

股票代碼：2509

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 報 告

民國一〇一年及一〇〇年六月三十日

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

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、會計師查核報告	3
四、資產負債表	4
五、損益表	5
六、股東權益變動表	6
七、現金流量表	7
八、財務報表附註	
(一)公司沿革及業務範圍	8
(二)重要會計政策之彙總說明	8～14
(三)會計變動之理由及其影響	14
(四)重要會計科目之說明	15～28
(五)關係人交易	29～31
(六)質押之資產	31
(七)重大承諾事項及或有事項	32～33
(八)重大之災害損失	33
(九)重大之期後事項	33
(十)其 他	34～36
(十一)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	37～38
2.轉投資事業相關資訊	38～39
3.大陸投資資訊	39
(十二)部門別財務資訊	39
九、重要會計科目明細表	40～48

會計師查核報告

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)董事會 公鑒：

全坤建設開發股份有限公司民國一〇一年及一〇〇年六月三十日之資產負債表，暨截至各該日止之民國一〇一年及一〇〇年上半年度之損益表、股東權益變動表及現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開財務報表表示意見。

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則及一般公認會計原則編製，足以允當表達全坤建設開發股份有限公司民國一〇一年及一〇〇年六月三十日之財務狀況，暨截至各該日止之民國一〇一年及一〇〇年上半年度之經營成果與現金流量。

民國一〇一年上半年度財務報表重要會計科目明細表，主要係供補充分析之用，亦經本會計師採用第二段所述之查核程序予以查核。依本會計師之意見，該等明細表係依據證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達其與第一段所述財務報表有關之內容。

全坤建設開發股份有限公司已編製民國一〇一年及一〇〇年上半年度之合併財務報表，並均經本會計師出具標準式核閱報告在案，備供參考。

安侯建業聯合會計師事務所

賴麗真

會計師：

曾國楊

證券主管機關：(89)台財證(六)第62474號
核准簽證文號：金管證六字第0940129108號
民國一〇一年八月二十八日

全坤建設開發股份有限公司
(原全坤興業股份有限公司)

資產負債表

民國一〇一年及一〇〇年六月三十日

單位：新台幣千元

		101.6.30		100.6.30				101.6.30		100.6.30	
		金	額	%	金	額	%	金	額	金	額
11XX	資 產										
1100	流動資產：										
1310	現金及約當現金	\$	279,667	4		118,759	2	\$	818,000		1,160,000
1120	公平價值變動列入損益之金融資產－流動		7,387	-	-	-	-		-		19,997
1143	(附註四(一)、(九)及(十六))								40,983	1	77,791
1190	應收票據淨額		3,865	-		7,860	-		59,732	1	30,241
1221	應收帳款		2,329	-	-	-	-		87,835	1	36,564
1223	其他金融資產－流動		42,821	1		44,028	1		8,058	-	8,264
1224	待售房地(附註四(二)及六)		152,152	2		11,639	-		1,875	-	4,260
1225	營建用地(附註四(三)及六)		725,372	10		751,311	10		303,504	4	303,504
1285	在建房地(附註四(四)、五、六及七)		3,292,870	46		4,261,295	56		1,509,294	21	1,256,168
1292	預付土地款		51,630	1		22,341	-		-	-	360,500
1291	遞延推銷費用		189,612	3		374,795	5		-	-	-
1298	工程存出保證金(附註七)		183,891	2		181,374	2		931,518	13	-
	受限制資產(附註六)		503,176	7	-	-	-		95,039	1	118,297
	其他流動資產		222,209	3		256,864	4		3,855,838	54	3,375,586
			5,656,981	79		6,030,266	80		-	-	917,632
14XX	基金及長期投資：								-	-	917,632
1421	採權益法之長期股權投資(附註四(五))		729,922	10		641,442	8		-	-	917,632
1425	預付長期投資款(附註四(五))		-	-		379	-				12
1430	公平價值變動列入損益之金融資產－非流		-	-		26,216	-				12
	動(附註四(一)、(九)及(十六))										
1440	其他金融資產－非流動(附註六及七)		1,578	-		44,872	1				-
1450	備供出售金融資產－非流動(附註四(一)及(十六))		58,394	1		80,162	1				-
1480	以成本衡量之金融資產－非流動		24,660	-		38,456	1				-
	(附註四(一)及(十六))										-
			814,554	11		831,527	11				37,383
15XX	固定資產(附註四(六)及六)：										55
1501	土地		163,919	2		163,919	2				20
1521	房屋及建築		61,705	1		61,854	1				10
1551	運輸設備		-	-		1,727	-				1
1621	出租資產－土地		404,268	6		404,268	5				2
1622	出租資產－房屋		166,141	2		166,141	2				3
1681	其他設備		5,391	-		10,613	-				-
1672	預付設備款		16	-		-	-				8
			801,440	11		808,522	10				-
15X9	減：累計折舊		77,347	1		75,668	1				-
			724,093	10		732,854	9				-
18XX	其他資產：										-
1860	遞延所得稅資產－非流動(附註四(十一))		3,970	-		7,385	-				-
1888	其他資產－其他		6,072	-		10,186	-				-
			10,042	-		17,571	-				-
	資產總計	\$	7,205,670	100		7,612,218	100		\$	7,205,670	7,612,218
											100
21XX	負債及股東權益										
2100	流動負債：										
2110	短期借款(附註四(七))										
2120	應付短期票券										
2130	應付票據		40,983	1		7,860	-				
2140	應付帳款－關係人(附註五)		59,732	1		30,241	-				
2150	應付帳款		87,835	1		36,564	-				
2160	應付帳款－關係人(附註五)		8,058	-		8,264	-				
2216	應付所得稅(附註四(十一))		1,875	-		4,260	-				
2260	應付股利(附註四(十四))		303,504	4		303,504	4				
2270	預收款項(附註四(八)及七)		1,509,294	21		1,256,168	16				
	一年或一營業週期內到期長期負債		-	-		360,500	5				
	(附註四(九)及(十六))										
2271	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債		931,518	13		-	-				
	(附註四(九)及(十六))										
2280	其他流動負債		95,039	1		118,297	2				
			3,855,838	54		3,375,586	43				
24XX	長期附息負債(附註四(九)及(十六))：										
2410	應付公司債		-	-		917,632	12				
			-	-		917,632	12				
28XX	其他負債：										
2810	應計退休金負債(附註四(十))		30,911	-		29,781	-				
2820	存入保證金		8,100	-		7,602	-				
			39,011	-		37,383	-				
			3,894,849	54		4,330,601	55				
3XXX	負債合計										
	股東權益：										
3110	普通股股本(附註四(十二))		1,517,520	21		1,517,520	20				
32XX	資本公積(附註四(九)及(十三))：										
3210	資本公積－發行溢價		733,576	10		733,443	10				
3220	資本公積－庫藏股票交易		60,315	1		60,315	1				
3260	資本公積－長期投資		40,657	1		40,657	1				
3272	資本公積－認股權		126,011	2		126,144	2				
33XX	保留盈餘(附註四(十四))：										
3310	法定盈餘公積		242,044	3		202,668	3				
3320	特別盈餘公積		36,580	1		5,469	-				
3350	未提撥保留盈餘		597,832	8		634,022	8				
34xx	股東權益其他項目：										
3420	累積換算調整數(附註四(五))		(19,382)	-		(36,057)	-				
3450	金融商品之未實現損益(附註四(一))		(41,606)	(1)		(19,838)	-				
3460	未實現重估增值(附註四(五))		17,274	-		17,274	-				
	股東權益合計		3,310,821	46		3,281,617	45				
	重大承諾事項及或有事項(附註七)										
	負債及股東權益總計	\$	7,205,670	100		7,612,218	100				

(請詳閱後附財務報表附註)

董事長：李勇毅

經理人：廖學新

會計主管：詹麗雯

全坤建設開發股份有限公司
(原全坤興業股份有限公司)

損益表

民國一〇一年及一〇〇年一月一日至六月三十日

單位:新台幣千元

		101年上半年度		100年上半年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入(附註五):				
4510	營建收入	\$ 991,425	98	1,074,735	99
4800	其他營業收入	21,494	2	14,379	1
		<u>1,012,919</u>	<u>100</u>	<u>1,089,114</u>	<u>100</u>
5000	營業成本(附註五):				
5510	營建成本	576,505	57	633,363	58
5800	其他營業成本	2,549	-	2,757	-
		<u>579,054</u>	<u>57</u>	<u>636,120</u>	<u>58</u>
5910	營業毛利	<u>433,865</u>	<u>43</u>	<u>452,994</u>	<u>42</u>
6000	營業費用:				
6100	推銷費用	189,452	19	90,626	8
6200	管理及總務費用	36,890	4	36,686	3
		<u>226,342</u>	<u>23</u>	<u>127,312</u>	<u>11</u>
6900	營業淨利	<u>207,523</u>	<u>20</u>	<u>325,682</u>	<u>31</u>
7100	營業外收入及利益:				
7110	利息收入	214	-	149	-
7130	處分固定資產利益	-	-	668	-
7480	什項收入	-	-	2,947	-
		<u>214</u>	<u>-</u>	<u>3,764</u>	<u>-</u>
7500	營業外費用及損失:				
7510	利息費用(附註四(四)及(九))	7,871	1	15,128	1
7521	採權益法認列之投資損失(附註四(五))	3,319	-	9,272	1
7640	金融資產評價損失(附註四(一)及(九))	781	-	53,911	5
7880	什項支出	<u>7,444</u>	<u>1</u>	<u>6,272</u>	<u>1</u>
		<u>19,415</u>	<u>2</u>	<u>84,583</u>	<u>8</u>
7900	稅前淨利	188,322	18	244,863	23
8110	所得稅費用(附註四(十一))	3,734	-	4,320	-
9600	本期淨利	<u>\$ 184,588</u>	<u>18</u>	<u>240,543</u>	<u>23</u>
		稅 前	稅 後	稅 前	稅 後
9750	基本每股盈餘—當期(附註四(十五))	<u>\$ 1.24</u>	<u>1.22</u>	<u>1.62</u>	<u>1.59</u>
	稀釋每股盈餘—當期	<u>\$ 1.07</u>	<u>1.03</u>	<u>1.33</u>	<u>1.30</u>

(請詳閱後附財務報表附註)

董事長：李勇毅

經理人：廖學新

會計主管：詹麗雯

全坤建設開發股份有限公司
(原全坤興業股份有限公司)

股東權益變動表

民國一〇一年及一〇〇年一月一日至六月三十日

單位:新台幣千元

	普通股 股 本	資本公積	法定盈 餘公積	保留盈餘 特別盈 餘公積	未 提 撥 保留盈餘	累積換算 調 整 數	備供出售 金融商品 未實現損益	未 實 現 重估增值	合 計
民國一〇〇年一月一日期初餘額	\$ 1,512,975	957,777	163,537	-	741,583	(13,323)	(9,420)	17,274	3,370,403
民國九十九年度盈餘分配(註1):									
提列法定盈餘公積	-	-	39,131	-	(39,131)	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	5,469	(5,469)	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(303,504)	-	-	-	(303,504)
可轉換公司債轉換	4,545	2,782	-	-	-	-	-	-	7,327
備供出售金融資產未實現損益	-	-	-	-	-	-	(10,418)	-	(10,418)
認列被投資公司累積換算調整數	-	-	-	-	-	(22,734)	-	-	(22,734)
民國一〇〇年上半年度純益	-	-	-	-	240,543	-	-	-	240,543
民國一〇〇年六月三十日餘額	<u>\$ 1,517,520</u>	<u>960,559</u>	<u>202,668</u>	<u>5,469</u>	<u>634,022</u>	<u>(36,057)</u>	<u>(19,838)</u>	<u>17,274</u>	<u>3,281,617</u>
民國一〇一年一月一日期初餘額	\$ 1,517,520	960,559	202,668	5,469	787,235	(15,244)	(38,610)	17,274	3,436,871
民國一〇〇年度盈餘分配(註2):									
提列法定盈餘公積	-	-	39,376	-	(39,376)	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	31,111	(31,111)	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(303,504)	-	-	-	(303,504)
備供出售金融資產未實現損益	-	-	-	-	-	-	(2,996)	-	(2,996)
認列被投資公司累積換算調整數	-	-	-	-	-	(4,138)	-	-	(4,138)
民國一〇一年上半年度純益	-	-	-	-	184,588	-	-	-	184,588
民國一〇一年六月三十日餘額	<u>\$ 1,517,520</u>	<u>960,559</u>	<u>242,044</u>	<u>36,580</u>	<u>597,832</u>	<u>(19,382)</u>	<u>(41,606)</u>	<u>17,274</u>	<u>3,310,821</u>

註1：董監酬勞16,607千元及員工紅利17,481千元已於損益表中扣除。

註2：董監酬勞15,366千元及員工紅利16,174千元已於損益表中扣除。

(請詳閱後附財務報表附註)

董事長：李勇毅

經理人：廖學新

會計主管：詹麗雯

全坤建設開發股份有限公司
(原全坤興業股份有限公司)

現金流量表

民國一〇一年及一〇〇年一月一日至六月三十日

單位:新台幣千元

	<u>101年上半年度</u>	<u>100年上半年度</u>
營業活動之現金流量：		
本期淨利	\$ 184,588	240,543
調整項目：		
折舊費用	4,972	5,339
攤銷費用	331	303
採權益法認列之投資損失	3,319	9,272
處分及報廢固定資產利益	-	(668)
金融資產及負債評價利益損失	781	53,911
應付公司債利息費用	7,471	9,461
什項支出	4,827	5,701
營業資產及負債之淨變動：		
營業資產之淨變動：		
公平價值變動列入損益之金融資產	(5,050)	-
應收票據及帳款(含關係人)(增加)減少	(5,121)	975
存貨增加	(6,878)	(774,448)
預付土地款增加	-	(22,341)
其他流動資產減少	83,884	9,375
其他金融資產減少	21,961	3,323
營業負債之淨變動：		
應付票據(含關係人)減少	(10,993)	(132,535)
應付帳款(含關係人)減少	(10,113)	(16,609)
應付所得稅(減少)增加	(2,206)	1,085
預收款項增加	748,575	324,460
其他流動負債增加	16,632	33,446
應計退休金負債增加	529	592
營業活動之淨現金流入(出)	<u>1,037,509</u>	<u>(248,815)</u>

全坤建設開發股份有限公司
(原全坤興業股份有限公司)

現金流量表(續)

民國一〇一年及一〇〇年一月一日至六月三十日

單位:新台幣千元

	<u>101年上半年度</u>	<u>100年上半年度</u>
投資活動之現金流量：		
採權益法之長期股權投資淨增加	-	(600)
購置固定資產	(1,184)	(961)
處分固定資產價款	22	829
其他金融資產減少(增加)	43,292	(10,393)
受限制資產增加	(503,176)	-
其他資產增加	(3,808)	(4,933)
投資活動之淨現金流出	<u>(464,854)</u>	<u>(16,058)</u>
融資活動之現金流量：		
短期借款增加	78,000	250,000
應付短期票券增加(減少)	(69,910)	19,997
買回可轉換公司債	(1,021)	-
償還長期借款	(360,500)	-
存入保證金減少	(602)	-
融資活動之淨現金流(出)入	<u>(354,033)</u>	<u>269,997</u>
本期現金及約當現金淨減少數	218,622	5,124
期初現金及約當現金餘額	<u>61,045</u>	<u>113,635</u>
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 279,667</u>	<u>118,759</u>
現金流量資訊之補充揭露：		
本期支付利息	\$ 11,241	16,049
減：資本化利息	<u>11,183</u>	<u>10,627</u>
不含資本化利息之本期支付利息	<u>\$ 58</u>	<u>5,422</u>
支付所得稅	<u>\$ 3,893</u>	<u>3,176</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>\$ -</u>	<u>360,500</u>
公司債轉換股本	<u>\$ -</u>	<u>7,327</u>
金融商品未實現評價損失	<u>\$ (2,996)</u>	<u>(10,418)</u>
應付現金股利	<u>\$ 303,504</u>	<u>303,504</u>

(請詳閱後附財務報表附註)

董事長：李勇毅

經理人：廖學新

會計主管：詹麗雯

全坤建設開發股份有限公司
(原全坤興業股份有限公司)

財務報表附註

民國一〇一年及一〇〇年六月三十日

(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

本公司創立於民國六十一年十二月，並於民國七十七年五月二十日經行政院金融監督管理委員會核准股票上市。原名為保固股份有限公司，於民國八十七年六月十六日奉准變更更為全坤興業股份有限公司，於民國九十八年十月二日經股東臨時會決議更名為全坤建設開發股份有限公司。

本公司主要之營業項目包括各種水泥製品之製造、住宅及大樓開發租售業等。

民國一〇一年六月三十日，本公司員工人數約為60人。

二、重要會計政策之彙總說明

本公司財務報表係依照證券發行人財務報告編製準則及一般公認會計原則編製。重要會計政策及衡量基礎彙總說明如下：

(一)會計估計

本公司於編製財務報表時，業已依照商業會計法、商業會計處理準則及一般公認會計原則之規定，對財務報表所列金額及或有事項，作必要之衡量、評估與揭露，其中包括若干假設及估計與實際結果可能存有差異。

(二)外幣交易事項及外幣財務報表之換算

本公司以新台幣記帳。非衍生性商品之外幣交易依交易日之即期匯率入帳；資產負債表日之外幣貨幣性資產或負債，依當日之即期匯率換算，產生之兌換差額列為當期損益。自民國九十五年一月一日起，依財務會計準則公報第十四號「外幣換算之會計處理準則」修訂條文規定，將外幣非貨幣性資產或負債按交易日之歷史匯率衡量；但以公平價值衡量之外幣非貨幣性資產或負債，則按資產負債表日即期匯率換算，如屬公平價值變動認列為當期損益者，兌換差額亦認列為當期損益；如屬公平價值變動認列為股東權益調整項目者，兌換差額亦認列為股東權益調整項目。

本公司採權益法評價之國外長期股權投資皆以功能性貨幣記帳，其外幣財務報表換算為本國貨幣財務報表所產生之換算差額，以稅後淨額列入股東權益項下之累積換算調整數。

(三)營業週期

本公司財務報表對於營建部門相關之資產與負債係以營業週期(通常長於一年)，作為劃分流動與非流動之基準，其餘部門仍以一年為劃分基準。

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)財務報表附註(續)

(四)資產減損

於資產負債表日就有減損跡象之資產(商譽以外之個別資產或現金產生單位)，估計其可回收金額，就可回收金額低於帳面價值之資產，認列減損損失。商譽以外之資產，於以前年度所認列之累積減損損失，嗣後若已不存在或減少，即予迴轉，增加資產帳面價值至可回收金額，惟不超過資產在未認列減損損失下，減除應提列折舊或攤銷後之數。

商譽、非確定耐用年限無形資產及尚未可供使用之無形資產，每年定期進行減損測試，並就可回收金額低於帳面價值之部分，認列減損損失。

(五)現金及約當現金

係指隨時可轉換成定額現金且即將到期而其利率變動對價值影響甚少之短期投資，包括投資日起三個月內到期或清償之國庫券、商業本票、銀行承兌匯票等。

(六)金融資產

1.公平價值變動列入損益之金融資產

本公司取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回之交易目的金融商品，及所持有之衍生性金融商品，除被指定且為有效之避險工具外，餘應歸類為此類金融資產。原始認列時，係以公平價值衡量，交易成本列為當期費用；續後評價以公平價值衡量且公平價值變動認列為當期損益。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

2.備供出售金融資產

本公司原始認列指定為備供出售金融資產，並以公平價值衡量，並加計取得之交易成本；續後評價以公平價值衡量，除減損損失及貨幣性金融資產外幣兌換損益外，於金融資產除列前，認列為股東權益調整項目。於除列時，將累積之利益或損失列入當期損益。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

若有減損之客觀證據，則認列減損損失。若後續期間減損金額減少，備供出售權益商品之減損減少金額，認列為股東權益調整項目；備供出售債務商品之減損減少金額若明顯與認列減損後發生之事件有關，則予以迴轉並認列為當期損益。

3.以成本衡量之金融資產

係未具重大影響力且無法可靠衡量公平價值之權益商品投資，以原始認列之成本衡量。若有減損之客觀證據，則認列減損損失。減損金額不予迴轉。

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)財務報表附註(續)

4.應收票據及帳款、其他應收款

應收票據及帳款係因出售商品或勞務而發生之債權，其他應收款係屬非因營業而產生之其他應收款及票據。

針對金融資產，本公司首先評估以攤銷後成本衡量之金融資產，是否存在客觀證據，顯示重大個別金融資產發生減損，以及非屬重大之個別金融資產單獨或共同發生減損。個別評估減損並已認列或持續認列減損損失之金融資產，無須再進行組合減損評估。

減損金額為金融資產之帳面價值與其估計未來現金流量採原始有效利率折現之現值間之差額。金融資產之帳面價值係藉由備抵帳戶調降之，減損金額應列為當期損益。於決定減損金額時，預期未來現金流量之估計係包括擔保品及相關保險之可回收金額。

若後續期間減損金額減少，且明顯與認列減損後發生之事件有關，但該迴轉不應使金融資產帳面金額大於未認列減損情況下之攤銷後成本。迴轉之金額應認列為當期損益。

(七)存貨

存貨之原始成本為使存貨達到可供銷售之狀態及地點所發生之必要支出。續後，以成本與淨變現價值孰低衡量，成本係採加權平均法計算，淨變現價值則以資產負債表日正常營業下之估計售價減除為使存貨達到可供銷售狀態尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。

(八)營建會計

本公司投資興建房屋，按各不同工程分別計算成本。除以委託他人建屋出售，並符合下列條件者，始以完工比例法認列出售房地利益外，其餘均於工程完工交屋時結算損益：

- (1)工程之進度已逾籌劃階段，亦即工程之設計、規劃、承包、整地均已完成，工程之建造可隨時進行。
- (2)預售契約總額已達估計工程總成本。
- (3)買方支付之價款已達契約總價款百分之十五。
- (4)應收契約款之收現性可合理估計。
- (5)履行合約所須投入工程總成本與期末完工程度均可合理估計。
- (6)歸屬於售屋契約之成本可合理辨認。

採完工比例法時，有關完工比例之衡量係按工程實際投入成本佔預估工程總成本之比例或實際工程進度作為衡量標準。

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)財務報表附註(續)

購入或換入土地，於取得所有權後列記「營建用地」，取得土地所有權前支付之購地價款列記「預付土地款」，投入各項工程之成本及其營建土地成本列記「在建房地」，俟工程完工始結轉為「待售房地」；預售房地收取之價款列記「預收房地款」，因預售發生之銷售費用列記「遞延推銷費用」。採完工交屋法時，於完工交屋年度，「在建房地」、「待售房地」、「預收房地款」與「遞延推銷費用」均按出售部份結轉為當期損益；採完工比例法時，每期以期末完工比例及出售比例累積計算銷售利益，減除前期已認列之累積利益後，作為本期銷售利益。

有關完工交屋損益歸屬年度之認定，原則上係以工程已完工達可交屋狀態且已實際交付房地之日期為準。惟資產負債表日前僅完成其中一項者，但於期後期間已實際完成另一項者，亦予以認列損益。

正在進行使在建房地達到可用或完工狀態前所發生之利息支出予以資本化。

工程已售未售成本之分攤，採售價比例或建坪比例，但擇定以後同一工程前後年度不得變更。

營建用地、在建房地及待售房地以成本為列帳基礎，續後，按成本與市價孰低法評價。自民國九十八年一月一日起，續後，以成本與淨變現價值孰低衡量，淨變現價值以資產負債表日正常營業下之估計售價減除至完工尚須投入之成本及銷售費用為計算基礎。成本與市價之比較係採分類比較法。

出售尚未完全開發之素地時，依民國97年6月13日(97)基秘字第191號函釋，土地開發或處份若為主要、經常性(即持續進行土地之買賣或開發)且金額重大之營業活動，則應將土地處份之收入列為營業收入，否則應列為營業外收入。

(九)採權益法之長期股權投資

本公司與子公司合併持有被投資公司有表決權股份比例達百分之二十以上，或未達百分之二十但具有重大影響力者，採權益法評價。

採權益法之長期股權投資出售時，以售價與處分日該投資帳面價值之差額，作為長期股權投資處分損益，帳上如有因長期股權投資產生之資本公積餘額時，則按出售比例轉列當期損益。

與被投資公司間交易及各子公司間交易所產生之損益尚未實現者，予以遞延。交易損益如屬折舊性或攤銷性之資產所產生者，依其效益年限逐年承認；其他類資產所產生者，於實現年度承認。

本公司對具有控制力之被投資公司，除依權益法評價外，並分別於每季終了時，編製合併財務報表。

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)財務報表附註(續)

(十)固定資產及其折舊

固定資產以取得成本為評價基礎，惟得依法辦理重估。為購建設備並正在進行使該資產達到可使用狀態前所發生之利息予以資本化，列入相關資產成本。重大增添、改良及重置支出予以資本化；維護及修理費用列為發生當期費用。固定資產已無使用價值或發生閒置者，則將該資產之成本、累計折舊及累計減損一併轉列閒置資產。

折舊係按定率遞減法以成本及重估增值依估計耐用年數計提。折舊性資產耐用年限屆滿仍繼續使用者，就其殘值自該屆滿日起估計尚可使用年限繼續提列折舊。

本公司自民國九十七年十一月二十日起，依中華民國會計研究發展基金會解釋函令97.11.20基秘字第340號，將固定資產於非用以生產存貨之期間所估計之拆除或復原義務列為固定資產成本。而一項固定資產之任一組成部分，相對於總成本而言係屬重大時，則該部分係個別提列折舊。本公司每年定期於會計年度終了時，評估固定資產剩餘耐用年限、折舊方法及殘值。剩餘耐用年限、折舊方法及殘值之變動，均視為會計估計變動。

主要固定資產之耐用年數如下：

房屋及建築	3~50年
運輸設備	4~6年
出租資產	3~50年
其他設備	3~15年

處分固定資產之損益列為營業外收支。

(十一)可轉換公司債

本公司發行之可轉換公司債同時產生金融負債及給予持有人轉換為權益商品之選擇權，依財務會計準則第三十六號「金融商品之表達與揭露」規定認為複合金融商品。發行時之交易成本按原始認列金額比例分攤至可轉換公司債負債及權益組成要素。可轉換公司債之負債組成要素之計算係參考與權益組成要素無關之類似負債之公平價值後，再將可轉換公司債總金額及負債組成要素公平價值間之差異認為權益組成要素。可轉換公司債之利息係採有效利率法計算，並依合約期限分攤認為當期損益。轉換公司債權益組成要素公平價值之變動不予認列。本公司將轉換公司債具重設條款之轉換權認為交易目的金融負債，其公平價值變動認為當期損益。

(十二)員工退休金

本公司訂有職工退休金辦法，涵蓋所有正式任用員工。依該辦法規定，員工退休金之支付，係依據服務年資所獲得之基數及其退休前六個月之平均薪資計算。其中所獲得之基數係依每月員工前十五年之服務，每服務滿一年可獲得兩個基數，自第十六年起，每服務滿一年可獲得一個基數計算而得。在該退休辦法下，退休金給付全數由本公司負擔。自民國九十四年七月一日起配合勞工退休金條例(以下簡稱新制)之實施，原適用該辦法之員工如經選擇適用新制後之服務年資或新制實施後到職之員工其服務年資改採確定提撥制，其退休金之給付由本公司按月以不低於每月工資百分之六提繳退休金，儲存於勞工退休金個人帳戶。

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)財務報表附註(續)

本公司自民國八十四年十二月三十一日起對職工退休金依財務會計準則公報第十八號「退休金會計處理準則」之規定辦理，至原已訂有退休辦法，但未按公報處理者，於改採公報之規定處理時，應計算未認列過渡性淨資產或淨給付義務。未認列過渡性淨資產或淨給付義務依84年1月20日(84)台財證(六)第00142號函規定，自民國八十五年度起按預期可獲得退休金給付在職員工之平均剩餘服務年限，預期平均剩餘服務年限短於十五年者，得按十五年攤銷，採直線法加以攤銷，列入淨退休金成本。

每期認列之淨退休金成本包括：

- (1)服務成本
- (2)利息成本
- (3)退休基金資產之預期報酬
- (4)未認列前期服務成本之攤銷
- (5)未認列退休金損益之攤銷
- (6)未認列過渡性淨資產或淨給付義務之攤銷
- (7)縮減或清償損益

本公司提撥之退休基金低於淨退休金成本之差額，列為「應計退休金負債」，高於淨退休金成本之差額，列為「預付退休金」。於資產負債表上應認列之退休金負債下限為最低退休金負債。另，若有應補列之退休金負債，則其金額未超過未認列前期服務成本及未認列過渡性淨資產或淨給付義務之合計數時，其對方科目應借記「遞延退休金成本」，屬無形資產；若超過該合計數時，其超過部分應借記「未認列為退休金成本之淨損失」，作為股東權益之減項。

採確定提撥退休辦法部份，本公司依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資百分之六之提繳率，提撥至勞工保險局，提撥數列為當期之費用。

(十三)所得稅

本公司所得稅之計算係採用財務會計準則公報第二十二號「所得稅之會計處理準則」，依此方法，資產及負債之帳面價值與課稅基礎之差異，依預計回轉年度之適用稅率計算認列為遞延所得稅。並將應課稅暫時性差異所產生之所得稅影響數認列為遞延所得稅負債，與將可減除暫時性差異、虧損扣抵及所得稅抵減所產生之所得稅影響數認列為遞延所得稅資產，再評估其遞延所得稅資產之可實現性，認列其備抵評價金額。遞延所得稅負債或資產依其相關資產或負債之分類，劃分為流動或非流動項目，非與資產或負債相關者，則依預期回轉期間之長短，劃分為流動或非流動項目。

本公司未分配盈餘加徵百分之十營利事業所得稅部分，於次年度股東會決議分配盈餘之後列為當期費用。

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)財務報表附註(續)

(十四)員工分紅及董監酬勞

本公司民國九十七年一月一日(含)以後之員工紅利及董監酬勞係依會計研究發展基金會(96)基秘字第052號解釋函之規定，估計員工紅利及董監酬勞金額，並依員工紅利及董監酬勞之性質列為營業成本或營業費用項下之適當會計科目。嗣後股東會決議與財務報表估列數如有差異，視為估計變動，列為當期損益。

(十五)股份基礎給付

本公司股份基礎給付協議之給與日在民國九十七年一月一日(含)以後者，依據財務會計準則公報第三十九號之規定處理。

1. 權益交割之股份基礎給付交易係以給與日之公平價值衡量。給與日所決定之公平價值於該股份基礎給付協議之既得期間認列為費用，並相對認列權益之增加。既得期間係依據該協議最終將既得之條件估計。既得條件包括服務條件及績效條件(包含市價條件)。於評價該等交易時，不考量市價條件以外之既得條件。
2. 現金交割之股份基礎給付，係於資產負債表日及交割日依相關負債之公平價值，認列所取得之商品或勞務，並將公平價值變動數認列為當期損益。
3. 給與日之公平價值係以Black&Scholes之選擇權評價模式估計，依據管理當局對履約價格、預期存續期間、標的股票價格、預期波動率、預期股利率及無風險利率等參數之最佳估計為基礎衡量之。

(十六)營運部門

營運部門係本公司之組成單位，從事可能獲得收入並發生費用(包括與本公司內其他組成單位間交易所產生之收入與費用)之經營活動。營運部門之營運結果定期由本公司之營運決策者複核，以制定分配予該部門資源之決策，並評估該部門之績效，同時具個別分離之財務資訊。

本公司已於合併財務報表揭露部門資訊，因此個別財務報表不揭露部門資訊。

三、會計變動之理由及其影響

- (一)本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報表揭露部門資訊，因此個別財務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上半年度財務報表不產生損益之影響。
- (二)本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一〇〇年上半年度淨利、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)財務報表附註(續)

四、重要會計科目之說明

(一)金融資產

本公司民國一〇一年及一〇〇年六月三十日持有之各類金融資產明細如下：

	101.6.30	100.6.30
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：		
基金	\$ 5,024	-
可轉換公司債	2,363	-
合 計	<u>\$ 7,387</u>	<u>-</u>
備供出售金融資產－非流動：		
股票投資－群益證券	<u>\$ 58,394</u>	<u>80,162</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	516	516
－台灣衛博	4,144	4,144
－萊智科技	29,796	29,796
減：累計減損	<u>(29,796)</u>	<u>(16,000)</u>
合 計	<u>\$ 24,660</u>	<u>38,456</u>
公平價值變動列入損益之金融資產－非流動		
交易目的金融資產：		
可轉換公司債	<u>\$ -</u>	<u>26,216</u>
1.本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，提列減損損失13,796千元。		
2.截至民國一〇一年及一〇〇年六月三十日，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41,606千元及19,838千元，帳列金融商品之未實現損益項下。		

(二)待售房地

工 程 別	待售土地	待售房屋	合 計
101.6.30			
富貴320(澄峰)	\$ 37,603	66,487	104,090
公園館	25,256	18,633	43,889
其他	2,937	1,236	4,173
合計	<u>\$ 65,796</u>	<u>86,356</u>	<u>152,152</u>

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)財務報表附註(續)

工 程 別	待售土地	待售房屋	合 計
100.6.30			
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六月三十日，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。

(三)營建用地

	101.6.30	100.6.30
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六月三十日，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。

(四)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
101.6.30						
萬華直興段(環南案)	\$ 359,073	502,304	-	861,377	自地自建及合建分屋	102年
新莊中原30(國際館)	841,271	693,552	890,591	2,425,414	自地自建	101年
其他	-	6,079	-	6,079	-	-
合 計	<u>\$ 1,200,344</u>	<u>1,201,935</u>	<u>890,591</u>	<u>3,292,870</u>		
100.6.30						
富貴320(澄峰)	\$ 497,425	937,264	137,035	1,571,724	自地自建及合建分售	100年
萬華直興段(環南案)	356,210	300,682	-	656,892	自地自建及合建分屋	102年
新莊中原30(國際館)	841,270	328,864	422,295	1,592,429	自地自建	101年
新莊中原236(公園館)	30,811	231,211	172,149	434,171	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>1,804,100</u>	<u>731,479</u>	<u>4,261,295</u>		

1.民國一〇一年及一〇〇年上半年度，本公司利息支出總額分別為19,054千元及25,755千元，其中在建房地之利息資本化金額分別為11,183千元及10,627千元。另，民國一〇一年及一〇〇年上半年度利息資本化利率分別約為1.53%及2.19%。

2.於民國一〇一年及一〇〇年六月三十日，本公司簽訂預售合約及合建契約之情形，請參閱附註七。

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)財務報表附註(續)

3.於民國一〇一年及一〇〇年六月三十日，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年上半年度					
國際館	\$ 2,620,349	1,614,885	88.57 %	88.58 %	890,591
公園館(註1)	884,224	576,821	92.09 %	100.00 %	307,403
	<u>\$ 3,504,573</u>	<u>2,191,706</u>			<u>1,197,994</u>
100年上半年度					
澄峰(註2)	\$ 1,687,269	1,530,083	89.92 %	87.18 %	137,035
國際館	2,620,349	1,614,885	88.57 %	42.00 %	422,295
公園館	884,321	534,567	92.09 %	49.22 %	172,149
	<u>\$ 5,191,939</u>	<u>3,679,535</u>			<u>731,479</u>

註1：已於民國一〇一年第二季完工結轉。

註2：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六月三十日，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。

(五)採權益法之長期股權投資

被投資公司	101.6.30		100.6.30	
	持股比例	金額	持股比例	金額
東臺建設(股)公司 (民國一〇一年及一〇〇年六月三十日 原始投資成本均為24,172千元)	54.93 %	\$ 33,999	54.93 %	32,617
保鑫投資(股)公司 (民國一〇一年及一〇〇年一〇〇年 原始投資成本均為184,640千元)	99.99 %	94,289	99.99 %	107,645
全鴻公寓大廈管理維護(有)公司 (民國一〇一年及一〇〇年六月三十日 原始投資成本均為10,000千元)	99.99 %	8,444	99.99 %	8,401
全市好超市(有)公司 (民國一〇一年及一〇〇年六月三十日 原始投資成本均為25,710千元)	75.00 %	27,128	75.00 %	28,405
CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA) (民國一〇一年及一〇〇年六月三十日原始 投資成本均為508,229千元)	100.00 %	484,135	100.00 %	463,781

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)財務報表附註(續)

被投資公司	101.6.30		100.6.30	
	持股比例	金額	持股比例	金額
全瀚開發(股)公司 (民國一〇一年及一〇〇年六月三十日原始 投資成本均為600千元)	100.00 %	114	60.00 %	593
全達建設開發(股)公司 (民國一〇一年六月三十日原始投資成本為 82,000千元)	82.00 %	81,813	- %	-
CHAINQUI HOLDING (民國一〇一年及一〇〇年六月三十日原始 投資成本為120千元)	100.00 %	-	- %	-
CHAINQUI CONSTRUCTION (民國一〇一年及一〇〇年六月三十日原始 投資成本為120千元)	100.00 %	-	- %	-
合 計		<u>\$ 729,922</u>		<u>641,442</u>
預付長期投資款		<u>\$ -</u>		<u>379</u>

1.於民國一〇一年及一〇〇年上半年度，採權益法評價之被投資公司除全鴻公寓大廈管理維護(有)公司及全瀚開發(股)公司之財務報表，因其營運結果對本公司採權益法認列之長期股權投資及投資損益不具重大影響，而係依自結之同期間財務報表採權益法評價外，餘係依被投資公司經會計師查核之同期間財務報表為依據，其採權益法評價認列之投資(損)益情形如下：

	依持股比例認列	
	之投資(損)益	累積換算調整數
101年上半年度		
東臺建設(股)公司	\$ 685	-
保鑫投資(股)公司	(3,145)	-
全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	8	-
全市好超市(有)公司	(597)	-
CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)	(249)	(4,986)
全瀚開發(股)公司	101	-
全達建設開發(股)公司	(122)	-
合 計	<u>\$ (3,319)</u>	<u>(4,986)</u>
100年上半年度		
東臺建設(股)公司	\$ 811	-
保鑫投資(股)公司	(9,659)	-
全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	508	-
全市好超市(有)公司	(632)	-
CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)	(293)	(27,391)
全瀚開發(股)公司	(7)	-
合 計	<u>\$ (9,272)</u>	<u>(27,391)</u>

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)財務報表附註(續)

- 2.本公司於民國九十七年經董事會決議以預計資金美金20,000千元透過CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)執行越南投資，並於民國九十七年度匯出投資款66,559千元(美金2,206千元)，本公司於民國九十九年度增加投資441,670千元(美金14,000千元)，截至民國一〇一年及一〇〇年六月三十日止，本公司業已匯出投資款均為508,229千元(美金16,206千元)。
- 3.本公司為開發土地業務，於民國一〇〇年四月間，與廣瀚建設(股)公司共同投資設立全瀚開發(股)公司，實收資本額為1,000千元本公司持股60%，另於民國一〇一年四月間向廣瀚建設(股)公司購買全數持股致本公司持股比例變動至100%，共計投資600千元。
- 4.本公司為新市鎮及住宅大樓開發業務，於民國一〇〇年十一月間，投資設立全達建設開發(股)公司，實收資本額100,000千元，本公司持股比例為82%，共計投資82,000千元。
- 5.於民國一〇一年及一〇〇年六月三十日本公司與各子公司間逆流交易所產生之未實現損益，業已於認列採權益法評價之投資損益時沖銷。
- 6.本公司對採權益法評價之被投資公司均具控制能力，並業已依「證券發行人財務報告編製準則」之規定編製合併財務季報表，併此述明。

(六)固定資產

- 1.於民國一〇一年及一〇〇年六月三十日，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六月三十日，本公司出租資產明細如下：

	101.6.30	100.6.30
土地	\$ 404,268	404,268
建築物及雜項設備	<u>166,141</u>	<u>166,141</u>
成本及重估增值合計	570,409	570,409
減：累計折舊	<u>(55,419)</u>	<u>(50,201)</u>
淨 額	<u>\$ 514,990</u>	<u>520,208</u>

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：

<u>年度</u>	<u>金額</u>
101年(101.07.01~102.06.30)	\$ 20,812
102年(102.07.01以後)	<u>3,707</u>
合計	<u>\$ 24,519</u>

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.於民國一〇〇年六月三十日，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(九)。

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)財務報表附註(續)

(七)短期借款

	101.6.30	100.6.30
擔保借款	\$ 727,000	990,000
信用借款	91,000	170,000
合計	<u>\$ 818,000</u>	<u>1,160,000</u>
利率區間	<u>1.50%~2.60%</u>	<u>1.50%~2.29%</u>

截至民國一〇一年及一〇〇年六月三十日止，本公司尚有未動用之短期借款額度分別約為732,894千元及1,900,593千元。

(八)預收款項

	101.6.30	預收土地款	預收房屋款	其他預收款項	合計
新莊中原30(國際館)	\$ 838,475	670,815	-		1,509,290
其他	-	-	4		4
合計	<u>\$ 838,475</u>	<u>670,815</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>1,509,294</u>
	100.6.30				
富貴320(澄峰)	\$ 351,714	199,606	-		551,320
新莊中原236(公園館)	124,974	57,847	-		182,821
新莊中原30(國際館)	400,980	121,040	-		522,020
其他	-	-	7		7
合計	<u>\$ 877,668</u>	<u>378,493</u>	<u>7</u>	<u>7</u>	<u>1,256,168</u>

(九)長期借款

1.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：

	101.6.30	100.6.30
發行總額	\$ -	360,500
減：一年內到期部分	-	(360,500)
	<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，截至民國一〇〇年六月三十日止，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)。

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)財務報表附註(續)

(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。

2.可轉換公司債

本公司於民國一〇一年及一〇〇年六月三十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。

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)財務報表附註(續)

項目	民國九十九年國內第二次擔保可轉換公司債
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22.00元。

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。

該項轉換公司債於財務報表之相關資訊如下：

	101.6.30	100.6.30
發行轉換公司債金額	\$ 1,000,000	1,000,000
公司債折價	(12,382)	(27,268)
累積轉換金額	(56,100)	(55,100)
減：一年內到期部份	(931,518)	-
期末應付公司債餘額	\$ -	917,632
負債組成要素(帳列公平價值變動列入損益之金融資產一流動及非流動)	\$ 2,363	26,216
權益組成要素(帳列資本公積－認股權)	\$ 126,011	126,144

	101年上半年度	100年上半年度
評價損失	\$ 755	53,911
利息費用	\$ 7,471	9,461

(十)退休金

- 1.本公司對於正式聘用員工訂有退休金辦法。依辦法規定，員工退休金之給與，以核准退休時前六個月之月平均薪資為基數；於核准退休時，按其工作年資每滿一年給與二個基數，但超過十五年之工作年資（三十個基數），每滿一年給與一個基數，其最高以四十五個基數為限。不滿半年部份按半年計，滿半年者以一年計。在該退休辦法下，退休金給付全數由本公司負擔，本公司並依該辦法規定，每月按薪資總額之2%提撥，並提繳台灣銀行。
- 2.本公司自民國九十四年七月一日起配合勞工退休金條例(以下簡稱新制)之實施，原適用該辦法之員工如經選擇適用新制後之服務年資或新制實施後到職之員工其服務年資改採確定提撥制，其退休金之給付由本公司按月以不低於每月工資百分之六提繳退休金，儲存於勞工退休金個人帳戶。

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)財務報表附註(續)

3.本公司民國一〇一年及一〇〇年上半年度有關退休金資料如下：

	101年上半年度	100年上半年度
期末退休基金餘額	\$ 20,771	19,851
當期退休金費用：		
確定給付之淨退休金成本	\$ 897	976
確定提撥之淨退休金成本	\$ 765	759
期末應付退休金餘額	\$ 30,911	29,781

(十一)所得稅

1.本公司民國一〇一年及一〇〇年上半年度適用之營利事業所得稅稅率皆為百分之十七，並依「所得稅基本稅額條例」計算基本稅額。

2.本公司民國一〇一年及一〇〇年上半年度所得稅費用組成如下：

	101年上半年度	100年上半年度
當期所得稅費用	\$ 1,757	-
遞延所得稅費用	-	-
未分配盈餘加徵百分之十所得稅費用	1,977	4,320
所得稅費用	\$ 3,734	4,320

上列遞延所得稅費用之組成項目如下：

	101年上半年度	100年上半年度
呆帳認列時點差異	\$ 27	(2)
退休金費用超限數	(90)	(101)
前十年虧損扣抵	25,229	16,961
備抵遞延所得稅資產	(25,166)	(16,858)
合計	\$ -	-

3.民國一〇一年及一〇〇年上半年度，本公司損益表中所列稅前淨利依規定稅率計算之所得稅與所得稅費用間之差異列示如下：

	101年上半年度	100年上半年度
稅前淨利計算之所得稅額	\$ 32,015	41,627
調節項目之所得稅影響數：		
利息資本化財稅差異	(847)	(269)
出售土地免稅所得	(8,749)	(35,658)
金融資產評價(利益)損失	133	9,165
採權益法認列之投資損失	564	1,576
未分配盈餘加徵10%所得稅	1,977	4,320
備抵評價－遞延所得稅資產	(25,166)	(18,275)
不動產證券化分離課稅	1,757	-
其他	2,050	1,834
所得稅費用	\$ 3,734	4,320

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)財務報表附註(續)

4.民國一〇一年及一〇〇年六月三十日，本公司遞延所得稅資產(負債)如下：

	101.6.30	100.6.30
流動：		
遞延所得稅資產	\$ 5,345	5,361
備抵評價－遞延所得稅資產	(5,345)	(5,361)
流動遞延所得稅資產淨額	\$ -	-
非流動：		
遞延所得稅資產	\$ 13,846	53,248
備抵評價－遞延所得稅資產	(9,876)	(45,863)
淨遞延所得稅資產	3,970	7,385
非流動遞延所得稅資產淨額	\$ 3,970	7,385

5.民國一〇一年及一〇〇年六月三十日，本公司遞延所得稅資產之暫時性差異、虧損扣抵與所得稅抵減及其個別所得稅影響如下：

	101.6.30			100.6.30		
	所得稅影響數			所得稅影響數		
	金額	流動	非流動	金額	流動	非流動
備抵呆帳超限所產生之可減除暫時性差異	\$ 31,441	5,345	-	31,533	5,361	-
退休金費用所產生之可減除暫時性差異	31,429	-	5,343	30,300	-	5,151
虧損扣抵所產生之可減除暫時性差異	26,666	-	4,533	239,482	-	40,712
累積換算調整數所產生之可減除暫時性差異	23,352	-	3,970	43,442	-	7,385
備抵遞延所得稅資產評價		(5,345)	(9,876)		(5,361)	(45,863)
合計	\$ -	3,970		-	7,385	

6.本公司營利事業所得稅結算申報已奉稅捐稽徵機關核定至民國九十八年度。

7.依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年虧損得用以抵扣當年度之純益，再行核課所得稅。截至民國一〇一年六月三十日止，本公司尚未扣抵之虧損及扣抵期限如下：

虧損年度	得扣抵之最後年度	金額
九十八年度虧損數	一〇八年	\$ 18,937
九十九年度虧損數	一〇九年	7,729
		\$ 26,666

8.本公司兩稅合一相關資訊如下：

	101.6.30	100.6.30
屬八十六年度以前之未分配盈餘	\$ -	-
屬八十七年度以後之未分配盈餘	597,832	634,022
	\$ 597,832	634,022
可扣抵稅額帳戶餘額	\$ 12,467	14,149
	101年度(預計)	100年度(實際)
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	1.58 %	1.91 %

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)財務報表附註(續)

(十二)普通股股本

截至民國一〇一年及一〇〇年六月三十日止，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151,752千股。

本公司於民國一〇〇年上半年度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16,264千元。

(十三)資本公積

	101.6.30	100.6.30
發行股票溢價	\$ 733,576	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	40,705	40,657
認股權	126,011	126,144
合計	<u>\$ 960,607</u>	<u>960,559</u>

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。

(十四)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。

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)財務報表附註(續)

4.本公司於民國一〇一年六月二十二日及一〇〇年六月十五日經股東會決議民國一〇〇年度及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>100年度</u>	<u>99年度</u>
普通股現金股利	\$ 303,504	303,504
員工紅利－現金紅利	16,174	17,481
董監酬勞	15,366	16,607

民國一〇〇年度及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>100年度</u>		
	<u>股東會決議 實際配發情形</u>	<u>財務報告認列 之金額</u>	<u>差異數</u>
員工紅利－現金紅利	\$ 16,174	16,301	(127)
董監酬勞	15,366	15,486	(120)
	<u>\$ 31,540</u>	<u>31,787</u>	<u>(247)</u>

	<u>99年度</u>		
	<u>股東會決議 實際配發情形</u>	<u>財務報告認列 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>

本公司民國一〇〇及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，列為民國一〇一年度及一〇〇年度之損益。

本公司員工紅利及董事、監察人酬勞分派數經本公司董事會通過及股東會決議，其相關資訊可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六月三十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15,570千元，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。

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)財務報表附註(續)

(十五)每股盈餘

民國一〇一年及一〇〇年上半年度，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年上半年度		100年上半年度	
	稅前	稅後	稅前	稅後
基本每股盈餘：				
本期淨利	\$ 188,322	184,588	244,863	240,543
加權平均流通在外股數	151,752	151,752	151,525	151,525
基本每股盈餘－當期(元)	\$ 1.24	1.22	1.62	1.59
稀釋每股盈餘：				
本期淨利	\$ 188,322	184,588	244,863	240,543
具稀釋作用之潛在普通股之影響	15,255	12,662	9,461	7,852
計算稀釋每股盈餘之本期淨利	\$ 203,577	197,250	254,324	248,395
加權平均流通在外股數	151,752	151,752	151,525	151,525
具稀釋作用之潛在普通股之影響	39,213	39,213	39,112	39,112
計算稀釋每股盈餘之加權平均流通在外股數	190,965	190,965	190,637	190,637
稀釋每股盈餘－當期(元)	\$ 1.07	1.03	1.33	1.30

(十六)金融商品相關資訊

民國一〇一年及一〇〇年六月三十日，本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六月三十日，本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	101.6.30		100.6.30	
	帳面價值	公平價值	帳面價值	公平價值
金融資產：				
公平價值列損益之金融資產	\$ 5,024	5,024	-	-
一流動				
備供出售金融資產－非流動	58,394	58,394	80,162	80,162
以成本衡量之金融資產	24,660	-	38,456	-
金融負債(含一年內到期部份)：				
應付公司債	931,518	983,544	917,632	1,048,745
長期借款	-	-	360,500	360,500
衍生性金融商品				
金融資產：				
買回權及賣回權－可轉換公司債	2,363	-	26,216	-

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)財務報表附註(續)

2.本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六月三十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.本公司民國一〇一年及一〇〇年六月三十日具利率變動之現金流量風險之金融負債分別為818,000千元及1,179,997千元。
- 5.本公司民國一〇一年及一〇〇年上半年度因公開市場活絡報價之公平價值變動而認為當期損益之金額分別為損失781千元及損失53,911千元。

6.財務風險資訊

(1)市場風險

本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)財務報表附註(續)

五、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
東臺建設(股)公司	採權益法評價之被投資公司
全市好超市(有)公司	〃
保鑫投資(股)公司	〃
全瀚開發(股)公司	〃
全達建設開發(股)公司	〃
全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	〃
家圓營造(股)公司	本公司之孫公司
李隆廣	本公司董事長(註1)
李周金蓮	本公司董事長之配偶
陳丕哲	本公司副董事長(註2)

註1：李隆廣已於民國一〇一年六月二十二日卸任董事長之職務。

註2：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.進貨

發包工程

本公司於民國一〇一年及一〇〇年上半年度發包予關係人之工程情形如下：

	工程名稱	合約總價(未稅)	本期計價金額	累計計價金額
101年上半年度				
家圓營造(股)公司	國際館	\$ 410,044	122,759	386,209
	公園館(註1)	237,971	59,849	220,441
	環南案	577,219	85,209	85,209
	澄峰(註2)	322,302	9,643	314,245
		<u>\$ 1,547,536</u>	<u>277,460</u>	<u>1,006,104</u>
100年上半年度				
家圓營造(股)公司	澄峰(註2)	\$ 320,633	22,444	291,776
	國際館	410,044	38,694	139,872
	公園館	231,435	45,361	105,534
		<u>\$ 962,112</u>	<u>106,499</u>	<u>537,182</u>

本公司發包予關係人之未實現損益業於認列投資損益時沖銷，併此敘明。

註1：已於民國一〇一年第二季完工。

註2：已於民國一〇〇年第三季完工。

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)財務報表附註(續)

2.銷貨交易

本公司於民國一〇〇年上半年度出售房地予關係人之情形如下：

	標的物	合約總價	累計收取金額
100年上半年度			
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。

3.債權情形

本公司與關係人之債權債務情形如下：

	101.6.30		100.6.30	
	金額	%	金額	%
應付票據－關係人				
家園營造(股)公司	<u>\$ 59,732</u>	<u>100</u>	<u>30,241</u>	<u>100</u>
應付帳款－關係人				
家園營造(股)公司	<u>\$ 8,058</u>	<u>100</u>	<u>8,264</u>	<u>100</u>

4.租金收入

本公司於民國一〇一年及一〇〇年上半年度將辦公室出租予關係人情形如下：

	租賃標的物	租賃期間	每月租金	租金收入	存入保證金	收款方式
101年上半年度						
家園營造(股)公司	新北市三重區集賢路201-1號1樓	100.09.15~102.09.14	<u>\$ 5</u>	<u>30</u>	<u>-</u>	按月收款
全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	新北市三重區集賢路201-1號1樓	100.08.01~102.07.31	<u>\$ 2</u>	<u>12</u>	<u>-</u>	按月收款
	台北市新湖二路329號6樓	101.01.01~101.12.31	<u>\$ 20</u>	<u>120</u>	<u>-</u>	按月收款
保鑫投資(股)公司	新北市三重區集賢路201-1號1樓	100.08.01~102.07.31	<u>\$ 2</u>	<u>12</u>	<u>-</u>	按月收款
東臺建設(股)公司	新北市三重區集賢路201-1號1樓	100.08.01~102.07.31	<u>\$ 10</u>	<u>60</u>	<u>-</u>	按月收款
全瀚開發(股)公司	新北市三重區集賢路201-1號1樓	100.04.01~102.03.31	<u>\$ 2</u>	<u>12</u>	<u>-</u>	按月收款
全達建設開發(股)公司	新北市三重區集賢路201-1號1樓	100.11.01~102.10.31	<u>\$ 2</u>	<u>12</u>	<u>-</u>	按月收款

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)財務報表附註(續)

關係人	租賃標的物	租賃期間	每月租金	租金收入	存入保證金	收款方式
100年上半年度						
家園營造(股)公司	新北市三重區集賢路201-1號1樓	98.09.15~100.09.14	\$ <u>5</u>	<u>30</u>	-	按月收款
全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	新北市三重區集賢路201-1號1樓	98.08.01~100.07.31	\$ <u>2</u>	<u>12</u>	-	按月收款
	台北市新湖二路329號6樓	100.01.01~100.12.31	\$ <u>20</u>	<u>120</u>	-	按月收款
保鑫投資(股)公司	新北市三重區集賢路201-1號1樓	98.08.01~100.07.31	\$ <u>2</u>	<u>12</u>	-	按月收款
東臺建設(股)公司	新北市三重區集賢路201-1號1樓	99.06.01~100.07.31	\$ <u>10</u>	<u>60</u>	-	按月收款

5. 背書保證

本公司於民國一〇一年第一季經董事會通過預計對全達建設開發(股)公司銀行借款之背書保證額度計1,220,000千元，截至民國一〇一年六月三十日止，子公司尚未與銀行簽定相關借款合同。

6. 本公司於民國一〇一年上半年度與關係人全達建設開發(股)公司簽訂專案管理顧問費合約，截至民國一〇一年六月三十日止，收取之顧問收入計8,000千元。

7. 其他

(1) 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。

(2) 本公司與日商日本國土開發股份有限公司台灣分公司(以下簡稱日本國土開發)簽訂之"環南案"營造工程承攬合約已於民國一〇〇年八月終止，並與家園營造股份有限公司三方共同簽訂合約移轉同意書，由本公司與日本國土開發結算後，餘未完工程部份由家園營造股份有限公司承攬，合約總價為577,219千元。

六、質押之資產

民國一〇一年及一〇〇年六月三十日，本公司提供擔保之資產如下：

	<u>101.6.30</u>	<u>100.6.30</u>	<u>擔保用途</u>
受限制資產	\$ 503,176	-	公司債及信託價金
其他金融資產—流動及非流動	1,578	14,867	保證金、押標金、不動產信託準備金及公司債
待售房地	106,222	2,132	短期借款
營建用地	722,918	748,857	短期借款及長期借款
在建房地	3,286,791	4,255,216	短期借款
固定資產—土地	163,919	163,919	短期借款及長期借款
固定資產—房屋及建築(未折減餘額)	43,123	46,046	"
固定資產—出租資產(未折減餘額)	514,990	520,208	"
合 計	<u>\$ 5,342,717</u>	<u>5,751,245</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六月三十日，本公司因銷售房地而與客戶簽訂之合約價款(未稅)分別為2,620,349千元及5,190,923千元，已依約分別收取1,509,290千元及1,256,161千元。
- (二)民國一〇一年及一〇〇年六月三十日，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103,688千元。
- (三)民國一〇一年及一〇〇年六月三十日，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皆為20,000千元。
- (四)於民國一〇一年及一〇〇年六月三十日，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	
					101.6.30	100.6.30
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	"	103年	69,175	47,860
貴陽街案二期	許逢春	萬華區漢中街二小段等	"	尚未定	5,414	8,536
新莊中原段	林學誠	新莊中原段等	"	"	14,990	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	1,300
保安街案	呂炫等	保安街	"	"	1,883	1,883
中和景安段	吳宜芳等	新北市中和區新和段	"	"	6,460	6,310
永昌段	林豐裕等	永昌段紹安街	"	"	4,459	3,774
大直新城	陳素靜等	北安段一小段	"	"	5,200	5,100
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	"	"	14,310	-
					<u>\$ 183,891</u>	<u>181,374</u>

- (五)本公司於民國一〇一年及一〇〇年六月三十日，為興建中工程所簽訂之主要合約總價(未稅)分別為987,263千元及2,530,372千元，已依合約計價471,418千元及1,358,874千元。
- (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，與昱景建設(原名全毅建設)共同進行整合開發，並分別出資70%及30%，截至民國一〇一年六月三十日止，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，截至民國一〇一年六月三十日止計有國際館建案及洲子洋芳州段開發案交付信託。
- (九)於民國一〇一年六月三十日，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。

八、重大之災害損失：無。

九、重大之期後事項：無。

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)財務報表附註(續)

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六月三十日，本公司與營建業務有關之資產負債之流動性分析如下：

		101.6.30		
		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	\$	3,865	-	3,865
應收帳款淨額(含關係人)		2,329	-	2,329
其他金融資產－流動		42,821	-	42,821
待售房地		151,451	701	152,152
營建用地		2,454	722,918	725,372
在建房地		2,425,414	867,456	3,292,870
預付土地款		51,630	-	51,630
遞延推銷費用		189,516	96	189,612
工程存出保證金		-	183,891	183,891
其他流動資產		222,209	-	222,209
合 計	\$	<u>3,091,689</u>	<u>1,775,062</u>	<u>4,866,751</u>
負債				
短期借款	\$	818,000	-	818,000
應付票據(含關係人)		100,715	-	100,715
應付帳款(含關係人)		95,893	-	95,893
應付所得稅		1,875	-	1,875
預收款項		1,509,294	-	1,509,294
其他流動負債		95,039	-	95,039
合 計	\$	<u>2,620,816</u>	<u>-</u>	<u>2,620,816</u>

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)財務報表附註(續)

		100.6.30		
		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	\$	7,860	-	7,860
其他金融資產－流動		44,028	-	44,028
待售房地		10,938	701	11,639
營建用地		2,454	748,857	751,311
在建房地		1,571,724	2,689,571	4,261,295
預付土地款		22,341	-	22,341
遞延推銷費用		123,871	250,924	374,795
工程存出保證金		-	181,374	181,374
其他流動資產		256,864	-	256,864
合 計	\$	<u>2,040,080</u>	<u>3,871,427</u>	<u>5,911,507</u>
負債				
短期借款	\$	1,160,000	-	1,160,000
應付短期票券		19,997	-	19,997
應付票據(含關係人)		108,032	-	108,032
應付帳款(含關係人)		44,828	-	44,828
應付所得稅		4,260	-	4,260
預收款項		551,320	704,848	1,256,168
一年或一營業週期內到期長期負債		360,500	-	360,500
其他流動負債		118,297	-	118,297
合 計	\$	<u>2,367,234</u>	<u>704,848</u>	<u>3,072,082</u>

(二)本期發生之用人、折舊、折耗及攤銷費用依其功能別彙總如下：

功 能 別	101年上半年度			100年上半年度		
	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
性 質 別						
用人費用						
薪資費用(註)	-	38,003	38,003	-	36,443	36,443
勞健保費用	-	1,551	1,551	-	1,456	1,456
退休金費用	-	1,447	1,447	-	1,459	1,459
其他用人費用	-	1,091	1,091	-	1,083	1,083
折舊費用	2,549	2,423	4,972	2,669	2,670	5,339
攤銷費用	-	331	331	-	303	303

註：本公司於民國一〇一年及一〇〇年上半年度員工分紅及董監酬勞費用化，致民國一〇一年及一〇〇年上半年度之薪資費用分別增加15,570千元及18,334千元，帳列營業費用項下。

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)財務報表附註(續)

(三)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上半年度資產、負債及損益變動影響如下：

單位：千元

<u>不動產信託帳戶科目</u>	<u>帳列科目</u>	<u>金額</u>	
		<u>101年上半年度</u>	<u>100年上半年度</u>
現金及約當現金	現金及約當現金	\$ -	3,156
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	-	240
信託收入－租金收入	營業收入－其他	3,685	10,832
信託收入－利息收入	營業外收入及利益－利息收入	56	12
信託費用－利息費用	營業外費用及損失－利息費用	1,306	9,461
信託費用－其他費用	營業外費用及損失－什項支出	67	436

(四)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

	<u>101.6.30</u>			<u>100.6.30</u>		
	<u>外幣</u>	<u>匯率</u>	<u>新台幣</u>	<u>外幣</u>	<u>匯率</u>	<u>新台幣</u>
<u>金融資產</u>						
<u>採權益法之長期股權投資</u>						
美金	USD16,182,584	29.917	484,135	USD16,173,707	28.68	463,781

(五)重分類

民國一〇〇年上半年度財務報表中若干金額為配合一〇一年上半年度財務報表之表達方式已作適當重分類，該重分類對財務報表之表達無重大之影響。

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)財務報表附註(續)

十一、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊：

- 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	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
		公司名稱	關係						
1	本公司	全達建設開發(股)公司	本公司 82%持有之 子公司	1,324,328	1,220,000	1,220,000	-	36.85 %	1,986,493

註：依本公司背書保證辦法，對單一企業背書，保證限額為淨值百分之四十，背書保證最高限額為淨值百分之六十。

3.期末持有有價證券情形：

單位：新台幣千元/股(單位)

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(註)	帳面金額	持股比例	市 價	
全坤建設開發(股)公司	基金—台新亞澳高收益(B類)	-	公平價值變動 列入損益之金 融資產—流動	500,000	5,024	-	5,024	-
"	股票—群益證券(股)公司	-	備供出售金融 資產—非流動	5,874,665	58,394	-	58,394	-
"	股票—台灣高速鐵路(股)公司	-	以成本衡量之 金融資產—非 流動	2,000,000	20,000	0.02	9,980	-
"	股票—萊智科技(有)公司	-	"	764,000	-	5.12	203	-
"	股票—年代網際事業(股)公司	-	"	16,545	516	0.01	239	-
"	股票—台灣衛博科技(股)公司	-	"	803,583	4,144	11.97	2,202	-
"	股票—東臺建設(股)公司	本公司採權益法評 價之被投資公司	採權益法之長 期投資	2,827,877	33,999	54.93	33,999	-
"	股票—保鑫投資(股)公司	"	"	19,999,991	94,289	99.99	112,558	-
"	股票—全鴻公寓大廈管理維護 (有)公司	"	"	999,996	8,444	99.99	8,444	-
"	股票—全市好超市(有)公司	"	"	2,571,000	27,128	75.00	27,128	-
"	股票—CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)	"	"	16,206,000	484,135	100.00	484,135	-
"	股票—全瀚開發(股)公司	-	"	100,000	114	100.00	114	-
"	股票—全達建設開發(股)公司	-	"	8,200,000	81,813	82.00	81,813	-
"	股票—CHAINQUI HOLDING	"	"	-	-	100.00	-	-
"	股票—CHAINQUI CONSTRUCTION	"	"	-	-	100.00	-	-

註：上述以成本衡量之金融資產—非流動及採權益法之長期投資之市價係指淨值，除採權益法評價之公司係取得同期間財務報表揭露外，餘係依各被投資公司最近期報表揭露之。

- 4.累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣一億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一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。
- 6.處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)財務報表附註(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	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
全坤建設開發(股)公司	家園營造(股)公司	本公司之子公司	進貨	277,460	67 %	月結30天	-	-	(67,790)	(34) %	

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者：無。

9.從事衍生性商品交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊：

1.被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊：

單位：千元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	上期期末	股數	比率	帳面金額			
全坤建設開發(股)公司	東臺建設(股)公司	薩摩亞	水泥製品之製造	TWD 24,172	TWD 24,172	2,827,877	54.93 %	TWD 33,999	TWD 1,247	TWD 685	
全坤建設開發(股)公司	保鑫投資(股)公司		一般投資業	TWD 184,640	TWD 184,640	19,999,991	99.99 %	TWD 94,289	TWD 1,836	TWD (3,145)	
全坤建設開發(股)公司	全鴻公寓大廈管理維護(有)公司		公寓大廈管理服務業	TWD 10,000	TWD 10,000	999,996	99.99 %	TWD 8,444	TWD 8	TWD 8	
全坤建設開發(股)公司	全市好超市(有)公司		超級市場業	TWD 25,710	TWD 25,710	2,571,000	75.00 %	TWD 27,128	TWD (797)	TWD (597)	
全坤建設開發(股)公司	CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)		海外投資控股公司	TWD 508,229	TWD 508,229	16,206,000	100.00 %	TWD 484,135	TWD (249)	TWD (249)	
全坤建設開發(股)公司	全瀚開發(股)公司	薩摩亞	土地、住宅開發租售	TWD 600	TWD 600	100,000	100.00 %	TWD 114	TWD (17)	TWD 101	
全坤建設開發(股)公司	全達建設開發(股)公司		宅開發租售	TWD 82,000	TWD 82,000	8,200,000	82.00 %	TWD 81,813	TWD (148)	TWD (122)	
全坤建設開發(股)公司	CHAINQUI HOLDING		海外投資控股公司	TWD 120	TWD 120	-	100.00 %	TWD -	TWD -	TWD -	
全坤建設開發(股)公司	CHAINQUI CONSTRUCTION		海外投資控股公司	TWD 120	TWD 120	-	100.00 %	TWD -	TWD -	TWD -	
全坤建設開發(股)公司	保鑫投資(股)公司		雜誌發行業	TWD 10,000	TWD 10,000	1,000,000	43.48 %	TWD -	TWD -	TWD -	
全坤建設開發(股)公司	保鑫投資(股)公司	香港	營造業	TWD 33,879	TWD 33,879	5,000,000	100.00 %	TWD 27,611	TWD 984	TWD 984	
全坤建設開發(股)公司	Rich Key Asia LTD.		營造業	TWD 355	TWD 355	-	99.99 %	TWD -	TWD -	TWD -	
全坤建設開發(股)公司	Ever Easy Management		營造業	TWD 278	TWD 278	-	99.99 %	TWD -	TWD -	TWD -	
全坤建設開發(股)公司	New Momentum LTD.		營造業	TWD 121	TWD 121	-	99.99 %	TWD -	TWD -	TWD -	
全坤建設開發(股)公司	Profit Asia LTD.		海外投資控股公司	TWD 126	TWD 126	-	99.99 %	TWD -	TWD -	TWD -	
CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)	NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	薩摩亞	海外投資控股公司	USD 15,624	USD 15,624	15,624,000	91.03 %	USD 15,638	USD (1)	USD (1)	
NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)		海外投資控股公司	USD 16,932	USD 16,932	16,932,000	80.89 %	USD 16,952	USD -	USD -	
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	ZENITH LEXY STAR INTERNATIONAL CO., LTD.		海外投資控股公司	USD 13,700	USD 13,700	13,700,000	100.00 %	USD 13,798	USD 31	USD 31	

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)財務報表附註(續)

2. 資金貸與他人：無。
3. 為他人背書保證：無。
4. 期末持有有價證券情形：

單位：新台幣千元\美金千元/股(單位)

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/面額	帳面金額	持股比例	市 價	
全建建設(股)公司	基金－合庫巴黎全球投資等級債券基金	-	公平價值變動列入損益之金融資產－流動	1,400,000	13,997	-	13,997	-
保鑫投資(股)公司	股票－佳能(股)公司	-	"	824,000	22,413	-	22,413	-
"	基金－合庫巴黎全球投資等級債券基金	-	"	800,000	7,998	-	7,998	-
"	股票－台灣工業銀行(股)公司	-	以成本衡量之金融資產－流動	3,115,430	30,000	0.13	33,000	部分發行短期票券擔保
"	股票－台灣衛博科技(股)公司	-	"	511,480	5,113	7.62	1,301	-
"	股票－年代網際事業(股)公司	-	"	46,880	1,461	0.10	677	-
"	股票－榮創能源科技(股)公司	-	"	75,000	3,701	0.21	545	-
"	股票－普騰電子(股)公司	-	"	355,932	4,449	0.71	3,366	-
"	股票－男人國際(股)公司	採權益法評價之被投資公司	採權益法之長期股權投資	1,000,000	-	43.48	-	-
"	股票－家園營造(股)公司	"	"	5,000,000	27,611	100.00	27,611	-
"	股票－Rich Key Asia LTD.	"	"	-	-	99.99	-	-
"	股票－Ever Easy Management	"	"	-	-	99.99	-	-
"	股票－New Momentum LTD.	"	"	-	-	99.99	-	-
"	股票－Profit Asia LTD.	"	"	-	-	99.99	-	-
CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)	NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	"	"	USD 15,624,000	USD 15,638	91.03	USD 15,638	-
NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	"	"	USD 16,932,000	USD 16,952	80.89	USD 16,952	-
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	LEXY STAR INTERNATIONAL CO., LTD.	"	"	USD 13,700,000	USD 13,798	100.00	USD 13,798	-
"	GOER INTERNATIONAL CO., LTD.	-	以成本衡量之金融資產－非流動	USD 180,000	USD 180	18.00	USD 180	-

註：上述以成本衡量之金融資產－非流動之市價係指淨值，係取得各被投資公司最近期報表揭露之。

5. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。
6. 取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。
7. 處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。
8. 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	交易對象	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	
之 公 司	全坤建設開發(股)公司	本公司之母公司	(銷)貨	(277,460)	100 %	月結30天	-	-	67,790	100 %	

9. 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者：無。
10. 從事衍生性商品交易：無。

(三)大陸投資資訊：無。

十二、部門別財務資訊：

依財務會計準則公報第四十一號「營運部門資訊之揭露」規定，本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個別財務報告不揭露部門資訊。

全坤建設開發股份有限公司
(原全坤興業股份有限公司)

營建用地明細表

民國一〇一年六月三十日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	提供擔保 或抵押金額
新竹縣寶山鄉枋子段192等59筆地號及 寶東段527等42筆地號計101筆土地		\$ 716,333	716,333
三重大同南路段14道路地		212	-
三重正民段9道路地		1,874	-
三重長壽段143地號		208	-
新莊市忠孝段114-3地號		160	-
三芝後厝段北勢子小段216、221及土地公坑小段39- 65等地號		384,143	384,143
小 計		1,102,930	1,100,476
減：備抵跌價損失		(377,558)	(377,558)
淨 額		<u>\$ 725,372</u>	<u>722,918</u>

在建房地變動明細表

民國一〇一年一月一日至六月三十日

項 目	期初餘額	本 期 增 加				本 期 減 少		期末餘額	提供擔保 或抵押金額
		土地成本	工程成本	利息資本化	已實現利益	完工轉出	其他		
三芝後厝段	\$ 6,079	-	-	-	-	-	-	6,079	-
萬華直興段	736,521	2,864	113,917	8,075	-	-	-	861,377	861,377
新莊中原30(國際館)	1,979,726	-	192,492	2,635	250,561	-	-	2,425,414	2,425,414
新莊中原236(公園館)	587,385	70,245	134,769	473	69,864	862,736	-	-	-
合 計	<u>\$ 3,309,711</u>	<u>73,109</u>	<u>441,178</u>	<u>11,183</u>	<u>320,425</u>	<u>862,736</u>	<u>-</u>	<u>3,292,870</u>	<u>3,286,791</u>

全坤建設開發股份有限公司

(原全坤興業股份有限公司)

採權益法之長期股權投資變動明細表

民國一〇一年一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元/股(單位)

被投資公司名稱	期初餘額		本期增加		本期減少		期末餘額			股權淨值		評價	提供擔保
	股數	金額	股數	金額	股數	金額	股數	持股比例	金額	單價	總額	基礎	或抵押金額
全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	999,996	\$ 8,436	-	8	-	-	999,996	99.99	8,444	8.44	8,444	權益法	-
東臺建設(股)公司	2,827,877	33,314	-	685	-	-	2,827,877	54.93	33,999	12.02	33,999	"	-
保鑫投資(股)公司	19,999,991	97,434	-	-	-	3,145	19,999,991	99.99	94,289	4.71	112,558	"	-
全市好超市(有)公司	2,571,000	27,725	-	-	-	597	2,571,000	75.00	27,128	10.55	27,128	"	-
Castle Rock Investment S.A (Samoa)	16,206,000	489,370	-	-	-	5,235	16,206,000	100.00	484,135	29.87	484,135	"	-
全瀚開發(股)公司	60,000	13	40,000	101	-	-	100,000	100.00	114	1.14	114	"	-
全達建設開發(股)公司	8,200,000	81,935	-	-	-	122	8,200,000	82.00	81,813	9.98	81,813	"	-
合計		\$ 738,227		794		9,099			729,922				-

註1：本期增加係依權益法認列之投資收益794千元。

註2：本期減少係依權益法認列之投資損失4,113千元及認列累積換算調整數4,986千元(含認列遞延所得稅資產—非流動之累積調整數848千元)。

註3：帳列採權益法認列之投資損失計3,319千元，係上述投資收益794千元及投資損失4,113千元合計數。

全坤建設開發股份有限公司
(原全坤興業股份有限公司)

固定資產變動明細表

民國一〇一年六月三十日

單位：新台幣千元

項 目	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額	提供擔保
					或抵押金額
土地	\$ 163,919	-	-	163,919	163,919
房屋及建築	60,744	961	-	61,705	61,705
出租資產	570,409	-	-	570,409	570,409
其他設備	5,224	207	40	5,391	-
預付設備款	-	16	-	16	-
合 計	<u>\$ 800,296</u>	<u>1,184</u>	<u>40</u>	<u>801,440</u>	<u>796,033</u>

註1：本期增加主要係購置1,184千元。

註2：本期減少主係出售40千元。

累計折舊變動明細表

民國一〇一年一月一日至六月三十日

項 目	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額	提供擔保
					或抵押金額
房屋及建築	\$ 16,748	1,834	-	18,582	18,582
出租資產	52,870	2,549	-	55,419	55,419
其他設備	2,775	589	18	3,346	-
合 計	<u>\$ 72,393</u>	<u>4,972</u>	<u>18</u>	<u>77,347</u>	<u>74,001</u>

註1：本期增加係提列折舊費用4,972千元。

註2：本期減少係出售18千元。

全坤建設開發股份有限公司
(原全坤興業股份有限公司)

短期借款明細表

民國一〇一年六月三十日

單位：新台幣千元

<u>銀行名稱</u>	<u>性 質</u>	<u>金 額</u>	<u>期 間</u>	<u>利 率</u>	<u>融資額度</u>	<u>提供擔保或抵押情形</u>
華南西門	信用借款	\$ 20,000	100.07.22~101.07.22	1.75%	20,000	無
世華東門	"	71,000	101.01.10~102.01.10	1.55%	71,000	"
富邦銀行	擔保借款	18,000	101.03.24~102.03.24	2.60%	120,000	待售房地
世華東門	"	179,000	99.03.11~102.03.01	1.55%	179,000	固定資產
兆豐敦化	"	310,000	97.12.16~102.06.15	1.765%	548,000	在建房地
兆豐敦化	"	<u>220,000</u>	97.12.16~102.06.15	1.50%	<u>220,000</u>	在建房地、營建用地
合 計		<u>\$ 818,000</u>			<u>1,158,000</u>	

全坤建設開發股份有限公司
(原全坤興業股份有限公司)
一年或一營業週期內到期長期負債明細表
民國一〇一年六月三十日

單位：新台幣千元

債券名稱	保證機構	發行日期	利率	金額					償還辦法
				發行總額	已轉換金額	期末餘額	未攤銷溢(折)價	帳面價值	
國內第二次擔保轉換公司債	台新國際商業銀行	99.5.3	- %	\$ 1,000,000	56,100	943,900	(12,382)	931,518	參財務報表附註四(九)

全坤建設開發股份有限公司
(原全坤興業股份有限公司)

預收款項明細表

民國一〇一年六月三十日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
預收土地款		\$ 838,475	
預收房屋款		670,815	
其他		<u>4</u>	
合計		<u><u>\$ 1,509,294</u></u>	

營業收入明細表

民國一〇一年一月一日至六月三十日

項 目	摘 要	金 額	備 註
營建收入	土地收入－澄峰	\$ 28,350	
	－國際館	367,026	
	－公園館	145,248	
	－富貴賞	<u>7,695</u>	
	小 計	<u>548,319</u>	
	房屋收入－澄峰	15,462	
	－國際館	286,001	
	－公園館	136,115	
	－富貴賞	<u>5,528</u>	
	小 計	<u>443,106</u>	
其他營業收入	租賃收入及其他	<u>21,494</u>	
營業收入淨額		<u><u>\$ 1,012,919</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)

營業成本明細表

民國一〇一年一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
營建成本	土地成本—澄峰	\$ 7,662	
	— 國際館	185,684	
	— 公園館	124,672	
	— 富貴賞	<u>2,730</u>	
	小 計	<u>320,748</u>	
	房屋成本—澄峰	13,549	
	— 國際館	172,815	
	— 公園館	64,657	
	— 富貴賞	<u>4,736</u>	
	小 計	<u>255,757</u>	
其他營業成本	折舊	<u>2,549</u>	
合 計		<u><u>\$ 579,054</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)

營業費用明細表

民國一〇一年一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

項 目	推銷費用	管理及總務費用	合 計
薪資支出	\$ 11,816	26,187	38,003
租金	6	512	518
郵電費	135	206	341
修繕費	6	348	354
水電瓦斯費	50	531	581
保險費	978	664	1,642
交際費	484	662	1,146
稅捐	101,047	401	101,448
折舊	1,267	1,156	2,423
各項攤銷	-	331	331
伙食費	235	188	423
職工福利	358	264	622
銷售費用	68,354	-	68,354
退休金	896	551	1,447
勞務費	367	2,010	2,377
其他費用	3,453	2,879	6,332
合 計	\$ <u>189,452</u>	<u>36,890</u>	<u>226,342</u>

全坤建設開發股份有限公司

(原全坤興業股份有限公司)

營業外收入及利益明細表

民國一〇一年一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
利息收入	銀行存款利息收入及押金設算息等	\$ 214	

營業外費用及損失明細表

項 目	摘 要	金 額	備 註
利息費用	銀行借款利息及押金設算息等	\$ 7,871	
投資損失	採權益法認列之投資損失	3,319	
金融資產評價損失	公平價值列入損益之金融資產—流動調整	26	
"	應付公司債評價調整	755	
	小計	781	
什項支出	公司債手續費及保證費	5,386	
	不動產設定費	1,407	
	其他	651	
	小計	7,444	
合計		\$ 19,415	