

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
民國一一四年及一一三年第二季

公 司 地 址：新北市三重區碧華里集賢路201-1號1樓
電 話：(02)87918888

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、會計師核閱報告書	3
四、合併資產負債表	4
五、合併綜合損益表	5
六、合併權益變動表	6
七、合併現金流量表	7
八、合併財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8～9
(四)重大會計政策之彙總說明	9～11
(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	12～33
(七)關係人交易	34
(八)質押之資產	34
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	35
(十)重大之災害損失	35
(十一)重大之期後事項	35
(十二)其 他	35～36
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	36～38
2.轉投資事業相關資訊	38～39
3.大陸投資資訊	39
(十四)部門資訊	39～40



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

台北市110615信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei City 110615, Taiwan (R.O.C.)

電話 Tel + 886 2 8101 6666
傳真 Fax + 886 2 8101 6667
網址 Web 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一一四年及一一三年六月三十日之合併資產負債表，與民國一一四年及一一三年四月一日至六月三十日及一一四年及一一三年一月一日至六月三十日之合併綜合損益表，暨民國一一四年及一一三年一月一日至六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一一四年及一一三年六月三十日之合併財務狀況，與民國一一四年及一一三年四月一日至六月三十日及一一四年及一一三年一月一日至六月三十日之合併財務績效暨民國一一四年及一一三年一月一日至六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：

黃以婷



曾明陽



證券主管機關：金管證審字第1100333824號
核准簽證文號：金管證六字第0940129108號
民國一一四年八月十一日

全坤建設開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一十四年六月三十日、一十三年十二月三十一日及六月三十日

單位：新台幣千元

資 產	114.6.30		113.12.31		113.6.30		負債及權益	114.6.30		113.12.31		113.6.30	
	金 額	%	金 額	%	金 額	%		金 額	%	金 額	%	金 額	%
流動資產：							流動負債：						
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 481,396	4	1,118,711	9	940,530	8	2100 短期借款(附註六(十))	\$ 3,069,628	26	2,865,198	25	2,534,204	22
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二))	194,410	2	207,405	2	246,166	2	2110 應付短期票券(附註六(十三))	156,938	1	176,849	2	154,816	1
1150 應收票據淨額(附註六(四)及(十九))	67	-	24	-	15,819	-	2130 合約負債－流動(附註六(十九)及九)	2,333,595	20	2,088,159	18	1,930,144	17
1170 應收帳款淨額(附註六(四)及(十九))	23,664	-	22,549	-	22,697	-	2150 應付票據	362,020	3	252,577	2	358,169	3
1200 其他應收款	8,547	-	4,730	-	73,271	-	2170 應付帳款	116,138	1	140,229	1	202,634	2
1320 存貨(建設業適用)(附註六(五)、八及九)	5,764,077	48	4,986,215	43	4,857,627	43	2200 其他應付款(附註六(十五))	214,963	2	222,644	2	305,360	3
1410 預付款項	522,327	4	341,127	3	288,329	3	2230 本期所得稅負債	345	-	7,179	-	-	-
1476 其他金融資產－流動(附註六(九)及八)	1,232,937	10	1,064,084	9	1,032,603	9	2280 租賃負債－流動	2,262	-	3,101	-	3,148	-
1478 工程存出保證金(附註六(九)及九)	205,213	2	209,234	2	210,199	2	2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十二))	11,427	-	12,786	-	12,656	-
1479 其他流動資產－其他	82,652	1	93,710	1	102,193	1	2399 其他流動負債－其他	25,473	-	31,944	-	102,741	1
1480 取得合約之增額成本－流動(附註六(九))	800,123	7	800,123	7	788,094	7		6,292,789	53	5,800,666	50	5,603,872	49
	9,315,413	78	8,847,912	76	8,577,528	75	非流動負債：						
非流動資產：							2530 應付公司債(附註六(十一))	482,319	4	-	-	-	-
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)	139,710	1	155,659	1	162,454	2	2540 長期借款(附註六(十二))	1,079,427	9	1,213,998	10	1,207,713	11
1600 不動產、廠房及設備(附註六(七)及八)	211,178	2	212,274	2	210,419	2	2580 租賃負債－非流動	744	-	1,280	-	2,601	-
1755 使用權資產	2,962	-	4,318	-	5,690	-	2645 存入保證金	1,605	-	1,539	-	1,542	-
1760 投資性不動產淨額(附註六(八)及八)	2,022,345	17	2,261,807	20	2,264,621	20		1,564,095	13	1,216,817	10	1,211,856	11
1780 無形資產	1,100	-	1,358	-	1,720	-	負債總計	7,856,884	66	7,017,483	60	6,815,728	60
1840 遞延所得稅資產	6,080	-	6,080	-	6,080	-	歸屬母公司業主之權益(附註六(十七))：						
1975 淨確定福利資產－非流動	4,356	-	3,948	-	980	-	3110 普通股股本	2,245,505	19	2,245,505	19	2,245,505	20
1980 其他金融資產－非流動(附註六(九)及八)	228,590	2	141,898	1	141,246	1	3200 資本公積	541,438	5	537,537	5	537,537	5
1995 其他非流動資產－其他	7,372	-	7,824	-	7,372	-	3300 保留盈餘	1,217,949	10	1,354,951	12	1,311,430	11
	2,623,693	22	2,795,166	24	2,800,582	25	3400 其他權益	(196,908)	(2)	97,343	1	83,448	1
							歸屬母公司業主之權益合計	3,807,984	32	4,235,336	37	4,177,920	37
							36XX 非控制權益(附註六(六)及(十七))	274,238	2	390,259	3	384,462	3
							權益總計	4,082,222	34	4,625,595	40	4,562,382	40
資產總計	\$ 11,939,106	100	11,643,078	100	11,378,110	100	負債及權益總計	\$ 11,939,106	100	11,643,078	100	11,378,110	100

董事長：李勇毅

經理人：江清峰

(請詳閱後附合併財務報告附註)

會計主管：王騰仙

全坤建設開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一十四年及一十三年四月一日至六月三十日及一十四年及一十三年一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

	114年4月至6月		113年4月至6月		114年1月至6月		113年1月至6月	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十四)、(十九)及七)	\$ 63,211	100	584,759	100	132,542	100	643,450	100
5000 營業成本(附註六(五)、(十四)及(十五))	48,533	77	426,017	73	101,429	77	466,982	73
營業毛利	14,678	23	158,742	27	31,113	23	176,468	27
營業費用(附註六(十五)及(二十))：								
6100 推銷費用	16,574	26	43,818	7	27,869	21	54,281	8
6200 管理費用	24,243	38	25,694	4	53,305	40	56,230	9
營業費用合計	40,817	64	69,512	11	81,174	61	110,511	17
營業淨(損)利	(26,139)	(41)	89,230	16	(50,061)	(38)	65,957	10
營業外收入及支出(附註六(二十一))：								
7100 利息收入	9,124	14	10,065	2	15,423	12	18,306	3
7010 其他收入	4,774	7	676	-	5,175	4	1,042	-
7020 其他利益及損失	23,125	37	13,897	2	(13,321)	(10)	16,742	3
7050 財務成本(附註六(五))	(49,224)	(78)	(48,749)	(7)	(84,821)	(64)	(90,674)	(14)
營業外收入及支出合計	(12,201)	(20)	(24,111)	(3)	(77,544)	(58)	(54,584)	(8)
稅前淨(損)利	(38,340)	(61)	65,119	13	(127,605)	(96)	11,373	2
7951 減：所得稅費用(利益)(附註六(十六))	1,102	1	(119)	-	1,346	1	120	-
本期淨(損)利	(39,442)	(62)	65,238	13	(128,951)	(97)	11,253	2
其他綜合損益(附註六(十七))：								
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	(3,057)	(5)	25,082	4	(5,277)	(4)	39,094	6
8349 與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-	-	-	-	-
	(3,057)	(5)	25,082	4	(5,277)	(4)	39,094	6
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	(361,592)	(572)	38,000	6	(320,973)	(242)	148,456	23
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	(3,842)	(6)	(1,581)	-	858	-	(8,642)	(1)
8399 與可能重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-	-	-	-	-
	(365,434)	(578)	36,419	6	(320,115)	(242)	139,814	22
8300 本期其他綜合損益	(368,491)	(583)	61,501	10	(325,392)	(246)	178,908	28
8510 本期綜合損益總額	\$ (407,933)	(645)	126,739	23	(454,343)	(343)	190,161	30
本期淨(損)利歸屬於：								
8610 母公司業主	\$ (38,284)	(60)	63,353	13	(130,604)	(98)	6,442	1
8620 非控制權益	(1,158)	(2)	1,885	-	1,653	1	4,811	1
	\$ (39,442)	(62)	65,238	13	(128,951)	(97)	11,253	2
綜合損益總額歸屬於：								
8710 母公司業主	\$ (370,047)	(585)	120,326	22	(424,855)	(321)	168,323	26
8720 非控制權益	(37,886)	(60)	6,413	1	(29,488)	(22)	21,838	4
	\$ (407,933)	(645)	126,739	23	(454,343)	(343)	190,161	30
每股(虧損)盈餘(單位：新台幣元)(附註六(十八))								
9750 基本每股(虧損)盈餘	\$ (0.17)		0.28		(0.58)		0.03	
9850 稀釋每股(虧損)盈餘	\$ (0.17)		0.28		(0.58)		0.03	

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

民國一十四年及一十三年一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

歸屬於母公司業主之權益

	股 本		保留盈餘				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
							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			
	普 通 股	資 本 公 積	法定盈 餘公積	特別盈 餘公積	未分配 盈 餘	合 計						
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	-	-	-	-	6,442	6,442	-	-	-	6,442	4,811	11,253
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	129,671	32,210	161,881	161,881	17,027	178,908
本期綜合損益總額	-	-	-	-	6,442	6,442	129,671	32,210	161,881	168,323	21,838	190,161
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	-	-	-	-	40,743	40,743	-	(40,743)	(40,743)	-	-	-
民國一十三年六月三十日餘額	\$ 2,245,505	537,537	538,597	37,690	735,143	1,311,430	105,487	(22,039)	83,448	4,177,920	384,462	4,562,382
民國一十四年一月一日餘額	\$ 2,245,505	537,537	538,597	37,690	778,664	1,354,951	140,508	(43,165)	97,343	4,235,336	390,259	4,625,595
本期淨損	-	-	-	-	(130,604)	(130,604)	-	-	-	(130,604)	1,653	(128,951)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(289,801)	(4,450)	(294,251)	(294,251)	(31,141)	(325,392)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	(130,604)	(130,604)	(289,801)	(4,450)	(294,251)	(424,855)	(29,488)	(454,343)
盈餘指撥及分配：												
提列法定盈餘公積	-	-	9,071	-	(9,071)	-	-	-	-	-	-	-
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	(37,690)	37,690	-	-	-	-	-	-	-
其他資本公積變動：												
其他資本公積變動數	-	511	-	-	-	-	-	-	-	511	-	511
對子公司所有權權益變動	-	3,390	-	-	(6,398)	(6,398)	-	-	-	(3,008)	3,008	-
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(89,541)	(89,541)
民國一十四年六月三十日餘額	\$ 2,245,505	541,438	547,668	-	670,281	1,217,949	(149,293)	(47,615)	(196,908)	3,807,984	274,238	4,082,222

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：李勇毅

經理人：江清峰

會計主管：王騰仙

全坤建設開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一十四年及一十三年一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

	114年1月至6月	113年1月至6月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨(損)利	\$ (127,605)	11,373
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	30,403	29,523
攤銷費用	393	340
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	10,532	(15,637)
利息費用	84,821	90,674
利息收入	(15,423)	(18,306)
股利收入	(4,667)	(242)
處分不動產、廠房及設備損失	1	8
租賃修改利益	(11)	-
收益費損項目合計	106,049	86,360
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：		
應收票據	(43)	(14,371)
應收帳款	(3,111)	(6,299)
其他應收款	441	(67,255)
存貨增加	(940,788)	(177,997)
預付款項	(181,752)	(87,334)
其他流動資產	2,735	6,609
其他金融資產	(213,392)	(551,876)
取得合約之增額成本	-	(370,178)
工程存出保證金	4,021	(24,516)
淨確定福利資產	(408)	(365)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(1,332,297)	(1,293,582)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	245,498	864,681
應付票據	109,443	184,880
應付帳款	(23,962)	53,174
其他應付款	(6,676)	177,700
其他流動負債	(5,908)	74,910
與營業活動相關之負債之淨變動合計	318,395	1,355,345
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(1,013,902)	61,763
調整項目合計	(907,853)	148,123
營運產生之現金流(出)入	(1,035,458)	159,496
收取之利息	15,423	18,306
收取之股利	-	242
支付之利息	(96,720)	(103,044)
支付之所得稅	(7,989)	(573)
營業活動之淨現金流(出)入	(1,124,744)	74,427

全坤建設開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一十四年及一十三年一月一日至六月三十日

單位:新台幣千元

	114年1月至6月	113年1月至6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	-	(31,078)
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	-	124,685
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(26,142)	(306,405)
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	28,605	103,208
取得不動產、廠房及設備	(669)	(1,127)
取得無形資產	(135)	(768)
取得投資性不動產	(139)	(4,223)
其他金融資產－流動增加	-	(33,917)
其他金融資產－流動減少	44,539	-
其他金融資產－非流動增加	(102,090)	(46,942)
其他金融資產－非流動減少	1,005	-
其他非流動資產減少	439	-
投資活動之淨現金流出	(54,587)	(196,567)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	776,613	531,722
短期借款減少	(557,488)	(361,516)
應付短期票券增加	351,040	295,000
應付短期票券減少	(372,000)	(360,706)
發行公司債	481,299	-
償還長期借款	(6,008)	(6,015)
存入保證金增加	42	341
存入保證金減少	(86)	-
租賃本金償還	(1,565)	(1,637)
非控制權益變動	(89,541)	(9,369)
收取股東逾期未領現金股利	511	-
籌資活動之淨現金流入	582,817	87,820
匯率變動對現金及約當現金之影響	(40,801)	30,434
本期現金及約當現金減少數	(637,315)	(3,886)
期初現金及約當現金餘額	1,118,711	944,416
期末現金及約當現金餘額	\$ 481,396	940,530

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
民國一一四年及一一三年第二季
(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一一四年八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

合併公司自民國一一四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。

- 國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則會計準則之影響

合併公司評估適用下列自民國一一五年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則會計準則，將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
- 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「涉及依賴自然電力之合約」

(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：

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」	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」	• 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(MPMs)：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十九號「不具公共課責性之子公司：揭露」

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則(以下簡稱「編製準則」)及金管會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製。本合併財務報告未包括依照金管會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則會計準則」)所編製之整份年度合併財務報告應揭露之全部必要資訊。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

除下列所述外，本合併財務報告所採用之重大會計政策與民國一一三年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一一三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
			114.6.30	113.12.31	113.6.30	
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	98.42 %	91.83 %	91.83 %	註1
NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED	ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A.	控股公司	72.54 %	82.74 %	82.74 %	註1
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A.	LEXY STAR INTERNATIONAL CO., LTD.	控股公司	100.00 %	100.00 %	100.00 %	
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 %	

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
			114.6.30	113.12.31	113.6.30	
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1：NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED於民國一一四年一月一日至六月三十日非按持股比例減少ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A.投資，減少金額為美金11,500千元，持股比由82.74%減少至72.54%。

CASTLE ROCK INVESTMENT S.A.於民國一一四年一月一日至六月三十日非按持股比例減少NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED投資，減少金額為美金10,000千元，持股比例由91.83%增加至98.42%。

註2：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，必須對未來（包括氣候相關風險及機會）作出判斷及估計，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一一三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一一三年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一一三年度合併財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	<u>114.6.30</u>	<u>113.12.31</u>	<u>113.6.30</u>
庫存現金	\$ 574	561	560
支票存款	15,459	29,607	18,900
活期存款	421,725	649,955	496,919
外幣存款	1,638	2,668	2,037
定期存款	<u>42,000</u>	<u>435,920</u>	<u>422,114</u>
現金及約當現金	<u><u>\$ 481,396</u></u>	<u><u>1,118,711</u></u>	<u><u>940,530</u></u>

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(二十二)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>114.6.30</u>	<u>113.12.31</u>	<u>113.6.30</u>
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	\$ 188,935	202,110	240,476
貨幣型基金	<u>5,475</u>	<u>5,295</u>	<u>5,690</u>
合 計	<u><u>\$ 194,410</u></u>	<u><u>207,405</u></u>	<u><u>246,166</u></u>

民國一一四年六月三十日、一一三年十二月三十一日及六月三十日，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

	114.6.30	113.12.31	113.6.30
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 \$	97,144	107,816	114,566
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	-	-	176
國內上市(櫃)公司股票－王道商 業銀行(股)公司	28,755	30,812	32,712
國內非上市(櫃)公司股票－永雋 科技(股)公司	7,871	8,991	-
國內非上市(櫃)公司股票－永佳 捷科技(股)公司	5,940	8,040	15,000
小計	42,566	47,843	47,888
合計	\$ 139,710	\$ 155,659	\$ 162,454

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)合併公司於民國一一三年一月十一日按面額美金490千元購買US TREASURY
4.125 15AUG2053，到期日為民國一四二年八月十五日，其票面利率為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。

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：

	114年1月至6月	113年1月至6月
出售之公允價值	\$ -	\$ 124,685
處分損益轉列保留盈餘	\$ -	\$ 40,743

4.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(二十二)。

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。

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)應收票據及應收帳款

	114.6.30	113.12.31	113.6.30
應收票據—因營業而發生	\$ 67	24	75
應收票據—非因營業而發生	-	-	15,744
應收帳款	23,664	22,549	22,697
	<u>\$ 23,731</u>	<u>22,573</u>	<u>38,516</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：

	114.6.30		
	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	\$ 23,731	0%	-
	113.12.31		
	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	\$ 22,573	0%	-
	113.6.30		
	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	\$ 38,516	0%	-

合併公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	114年1月至6月	113年1月至6月
期末餘額(即期初餘額)	\$ -	-

上述金融資產並未有提供作質押擔保之情形。

(五)存 貨

	114.6.30	113.12.31	113.6.30
待售房地	\$ 36,717	36,717	494,259
在建房地	3,693,639	2,749,252	2,190,899
營建用地	1,980,216	2,146,741	2,118,964
預付土地款	53,505	53,505	53,505
	<u>\$ 5,764,077</u>	<u>4,986,215</u>	<u>4,857,627</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.民國一一四年及一一三年四月一日至六月三十日及一一四年及一一三年一月一日至六月三十日認列為銷貨成本之存貨成本為零元、383,568千元、零元及383,568千元。
- 2.民國一一四年及一一三年一月一日至六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.民國一一四年及一一三年四月一日至六月三十日及一一四年及一一三年一月一日至六月三十日，合併公司之利息資本化情形如下：

	114年4月至6月	113年4月至6月	114年1月至6月	113年1月至6月
利息支出總額	\$ 56,563	52,624	98,818	103,517
在建房地之資本化金額	7,339	3,875	13,997	12,843
資本化利率	2.43%~2.84%	2.32%~2.87%	2.43%~3.10%	2.32%~2.87%

- 4.民國一一四年六月三十日、一一三年十二月三十一日及六月三十日，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.民國一一四年六月三十日、一一三年十二月三十一日及六月三十日，預期超過十二個月以後回收之存貨金額分別如下：

	114.6.30	113.12.31	113.6.30
存貨	\$ <u>4,917,661</u>	<u>4,260,332</u>	<u>4,363,368</u>

(六)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		
		114.6.30	113.12.31	113.6.30
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	27.46 %	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

	114.6.30	113.12.31	113.6.30
流動資產	\$ 99,905	103,011	103,544
流動負債	(29,265)	(29,472)	(29,362)
淨資產	\$ <u>70,640</u>	<u>73,539</u>	<u>74,182</u>
非控制權益期末帳面金額	\$ <u>12,715</u>	<u>13,237</u>	<u>13,353</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)

	114年4月至6月	113年4月至6月	114年1月至6月	113年1月至6月
營業收入	\$ -	-	-	-
本期淨(損)利	\$ (2,880)	(48)	(2,899)	1,487
其他綜合損益	-	-	-	-
綜合損益總額	\$ (2,880)	(48)	(2,899)	1,487
歸屬於非控制權益之本期	\$ (519)	(8)	(522)	268
淨(損)利				
歸屬於非控制權益之綜合	\$ (519)	(8)	(522)	268
損益總額				

	114年1月至6月	113年1月至6月
營業活動現金流量	\$ (3,274)	349
投資活動現金流量	27,539	(1,773)
籌資活動現金流量	-	(50,000)
現金及約當現金增加(減少)數	\$ 24,265	(51,424)

2.ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. 之彙總性財務資訊

	114.6.30	113.12.31	113.6.30
流動資產	\$ 98,962	107,986	104,504
非流動資產	172,285	617,713	608,156
流動負債	(2,937)	(3,308)	(3,253)
淨資產	\$ 268,310	722,391	709,407
非控制權益期末帳面金額	\$ 73,678	124,685	122,444

	114年4月至6月	113年4月至6月	114年1月至6月	113年1月至6月
營業收入	\$ -	-	-	-
本期淨利(損)	\$ (2,138)	6,459	3,178	13,685
其他綜合損益	(3,338)	(1,372)	746	(7,320)
綜合損益總額	\$ (5,476)	5,087	3,924	6,365
歸屬於非控制權益之本期	\$ (571)	1,115	347	2,362
淨利(損)				
歸屬於非控制權益之綜合	\$ (6,454)	2,576	(3,219)	7,642
損益總額				

	114年1月至6月	113年1月至6月
營業活動現金流量	\$ 2,231	18,172
投資活動現金流量	420,539	-
籌資活動現金流量	(420,030)	-
現金及約當現金增加數	\$ 2,740	18,172

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

	114.6.30	113.12.31	113.6.30
流動資產	\$ 900	1,024	2,651
非流動資產	328,375	364,639	357,705
流動負債	-	(21)	-
淨資產	\$ 329,275	365,642	360,356
非控制權益期末帳面金額	\$ 164,638	182,821	180,178

	114年4月至6月	113年4月至6月	114年1月至6月	113年1月至6月
營業收入	\$ -	-	-	-
本期淨利(損)	\$ (90)	503	2,718	2,066
其他綜合損益	-	-	-	-
綜合損益總額	\$ (90)	503	2,718	2,066
歸屬於非控制權益之本期淨利(損)	\$ (45)	251	1,359	1,033
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	\$ (21,943)	2,740	(18,184)	10,684

	114年1月至6月	113年1月至6月
營業活動現金流量	\$ (17)	(14)
現金及約當現金減少數	\$ (17)	(14)

(七)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114年1月1日	\$ 171,935	36,561	3,364	414	212,274
民國114年6月30日	\$ 171,935	36,084	2,937	222	211,178
民國113年1月1日	\$ 171,935	36,442	1,363	690	210,430
民國113年6月30日	\$ 171,935	36,734	1,218	532	210,419

合併公司不動產、廠房及設備於民國一一四年及一一三年一月一日至六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一一三年度合併財務報告附註六(八)。

民國一一四年六月三十日、一一三年十二月三十一日及六月三十日，不動產、廠房及設備提供金融機構作為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)

(八)投資性不動產

合併公司投資性不動產之變動明細如下：

	自有資產		總 計
	土地及改良物	房屋及建築	
成本或認定成本：			
民國114年1月1日餘額	\$ 313,450	2,306,138	2,619,588
增添	-	139	139
匯率變動之影響	(18,133)	(228,907)	(247,040)
民國114年6月30日餘額	<u>\$ 295,317</u>	<u>2,077,370</u>	<u>2,372,687</u>
民國113年1月1日餘額	\$ 302,627	2,161,432	2,464,059
增添	-	4,223	4,223
匯率變動之影響	9,079	114,356	123,435
民國113年6月30日餘額	<u>\$ 311,706</u>	<u>2,280,011</u>	<u>2,591,717</u>
折舊及減損損失：			
民國114年1月1日餘額	\$ -	357,781	357,781
本年度折舊	-	27,236	27,236
匯率變動之影響	-	(34,675)	(34,675)
民國114年6月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>350,342</u>	<u>350,342</u>
民國113年1月1日餘額	\$ -	286,379	286,379
本年度折舊	-	26,721	26,721
匯率變動之影響	-	13,996	13,996
民國113年6月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>327,096</u>	<u>327,096</u>
帳面金額：			
民國114年1月1日	<u>\$ 313,450</u>	<u>1,948,357</u>	<u>2,261,807</u>
民國114年6月30日	<u>\$ 295,317</u>	<u>1,727,028</u>	<u>2,022,345</u>
民國113年1月1日	<u>\$ 302,627</u>	<u>1,875,053</u>	<u>2,177,680</u>
民國113年6月30日	<u>\$ 311,706</u>	<u>1,952,915</u>	<u>2,264,621</u>

- 1.投資性不動產包含合併公司所持有之自有資產，以營業租賃出租予他人之商用不動產。相關資訊(包括租金收入及所發生之直接營運費用)請詳附註六(十四)。
- 2.合併公司投資性不動產公允價值與民國一一三年度合併財務報告附註六(十)所揭露資訊無重大差異。
- 3.民國一一四年六月三十日、一一三年十二月三十一日及六月三十日，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。

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)其他金融資產—流動與非流動及其他流動資產

	114.6.30	113.12.31	113.6.30
其他金融資產—流動：			
備償戶	\$ 64,611	60,513	53,240
價金信託專戶	1,075,326	866,032	870,105
三個月以上之定期存款	85,000	129,539	109,258
質押定期存款	8,000	8,000	-
合 計	<u>\$ 1,232,937</u>	<u>1,064,084</u>	<u>1,032,603</u>
其他金融資產—非流動：			
公司債擔保保證金	102,090	-	-
備償戶	65,145	72,893	72,149
其他	61,355	69,005	69,097
合 計	<u>\$ 228,590</u>	<u>141,898</u>	<u>141,246</u>
其他流動資產：			
工程存出保證金	\$ 205,213	209,234	210,199
取得合約之增額成本—流動	800,123	800,123	788,094
合 計	<u>\$ 1,005,336</u>	<u>1,009,357</u>	<u>998,293</u>

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，民國一一四年及一一三年四月一日至六月三十日及一一四年及一一三年一月一日至六月三十日認列之推銷費用分別為零元、26,140千元、零元及26,140千元。

3.民國一一四年六月三十日、一一三年十二月三十一日及六月三十日，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。

(十)短期借款

	114.6.30	113.12.31	113.6.30
信用銀行借款	\$ 669,233	620,062	464,276
擔保銀行借款	2,400,395	2,245,136	2,049,928
其他短期借款	-	-	20,000
合 計	<u>\$ 3,069,628</u>	<u>2,865,198</u>	<u>2,534,204</u>
尚未使用額度	<u>\$ 7,303,051</u>	<u>7,628,910</u>	<u>4,276,093</u>
利率區間	<u>2.35%~6.00%</u>	<u>2.35%~6.28%</u>	<u>2.35%~9.24%</u>

1.借款之發行及償還

合併公司短期借款於民國一一四年及一一三年一月一日至六月三十日間均無重大發行、再買回或償還之情形，利息費用請詳附註六(二十一)，其他相關資訊請參閱民國一一三年度合併財務報告附註六(十二)。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 銀行借款之擔保品

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註八。

(十一) 應付公司債

	114.6.30	113.12.31	113.6.30
發行國內普通公司債總金額	\$ 500,000	-	-
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(17,681)	-	-
減：一年內到期部份	-	-	-
期末應付公司債餘額	<u>\$ 482,319</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

合併公司發行及流通在外之有擔保普通公司債主要權利義務如下：

項 目	一一四年第一次有擔保普通公司債
發行張數	500張
發行總額	500,000千元
發 行 日	114.04.30
發行期間	114.04.30~117.04.30
票面利率	2.1%
保證機構	台中商業銀行股份有限公司
受託機構	中國信託商業銀行股份有限公司
償還方式	本公司債自發行日起屆滿三年，到期一次還本
計息方式	自發行日起依票面利率，每年單利計、付息乙次。依每壹佰萬元為基準計付息，元以下四捨五入。本公司債還本付息日如為付款地銀行業停止營業日時，則於停止營業日之次一營業日給付本息，且不另計付利息。如逾還本付息日領取本息者，亦不另計付利息。

合併公司以資產設定抵押供普通公司債發行之擔保情形，請詳附註八。

(十二) 長期借款

合併公司長期借款之明細如下：

	114.6.30	113.12.31	113.6.30
擔保銀行借款(到期日為民國一一五年八月)	\$ 1,090,854	1,226,784	1,220,369
減：一年內到期部分	(11,427)	(12,786)	(12,656)
合 計	<u>\$ 1,079,427</u>	<u>1,213,998</u>	<u>1,207,713</u>
尚未使用額度	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
利率區間	<u>6.05%</u>	<u>6.34%</u>	<u>8.21%</u>

1. 借款之發行及償還

合併公司長期借款於民國一一四年及一一三年一月一日至六月三十日間均無重大發行、再買回或償還之情形，利息費用請詳附註六(二十一)，其他相關資訊請參閱民國一一三年度合併財務報告附註六(十三)。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 銀行借款之擔保品

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註八。

(十三) 應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

	114.6.30	113.12.31	113.6.30
應付商業本票	\$ <u>156,938</u>	<u>176,849</u>	<u>154,816</u>

1. 合併公司應付短期票券於民國一一四年及一一三年一月一日至六月三十日間均無重大發行、再買回或償還之情形，利息費用請詳附註六(二十一)，其他相關資訊請參閱民國一一三年度合併財務報告附註六(十四)。

2. 合併公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形，請詳附註八。

(十四) 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(八)。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：

	114.6.30	113.12.31	113.6.30
一年內	\$ 60,637	77,040	78,717
一年至五年	30,017	35,014	34,530
五年以上	<u>7,428</u>	<u>10,028</u>	<u>13,054</u>
	\$ <u>98,082</u>	<u>122,082</u>	<u>126,301</u>

1. 民國一一四年及一一三年四月一日至六月三十日及一一四年及一一三年一月一日至六月三十日由投資性不動產產生之租金收入分別為44,311千元、46,233千元、93,549千元及91,438千元。

2. 民國一一四年及一一三年四月一日至六月三十日及一一四年及一一三年一月一日至六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2,648千元、3,560千元、4,546千元及5,560千元。

(十五) 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一一三年及一一二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：

	114年4月至6月	113年4月至6月	114年1月至6月	113年1月至6月
營業成本及營業費用 \$	<u>1</u>	<u>14</u>	<u>18</u>	<u>28</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.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>114年4月至6月</u>	<u>113年4月至6月</u>	<u>114年1月至6月</u>	<u>113年1月至6月</u>
營業成本及營業費用 \$	<u>1,753</u>	<u>1,495</u>	<u>3,468</u>	<u>2,949</u>

3.短期員工福利

	<u>114.6.30</u>	<u>113.12.31</u>	<u>113.6.30</u>
短期帶薪假負債(帳列其他應付款) \$	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>

(十六)所得稅

1.所得稅費用

合併公司所得稅費用明細如下：

	<u>114年4月至6月</u>	<u>113年4月至6月</u>	<u>114年1月至6月</u>	<u>113年1月至6月</u>
當期所得稅費用				
當期產生	\$ 524	(119)	768	120
以前年度所得稅低估	<u>578</u>	<u>-</u>	<u>578</u>	<u>-</u>
所得稅費用	<u>\$ 1,102</u>	<u>(119)</u>	<u>1,346</u>	<u>120</u>

2.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一一二年度。

(十七)資本及其他權益

除下列所述外，合併公司於民國一一四年及一一三年一月一日至六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一一三年度合併財務報告附註六(十九)。

1.股本

民國一一四年六月三十日、一一三年十二月三十一日及六月三十日，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>114.6.30</u>	<u>113.12.31</u>	<u>113.6.30</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>134,887</u>	<u>130,986</u>	<u>130,986</u>
	<u>\$ 541,438</u>	<u>537,537</u>	<u>537,537</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。

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.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。

(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，自前期未分配盈餘提列；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。

(3)盈餘分配

本公司於民國一一四年六月十日經股東常會決議因考量公司未來營運資金規劃，不予分配民國一一三年度盈餘；本公司於民國一一三年六月六日經股東常會決議因帳列虧損，不予分配民國一一二年度盈餘。

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114年1月1日餘額	\$ 140,508	(43,165)	97,343
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	(289,801)	-	(289,801)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益	-	(4,450)	(4,450)
民國114年6月30日餘額	<u>\$ (149,293)</u>	<u>(47,615)</u>	<u>(196,908)</u>
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	129,671	-	129,671
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	-	32,210	32,210
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	(40,743)	(40,743)
民國113年6月30日餘額	<u>\$ 105,487</u>	<u>(22,039)</u>	<u>83,448</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)

5.非控制權益

	歸屬於非控制 權益之份額
民國114年1月1日	\$ 390,259
非控制權益淨利	1,653
外幣換算差異(稅後淨額)	(31,172)
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	31
對子公司所有權權益變動	3,008
子公司現金減資退回股款	(89,205)
子公司分配現金股利	(336)
民國114年6月30日餘額	<u>\$ 274,238</u>
民國113年1月1日	\$ 371,993
非控制權益淨利	4,811
外幣換算差異(稅後淨額)	18,785
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	(1,758)
子公司減資退回股款	(9,000)
子公司分配現金股利	(369)
民國113年6月30日餘額	<u>\$ 384,462</u>

(十八)每股(虧損)盈餘

合併公司基本每股(虧損)盈餘之計算如下：

	114年4月至6月	113年4月至6月	114年1月至6月	113年1月至6月
基本每股虧損				
歸屬於本公司普通股權益持有	\$ <u>(38,284)</u>	<u>63,353</u>	<u>(130,604)</u>	<u>6,442</u>
人之淨(損)利				
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>\$ (0.17)</u>	<u>0.28</u>	<u>(0.58)</u>	<u>0.03</u>
稀釋每股虧損				
歸屬於本公司普通股權益持有	\$ <u>(38,284)</u>	<u>63,353</u>	<u>(130,604)</u>	<u>6,442</u>
人之淨(損)利				
(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	-	4	-	4
普通股加權平均流通在外股數	<u>224,551</u>	<u>224,555</u>	<u>224,551</u>	<u>224,555</u>
(調整稀釋性潛在普通股影響 數後)				
	<u>\$ (0.17)</u>	<u>0.28</u>	<u>(0.58)</u>	<u>0.03</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)

(十九)客戶合約之收入

1.收入之細分

		114年4月至6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	\$	2,160	-	19,962
美國		41,089	-	-
	\$	<u>43,249</u>	<u>-</u>	<u>19,962</u>
				<u>63,211</u>
主要產品：				
出租房地	\$	43,249	-	1,062
勞務收入		-	-	18,900
	\$	<u>43,249</u>	<u>-</u>	<u>19,962</u>
				<u>63,211</u>
		113年4月至6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	\$	525,878	-	15,717
美國		43,164	-	-
	\$	<u>569,042</u>	<u>-</u>	<u>15,717</u>
				<u>584,759</u>
主要產品：				
銷售房地	\$	520,759	-	-
出租房地		45,171	-	1,062
勞務收入		3,112	-	14,655
	\$	<u>569,042</u>	<u>-</u>	<u>15,717</u>
				<u>584,759</u>
		114年1月至6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	\$	4,916	-	40,571
美國		87,055	-	-
	\$	<u>91,971</u>	<u>-</u>	<u>40,571</u>
				<u>132,542</u>
主要產品：				
出租房地	\$	91,424	-	2,125
勞務收入		547	-	38,446
	\$	<u>91,971</u>	<u>-</u>	<u>40,571</u>
				<u>132,542</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1月至6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	\$ 529,124	-	28,939	558,063
美國	85,387	-	-	85,387
	<u>\$ 614,511</u>	<u>-</u>	<u>28,939</u>	<u>643,450</u>
主要產品：				
銷售房地	\$ 520,759	-	-	520,759
出租房地	89,313	-	2,125	91,438
勞務收入	4,439	-	26,814	31,253
	<u>\$ 614,511</u>	<u>-</u>	<u>28,939</u>	<u>643,450</u>

2.合約餘額

	114.6.30	113.12.31	113.6.30
應收票據	\$ 67	24	15,819
應收帳款	23,664	22,549	22,697
合 計	<u>\$ 23,731</u>	<u>22,573</u>	<u>38,516</u>
合約負債－銷售房地	\$ 2,328,842	2,083,367	1,925,318
合約負債－出租房地	610	649	683
合約負債－其他	4,143	4,143	4,143
合 計	<u>\$ 2,333,595</u>	<u>2,088,159</u>	<u>1,930,144</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，民國一一四年及一一三年四月一日至六月三十日及一一四年及一一三年一月一日至六月三十日除認列為收入外，並無其他重大變動。

(二十)員工及董事酬勞

依本公司章程規定，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。

另，本公司於民國一一四年六月十日經股東會決議修改章程，前項員工酬勞應提撥不低於百分之〇點三五分派予基層員工。

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。

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)

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。

本公司民國一一四年及一一三年四月一日至六月三十日及一一四年及一一三年一月一日至六月三十日員工酬勞估列金額分別為零元、102千元、零元及102千元，董事酬勞分別為零元、273千元、零元及273千元，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，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計值變動處理，並將該差異認列為次年度損益。

本公司民國一一三年度及一一二年度員工酬勞金額估列金額分別為862千元及零元，董事酬勞分別為2,299千元及零元，與實際分派情形並無差異，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十一)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：

	114年4月至6月	113年4月至6月	114年1月至6月	113年1月至6月
銀行存款利息	\$ 9,117	10,065	15,416	18,306
其他利息收入	7	-	7	-
	<u>\$ 9,124</u>	<u>10,065</u>	<u>15,423</u>	<u>18,306</u>

2.其他收入

合併公司之其他收入明細如下：

	114年4月至6月	113年4月至6月	114年1月至6月	113年1月至6月
股利收入	\$ 4,667	242	4,667	242
其他收入－其他	107	434	508	800
	<u>\$ 4,774</u>	<u>676</u>	<u>5,175</u>	<u>1,042</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：

	114年4月至6月	113年4月至6月	114年1月至6月	113年1月至6月
外幣兌換利益	\$ (3,066)	442	(2,675)	1,647
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨(損失)利益	26,283	13,547	(10,532)	15,637
其他	(92)	(92)	(114)	(542)
	<u>\$ 23,125</u>	<u>13,897</u>	<u>(13,321)</u>	<u>16,742</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.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	114年4月至6月	113年4月至6月	114年1月至6月	113年1月至6月
利息費用	\$ <u>49,224</u>	<u>48,749</u>	<u>84,821</u>	<u>90,674</u>

(二十二)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一三三年度合併財務報告附註六(二十四)。

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
114年6月30日							
非衍生金融負債							
無附息負債	\$ 693,121	693,121	496,810	24	74,710	121,577	-
租賃負債	3,006	3,050	1,325	956	495	274	-
浮動利率	4,160,482	4,672,794	999,445	195,816	1,791,718	1,685,815	-
固定利率	<u>639,257</u>	<u>688,500</u>	<u>167,500</u>	<u>10,500</u>	<u>510,500</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	\$ <u>5,495,866</u>	<u>6,057,465</u>	<u>1,665,080</u>	<u>207,296</u>	<u>2,377,423</u>	<u>1,807,666</u>	<u>-</u>
113年12月31日							
非衍生金融負債							
無附息負債	\$ 615,450	615,450	396,210	-	97,662	121,578	-
租賃負債	4,381	4,442	1,691	1,437	1,314	-	-
浮動利率	4,091,982	4,684,730	223,549	932,643	1,246,507	2,282,031	-
固定利率	<u>176,849</u>	<u>177,000</u>	<u>177,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	\$ <u>4,888,662</u>	<u>5,481,622</u>	<u>798,450</u>	<u>934,080</u>	<u>1,345,483</u>	<u>2,403,609</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)

	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6月30日							
非衍生金融負債							
無附息負債	\$ 866,163	866,163	661,807	-	86,642	117,714	-
租賃負債	5,749	5,858	1,626	1,551	2,681	-	-
浮動利率	3,754,573	5,462,742	1,357,359	307,088	934,028	2,864,267	-
固定利率	154,816	155,000	155,000	-	-	-	-
	<u>\$ 4,781,301</u>	<u>6,489,763</u>	<u>2,175,792</u>	<u>308,639</u>	<u>1,023,351</u>	<u>2,981,981</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。

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：

	114.6.30			113.12.31			113.6.30		
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
<u>金融資產</u>									
<u>貨幣性項目</u>									
美金	\$ 56	29.300	1,638	921	32.785	30,207	903	32.450	29,295

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。於民國一一四年及一一三年六月三十日，當新台幣相對於美金升值%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一一四年及一一三年一月一日至六月三十日之稅後淨利及淨損將分別增加16千元及增加234千元。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，合併公司民國一一四年及一一三年一月一日至六月三十日之淨利及淨損將減少或增加4,860千元及4,775千元，主係因合併公司之變動利率銀行存款及借款。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(3)其他價格風險

如報導日上市(櫃)、非上市(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：

報導日證券價格	114年1月至6月		113年1月至6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%	\$ 4,257	18,894	4,789	24,048
下跌10%	\$ (4,257)	(18,894)	(4,789)	(24,048)

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：

	114.6.30				
	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	\$ 194,410	194,410	-	-	194,410
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產					
政府公債	97,144	97,144	-	-	97,144
國內上市(櫃)股票	28,755	28,755	-	-	28,755
國內非上市(櫃)股票	13,811	-	-	13,811	13,811
小計	139,710	125,899	-	13,811	139,710
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	481,396	-	-	-	-
應收票據及應收帳款	23,731	-	-	-	-
其他應收款	8,547	-	-	-	-
工程存出保證金	205,213	-	-	-	-
其他金融資產(流動及非流動)	1,461,527	-	-	-	-
小計	2,180,414	-	-	-	-
合計	\$ 2,514,534	320,309	-	13,811	334,120

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)

114.6.30					
	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	\$ 4,160,482	-	-	-	-
應付短期票券	156,938	-	-	-	-
應付票據及應付帳款	478,158	-	-	-	-
其他應付款	214,963	-	-	-	-
租賃負債	3,006	-	-	-	-
存入保證金(含帳列存入保證金及其他流動負債-其他)	4,330	-	-	-	-
應付公司債	482,319	-	502,918	-	502,918
合 計	\$ 5,500,196	-	502,918	-	502,918
113.12.31					
	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					
	\$ 207,405	207,405	-	-	207,405
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產					
政府公債	107,816	107,816	-	-	107,816
國內上市(櫃)股票	30,812	30,812	-	-	30,812
國內非上市(櫃)股票	17,031	-	-	17,031	17,031
小 計	155,659	138,628	-	17,031	155,659
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	1,118,711	-	-	-	-
應收票據及應收帳款	22,573	-	-	-	-
其他應收款	4,730	-	-	-	-
工程存出保證金	209,234	-	-	-	-
其他金融資產(流動及非流動)	1,205,982	-	-	-	-
小 計	2,561,230	-	-	-	-
合 計	\$ 2,924,294	346,033	-	17,031	363,064
按攤銷後成本衡量之金融負債					
長短期借款	\$ 4,091,982	-	-	-	-
應付短期票券	176,849	-	-	-	-
應付票據及應付帳款	392,806	-	-	-	-
其他應付款	222,644	-	-	-	-
租賃負債	4,381	-	-	-	-
存入保證金(含帳列存入保證金及其他流動負債-其他)	4,709	-	-	-	-
合 計	\$ 4,893,371	-	-	-	-

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)

113.6.30					
	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	\$ 246,166	246,166	-	-	246,166
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產					
政府公債	114,566	114,566	-	-	114,566
國內上市(櫃)股票	32,888	32,888	-	-	32,888
國內非上市(櫃)股票	15,000	-	-	15,000	15,000
小 計	162,454	147,454	-	15,000	162,454
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	940,530	-	-	-	-
應收票據及應收帳款	38,516	-	-	-	-
其他應收款	73,721	-	-	-	-
工程存出保證金	210,199	-	-	-	-
其他金融資產(流動及非流動)	1,173,849	-	-	-	-
小 計	2,436,815	-	-	-	-
合 計	\$ 2,845,435	393,620	-	15,000	408,620
按攤銷後成本衡量之金融負債					
長短期借款	\$ 3,754,573	-	-	-	-
應付短期票券	154,816	-	-	-	-
應付票據及應付帳款	560,803	-	-	-	-
其他應付款	305,360	-	-	-	-
租賃負債	5,749	-	-	-	-
存入保證金(含帳列存入保證金及其他流動負債-其他)	1,542	-	-	-	-
合 計	\$ 4,782,843	-	-	-	-

(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。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價取得。透過評價技術所取得之公允價值可參照其他實質上條件及特性相似之金融工具之現時公允價值、現金流量折現法或以其他評價技術，包括以合併報導日可取得之市場資訊運用模型計算而得。

合併公司持有之金融工具如屬無活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

- 無公開報價之權益工具：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。
- 無公開報價之權益工具：係使用淨資產法，檢視各項資產負債項目之性質與所包含項目，針對帳面價值可能與公允價值有所差異之蒐集各項資產負債之市價資訊，得出該公司之淨資產公允價值，計算該公司之股權價值。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)民國一一四年及一一三年一月一日至六月三十日並無任何公允價值層級移轉之情形。

(二十三)財務風險管理

合併公司財務風險管理目標及政策與民國一一三年度合併財務報告附註六(二十五)所揭露者無重大變動。

(二十四)資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一一三年度合併財務報告所揭露者一致，相關資訊請參閱民國一一三年度合併財務報告附註六(二十六)。另，民國一一四年六月三十日、一一三年十二月三十一日及六月三十日之負債資本比率如下：

	114.6.30	113.12.31	113.6.30
負債總額	\$ 7,856,884	7,017,483	6,815,728
減：現金及約當現金	(481,396)	(1,118,711)	(940,530)
淨負債	7,375,488	5,898,772	5,875,198
權益總額	4,082,222	4,625,595	4,562,382
調整後資本	\$ 11,457,710	10,524,367	10,437,580
負債資本比率	64.37%	56.05%	56.29%

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及公司債，致負債總額增加。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

於本合併財務報告之涵蓋期間內與合併公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與合併公司之關係
全展投資股份有限公司	其董事長為本公司董事(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	114年4月至6月	113年4月至6月	114年1月至6月	113年1月至6月
其他關係人	\$ <u>30</u>	<u>30</u>	<u>60</u>	<u>60</u>

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。

(三)主要管理人員交易

	114年4月至6月	113年4月至6月	114年1月至6月	113年1月至6月
短期員工福利	\$ <u>7,001</u>	<u>6,755</u>	<u>15,130</u>	<u>13,952</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	114.6.30	113.12.31	113.6.30
其他金融資產－流動	短期借款備償戶及信託專戶	\$ 1,147,937	934,545	923,345
其他金融資產－非流動	長期借款備償戶、履約保證金及公司債擔保保證金	167,515	73,173	72,429
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	28,465	30,501	32,558
待售房地	應付短期票券	36,017	36,017	493,559
營建用地	短期借款	1,684,428	1,816,045	1,791,623
在建房地	短期借款	2,906,022	2,111,006	1,939,443
不動產、廠房及設備	短期借款	186,424	186,664	186,903
投資性不動產	短期借款及長期借款	2,007,751	2,246,682	2,249,354
		<u>\$ 8,164,559</u>	<u>7,434,633</u>	<u>7,689,214</u>

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾

1.合併公司因銷售房地而與客戶簽訂之合約價款明細如下：

	114.6.30	113.12.31	113.6.30
簽訂合約總價(未稅)	\$ 16,456,848	16,456,848	15,999,833
已收取價款	\$ 2,328,842	2,083,366	1,925,318

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：

	114.6.30	113.12.31	113.6.30
存出保證票據	\$ 914,000	914,000	914,000

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：

	114.6.30	113.12.31	113.6.30
已簽訂之工程合約價款(未稅)	\$ 6,664,779	5,699,418	3,930,579
尚未計價之工程款項	\$ 4,020,636	3,875,939	1,990,473

4.合併公司因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：

	114.6.30	113.12.31	113.6.30
取得存貨(建設業)	\$ 154,676	166,120	167,047

(二)其他

民國一一四年六月三十日、一一三年十二月三十一日及六月三十日，合併公司因建案所支付之存出保證金分別為205,213千元、209,234千元及210,199千元。

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	114年4月至6月			113年4月至6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	19,125	20,328	39,453	16,414	19,748	36,162
勞健保費用	1,997	1,687	3,684	1,496	1,578	3,074
退休金費用	979	775	1,754	773	736	1,509
其他員工福利費用	224	634	858	195	1,027	1,222
折舊費用	13,206	1,535	14,741	13,571	1,412	14,983
攤銷費用	-	197	197	-	201	201

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

功 能 別 性 質 別	114年1月至6月			113年1月至6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	38,946	41,791	80,737	30,408	40,064	70,472
勞健保費用	3,948	3,562	7,510	2,894	3,351	6,245
退休金費用	1,945	1,541	3,486	1,520	1,457	2,977
其他員工福利費用	502	1,404	1,906	433	1,764	2,197
折舊費用	27,237	3,166	30,403	26,721	2,802	29,523
攤銷費用	-	393	393	-	340	340

(二)營運之季節性：

合併公司之營運不受季節性或週期性因素影響。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一一四年一月一日至六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	背書保證以財產設定擔保金額	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	3,807,984	239,212	209,735	118,593	362,589	5.51 %	5,711,976	Y	N	N
1	CHAINQUI DEVELOPMENT VIRGINIA, LLC	本公司	3	1,128,078	400,000	400,000	336,940	732,283	35.46 %	1,692,117	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CHAINQUI 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CHAINQUI DEVELOPMENT VIRGINIA, LCC淨值之百分之百為限，背書保證最高限額為CHAINQUI 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. 期末持有之重大有價證券(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	持股比例	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	7,871	1.37 %	7,871	-
全坤建設開發(股)公司	股票—鴻海精密工業(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	550,000	88,550	- %	88,550	-
全坤建設開發(股)公司	股票—廣達電腦(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	359,000	98,545	0.01 %	98,545	-
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(台幣)	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	500,000	5,475	- %	5,475	-
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	28,755	0.10 %	28,755	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	71,719	1,840	0.02 %	1,840	-
家園營造(股)公司	股票—永佳捷科技(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	1,500,000	5,940	1.34 %	5,940	-
ZENITH GLOBALCAPITAL S.A.	US TREASURY4.125 15AUG2053	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	3,250,000	84,417	- %	84,417	-
CASTLE ROCKINVESTMENT S.A.	US TREASURY4.125 15AUG2053	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	490,000	12,727	- %	12,727	-

4. 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	(157,904)	(100)%	50%現金，50%30天期票	無一般交易可供比較	無法比較	92,379	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	227,967	22.11 %	50%現金，50%30天期票	無一般交易可供比較	無法比較	(92,379)	(19.50)%	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。

5. 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。

6. 母子公司間業務關係及重大交易往來情形：

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	157,904	與一般交易相當	119.13 %

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。

全坤建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

註二：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：

民國一一四年一月一日至六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	公寓大廈管理服务業	10,000	10,000	999,996	99.99 %	11,383	1,237	1,237	
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 %	101,518	1,203	(6,693)	
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 %	27,312	895	671	
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	41,000	4,100,000	82.00 %	57,925	(2,899)	(2,377)	
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	206,579	508,229	6,206,000	100.00 %	212,729	(2,199)	(2,199)	
全坤建設開發(股)公司	CHAINQUI HOLDING CO., LTD.	薩摩亞	海外投資控股公司	2,585,749	2,548,298	83,175,000	100.00 %	1,832,801	(36,286)	(36,286)	
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 %	165,952	1,364	1,364	
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	113,879	13,000,000	100.00 %	133,552	4,015	"	
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 %	41,036	942	"	
CASTLE ROCK INVESTMENT S.A.	NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED	薩摩亞	海外投資控股公司	188,226	489,976	5,624,000	98.42 %	198,664	(2,259)	"	
NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED	ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A.	薩摩亞	海外投資控股公司	179,521	526,533	5,282,000	72.54 %	194,632	3,178	"	
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A.	LEXY STAR INTERNATIONAL CO.,LTD.	馬來西亞	海外投資控股公司	17,732	416,042	500,000	100.00 %	87,868	6,860	"	
CHAINQUI HOLDING CO., LTD.	CHAINQUI DEVELOPMENT USA, LLC	美國	海外投資控股公司	2,659,955	2,646,162	85,450,000	100.00 %	1,949,145	(32,337)	"	
CHAINQUI DEVELOPMENT USA, LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT BELLTOWN, LLC	美國	土地、住宅及開發租售	1,131,709	1,128,791	36,925,000	100.00 %	767,483	(19,907)	"	
CHAINQUI DEVELOPMENT USA, LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT VIRGINIA, LLC	美國	土地、住宅及開發租售	1,433,250	1,424,716	45,475,000	100.00 %	1,128,078	(9,433)	"	
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 %	52,151	4	"	
CHAINQUI CONSTRUCTION CO.,LTD.	GALORE DEVELOPMENT GROUP INC.	薩摩亞	海外投資控股公司	173,310	173,310	5,600,000	50.00 %	164,637	2,718	"	

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			
GALORE DEVELOPMENT GROUP INC.	CHAINQUI DEVELOPMENT SEATTLE, LLC	美國	海外投資控股 公司	342,688	342,688	11,150,000	100.00 %	328,375	2,715	得免揭露	
CHAINQUI DEVELOPMENT SEATTLE, LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT WALLINGFORD, LLC	美國	土地、住宅及 開發租售	160,083	160,083	5,150,000	100.00 %	168,235	3,321	"	
CHAINQUI DEVELOPMENT SEATTLE, LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT HARBORVIEW, LLC	美國	土地、住宅及 開發租售	179,791	179,791	5,900,000	100.00 %	159,847	(463)	"	

(三)大陸投資資訊：無。

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：

114年4月至6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	\$ 43,249	-	19,962	-	63,211
部門間收入	99	85,308	2,689	(88,096)	-
收入總計	<u>\$ 43,348</u>	<u>85,308</u>	<u>22,651</u>	<u>(88,096)</u>	<u>63,211</u>
應報導部門損益	<u>\$ (38,506)</u>	<u>3,392</u>	<u>(3,830)</u>	<u>604</u>	<u>(38,340)</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4月至6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	\$ 569,042	-	15,717	-	584,759
部門間收入	99	85,368	3,507	(88,974)	-
收入總計	<u>\$ 569,141</u>	<u>85,368</u>	<u>19,224</u>	<u>(88,974)</u>	<u>584,759</u>
應報導部門損益	<u>\$ 23,171</u>	<u>(826)</u>	<u>6,875</u>	<u>35,899</u>	<u>65,119</u>
114年1月至6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	\$ 91,971	-	40,571	-	132,542
部門間收入	198	157,904	5,354	(163,456)	-
收入總計	<u>\$ 92,169</u>	<u>157,904</u>	<u>45,925</u>	<u>(163,456)</u>	<u>132,542</u>
應報導部門損益	<u>\$ (129,425)</u>	<u>4,783</u>	<u>2,670</u>	<u>(5,633)</u>	<u>(127,605)</u>
113年1月至6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	\$ 614,511	-	28,939	-	643,450
部門間收入	198	165,937	6,022	(172,157)	-
收入總計	<u>\$ 614,709</u>	<u>165,937</u>	<u>34,961</u>	<u>(172,157)</u>	<u>643,450</u>
應報導部門損益	<u>\$ (62,870)</u>	<u>43</u>	<u>13,791</u>	<u>60,409</u>	<u>11,373</u>