

全坤建設開發股份有限公司及其子公司
(原全坤興業股份有限公司)

合 併 財 務 季 報 表

民國一〇一年及一〇〇年三月三十一日
(此合併報表未經會計師核閱)

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、合併資產負債表	3
四、合併損益表	4
五、合併現金流量表	5
六、合併財務季報表附註	
(一)公司沿革及業務範圍	6
(二)重要會計政策之彙總說明	6～7
(三)會計變動之理由及其影響	7
(四)重要會計科目之說明	8～19
(五)關係人交易	20
(六)質押之資產	20
(七)重大承諾事項及或有事項	21～22
(八)重大之災害損失	22
(九)重大之期後事項	22
(十)其 他	22～28
(十一)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	28
2.轉投資事業相關資訊	28
3.大陸投資資訊	28
4.母子公司間業務關係及重要交易往來情形	29
(十二)部門別財務資訊	29

全坤建設開發股份有限公司及其子公司
(原全坤興業股份有限公司)

合併資產負債表

民國一〇一年及一〇〇年三月三十一日
(此合併報表未經會計師核閱)

單位：新台幣千元

		101.3.31		100.3.31				101.3.31		100.3.31				
		金	額	%	金	額	%	金	額	%	金	額	%	
11XX	資產													
1100	流動資產：													
1310	現金及約當現金(附註四(一))	\$	699,461	9		716,940	9	21XX	流動負債：					
	公平價值變動列入損益之金融資產－流動		28,844	-		45,171	1	2100	短期借款(附註四(八))	\$	1,295,000	17	1,215,000	16
	(附註四(二)、(十)及(十六))													
1120	應收票據淨額		14,944	-		195	-	2110	應付短期票券		69,965	1	19,981	-
1143	應收帳款		1,842	-		976	-	2120	應付票據		203,279	3	136,869	2
1190	其他金融資產－流動		263,030	4		264,361	4	2140	應付帳款		104,474	1	51,015	1
1221	待售房地(附註四(三)、六及七)		139,288	2		11,639	-	2160	應付所得稅		4,305	-	3,175	-
1223	營建用地(附註四(四)及六)		725,372	10		751,311	10	2260	預收款項(附註四(九)及七)		840,820	12	1,023,662	13
1224	在建房地(附註四(五)、六及七)		3,780,326	51		3,849,391	51	2270	一年或一營業週期內到期長期負債		2,085	-	362,752	5
1225	預付土地款		45,383	1		19,766	-	2271	(附註四(十)及(十六))					
1285	遞延推銷費用		253,777	3		373,338	5	2280	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債		928,787	13	-	-
1298	其他流動資產(附註七)		365,745	5		383,845	5		(附註四(十)及(十六))					
			6,318,012	85		6,416,933	85		其他流動負債(附註四(十三))		102,172	1	92,977	1
14XX	基金及長期投資：													
1425	預付長期投資款(附註四(六))	-	-			820	-	24XX	長期附息負債(附註四(十)及(十六))：		3,550,887	48	2,905,431	38
1430	公平價值變動列入損益之金融資產－非流動	-	-			26,972	-	2410	應付公司債	-	-		913,913	12
	(附註四(十))													
1440	其他金融資產－非流動(附註六及七)		67,847	1		13,958	-	2420	長期借款	29,296	-		33,235	1
1450	備供出售金融資產－非流動(附註四(二)及(十六))		67,265	1		76,110	1			29,296	-		947,148	13
1480	以成本衡量之金融資產－非流動		74,687	1		88,463	1	2510	土地增值稅準備	23,781	-		23,781	1
	(附註四(二)、(十六)及六)													
			209,799	3		206,323	2	28XX	其他負債：					
15XX	固定資產(附註四(七)及六)：													
1501	土地		165,722	2		165,722	2	2810	應計退休金負債	30,645	-		29,473	-
1521	房屋及建築		64,479	1		65,589	1	2820	存入保證金	8,337	-		8,337	-
1551	運輸設備	-	-			1,727	-			38,982	-		37,810	-
1621	出租資產－土地		450,317	6		450,317	5		負債合計	3,642,946	48		3,914,170	52
1622	出租資產－房屋		265,137	4		265,137	5	3XXX	股東權益：					
1681	其他設備		6,189	-		11,838	-	3110	普通股股本(附註四(十一))	1,517,520	20		1,517,520	20
15X8	重估增值		91,248	1		91,248	1	32XX	資本公積(附註四(十)及(十二))：					
			1,043,092	14		1,051,578	14	3210	資本公積－發行溢價	733,443	10		733,443	10
15X9	減：累計折舊		113,216	2		108,739	1	3220	資本公積－庫藏股票交易	60,315	1		60,315	1
			929,876	12		942,839	13	3260	資本公積－長期投資	40,657	-		40,657	1
18XX	其他資產：													
1860	遞延所得稅資產－非流動		5,229	-		5,527	-	3272	資本公積－認股權	126,144	2		126,144	1
1888	其他資產－其他		14,591	-		17,623	-	33XX	保留盈餘(附註四(十三))：					
			19,820	-		23,150	-	3310	法定盈餘公積	202,668	3		163,537	2
								3320	特別盈餘公積	5,469	-		-	-
								3350	未提撥保留盈餘	960,143	13		857,825	11
								34xx	股東權益其他項目：					
								3420	累積換算調整數	(25,523)	-		(26,987)	(1
								3450	金融商品之未實現損益(附註四(二))	(32,735)	-		(23,890)	-
								3460	未實現重估增值(附註四(七))	17,274	-		17,274	-
								3610	少數股權	229,186	3		209,237	3
									股東權益合計	3,834,561	52		3,675,075	48
									重大承諾事項及或有事項(附註七)					
									負債及股東權益總計	\$	7,477,507	100	7,589,245	100
	資產總計	\$	7,477,507	100		7,589,245	100							

全坤建設開發股份有限公司及其子公司
(原全坤興業股份有限公司)

合併損益表

民國一〇一年及一〇〇年一月一日至三月三十一日
(此合併報表未經會計師核閱)

單位:新台幣千元

		101年第一季		100年第一季	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入：				
4510	營建收入	\$ 523,338	97	598,058	98
4800	其他營業收入	13,781	3	14,030	2
		<u>537,119</u>	<u>100</u>	<u>612,088</u>	<u>100</u>
5000	營業成本(附註四(五))：				
5510	營建成本	278,357	52	344,607	56
5800	其他營業成本	6,262	1	5,492	1
		<u>284,619</u>	<u>53</u>	<u>350,099</u>	<u>57</u>
5910	營業毛利	<u>252,500</u>	<u>47</u>	<u>261,989</u>	<u>43</u>
6000	營業費用：				
6100	推銷費用	46,621	8	50,208	8
6200	管理及總務費用	26,497	5	22,175	4
		<u>73,118</u>	<u>13</u>	<u>72,383</u>	<u>12</u>
6900	營業淨利	<u>179,382</u>	<u>34</u>	<u>189,606</u>	<u>31</u>
7100	營業外收入及利益：				
7110	利息收入	97	-	137	-
7130	處分固定資產利益	-	-	540	-
7310	金融資產評價利益	2,884	1	-	-
7320	金融負債評價利益(附註四(十))	1,418	-	-	-
7480	什項收入	-	-	262	-
		<u>4,399</u>	<u>1</u>	<u>939</u>	<u>-</u>
7500	營業外費用及損失：				
7510	利息費用(附註四(五)及(十))	4,392	1	11,653	2
7640	金融資產評價損失(附註四(十))	-	-	58,970	10
7880	什項支出	6,316	1	3,607	1
		<u>10,708</u>	<u>2</u>	<u>74,230</u>	<u>13</u>
7900	稅前淨利	<u>173,073</u>	<u>33</u>	<u>116,315</u>	<u>18</u>
8110	所得稅費用	-	-	-	-
	合併總損益	<u>\$ 173,073</u>	<u>33</u>	<u>116,315</u>	<u>18</u>
	歸屬予：				
9601	合併淨利	\$ 172,908	33	116,242	18
9602	少數股權淨利	165	-	73	-
		<u>\$ 173,073</u>	<u>33</u>	<u>116,315</u>	<u>18</u>
		稅 前	稅 後	稅 前	稅 後
9750	基本每股盈餘—當期(附註四(十五))	<u>\$ 1.14</u>	<u>1.14</u>	<u>0.77</u>	<u>0.77</u>
	稀釋每股盈餘—當期	<u>\$ 0.93</u>	<u>0.92</u>	<u>0.65</u>	<u>0.65</u>

(請詳閱後附合併財務季報表附註)

董事長：李隆廣

經理人：李隆廣

會計主管：詹麗雯

全坤建設開發股份有限公司及其子公司
(原全坤興業股份有限公司)

合併現金流量表

民國一〇一年及一〇〇年一月一日至三月三十一日
(此合併報表未經會計師核閱)

單位:新台幣千元

	<u>101年第一季</u>	<u>100年第一季</u>
營業活動之現金流量：		
合併總損益	\$ 173,073	116,315
調整項目：		
折舊費用	3,307	3,580
攤銷費用	165	139
處分及報廢固定資產利益	-	(531)
金融資產及負債評價(利益)損失	(4,302)	58,970
應付公司債利息費用	3,718	5,743
什項支出	719	3,162
營業資產及負債之淨變動：		
營業資產之淨變動：		
應收票據(增加)減少	(13,871)	8,640
應收帳款(含關係人)減少(增加)	(24)	48
存貨增加	(417,662)	(390,139)
預付土地款增加	(45,383)	(19,766)
其他流動資產增加	(5,004)	(19,279)
其他金融資產減少(增加)	1,954	(42)
營業負債之淨變動：		
應付票據增加(減少)	70,311	(140,808)
應付帳款(含關係人)減少	(13,474)	(2,455)
預收款項增加	80,101	91,954
其他流動負債增加(減少)	11,277	(1,015)
應計退休金負債增加	<u>263</u>	<u>284</u>
營業活動之淨現金流出	<u>(154,832)</u>	<u>(285,200)</u>

全坤建設開發股份有限公司及其子公司
(原全坤興業股份有限公司)

合併現金流量表(續)

民國一〇一年及一〇〇年一月一日至三月三十一日
(此合併報表未經會計師核閱)

單位:新台幣千元

	<u>101年第一季</u>	<u>100年第一季</u>
投資活動之現金流量：		
購置固定資產	(207)	(281)
處分固定資產價款	-	1,344
其他金融資產增加	(2,339)	(657)
其他資產增加	<u>(684)</u>	<u>(2,315)</u>
投資活動之淨現金流出	<u>(3,230)</u>	<u>(1,909)</u>
融資活動之現金流量：		
短期借款增加	500,000	250,000
償還長期借款	(361,020)	-
應付短期票券增加	55	19,981
長期借款(減少)	-	(1,536)
存入保證金減少	<u>(1,100)</u>	<u>-</u>
融資活動之淨現金流入	<u>137,935</u>	<u>268,445</u>
匯率影響數	(13,042)	(18,611)
本期現金及約當現金淨減少數	(33,169)	(37,275)
期初現金及約當現金餘額	<u>732,630</u>	<u>754,215</u>
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 699,461</u>	<u>716,940</u>
現金流量資訊之補充揭露：		
本期支付利息	\$ 8,414	7,927
減：資本化利息	<u>6,404</u>	<u>2,168</u>
不含資本化利息之本期支付利息	<u>\$ 2,010</u>	<u>5,759</u>
不影響現金流量之投資及融資活動：		
一年內到期之長期負債	<u>\$ 928,787</u>	<u>362,752</u>
公司債轉換股本	<u>\$ -</u>	<u>4,545</u>

(請詳閱後附合併財務季報表附註)

董事長：李隆廣

經理人：李隆廣

會計主管：詹麗雯

全坤建設開發股份有限公司及其子公司
(原全坤興業股份有限公司)
合併財務季報表附註
民國一〇一年及一〇〇年三月三十一日
(此合併報表未經會計師核閱)
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革及業務範圍：依金管證六字第0960064020號函釋，得免揭露。

二、重要會計政策之彙總說明

本合併財務季報表係依照行政院金融監督管理委員會民國九十六年十一月十五日金管證六字第0960064020號令、證券發行人財務報告編製準則及我國一般公認會計原則編製。為更瞭解本公司之財務狀況、經營成果與現金流量，應將本合併財務季報表與本公司民國一〇〇年度經會計師查核簽證之合併財務報表一併參閱。除下段所述外，本合併財務季報表之重要會計政策與前述年度之合併報表相同。

重要會計政策及衡量基礎彙總說明如下：

(一)合併財務會計編製基礎

合併財務報表之編製主體包括本公司及本公司對其具有控制能力之子公司。年度中取得被投資公司之控制能力之日起，開始將被投資公司之收益與費損編入合併報表中。合併公司間之重大交易均已沖銷。本公司民國一〇一年及一〇〇年第一季之合併概況說明如下：

1.列入合併財務報表之子公司如下：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	本公司直接 或間接持股百分比	
			101.3.31	100.3.31
本公司	東臺建設(股)公司	水泥製品之製造、運銷及委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅開發租售業務等	54.93 %	54.93 %
本公司	保鑫投資(股)公司	一般投資業	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 %
本公司	全市好超市有限公司	超級市場業	75.00 %	75.00 %
本公司	CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)	控股公司	100.00 %	100.00 %
本公司	CHAINQUI HOLDING LTD	控股公司	100.00 %	- %
本公司	CHANINQUI CONSTRUCTION LTD	控股公司	100.00 %	- %
本公司	全瀚開發(股)公司	土地、住宅開發	60.00 %	- %
本公司	全達建設開發(股)公司	土地、住宅開發	82.00 %	- %
保鑫投資(股)公司	家園營造(股)公司	綜合營造業	99.99 %	99.99 %
保鑫投資(股)公司	RICH KEY ASIA LTD	控股公司	100.00 %	- %

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)財務季報表附註(續)

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	本公司直接 或間接持股百分比	
			101.3.31	100.3.31
保鑫投資(股)公司	PROFIT ASIA LTD	控股公司	100.00 %	- %
保鑫投資(股)公司	NEW MOMENTUM LTD	控股公司	100.00 %	- %
保鑫投資(股)公司	EVER EASY MANAGEMENT LTD	控股公司	100.00 %	- %
CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)	NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	控股公司	91.03 %	91.03 %
NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	控股公司	73.63 %	73.63 %
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	LEXY STAR INTERNATIONAL CO., LTD	控股公司	73.63 %	73.63 %

2. 列入合併財務報表之子公司變動：無。
3. 未列入合併財務報表之子公司名稱、持有股權百分比及未合併之原因：無。
4. 為配合合併財務報表基準日、子公司合併年度起迄日之調整、處理方式及差異原因：無。
5. 國外子公司營業之特殊風險：無。
6. 子公司將資金移轉予母公司之能力受有重大限制者，該限制之本質與程度：無。

三、會計變動之理由及其影響

- (一) 本公司及子公司自民國一〇〇年一月一日起，首次適用財務會計準則公報第四十一號「營運部門資訊之揭露」。依該號公報規定，企業應揭露有助於財務報表使用者評估企業所從事經營活動與所處經濟環境之性質及財務影響之資訊。本公司以內部提供予營運決策者之資訊為基礎，以決定與表達營運部門。另依該公報規定本公司已於合併財務季報表揭露部門資訊，因此個別財務季報表不揭露部門資訊。該號公報亦取代財務會計準則公報第二十號「部門別財務資訊之揭露」。前述會計原則變動對本公司民國一〇〇年第一季合併財務季報表不產生損益之影響。
- (二) 本公司及子公司自民國一〇〇年一月一日起，首次適用財務會計準則公報第三十四號「金融商品之會計處理準則」第三次修訂條文。依該號公報規定，帳列原始產生之放款及應收款應適用該公報放款及應收款之認列、續後評價及減損等規定。財務困難債務整理及債務商品協商之新合約與條款修改之交易亦自民國一〇〇年一月一日起，依該公報第三次修訂條文之規定處理。前述變動對本公司民國一〇一年第一季合併淨利、股東權益及每股盈餘並無影響。

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)財務季報表附註(續)

四、重要會計科目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>101.3.31</u>	<u>100.3.31</u>
庫存現金	\$ 1,264	4,729
支票存款	7,644	48,908
活期存款	173,674	90,145
外匯存款	206,390	536,158
定期存款	<u>310,489</u>	<u>37,000</u>
合計	<u>\$ 699,461</u>	<u>716,940</u>

(二)金融資產

本公司民國一〇一年及一〇〇年三月三十一日持有之各類金融資產明細如下：

	<u>101.3.31</u>	<u>100.3.31</u>
公平價值變動列入損益之金融資產－流動		
交易目的金融資產：		
上市股票－佳能	\$ 24,308	35,803
受益憑證－富邦豐益	<u>-</u>	<u>9,368</u>
合 計	<u>\$ 24,308</u>	<u>45,171</u>
備供出售金融資產－非流動：		
股票投資－群益證券	<u>\$ 67,265</u>	<u>76,110</u>
以成本衡量之金融資產－非流動：		
股票投資－台灣高鐵	\$ 20,000	20,000
－年代網際	1,977	1,977
－台灣衛博	9,257	9,257
－萊智科技	29,796	29,796
－台灣工銀	30,000	30,000
－普騰電子	12,500	12,500
－榮創能源科技(股)公司	14,701	14,701
(原先進光電(股)公司)		
－GOER	5,303	5,283
減：累計減損	<u>(48,847)</u>	<u>(35,051)</u>
合 計	<u>\$ 74,687</u>	<u>88,463</u>

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)財務季報表附註(續)

- 1.本公司及子公司所持有之以成本衡量之股票投資皆因無活絡市場公開報價，且其公平價值無法可靠衡量，故以成本衡量。另於民國一〇〇年度，本公司評估針對萊智科技公司之投資價值確已減損，而提列減損損失13,796千元。
- 2.截至民國一〇一年及一〇〇年三月三十一日，本公司因持有備供出售金融資產－非流動已認列評價損失餘額分別為32,735千元及23,890千元，帳列金融商品之未實現損益項下。
- 3.於民國一〇一年及一〇〇年三月三十一日，上述以成本衡量之金融資產－非流動提供金融機構做為融資擔保之情形，請參閱附註六。

(三)待售房地

工 程 別	待售土地	待售房屋	合 計
101.3.31			
富貴320(澄峰)	\$ 45,265	82,384	127,649
富貴賞	2,730	4,736	7,466
其他	2,937	1,236	4,173
合計	<u>\$ 50,932</u>	<u>88,356</u>	<u>139,288</u>
100.3.31			
富貴賞	\$ 2,730	4,736	7,466
其他	2,937	1,236	4,173
合計	<u>\$ 5,667</u>	<u>5,972</u>	<u>11,639</u>

於民國一〇一年及一〇〇年三月三十一日，上列待售房地提供金融機構作為融資擔保之情形，請參閱附註六。

(四)營建用地

	101.3.31	100.3.31
新竹縣寶山鄉枋子坑段及寶東段	\$ 716,333	716,333
三芝鄉後厝段	384,143	384,143
其他	2,454	2,454
小 計	1,102,930	1,102,930
減：備抵跌價損失	(377,558)	(351,619)
淨 額	<u>\$ 725,372</u>	<u>751,311</u>

- 1.本公司於民國一〇〇年十二月三十一日將營建用地成本沖減至淨變現價值而認列之存貨跌價損失計25,939千元，帳列營業成本項下。
- 2.於民國一〇一年及一〇〇年三月三十一日，上列營建用地提供金融機構作為融資擔保之情形，請參閱附註六。

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)財務季報表附註(續)

(五)在建房地

	土地成本	工程成本	已實現利益	合計	投資興建方式	預計完工年度
101.3.31						
萬華直興段(環南案)	\$ 358,728	496,720	-	855,448	自地自建及合建分屋	102年
新莊中原30(國際館)	841,270	570,196	799,851	2,211,317	自地自建	101年
新莊中原236(公園館)	30,811	373,648	279,776	684,235	自地自建及合建分屋	101年
其他	-	29,326	-	29,326	-	-
合計	<u>\$ 1,230,809</u>	<u>1,469,890</u>	<u>1,079,627</u>	<u>3,780,326</u>		
100.3.31						
富貴320(澄峰)	\$ 497,425	889,752	128,129	1,515,306	自地自建及合建分售	100年
萬華直興段(環南案)	356,210	273,419	-	629,629	自地自建及合建分屋	101年
新莊中原30(國際館)	841,270	231,096	331,062	1,403,428	自地自建	101年
新莊中原236(公園館)	30,811	148,707	115,431	294,949	自地自建及合建分屋	101年
其他	-	6,079	-	6,079	-	-
合計	<u>\$ 1,725,716</u>	<u>1,549,053</u>	<u>574,622</u>	<u>3,849,391</u>		

- 1.民國一〇一年及一〇〇年第一季，本公司利息支出總額分別為10,796千元及13,821千元，其中在建房地之利息資本化金額分別為6,404千元及2,168千元。另，民國一〇一年及一〇〇年第一季利息資本化利率分別約為1.80%及2.16%。
- 2.於民國一〇一年及一〇〇年三月三十一日，本公司簽訂預售合約及合建契約之情形，請參閱附註七。
- 3.於民國一〇一年及一〇〇年三月三十一日，本公司符合採用完工比例法適用條件之個案，其相關損益認列之情形如下：

	可認列之銷售金額	應攤計之總成本	銷售率(%)	完工比例(%)	累積(損)益
101年第一季					
國際館	\$ 2,620,349	1,614,942	88.57 %	79.55 %	799,851
公園館	884,321	534,596	92.09 %	80.00 %	279,776
	<u>\$ 3,504,670</u>	<u>2,149,538</u>			<u>1,079,627</u>
100年第一季					
澄峰(註1)	\$ 1,687,269	1,530,084	89.92 %	81.52 %	128,129
國際館	2,618,539	1,613,922	88.51 %	32.96 %	331,062
公園館	884,321	534,606	92.09 %	33.01 %	115,431
	<u>\$ 5,190,129</u>	<u>3,678,612</u>			<u>574,622</u>

註1：已於民國一〇〇年第三季完工結轉。

- 4.於民國一〇一年及一〇〇年三月三十一日，上列在建房地提供金融機構作為融資擔保之情形，請參閱附註六。

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)財務季報表附註(續)

(六)採權益法之長期股權投資

被投資公司	101.3.31		100.3.31	
	持股比例	金額	持股比例	金額
男人國際(股)公司				
(民國一〇一年及一〇〇年三月三十一日原始投資成本均為10,000千元)	43.48 %	\$ 3,517	43.48 %	3,517
減：累計減損		(3,517)		(3,517)
淨額		\$ -		-

本公司及子公司於民國一〇〇年三月三十一日，因執行香港投資而預付之長期投資款餘額為820千元。

(七)固定資產

- 1.於民國一〇一年及一〇〇年三月三十一日，固定資產提供金融機構作為融資擔保之情形，請參閱附註六。
- 2.於民國一〇一年及一〇〇年三月三十一日，本公司及子公司出租資產明細如下：

	101.3.31	100.3.31
土地	\$ 450,317	450,317
建築物及雜項設備	265,137	265,137
重估增值	91,248	91,248
成本及重估增值合計	806,702	806,702
減：累計折舊	(91,650)	(82,928)
淨 額	\$ 715,052	723,774

租賃合約之主要條款如下：

- (1)租賃期間二至八年。
- (2)租賃期間內承租人有使用權，且任何一方不任意轉售、出售或抵押。
- (3)未來五年本公司營業租賃之租金收入，列示如下：

年度	金額
101年(101.04.01~102.03.31)	\$ 21,830
102年(102.04.01以後)	11,908
合計	\$ 33,738

租金應就前一年租金按行政院主計處公布之台灣地區居住類房租物價指數調整。

- 3.於民國一〇一年及一〇〇年三月三十一日，本公司就大部份出租資產依不動產證券化條例，由台北富邦銀行信託部為受託機構設立不動產資產信託之情形，請參閱附註四(十)。

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)財務季報表附註(續)

(八)短期借款

	101.3.31	100.3.31
擔保借款	\$ 1,054,000	1,074,000
信用借款	241,000	141,000
合計	<u>\$ 1,295,000</u>	<u>1,215,000</u>
利率區間	<u>1.50%~2.37%</u>	<u>1.50%~2.05%</u>

截至民國一〇一年及一〇〇年三月三十一日止，本公司及子公司尚有未動用之短期借款額度分別約為1,031,362千元及1,619,593千元。

(九)預收款項

	預收土地款	預收房屋款	其他預收款項	合計
101.3.31				
新莊中原236(公園館)	\$ 124,974	92,535	-	217,509
新莊中原30(國際館)	408,649	214,625	-	623,274
其他	-	-	37	37
合計	<u>\$ 533,623</u>	<u>307,160</u>	<u>37</u>	<u>840,820</u>
100.3.31				
富貴320(澄峰)	\$ 320,609	77,797	-	398,406
新莊中原236(公園館)	124,974	40,584	-	165,558
新莊中原30(國際館)	369,870	89,809	-	459,679
其他	-	-	19	19
合計	<u>\$ 815,453</u>	<u>208,190</u>	<u>19</u>	<u>1,023,662</u>

(十)長期借款

1.銀行長期借款

借款性質	期間	利率	還款辦法	金額
101.3.31				
擔保借款 台企建國	98.08.14~113.08.13	2.33%~2.99%	自98年8月14日起每月償還 本金共分180期	\$ 31,381
減：一年內到期長期借款				(2,085)
合計				<u>\$ 29,296</u>
100.3.31				
擔保借款 台企建國	98.08.14~113.08.13	2.28%~2.72%	自98年8月14日起每月償還 本金共分180期	\$ 35,487
減：一年內到期長期借款				(2,252)
合計				<u>\$ 33,235</u>

截至民國一〇一年及一〇〇年三月三十一日止，子公司尚未動用之長期借款額度均為零元。

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)財務季報表附註(續)

2.其他長期借款

本公司於民國九十四年二月五日私募不動產信託受益憑證，其內容如下：

	<u>101.3.31</u>	<u>100.3.31</u>
發行總額	\$ -	360,500
減：一年內到期部分	<u>-</u>	<u>(360,500)</u>
	<u>\$ -</u>	<u>-</u>

上述私募不動產信託受益憑證主要發行條款如下：

- (1)金額：原始發行優先順位受益證券420,000千元及次順位受益證券180,000千元，於民國九十七年七月間提前償還借款59,500千元後依還款比例收回已發行之受益證券，截至民國一〇〇年三月三十一日止，已發行之優先順位及次順位受益證券餘額分別為360,500千元及154,500千元。
- (2)到期日：民國一〇一年二月六日。
- (3)票面利率：優先順位受益證券票面利率為年息4%，次順位受益證券無票面利率。
- (4)不動產資產信託之信託財產種類：敦峰大樓(帳列出租資產)。
- (5)信用增強方式：私募發行次順位受益證券由本公司全數購回以提供優先順位受益證券之信用增強，並以優先順位受益證券之受償位優於次順位受益證券為信用增強。本不動產資產信託並保留相當之基金(計13,044千元，帳列其他金融資產－非流動)，依據信託契約規定用以支付受益證券利息及其他主要付款。
- (6)贖回義務：下列任一敘述之條件成立時，本公司有義務支付當時全部優先順位受益證券未贖回之本金餘額，及下一受益證券付息日應付利息以及應再支付之相關贖回費用以取回原始不動產之全部所有權(非一部份)，信託財產已損毀者亦同：
 - A.本公司提前取回信託不動產
 - B.受託機構接獲處分通知並以書面通知本公司
 - C.發生受益證券違約事項
 - D.受益證券到期

上述私募不動產信託受益憑證已於民國一〇一年二月六日到期，本公司業已依約定清償相關借款並收回相關信託結餘款項。

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)財務季報表附註(續)

3.可轉換公司債

本公司於民國一〇一年及一〇〇年三月三十一日已發行流通在外之有擔保可轉換公司債，主要發行條件說明如下：

項目	民國九十九年國內第二次擔保可轉換公司債
1.發行總額	1,000,000千元
2.發行日	99.05.03
3.票面利率	0%
4.發行期間	99.05.03~102.05.03
5.償還方式	除依規定由本公司贖回、註銷、由債權人請求買回或轉換為股票者外，到期時依債券面額之103.03%以現金一次償還。
6.贖回方式	(一)發行滿一個月之翌日起至發行期間屆滿前四十日止，若本公司普通股股票在臺灣證券交易所之收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十時，本公司應於其後三十個營業日內，以掛號寄發債權人一份一個月期滿之「債券收回通知書」（前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日（以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券人名冊所載為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之），贖回價格訂為本債券面額，以現金收回其全部債券並函請櫃檯買賣中心公告。 (二)發行滿一個月之翌日起至發行期間屆滿前四十日止，本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之百分之十時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發債權人一份一個月期滿之「債券收回通知書」（前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日）予本轉換債券持有人，（以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券人名冊所載為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之），贖回價格訂為本債券面額，以現金收回其全部債券並函請櫃檯買賣中心公告。 (三)若債權人於「債券收回通知書」所載債券收回基準日前，未以書面回覆本公司股務代理機構（於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳日為憑）者，本公司得按當時之轉換價格，以通知期間屆滿日為轉換基準日，將其轉換公司債轉換本公司普通股。 (四)本公司執行收回請求，應於收回基準日後五個營業日內以現金收回本轉換債券。
7.債權人請求買回辦法	發行滿二年後，債權人得要求本公司以債券面額之102.01%以現金贖回。
8.轉換辦法	(1)轉換期間：發行滿一個月後之翌日至到期前十日止，得向本公司請求依本辦法轉換為本公司普通股。 (2)轉換價格：發行時之每股轉換價格訂為28.8元，經歷次配股配息後，轉換價格調整為24.30元。

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)財務季報表附註(續)

本公司依財務會計準則公報第三十六號「金融商品之表達與揭露」之規定將上述轉換公司債之轉換選擇權與負債分離，並分別認列為權益及負債。本公司於民國九十九年五月三日發行之國內第二次擔保可轉換公債，依財務會計準則公報第三十六號「金融商品之表達與揭露」之規定將轉換選擇權與負債分離，分別認列資本公積－認股權133,500千元及公平價值變動列入損益之金融資產－非流動86,500千元。該項轉換公司債於財務報表之相關資訊如下：

	<u>101.3.31</u>	<u>100.3.31</u>
發行轉換公司債金額	\$ 1,000,000	1,000,000
公司債折價	(16,113)	(30,987)
累積轉換金額	(55,100)	(55,100)
減：一年內到期部份	(928,787)	-
期末應付公司債餘額	<u>\$ -</u>	<u>913,913</u>
負債組成要素(帳列公平價值變動列入損益之金融資產－流動及非流動)	<u>\$ 4,536</u>	<u>26,972</u>
權益組成要素(帳列資本公積－認股權)	<u>\$ 126,144</u>	<u>126,144</u>
	<u>101年第一季</u>	<u>100年第一季</u>
評價利益(損失)	<u>\$ 1,418</u>	<u>(53,155)</u>
利息費用	<u>\$ 3,718</u>	<u>5,743</u>

(十一)普通股股本

截至民國一〇一年及一〇〇年三月三十一日止，本公司額定股本總額均為2,980,000千元，每股面額10元，實收資本額均為1,517,520千元，已發行股份均為151,720千股。

本公司於民國一〇〇年第一季因可轉換公司債執行轉換權而增加之股本及資本公積－發行溢價分別為4,545千元及15,341千元。

(十二)資本公積

	<u>101.3.31</u>	<u>100.3.31</u>
發行股票溢價	\$ 733,443	733,443
庫藏股票交易溢價	60,315	60,315
長期股權投資按權益法認列資本公積	40,657	40,657
認股權	<u>126,144</u>	<u>126,144</u>
合計	<u>\$ 960,559</u>	<u>960,559</u>

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)財務季報表附註(續)

- 1.依民國一〇一年一月修正之公司法規定，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。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。
- 2.本公司因庫藏股轉讓予員工之股份基礎給付交易之相關說明，請參閱附註四(十四)說明。

(十三)盈餘分配

- 1.本公司章程規定，年終結算如有盈餘，其分配程序依下列之規定：
 - (1)填補以前年度虧損及繳納所得稅。
 - (2)提列百分之十為法定盈餘公積。
 - (3)員工紅利就當年度盈餘減除一至二項金額後之餘額提撥百分之五。
 - (4)董事、監察人酬勞就當年度盈餘減除前三項金額後之餘額提撥百分之五。
 - (5)股東紅利及股息由董事會擬具分配辦法，提起股東會決議後分派之。
- 2.本公司現階段之股利政策，為高股票股利政策，其執行比率為：擬配發之股利當中，股票股利(含盈餘配股及公積配股)佔百分之八十以下，現金股利則在百分之二十以上，但公司股價低於或接近面額時，本公司可考量財務狀況全數發放現金股利。
- 3.依原證券暨期貨管理委員會之規定，本公司就當年度發生之帳列股東權益減項淨額自當年度稅後盈餘與前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積；屬前期累積之股東權益減項金額，應自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積不得分派。嗣後股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。
- 4.本公司於民國一〇〇年六月十五日經股東會決議民國九十九年度之盈餘分派案，有關分派之每股股利、員工紅利、董事及監察人酬勞如下：

	<u>99年度</u>
普通股現金股利	\$ 303,504
員工紅利－現金紅利	17,481
董監酬勞	16,607

民國九十九年度盈餘實際配發情形與本公司財務報表認列金額之差異如下：

	<u>99年度</u>		
	<u>股東會決議</u>	<u>財務報告認列</u>	
	<u>實際配發情形</u>	<u>之金額</u>	<u>差異數</u>
員工紅利－現金紅利	\$ 17,481	19,303	(1,822)
董監酬勞	16,607	18,337	(1,730)
	<u>\$ 34,088</u>	<u>37,640</u>	<u>(3,552)</u>

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)財務季報表附註(續)

本公司民國九十九年度員工紅利及董監酬勞實際配發情形與財務報告認列之金額之差異，差異數視為估計變動，列為民國一〇〇年度之損益。

本公司民國一〇〇年度盈餘分配之員工紅利及董事、監察人酬勞估計數31,787千元，尚待本公司股東會決議，相關資訊可俟相關會議召開後，至公開資訊觀測站等管道查詢之。

本公司以截至民國一〇一年三月三十一日止之稅後淨利乘上本公司章程所定員工紅利分配成數5%及董監酬勞分配成數5%，估計員工紅利及董監酬勞金額為13,020千元，惟若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則視為會計估計變動，列為民國一〇二年度之損益。

(十四)庫藏股票

- 1.於民國一〇〇年第一季止，本公司依證券交易法第28條之2規定，為轉讓予員工而買回之庫藏股計7,188千股，收買價款計233,343千元，截至民國一〇〇年三月三十一日止，已轉讓5,188千股、註銷2,000千股，於民國九十九年度因註銷庫藏股2,000千股而沖減之資本公積一庫藏股交易金額為44,941千元；另本公司民國九十七年度因股份基礎交易所產生之員工酬勞費用及因庫藏股轉讓員工而產生之資本公積一庫藏股交易金額為26,147千元。
- 2.依證券交易法之規定，公司買回股份之數量比例，不得超過公司已發行股份總數百分之十；收買股份之總金額，不得逾保留盈餘加發行股份溢價及已實現之資本公積之金額。本公司最高持有已收回股數7,188千股，收回股份之總金額共計233,343千元，符合證券交易法之規定。以民國九十六年九月三十日為計算基準，本公司可買回股數最高上限為13,571千股，收買股份金額最高限為1,239,343千元。
- 3.本公司持有庫藏股票，則保留盈餘中相當於期末庫藏股票帳面價值部分不得分配股利。
- 4.本公司持有之庫藏股票依證券交易法規定不得質押，於未轉讓前，不得享有股東權利。
- 5.依原財政部證券暨期貨管理委員會之規定，自民國九十一年一月一日起，子公司持有本公司之股票視同庫藏股票處理，惟子公司期末持有本公司股票市價低於帳面價值之差額，本公司應依持股比例計算其短期投資跌價損失(金融資產評價損失)或未實現長期股權投資跌價損失(備供出售金融資產未實現損失)，提列相同數額之特別盈餘公積不得分派。嗣後評價如有回升之部分，本公司得就該部分金額依持股比例迴轉特別盈餘公積，惟其中子公司持有本公司股票作為短期投資，其金額僅可回升至民國九十一年一月一日子公司帳列備抵短期投資跌價損失之水準。前述有關特別盈餘公積之提列或迴轉，應併同其他非庫藏股之股東權益減項處理。

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)財務季報表附註(續)

(十五)每股盈餘

民國一〇一年及一〇〇年第一季，本公司基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

單位：新台幣千元/千股

	101年第一季		100年第一季	
	稅前	稅後	稅前	稅後
基本每股盈餘：				
本期淨利	\$ 172,908	172,908	116,242	116,242
加權平均流通在外股數	151,752	151,752	151,297	151,297
基本每股盈餘－當期(元)	\$ 1.14	1.14	0.77	0.77
稀釋每股盈餘：				
本期淨利	\$ 172,908	172,908	116,242	116,242
具稀釋作用之潛在普通股之影響	3,718	3,086	5,743	4,766
計算稀釋每股盈餘之本期淨利	\$ 176,626	175,994	121,985	121,008
加權平均流通在外股數	151,752	151,752	151,297	151,297
具稀釋作用之潛在普通股之影響	38,885	38,885	36,069	36,069
計算稀釋每股盈餘之加權平均流通在外股數	190,637	190,637	187,366	187,366
稀釋每股盈餘－當期(元)	\$ 0.93	0.92	0.65	0.65

(十六)金融商品相關資訊

民國一〇一年及一〇〇年三月三十一日，本公司及子公司金融資產及金融負債之公平價值資訊如下：

1.公平價值之資訊：

本公司及子公司之非衍生性短期金融資產及負債中包括現金及約當現金、應收/應付票據及帳款、應收/應付關係人款、其他金融資產、短期借款及其他應付款等，係以其在資產負債表日之帳面價值估計其公平價值；因此類商品到期日甚近，其帳面價值應屬估計公平值之合理基礎。

除上述金融資產及負債外，民國一〇一年及一〇〇年三月三十一日，本公司及子公司其餘非以公平價值衡量之金融資產及金融負債公平價值資訊如下：

非衍生性金融商品	101.3.31		100.3.31	
	帳面價值	公平價值	帳面價值	公平價值
金融資產：				
備供出售金融資產－非流動	\$ 67,265	67,265	76,110	76,110
以成本衡量之金融資產	74,687	-	88,463	-
金融負債(含一年內到期部份)：				
應付公司債	928,787	928,787	913,913	913,913
長期借款	31,381	31,381	395,987	395,987
衍生性金融商品				
金融資產：				
買回權及賣回權－可轉換公司債	4,536	-	26,972	-

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)財務季報表附註(續)

2.本公司及子公司估計金融商品公平價值所使用之方法及假設如下：

- (1)短期金融商品以其在資產負債表上之帳面價值估計其公平價值；因為此類商品到期日甚近，其帳面價值應屬估計公平價值之合理基礎。此方法應用於現金及約當現金、應收/應付票據及帳款、其他金融資產、短期借款、應付短期票券、應付費用(帳列其他流動負債)及其他負債。
- (2)金融資產如有活絡市場公開報價時，則以此市場價格為公平價值。無活絡公開報價且其公平價值無法可靠衡量則以成本衡量。
- (3)應付公司債：以活絡市場公開報價為其公平價值。
- (4)長期借款以浮動利率計息，故其帳面價值約當於公平價值。

3.民國一〇一年及一〇〇年三月三十一日本公司提供作為短期及長期借款擔保之金融資產，請詳附註六。

4.本公司及子公司民國一〇一年及一〇〇年三月三十一日具利率變動之現金流量風險之金融負債分別為1,326,381千元及1,610,987千元。

5.本公司及子公司民國一〇一年及一〇〇年第一季因公開市場活絡報價之公平價值變動而認列為當期損益之金額分別為利益4,302千元及損失58,970千元。

6.財務風險資訊

(1)市場風險

本公司及子公司持有之權益證券中，部份係分類為交易目的之金融資產，因此類資產係以公平價值衡量，因此本公司將暴露於權益證券市場價格變動之風險。

(2)信用風險

本公司及子公司主要的潛在信用風險係源自於現金及約當現金、權益證券及應收帳款之金融商品。本公司之現金存放於不同之金融機構。約當現金係投資中央政府債券。持有之權益證券係購買信用評等優良之公司所發行的上市櫃股票。本公司控制暴露於每一金融機構之信用風險，而且認為本公司之現金及所持有之權益證券不會有重大之信用風險顯著集中之虞。

(3)流動性風險

本公司及子公司之資本及營運資金足以支應履行所有合約義務，故未有因無法籌措資金以履行合約義務之流動性風險。

(4)利率變動之現金流量風險

本公司及子公司之短期及長期借款係屬浮動利率之債務，故市場利率變動將使短期及長期借款有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生波動。

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)財務季報表附註(續)

五、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

<u>關係人名稱</u>	<u>與本公司之關係</u>
李隆廣	本公司董事長
李周金蓮	本公司董事長之配偶
陳丕哲	本公司副董事長(註)

註：陳丕哲已於民國一〇〇年一月十二日辭去副董事長之職務。

(二)與關係人之間之重大交易事項

1.銷貨交易

本公司於民國一〇〇年第一季出售房地予關係人之情形如下：

	<u>標的物</u>	<u>合約總價</u>	<u>累計收取金額</u>
<u>100年第一季</u>			
李隆廣	澄峰案房地(註)	\$ 38,390	8,600
李周金蓮	"	34,950	7,740
陳丕哲	"	83,690	18,930
		<u>\$ 157,030</u>	<u>35,270</u>

上述出售房地予關係人之價格與非關係人相當，且其收款條件與非關係人間並無重大差異。

註：已於民國一〇〇年第三季完成過戶及交屋程序，並已結清尾款。

2.其他

本公司與李隆廣簽訂土地合作協議書相關協議書內容詳附註七(七)說明。

六、質押之資產

民國一〇一年及一〇〇年三月三十一日，本公司提供擔保之資產如下：

	<u>101.3.31</u>	<u>100.3.31</u>	<u>擔保用途</u>
其他金融資產－非流動	\$ 32,106	35,565	保證金、押標金、不動產 信託準備金及長期借款
以成本衡量之金融資產－非流動	29,697	49,697	應付短期票券
待售房地	127,433	2,132	短期借款及公司債
營建用地	722,918	748,857	短期借款及長期借款
在建房地	3,751,000	3,843,312	短期借款
固定資產－土地	165,722	165,722	短期借款及長期借款
固定資產－房屋及建築(未折減餘額)	46,530	50,660	"
固定資產－出租資產(未折減餘額)	715,052	723,774	"
合 計	<u>\$ 5,590,458</u>	<u>5,619,719</u>	

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)財務季報表附註(續)

七、重大承諾事項及或有事項

- (一)民國一〇一年及一〇〇年三月三十一日，本公司因銷售房地而與客戶簽訂之合約價款(未稅)分別為3,504,671千元及5,190,129千元，已依約分別收取840,783千元及1,023,643千元。
- (二)民國一〇一年及一〇〇年三月三十一日，本公司收取承包商因保固、履約及銷售房地所開立之保證票分別為8,160千元及71,933千元。
- (三)民國一〇一年及一〇〇年三月三十一日，本公司為短期借款、發行商業本票及合作開發案而開立之保證票分別為90,000千元及20,000千元。
- (四)於民國一〇一年及一〇〇年三月三十一日，本公司所簽訂之合建契約明細如下：

工程名稱	地主	地段	合建性質	預定完工年度	合建保證金	
					101.3.31	100.3.31
中興橋畔案	黃書苑等	萬華區直興段一小段等	合建分屋	102年	\$ 59,300	59,342
貴陽街案	財團法人同仁醫院	萬華區漢中街二小段等	"	尚未定	61,150	38,911
貴陽街案二期	許逢春	萬華區漢中街二小段等	"	"	5,414	8,536
新莊中原段	林學誠	新莊中原段等	"	101年	29,980	44,969
板橋文化段	陳錫梓等	新北市板橋區文化段	"	"	1,400	2,300
大直北安段	陳思維等	大直北安路	"	"	1,200	1,000
保安街案	呂炫等	保安街	"	尚未定	1,883	1,883
中和景安段	吳宜芳等	新北市中和區新和段	"	"	6,460	6,160
永昌段	林豐裕等	永昌段紹安街	"	"	4,281	3,533
大直新城	陳素靜等	北安段一小段	"	"	5,200	5,000
民權東路	賴久子等	台北市中山區吉林路一小段	"	"	100	-
五股區洲子洋芳洲段	陳永盛等	新北市五股區芳洲段	"	"	26,316	-
					<u>\$ 202,684</u>	<u>171,634</u>

- (五)本公司於民國一〇一年及一〇〇年三月三十一日，為興建中工程所簽訂之主要合約總價(未稅)分別為1,654,447千元及2,535,093千元，已依合約計價964,309千元及1,217,315千元。
- (六)於民國九十六年七月，本公司為財團法人同仁醫院貴陽基地合建案，與全毅建設共同進行整合開發，並分別出資70%及30%，截至民國一〇一年三月三十一日止，該案已取得衛生署核准並辦理信託登記完成，本公司業已預付80,000千元之更新整合費。
- (七)於民國九十三年四月三十日，本公司與李隆廣及陳得水等地主簽訂桃園縣龍潭鄉銅鑼圈段67地號等三十筆土地合作協議書，雙方協議本公司若完成上述地號土地用途變更，將優先取得分期開發興建別墅合建分售之權利，於民國一〇〇年十二月三十一日，本公司業已取消該協議，並收回相關之代墊款項4,066千元及計收代辦手續費1,043千元。
- (八)本公司之開發個案與受託金融機構簽訂信託契約書，截至民國一〇一年三月三十一日止計有國際館建案及洲子洋芳州段開發案交付信託。
- (九)於民國一〇一年三月三十一日，本公司因發行公司債而委託金融機構提供擔保額度計973,532千元。

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)財務季報表附註(續)

(十)本公司於民國九十五年三月間將「全球富貴賞」大樓新建工程發包予輝昌有限公司(簡稱輝昌公司)，輝昌公司將上開新建工程中之水電消防設備工程分包予銘哲工程有限公司(簡稱銘哲公司)，而上開工程本公司已於民國九十七年九月十六日辦理完工結算。嗣後銘哲公司以本公司同意修改工程圖及要求追加工程，造成額外工程款2,921千元，及輝昌公司錯誤扣款1,734千元，耗費所需之工料18,053千元，合計22,708千元，銘哲公司於民國九十九年十二月一日向台灣板橋地方法院起訴，請求輝昌公司及本公司給付上開工程款及利息。依律師意見表示，銘哲公司與本公司無承攬契約，且請求權時效自驗收完成民國九十七年六月一日起已逾時效，本公司勝訴機率大。本案目前由台灣板橋地方法院一〇〇年度建字第12號審理中。

(十一)於民國一〇一年及一〇〇年三月三十一日，子公司已簽約尚未計價工程款分別為350,000千元及385,000千元。

八、重大之災害損失：無。

九、重大之期後事項：無。

十、其 他

(一)資產、負債之流動性分析

民國一〇一年及一〇〇年三月三十一日，本公司與營建業務有關之資產負債之流動性分析如下：

		101.3.31	
		預期十二個月內 收回或償付	預期超過十二個月 內收回或償付
			合計
資產			
應收票據淨額	\$	14,944	-
應收帳款淨額		1,842	-
其他金融資產－流動		263,030	-
待售房地		138,587	701
營建用地		2,454	722,918
在建房地		3,751,000	29,326
預付土地款		45,383	-
遞延推銷費用		253,777	-
其他流動資產		365,745	-
合 計	\$	<u>4,836,762</u>	<u>752,945</u>
負債			
短期借款	\$	1,295,000	-
應付短期票券		69,965	-
應付票據		203,279	-
應付帳款		104,474	-
應付所得稅		4,305	-
預收款項		840,820	-
一年或一營業週期內到期長期負債		2,085	-
一年或一營業週期到期或執行賣回 權之公司債		928,787	-
其他流動負債		102,172	-
合 計	\$	<u>3,550,887</u>	<u>-</u>

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)財務季報表附註(續)

		100.3.31		
		預期十二個月內	預期超過十二個月	
		收回或償付	內收回或償付	合計
資產				
應收票據淨額	\$	195	-	195
應收帳款淨額		976	-	976
其他金融資產－流動		61,678	-	61,678
待售房地		-	11,639	11,639
營建用地		2,454	748,857	751,311
在建房地		1,515,306	2,334,085	3,849,391
預付土地款		19,766	-	19,766
遞延推銷費用		373,338	-	373,338
其他流動資產		383,845	-	383,845
合 計	\$	<u>2,357,558</u>	<u>3,094,581</u>	<u>5,452,139</u>
負債				
短期借款	\$	1,215,000	-	1,215,000
應付短期票券		19,981	-	19,981
應付票據		136,869	-	136,869
應付帳款		51,015	-	51,015
應付所得稅		3,175	-	3,175
預收款項		398,406	625,256	1,023,662
一年或一營業週期內到期長期負債		362,752	-	362,752
其他流動負債		92,977	-	92,977
合 計	\$	<u>2,280,175</u>	<u>625,256</u>	<u>2,905,431</u>

(二)本公司於民國九十四年二月五日私募不動產信託受益憑證，依會計研究發展基金會發佈之「不動產證券化之會計處理」規定，本次發行方式係屬融資交易，故應將信託專戶之相關資產、負債、收入、成本及費用等科目併入本公司帳務合併表達，該合併項目對本公司民國一〇一年及一〇〇年第一季資產、負債及損益變動影響如下：

單位：千元

		金 額	
不動產信託帳戶科目	帳列科目	101年第一季	100年第一季
現金及約當現金	現金及約當現金	\$ -	3,528
各項基金	其他金融資產－非流動	-	13,044
其他應付款	其他流動負債	-	150
信託收入－租金收入	營業收入－其他	3,685	5,416
信託收入－利息收入	營業外收入及利益－利息收入	56	-
信託費用－利息費用	營業外費用及損失－利息費用	1,306	3,556
信託費用－其他費用	營業外費用及損失－什項支出	67	216

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)財務季報表附註(續)

(三)本公司具重大影響之外幣金融資產及負債資訊如下：

單位：外幣元：台幣千元

	101.3.31			100.3.31		
	外幣	匯率	新台幣	外幣	匯率	新台幣
<u>金融資產</u>						
<u>貨幣性項目</u>						
美金	USD18,235,961	29.46	537,232	USD18,267,720	29.35	536,158

(四)依行政院金融監督管理委員會函規定，上市上櫃公司及興櫃公司應自民國一〇二年起依行政院金融監督管理委員會認可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IFRSs)編製財務報告，為因應上開修正，本公司業已成立專案小組，並訂定採用IFRSs之計畫，該計畫係由會計經理統籌負責，謹將該計畫之重要內容、預計完成時程及目前執行情形說明如下：

計 畫 內 容	主要執行單位 (或負責人員)	目前執行情形
1.評估階段(98年12月至100年12月)：		
◎訂定採用IFRS計畫及成立專案小組	會計部門	已完成
◎進行第一階段之員工內部訓練	管理部門	已完成
◎比較分析現行會計政策與IFRSs之差異	會計部門	已完成
◎評估現行會計政策應作之調整	會計部門	已完成
◎評估「首次採用國際會計準則」公報之適用	會計部門	已完成
◎評估相關資訊系統及內部控制應作之調整	稽核室	已完成
2.準備階段(100年1月1日至101年12月31日)：		
◎決定如何依IFRSs調整現行會計政策	會計部門	已完成
◎決定如何適用「首次採用國際會計準則」公報	會計部門	已完成
◎調整相關資訊系統及內部控制	稽核室	積極進行中
3.實施階段(101年1月1日至102年12月31日)：		
◎測試相關資訊系統之運作情形	資訊部門	積極進行中
◎蒐集資料準備依IFRSs編製開帳日資產負債表及比較財務報表	會計部門	已完成
◎依IFRSs編製財務報表	會計部門	積極進行中

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)財務季報表附註(續)

(五)謹就本公司及子公司(以下簡稱合併公司)初步評估目前會計政策與依IFRSs編製合併財務報表所使用之會計政策二者間可能產生之重大差異及影響說明如下：

1.民國一〇一年一月一日資產負債調節表

	我國會計準則	影響金額	IFRSs
	單位：新台幣千元		
流動資產	\$ 5,854,033	(959,068)	4,894,965
固定資產	932,976	(721,789)	211,187
投資性不動產	-	721,789	721,789
以成本衡量之金融資產	74,825	(50,000)	24,825
備供出售之金融資產	61,390	28,081	89,471
其他資產	99,723	-	99,723
總資產	\$ 7,022,947	(980,987)	6,041,960
流動負債	\$ 3,259,411	2,292	3,261,703
長期負債	29,804	-	29,804
其他負債	63,600	(25,541)	38,059
總負債	3,352,815	(23,249)	3,329,566
股本	1,517,520	-	1,517,520
資本公積	960,559	(40,657)	919,902
保留盈餘	995,372	(877,888)	117,484
非控制權益	233,261	-	233,261
其他股東權益項目	(36,580)	(39,193)	(75,773)
股東權益	3,670,132	(957,738)	2,712,394
負債及股東權益總額	\$ 7,022,947	(980,987)	6,041,960

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)財務季報表附註(續)

2.民國一〇一年三月三十一日資產負債調節表

	我國會計準則	影響金額	IFRSs
	單位：新台幣千元		
流動資產	\$ 6,318,012	(1,146,421)	5,171,591
固定資產	929,876	(715,052)	214,824
投資性不動產	-	715,052	715,052
以成本衡量之金融資產	74,687	(50,000)	24,687
備供出售之金融資產	67,265	34,178	101,443
其他資產	87,667	-	87,667
總資產	\$ 7,477,507	(1,162,243)	6,315,264
流動負債	\$ 3,550,887	2,292	3,553,179
長期負債	29,296	-	29,296
其他負債	62,763	(25,541)	37,222
總負債	3,642,946	(23,249)	3,619,697
股本	1,517,520	-	1,517,520
資本公積	960,559	(40,657)	919,902
保留盈餘	1,168,280	(1,088,491)	79,789
非控制權益	229,186	-	229,186
其他股東權益項目	(40,984)	(33,095)	(74,079)
股東權益	3,834,561	(1,162,243)	2,672,318
負債及股東權益總額	\$ 7,477,507	(1,185,492)	6,292,015

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)財務季報表附註(續)

3.民國一〇一年第一季損益調節表

	我國會計準則	影響金額	IFRSs
營業收入	\$ 537,119	(523,338)	13,781
營業成本	284,619	(278,357)	6,262
營業毛利	252,500	(244,981)	7,519
營業費用	73,118	(34,378)	38,740
營業淨利(損)	179,382	(210,603)	(31,221)
營業外收入及利益	4,399	-	4,399
營業外支出及費用	10,708	-	10,708
稅前淨利(損)	173,073	(210,603)	(37,530)
所得稅費用	-	-	-
稅後淨利(損)	173,073	(210,603)	(37,530)
歸屬：			
母公司	172,908	(210,603)	(37,695)
非控制權益	165	-	165
合計	<u>\$ 173,073</u>	<u>(210,603)</u>	<u>(37,530)</u>

(六)各項調節說明

- 1.合併公司有關固定資產帳面值之決定，於民國一〇一年一月一日轉換日採用IFRS第一號公報「首次採用國際財務報導準則」(以下稱IFRS 1)規定之認定成本豁免，選擇以合併公司於民國九十九年十二月三十一日前依「營利事業資產重估價辦法」計算之資產重估價值做為該等資產之認定成本。合併公司並因此將原依我國會計準則帳列股東權益其他項目項下之資產重估增值重分類至保留盈餘項下，金額為17,274千元。另合併公司經評估部份土地及房屋建築持有之目的係為賺取租金或資本增值利益，並依此於民國一〇一年一月一日及三月三十一日將依我國會計準則原分類於固定資產項下之土地及房屋建築重分類至投資性不動產項下之金額分別為721,789千元及715,052千元。
- 2.合併公司對因員工過去提供服務而給與之累積帶薪假負有現時法定或推定支付義務，依此，合併公司將支付累積帶薪假之預期成本認列為應計負債，並於民國一〇一年一月一日及三月三十一日調整保留盈餘之金額均為2,292千元。
- 3.合併公司提供與員工之退職後確定福利計劃，係採用精算技術衡量確定福利計畫之退職後福利義務，其因經驗調整及精算假設變動產生之精算損益，依我國會計準則原係依員工剩餘服務期間攤銷並認列於損益，合併公司採用IFRS第一號公報「首次採用國際財務報導準則」(以下稱IFRS 1)選擇豁免之規定，於民國一〇一年一月一日轉換日將該等精算損益立即認列於權益之金額計1,760千元。

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)財務季報表附註(續)

4.合併公司對興建之建築結構的設計是建設業主導，而一般銷售者對購買房地之整體建築結構並無權大幅調整，僅能就所購買部份做內部細項修改，未符合IFRSs「主要建築結構的設計」之定義，故不能採用完工比例法，而需採用全部完工法，於完工交屋年度認列損益，故於民國一〇一年一月一日及三月三十一日調整保留盈餘之金額分別為959,068千元及1,162,081千元。民國一〇一年第一季並因此調減完工比例法下已認列之營業收入、營業成本及減列之推銷費用分別為523,338千元、278,357千元及34,378千元。前述採完工比例法認列損益個案，預計於民國一〇一年十二月三十一日前完工，故其對民國一〇二年一月一日採IFRSs之保留盈餘並無重大影響。

5.合併公司因選擇適用IFRS 1豁免項目，而將帳列股東權益項下之未實現重估增值轉列保留盈餘，所增加之保留盈餘金額共17,274千元，應依金管會民國一〇一年四月六日金管證發字第1010012865號令規定提列相同數額之特別盈餘公積。

(七)依IFRS1規定，除依選擇性豁免及強制性例外規定辦理者外，原則上公司於首次採用國際會計準則時，應依所有在首次採用國際會計準則時已生效之會計準則規定編製財務報表，並予以追溯調整。謹將合併公司擬依選擇性豁免規定辦理之部分，擇要說明如下：

1.固定資產/投資性不動產採用認定成本豁免，於轉換日依行政院金融監督管理委員會金管證審字第1000032208號函規定計算之公允價值，做為該等資產於轉換日之認定成本。

2.對於民國一〇〇年十二月三十一日以前發生之企業併購、取得子公司及關聯企業交易，不予追溯重編。

3.採用精算技術衡量確定福利計畫之退職後福利義務時，因經驗調整及精算假設變動產生之精算損益，不予追溯重新計算，該等精算損益於轉換日立即認列於權益。

(八)本合併公司係以金管會目前已認可之IFRSs作為上開評估之依據。惟上述現行會計政策與未來依IFRSs編製財務報表所使用之會計政策二者間可能產生之重大差異與其可能影響金額，及依IFRSs第1號公報「首次採用國際財務報導準則」規定所選擇之會計政策，係依目前環境與狀況所作成之初步決定，嗣後可能因環境或狀況改變而變更。

十一、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊：依金管證六字第0960064020號函釋，得免揭露。

(二)轉投資事業相關資訊：依金管證六字第0960064020號函釋，得免揭露。

(三)大陸投資資訊：依金管證六字第0960064020號函釋，得免揭露。

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)財務季報表附註(續)

(四)母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

民國一〇一年第一季

編號 (註一)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人 之關係 (註二)	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營收或 總資產之比率
0	全坤建設開發(股)公司	家園營造(股)公司	1	在建工程	581,985	與一般交易相當	7.78 %
0	"	"	1	待售房地	2,348	"	0.03 %
0	"	"	1	應付票據	56,433	"	0.75 %
0	"	"	1	應付帳款	53,433	"	0.72 %
1	"	全達建設開發(股)公司	2	應收帳款	8,400	"	0.11 %
1	"	"	2	其他營業收入	8,000	"	1.49 %
1	家園營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	預收工程款	584,866	"	7.81 %
1	"	"	2	應收票據	36,866	"	0.21 %
1	"	"	2	應收帳款	73,000	"	0.49 %
1	"	"	2	營建收入	150,822	"	28.08 %
1	"	"	2	營建成本	146,753	"	27.32 %
2	全達建設開發(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	營建成本	8,000	"	1.49 %
2	"	"	2	應付票據	8,400	"	0.11 %

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。

十二、部門別財務資訊：

本公司民國一〇一年及一〇〇年第一季有關部門別財務資訊列示如下：

單位：新台幣千元

<u>101.3.31</u>	<u>建設部門</u>	<u>營建部門</u>	<u>其他部門</u>	<u>調整及銷除</u>	<u>合計</u>
收入					
來自外部客戶收入	\$ 529,957	-	6,973	-	536,930
部門間收入	8,129	150,882	-	(158,822)	189
收入合計	<u>\$ 538,086</u>	<u>150,882</u>	<u>6,973</u>	<u>(158,822)</u>	<u>537,119</u>
部門損益	<u>\$ 178,292</u>	<u>-</u>	<u>2,469</u>	<u>(7,688)</u>	<u>173,073</u>
部門總資產	<u>\$ 7,091,986</u>	<u>207,067</u>	<u>1,104,127</u>	<u>(925,673)</u>	<u>7,477,507</u>
<u>100.3.31</u>					
收入					
來自外部客戶收入	\$ 605,755	-	6,333	-	612,088
部門間收入	117	44,643	-	(44,760)	-
收入合計	<u>\$ 605,872</u>	<u>44,643</u>	<u>6,333</u>	<u>(44,760)</u>	<u>612,088</u>
部門損益	<u>\$ 179,960</u>	<u>-</u>	<u>(64,289)</u>	<u>644</u>	<u>116,315</u>
部門總資產	<u>\$ 7,235,651</u>	<u>529,131</u>	<u>989,304</u>	<u>(488,165)</u>	<u>8,265,921</u>