或子公司之單一企業背書，保證限額為淨值百分之五十，對母或子公司融資需求之背書保證之限額為不超過CHANQUI DEVELOPMENT VIRGINIA, LCC淨值之百分之百為限，背書保證最高限額為CHANQUI DEVELOPMENT VIRGINIA, LCC淨值之百分之一百五十。

註三：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列七種

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

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：新台幣千元/股

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－永雋科技(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	750,000	9,675	1.53 %	9,675	-
全坤建設開發(股)公司	股票－聯發科技(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	10,000	11,750	- %	11,750	-
全坤建設開發(股)公司	股票－鴻海精密工業(股)公司	-	"	625,000	117,188	- %	117,188	-
全坤建設開發(股)公司	股票－廣達電腦(股)公司	-	"	70,000	18,480	- %	18,480	-
全坤建設開發(股)公司	股票－台灣積體電路製造(股)公司	-	"	105,000	100,485	- %	100,485	-
全坤建設開發(股)公司	股票－亞翔工程(股)公司	-	"	120,000	25,020	0.05 %	25,020	-
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	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	500,000	5,340	- %	5,340	-
保鑫投資(股)公司	股票－王道商業銀行(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	3,115,430	31,310	0.10 %	31,310	質押 3,084,000股
保鑫投資(股)公司	股票－伍豐科技(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	71,719	2,585	0.02 %	2,585	-
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	-	7.62 %	-	-
保鑫投資(股)公司	股票－年代網際事業(股)公司	-	"	46,880	-	0.04 %	-	-
家園營造(股)公司	股票－永佳捷科技(股)公司	-	"	1,500,000	8,940	0.01 %	8,940	-
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A.	US TREASURY 4.125 15AUG2053	-	"	3,250,000	102,379	- %	102,379	-
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A.	GOER INTERNATIONAL CO., LTD.	-	"	180,000	-	18.00 %	-	-
CASTLE ROCK INVESTMENT S.A.	US TREASURY 4.125 15AUG2053	-	"	490,000	15,436	- %	15,436	-

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。

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)

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	
家園營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	母公司	銷貨	(221,649)	(100)%	50%現金，50%30天期票	無一般交易可供比較	無法比較	73,768	100%	註1
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	259,737	31.36%	50%現金，50%30天期票	無一般交易可供比較	無法比較	(73,768)	(21.09)%	註2

註1：係以完工百分比法認列之營建收入，計列銷貨之金額。

註2：係以本期估驗計價數，計列進貨之金額。

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	221,649	與一般交易相當	16.36%

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。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一一三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/股

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限公司	台灣	公寓大廈管理服務業	10,000	10,000	999,996	99.99%	9,795	452	452	
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%	117,442	(300)	(3,862)	
全坤建設開發(股)公司	全市好超市有限公司	台灣	超級市場業	25,710	25,710	2,571,000	75.00%	27,389	1,147	860	
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	41,000	82,000	4,100,000	82.00%	59,738	157	129	
全坤建設開發(股)公司	CASTLE ROCK INVESTMENT S.A.	薩摩亞	海外投資控股公司	508,229	508,229	16,206,000	100.00%	556,766	15,692	15,692	

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			
全坤建設開發(股)公司	CHAINQUI HOLDING CO., LTD.	薩摩亞	海外投資控股公司	2,521,807	2,092,187	81,195,000	100.00 %	1,979,915	(99,536)	(99,536)	
全坤建設開發(股)公司	CHAINQUI CONSTRUCTION CO., LTD.	薩摩亞	海外投資控股公司	174,773	174,773	5,650,000	100.00 %	177,975	1,788	1,788	
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	113,879	98,879	13,000,000	100.00 %	132,750	1,481	"	
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 %	40,331	1,323	"	
CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)	NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED	薩摩亞	海外投資控股公司	489,976	489,976	15,624,000	91.83 %	540,293	16,352	"	
NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED	ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A.	薩摩亞	海外投資控股公司	526,533	526,533	16,782,000	82.74 %	581,826	19,819	"	
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A.	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 %	501,016	15,116	"	
CHAINQUI HOLDING CO., LTD.	CHAINQUI DEVELOPMENT USA, LLC	美國	海外投資控股公司	2,633,270	2,177,565	84,640,000	100.00 %	2,136,001	(90,550)	"	
CHAINQUI DEVELOPMENT USA, LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT BELLTOWN, LLC	美國	土地、住宅開發租售	1,124,854	1,115,238	36,710,000	100.00 %	855,311	(52,306)	"	
CHAINQUI DEVELOPMENT USA, LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT VIRGINIA, LLC	美國	土地、住宅開發租售	1,415,761	969,672	44,955,000	100.00 %	1,220,653	(33,944)	"	
CHAINQUI DEVELOPMENT USA, LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT ROOSEVELT, LLC	美國	土地、住宅開發租售	54,855	54,855	1,800,000	100.00 %	56,377	293	"	
CHAINQUI CONSTRUCTION CO., LTD.	GALORE DEVELOPMENT GROUP INC.	美國	海外投資控股公司	173,310	173,310	5,600,000	50.00 %	176,474	3,568	"	
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 %	350,362	3,562	"	
CHAINQUI DEVELOPMENT SEATTLE, LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT WALLINGFORD, LLC	美國	土地、住宅開發租售	160,083	160,083	5,150,000	100.00 %	177,866	4,479	"	
CHAINQUI DEVELOPMENT SEATTLE, LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT HARBORVIEW, LLC	美國	土地、住宅開發租售	178,188	178,188	5,850,000	100.00 %	171,945	(530)	"	

(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：

	113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	\$ 692,351	-	19,413	-	711,764
部門間收入	99	55,712	3,603	(59,414)	-
收入總計	<u>\$ 692,450</u>	<u>55,712</u>	<u>23,016</u>	<u>(59,414)</u>	<u>711,764</u>
應報導部門損益	<u>\$ 96,230</u>	<u>1,438</u>	<u>9,567</u>	<u>(9,185)</u>	<u>98,050</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)

	112年7月至9月				合 計
	建設部門	營造部門	所有其 他部門	調 整 及銷除	
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>

	113年1月至9月				合 計
	建設部門	營造部門	所有其 他部門	調 整 及銷除	
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 1,306,862	-	48,352	-	1,355,214
部門間收入	297	221,649	9,625	(231,571)	-
收入總計	<u>\$ 1,307,159</u>	<u>221,649</u>	<u>57,977</u>	<u>(231,571)</u>	<u>1,355,214</u>
應報導部門損益	<u>\$ 104,093</u>	<u>1,481</u>	<u>23,358</u>	<u>(19,509)</u>	<u>109,423</u>

	112年1月至9月				合 計
	建設部門	營造部門	所有其 他部門	調 整 及銷除	
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>