

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九月三十日
(此合併報表未經會計師核閱)

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、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	6～8
(三)會計變動之理由及其影響	8
(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	21
(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	23～30
(十一)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	30
2.轉投資事業相關資訊	30
3.大陸投資資訊	30
4.母子公司間業務關係及重要交易往來情形	30
(十二)部門別財務資訊	31

民國一〇一年及一〇〇年九月三十日
(此合併報表未經會計師核閱)

單位：新台幣千元

		101.9.30		100.9.30				101.9.30		100.9.30	
資 產		金 額	%	金 額	%	負債及股東權益		金 額	%	金 額	%
11XX	流動資產：					21XX	流動負債：				
1100	現金及約當現金(附註四(一))	\$ 1,056,661	20	754,495	11	2100	短期借款(附註四(八))	\$ 480,000	9	545,000	8
1310	公平價值變動列入損益之金融資產－流動	43,909	1	31,365	1	2110	應付短期票券	-	-	49,937	1
	(附註四(二)、(十)及(十七))					2120	應付票據	86,361	2	125,191	2
1120	應收票據淨額	25	-	1,502	-	2140	應付帳款	140,142	3	151,138	2
1143	應收帳款淨額	2,108	-	25,744	-	2160	應付所得稅	5,264	-	4,081	-
1190	其他金融資產－流動	55,355	1	43,886	1	2260	預收款項(附註四(九)及七)	20	-	752,092	11
1221	待售房地(附註四(三)及六)	330,317	6	136,940	2	2270	一年或一營業週期內到期長期負債	2,084	-	361,918	6
1223	營建用地(附註四(四)及六)	725,212	13	751,311	11		(附註四(十)及四(十七))				
1224	在建房地(附註四(五)、六及七)	1,003,030	19	2,977,002	45	2271	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	935,233	17	921,350	14
1225	預付土地款	56,555	1	25,076	-		(附註四(十)及四(十七))				
1285	遞延推銷費用	-	-	251,861	4	2280	其他流動負債	75,607	1	98,244	2
1292	工程存出保證金(附註七)	198,141	4	181,727	3			1,724,711	32	3,008,951	46
1291	受限制資產(附註六)	500,000	9	-	-	24XX	長期附息負債(附註四(十)及(十七))：				
1298	其他流動資產	322,051	6	355,030	5	2420	長期借款	26,673	-	31,013	-
		4,293,364	80	5,535,939	83	2510	土地增值稅準備	23,781	-	23,781	-
						28XX	其他負債：				
14XX	基金及長期投資：					2810	應計退休金負債	31,189	1	30,085	-
1440	其他金融資產－非流動(附註六及七)	37,460	1	45,780	1	2820	存入保證金	11,835	-	9,337	-
1450	備供出售金融資產－非流動(附註四(二)及(十七))	65,503	1	59,036	1			43,024	1	39,422	-
1480	以成本衡量之金融資產－非流動	74,699	1	88,658	2			1,818,189	33	3,103,167	46
	(附註四(二)及(十七))					3XXX	負債合計				
		177,662	3	193,474	4	3110	股東權益：				
15XX	固定資產(附註四(七)及六)：					32XX	普通股股本(附註四(十一))	1,517,520	29	1,517,520	23
1501	土地	165,722	3	165,722	2	3210	資本公積(附註四(十)及四(十二))：				
1521	房屋及建築	65,440	1	65,589	1	3220	資本公積－發行溢價	733,576	14	733,443	11
1551	運輸設備	-	-	1,727	-	3260	資本公積－庫藏股票交易	60,315	1	60,315	1
1621	出租資產－土地	450,317	8	450,317	7	3272	資本公積－長期投資	40,657	1	40,657	1
1622	出租資產－房屋	265,137	5	265,137	4	33XX	資本公積－認股權	126,011	2	126,144	2
1681	其他設備	6,216	-	12,849	-	3310	保留盈餘(附註四(十三))：				
1672	預付設備款	16	-	-	-	3320	法定盈餘公積	242,044	4	202,668	3
15X8	重估增值	91,248	2	91,248	1	3350	特別盈餘公積	36,580	1	5,469	-
		1,044,096	19	1,052,589	15	34xx	未提撥保留盈餘	648,827	12	716,585	11
15X9	減：累計折舊	120,003	2	115,726	2	3420	股東權益其他項目：	(24,568)	-	(12,490)	-
		924,093	17	936,863	13	3450	累積換算調整數	(34,497)	(1)	(40,964)	(1)
						3460	金融商品之未實現損益(附註四(二))	17,274	-	17,274	-
18XX	其他資產：						未實現重估增值	3,363,739	63	3,366,621	51
1860	遞延所得稅資產－非流動	5,032	-	2,558	-	3610	少數股權	230,546	4	215,824	3
1888	其他資產－其他	12,323	-	16,778	-		股東權益合計	3,594,285	67	3,582,445	54
		17,355	-	19,336	-						
	資產總計	\$ 5,412,474	100	6,685,612	100		重大承諾事項及或有事項(附註七)				
							負債及股東權益總計	\$ 5,412,474	100	6,685,612	100

(請詳閱後附合併財務季報表附註)

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九月三十日
(此合併報表未經會計師核閱)

單位:新台幣千元

		101年前三季		100年前三季	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入(附註五):				
4510	營建收入	\$ 1,287,905	97	1,669,925	97
4800	其他營業收入	41,412	3	44,997	3
		<u>1,329,317</u>	<u>100</u>	<u>1,714,922</u>	<u>100</u>
5000	營業成本(附註五):				
5510	營建成本	697,858	53	1,014,774	59
5800	其他營業成本	18,127	1	17,308	1
		<u>715,985</u>	<u>54</u>	<u>1,032,082</u>	<u>60</u>
5910	營業毛利	<u>613,332</u>	<u>46</u>	<u>682,840</u>	<u>40</u>
6000	營業費用:				
6100	推銷費用	283,636	21	180,120	11
6200	管理及總務費用	67,422	5	62,957	3
		<u>351,058</u>	<u>26</u>	<u>243,077</u>	<u>14</u>
6900	營業淨利	<u>262,274</u>	<u>20</u>	<u>439,763</u>	<u>26</u>
7100	營業外收入及利益:				
7110	利息收入	2,122	-	1,238	-
7122	股利收入	4,343	-	3,371	-
7130	處分固定資產利益	-	-	504	-
7140	處分投資利益	168	-	-	-
7480	什項收入	557	-	3,994	-
		<u>7,190</u>	<u>-</u>	<u>9,107</u>	<u>-</u>
7500	營業外費用及損失:				
7510	利息費用(附註四(五)及(十))	13,024	1	20,322	1
7521	採權益法認列之投資損失(附註四(六))	119	-	-	-
7640	金融資產評價損失(附註四(二)及(十))	2,504	-	90,493	5
7880	什項支出	9,750	1	9,946	1
		<u>25,397</u>	<u>2</u>	<u>120,761</u>	<u>7</u>
7900	稅前淨利	<u>244,067</u>	<u>18</u>	<u>328,109</u>	<u>19</u>
8110	所得稅費用	7,209	-	4,320	-
	合併總損益	<u>\$ 236,858</u>	<u>18</u>	<u>323,789</u>	<u>19</u>
	歸屬予:				
	合併淨損益	\$ 235,583	18	323,106	19
9601	少數股權淨利	1,275	-	683	-
		<u>\$ 236,858</u>	<u>18</u>	<u>323,789</u>	<u>19</u>
		稅 前	稅 後	稅 前	稅 後
9750	基本每股盈餘—當期(附註四(十四))	<u>\$ 1.59</u>	<u>1.55</u>	<u>2.16</u>	<u>2.13</u>
	稀釋每股盈餘—當期	<u>\$ 1.35</u>	<u>1.31</u>	<u>1.79</u>	<u>1.75</u>

(請詳閱後附合併財務季報表附註)

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九月三十日
(此合併報表未經會計師核閱)

單位:新台幣千元

	<u>101年前三季</u>	<u>100年前三季</u>
營業活動之現金流量：		
本期淨利	\$ 236,858	323,789
調整項目：		
折舊費用	10,141	10,966
攤銷費用	505	471
處分及報廢固定資產利益	-	(504)
金融資產及負債評價損失	2,504	90,493
應付公司債利息費用	11,185	13,179
什項支出	7,210	8,625
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	(21,871)	9,255
應收票據及帳款(含關係人)	1,048	7,333
應收帳款(含關係人)減少	(290)	(24,720)
存貨	2,125,642	356,949
預付土地款	(13,432)	(25,076)
其他流動資產	293,607	134,862
其他金融資產	11,230	18,222
營業負債之淨變動：		
應付票據(含關係人)	(46,607)	(152,486)
應付帳款(含關係人)	22,194	97,668
應付所得稅	959	906
預收款項	(760,699)	(179,616)
其他流動負債增加	(15,286)	4,254
應計退休金負債	807	896
營業活動之淨現金流入	<u>1,865,705</u>	<u>695,466</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九月三十日
(此合併報表未經會計師核閱)

單位:新台幣千元

	101年前三季	100年前三季
投資活動之現金流量：		
購置固定資產	(1,281)	(1,653)
出售固定資產價款	22	1,279
其他金融資產減少(增加)	28,306	(11,523)
受限制資產增加	(500,000)	-
其他資產增加	(6,080)	(7,264)
投資活動之淨現金流出	<u>(479,033)</u>	<u>(19,161)</u>
融資活動之現金流量：		
短期借款減少	(315,000)	(420,000)
應付短期票券(減少)增加	(69,910)	49,937
應付公司債贖回	(1,021)	-
償還長期借款	(363,644)	(4,592)
存入保證金增加	2,398	1,000
發放現金股利	(303,504)	(303,504)
少數股權本期變動數	(131)	-
融資活動之淨現金流出	<u>(1,050,812)</u>	<u>(677,159)</u>
匯率影響數	(11,829)	1,134
本期現金及約當現金淨增加數	324,031	280
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><u>\$ 1,056,661</u></u>	<u><u>754,495</u></u>
現金流量資訊之補充揭露：		
本期支付利息	\$ 26,700	24,885
減：資本化利息	<u>13,377</u>	<u>17,722</u>
不含資本化利息之本期支付利息	<u><u>\$ 13,323</u></u>	<u><u>7,163</u></u>
支付所得稅	<u><u>\$ 3,978</u></u>	<u><u>2,811</u></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>\$ 2,084</u></u>	<u><u>361,918</u></u>
一年內到期之賣回權公司債	<u><u>\$ 935,233</u></u>	<u><u>921,350</u></u>
公司債轉換股本	<u><u>\$ -</u></u>	<u><u>7,327</u></u>
金融商品未實現評價損失	<u><u>\$ 4,113</u></u>	<u><u>31,544</u></u>

(請詳閱後附合併財務季報表附註)

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九月三十日
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)
(此合併報表未經會計師核閱)

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六月三十日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前三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		說明
			101.9.30	100.9.30	
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 %	本公司直接持股超過50%之子公司
本公司	保鑫投資(股)公司	一般投資業	99.99 %	99.99 %	本公司直接持股超過50%之子公司
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 %	本公司直接持股超過50%之子公司
本公司	全市好超市有限公司	超級市場業	75.00 %	75.00 %	本公司直接持股超過50%之子公司
本公司	CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)	控股公司	100.00 %	100.00 %	本公司直接持股超過50%之子公司
本公司	CHAINQUI HOLDING LTD	控股公司	100.00 %	- %	本公司直接持股超過50%之子公司
本公司	CHAINQUI CONSTRUCTION LTD	控股公司	100.00 %	- %	本公司直接持股超過50%之子公司
本公司	全瀚開發(股)公司	土地、住宅開發租售業務	100.00 %	60.00 %	本公司直接持股超過50%之子公司
本公司	全達建設(股)公司	土地、住宅開發租售業務	82.00 %	- %	本公司直接持股超過50%之子公司

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)合併財務季報表附註(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		說明
			101.9.30	100.9.30	
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)公司直接持股超過50%之子公司
保鑫投資(股)公司	RICH KEY ASIA LTD	控股公司	99.99 %	- %	保鑫投資(股)公司直接持股超過50%之子公司
保鑫投資(股)公司	PROFIT ASIA LTD	控股公司	99.99 %	- %	保鑫投資(股)公司直接持股超過50%之子公司
保鑫投資(股)公司	NEW MOMENTUM LTD	控股公司	99.99 %	- %	保鑫投資(股)公司直接持股超過50%之子公司
保鑫投資(股)公司	EVER EASY MANAGEMENT LTD	控股公司	99.99 %	- %	保鑫投資(股)公司直接持股超過50%之子公司
CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)	NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	控股公司	91.03 %	91.03 %	CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)直接持股超過50%之子公司
NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	控股公司	73.63 %	73.63 %	NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)直接持股超過50%之子公司
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	LEXY STAR INTERNATIONAL CO., LTD	控股公司	73.63 %	73.63 %	ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)直接持股超過50%之子公司

2.列入合併財務報表之子公司變動如下：

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	
			101.9.30	100.9.30
本公司	全瀚開發(股)公司	土地、住宅開發租售業務	100.00 % (註1)	60.00 %
本公司	全達建設開發(股)公司	土地、住宅開發租售業務	82.00 % (註2)	- %
本公司	CHAINQUI HOLDING LTD	控股公司	100.00 % (註2)	- %
本公司	CHANINQUI CONTRUCTION LTD	控股公司	100.00 % (註2)	- %
保鑫投資(股)公司	RICH KEY ASIA LTD	控股公司	99.99 % (註2)	- %
保鑫投資(股)公司	PROFIT ASIA LTD	控股公司	99.99 % (註2)	- %
保鑫投資(股)公司	NEW MOMENTUM LTD	控股公司	99.99 % (註2)	- %
保鑫投資(股)公司	EVER EASY MANAGEMENT LTD	控股公司	99.99 % (註2)	- %

註1：於民國一〇一年四月間購買全數持股致持股比例變動至100%。

註2：於民國一〇〇第四季新增設立。

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)合併財務季報表附註(續)

- 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前三季合併財務季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前三季合併淨利、股東權益及每股盈餘並無影響。

四、重要會計科目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>101.9.30</u>	<u>100.9.30</u>
現金	\$ 1,231	4,844
支票存款	13,608	45,370
活期存款	531,986	121,025
外幣存款	207,684	223,526
定期存款	<u>302,152</u>	<u>359,730</u>
合計	<u>\$ 1,056,661</u>	<u>754,495</u>

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)合併財務季報表附註(續)

(二)金融資產

本公司及子公司民國一〇一年及一〇〇年九月三十日持有之各類金融資產明細如下：

	<u>101.9.30</u>	<u>100.9.30</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：		
可轉換公司債	\$ 98	8,788
上市股票－佳能	21,877	22,577
受益憑證	<u>21,934</u>	<u>-</u>
合 計	<u>\$ 43,909</u>	<u>31,365</u>
備供出售金融資產－非流動：		
股票投資－群益證券	<u>\$ 65,503</u>	<u>59,036</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
－先進開發	14,701	14,701
－GOER	5,315	5,478
減：累計減損	<u>(48,847)</u>	<u>(35,051)</u>
合 計	<u>\$ 74,699</u>	<u>88,658</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九月三十日，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34,497千元及17,274千元，帳列金融商品之未實現損益項下。

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)合併財務季報表附註(續)

(三)待售房地

工 程 別	待售土地	待售房屋	合 計
101.9.30			
富貴320(澄峰)	\$ 37,603	66,487	104,090
公園館	25,256	18,633	43,889
國際館	93,567	84,598	178,165
其他	2,937	1,236	4,173
合計	<u>\$ 159,363</u>	<u>170,954</u>	<u>330,317</u>
100.9.30			
富貴320(澄峰)	\$ 45,265	80,036	125,301
富貴賞	2,730	4,736	7,466
其他	2,937	1,236	4,173
合計	<u>\$ 50,932</u>	<u>86,008</u>	<u>136,940</u>

於民國一〇一年及一〇〇年九月三十日，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。

(四)營建用地

	101.9.30	100.9.30
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	2,294	2,454
小 計	1,102,770	1,102,930
減：備抵跌價損失	(377,558)	(351,619)
淨 額	<u>\$ 725,212</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九月三十日，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。

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)合併財務季報表附註(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
101.9.30						
萬華直興段(環南案)	\$ 359,246	602,743	-	961,989	自地自建及合建分屋	102年
五股芳洲段	-	34,962	-	34,962	合建分屋	-
其他	-	6,079	-	6,079	-	-
合 計	<u>\$ 359,246</u>	<u>643,784</u>	<u>-</u>	<u>1,003,030</u>		
100.9.30						
萬華直興段	\$ 356,210	365,167	-	721,377	自地自建及合建分屋	101年
新莊中原30(國際館)	841,270	385,322	519,988	1,746,580	自地自建	101年
新莊中原236(公園館)	30,811	267,711	204,444	502,966	自地自建及合建分屋	101年
其他	-	6,079	-	6,079	-	-
合 計	<u>\$ 1,228,291</u>	<u>1,024,279</u>	<u>724,432</u>	<u>2,977,002</u>		

- 1.民國一〇一年及一〇〇年前三季，本公司利息支出總額分別為26,401千元及38,044千元，其中在建房地之利息資本化金額分別為13,377千元及17,722千元。另，民國一〇一年及一〇〇年前三季利息資本化利率分別約為1.76%及2.29%。
- 2.於民國一〇一年及一〇〇年九月三十日，本公司簽訂預售合約及合建契約之情形，請參閱附註七。
- 3.於民國一〇一年及一〇〇年九月三十日，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年前三季					
國際館(註1)	\$ 2,620,349	1,614,172	88.88 %	100.00 %	1,006,177
公園館(註2)	884,224	576,821	92.09 %	100.00 %	307,403
	<u>\$ 3,504,573</u>	<u>2,190,993</u>			<u>1,313,580</u>
100年前三季					
澄峰(註3)	\$ 1,733,475	1,540,936	91.60 %	100.00 %	192,539
國際館	2,620,349	1,614,885	88.57 %	51.72 %	519,988
公園館	884,321	534,567	92.09 %	58.46 %	204,444
	<u>\$ 5,238,145</u>	<u>3,690,388</u>			<u>916,971</u>

註1：已於民國一〇一年第三季完工結轉。

註2：已於民國一〇一年第二季完工結轉。

註3：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九月三十日，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。

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)合併財務季報表附註(續)

(六)採權益法之長期股權投資

被投資公司	101.9.30		100.9.30	
	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九月三十日	43.48 %	\$ 3,517	43.48 %	3,517
原始投資成本均為10,000千元)				
減：累計減損		(3,517)		(3,517)
		<u>\$ -</u>		<u>-</u>

(七)固定資產

1.於民國一〇一年及一〇〇年九月三十日，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九月三十日，本公司出租資產明細如下：

	101.9.30	100.9.30
土地	\$ 450,317	450,317
建築物及雜項設備	265,137	265,137
重估增值	<u>91,248</u>	<u>91,248</u>
成本及重估增值合計	806,702	806,702
減：累計折舊	<u>(95,815)</u>	<u>(87,393)</u>
淨 額	<u>\$ 710,887</u>	<u>719,309</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：

年度	金額
101年(101.10.01~102.09.30)	\$ 24,661
102年(102.10.01以後)	<u>10,302</u>
合計	<u>\$ 34,963</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.於民國一〇〇年九月三十日，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(十)。

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)合併財務季報表附註(續)

(八)短期借款

	101.9.30	100.9.30
擔保借款	\$ 445,000	425,000
信用借款	35,000	120,000
合計	<u>\$ 480,000</u>	<u>545,000</u>
利率區間	<u>1.50%~2.60%</u>	<u>1.50%~2.37%</u>

截至民國一〇一年及一〇〇年九月三十日止，本公司及子公司尚有未動用之短期借款額度分別約為1,270,094千元及1,534,793千元。

(九)預收款項

	預收土地款	預收房屋款	其他預收款項	合計
101.9.30				
其他	\$ -	-	20	20
100.9.30				
新莊中原236(公園館)	\$ 124,974	75,296	-	200,270
新莊中原30(國際館)	400,980	150,812	-	551,792
其他	-	-	30	30
合計	<u>\$ 525,954</u>	<u>226,108</u>	<u>30</u>	<u>752,092</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
101.9.30				
擔保借款				
台企建國	98.08.14~113.08.13	2.325%~2.5%	自98年8月14日起每月償還本金共分180期	\$ 28,757
減：一年內到期長期借款				(2,084)
合計				<u>\$ 26,673</u>
100.9.30				
擔保借款				
台企建國	98.08.14~113.08.13	2.325%~2.5%	自98年8月14日起每月償還本金共分180期	\$ 32,431
減：一年內到期長期借款				(1,418)
合計				<u>\$ 31,013</u>

截至民國一〇一年及一〇〇年九月三十日止，本公司及子公司尚未動用之長期借款額度均為零元。

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：

	101.9.30	100.9.30
發行總額	\$ -	360,500
減：一年內到期部分	-	(360,500)
	<u>\$ -</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)合併財務季報表附註(續)

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，截至民國一〇〇年九月三十日止，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)。
- (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。

3.可轉換公司債

本公司於民國一〇一年及一〇〇年九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。

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)合併財務季報表附註(續)

項目	民國九十九年國內第二次擔保可轉換公司債
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：

	101.9.30	100.9.30
發行轉換公司債金額	\$ 1,000,000	1,000,000
公司債折價	(8,667)	(23,550)
累積轉換金額	(56,100)	(55,100)
減：一年內到期部份	(935,233)	(921,350)
期末應付公司債餘額	\$ -	-
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)	\$ 98	8,788
權益組成要素(帳列資本公積－認股權)	\$ 126,011	126,144
	101年前三季	100年前三季
評價損失	\$ 3,020	71,339
利息費用	\$ 11,185	13,179

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)合併財務季報表附註(續)

(十一)普通股股本

截至民國一〇一年及一〇〇年九月三十日止，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前三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16,264千元。

(十二)資本公積

	<u>101.9.30</u>	<u>100.9.30</u>
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	40,657	40,657
認股權	<u>126,011</u>	<u>126,144</u>
合計	<u>\$ 960,559</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。

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)合併財務季報表附註(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九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21,885千元，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)合併財務季報表附註(續)

(十四)每股盈餘

民國一〇一年及一〇〇年前三季，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年前三季		100年前三季	
	稅前	稅後	稅前	稅後
基本每股盈餘：				
本期淨利	\$ 241,169	235,583	327,426	323,106
加權平均流通在外股數	151,752	151,752	151,601	151,601
基本每股盈餘－當期(元)	\$ 1.59	1.55	2.16	2.13
稀釋每股盈餘：				
本期淨利	\$ 241,169	235,583	327,426	323,106
具稀釋作用之潛在普通股之影響	22,107	20,247	13,179	10,939
計算稀釋每股盈餘之本期淨利	\$ 263,276	255,830	340,605	334,045
加權平均流通在外股數	151,752	151,752	151,601	151,601
具稀釋作用之潛在普通股之影響	43,449	43,449	39,036	39,036
計算稀釋每股盈餘之加權平均流通在外股數	195,201	195,201	190,637	190,637
稀釋每股盈餘－當期(元)	\$ 1.35	1.31	1.79	1.75

(十七)金融商品相關資訊

民國一〇一年及一〇〇年九月三十日，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價值之合理基礎。

除上述金融資產及負債外，民國一〇一年及一〇〇年九月三十日，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	101.9.30		100.9.30	
	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－流動	\$ 43,811	43,811	22,577	22,577
備供出售金融資產－非流動	65,503	65,503	59,036	59,036
以成本衡量之金融資產	74,699	-	88,658	-
金融負債(含一年內到期部份)：				
應付公司債	935,233	990,151	921,350	992,145
長期借款	28,757	28,757	392,931	392,931
衍生性金融商品				
金融資產：				
買回權及賣回權－可轉換公司債	98	-	8,788	-

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)合併財務季報表附註(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九月三十日本公司及子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九月三十日具利率變動之現金流量風險之金融負債分別為508,757千元及627,368千元。
- 5.本公司及子公司民國一〇一年及一〇〇年前三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損失2,504千元及損失90,493千元。

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，因此本公司及子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。本公司及子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，而且認為本公司及子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)合併財務季報表附註(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(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.銷貨交易

本公司於民國一〇〇年前三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>已收取金額</u>
<u>100年前三季</u>			
李隆廣	澄峰案房地(註)	\$ 38,390	38,390
李周金蓮	"	34,950	34,950
陳丕哲	"	83,690	83,690
		<u>\$ 157,030</u>	<u>157,030</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.債權情形

本公司與關係人之債權債務情形如下：

	<u>101.9.30</u>		<u>100.9.30</u>	
	<u>金額</u>	<u>%</u>	<u>金額</u>	<u>%</u>
<u>應收帳款－關係人</u>				
陳丕哲	\$ -	-	<u>2,000</u>	<u>8</u>

3.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，並與家圓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圓營造股份有限公司承攬，合約總價為577,219千元。

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)合併財務季報表附註(續)

六、質押之資產

民國一〇一年及一〇〇年九月三十日，本公司提供擔保之資產如下：

	101.9.30	100.9.30	擔保用途
受限制資產	\$ 500,000	-	公司債及信託價金
其他金融資產－流動及非流動	1,486	45,150	保證金、押標金、不動產 信託準備金及公司債
以成本衡量之金融資產－非流動	29,697	29,697	應付短期票券
待售房地	284,388	127,433	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	961,989	2,970,923	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)	45,459	48,489	"
固定資產－出租資產(未折減餘額)	710,887	719,309	"
合 計	<u>\$ 3,422,546</u>	<u>4,855,580</u>	

七、重大承諾事項及或有事項

(一)民國一〇〇年九月三十日，本公司因銷售房地而與客戶簽訂之合約價款(未稅)為3,504,671千元，已依約收取752,062千元。

(二)民國一〇一年及一〇〇年九月三十日，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80,888千元。

(三)民國一〇一年及一〇〇年九月三十日，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九月三十日，本公司及子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	
					101.9.30	100.9.30
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	"	尚未定	82,113	51,802
貴陽街案二期	許逢春	萬華區漢中街二小段等	"	"	5,414	5,414
新莊中原段	林學誠	新莊中原段等	"	已完工	-	29,980
板橋文化段	陳錫梓等	新北市板橋區文化段	"	尚未定	1,400	2,300
大直北安段	陳思維等	大直北安路	"	"	1,200	1,200
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	6,410
永昌段	林豐裕等	永昌段紹安街	"	"	4,460	3,861
大直新城	陳素靜等	北安段一小段	"	"	5,200	5,200
民權東路	賴久子等	台北市中山區吉林路一小段	"	"	100	25
五股區洲子洋芳洲段	陳永盛等	新北市五股區芳洲段	"	"	30,611	14,310
					<u>\$ 198,141</u>	<u>181,727</u>

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)合併財務季報表附註(續)

- (五)本公司於民國一〇一年及一〇〇年九月三十日，為興建中工程所簽訂之主要合約總價(未稅)分別為577,219千元及1,585,288千元，已依合約計價120,941千元及633,522千元。
- (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%，截至民國一〇一年九月三十日止，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，截至民國一〇一年九月三十日止計有洲子洋芳州段開發案交付信託。
- (九)於民國一〇一年九月三十日，本公司因發行公司債而委託金融機構提供擔保額度計972,501千元。
- (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)合併財務季報表附註(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九月三十日，本公司與營建業務有關之資產負債之流動性分析如下：

		101.9.30		
		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	\$	25	-	25
應收帳款淨額		2,108	-	2,108
其他金融資產－流動		55,355	-	55,355
待售房地		329,616	701	330,317
營建用地		2,294	722,918	725,212
在建房地		-	1,003,030	1,003,030
預付土地款		56,555	-	56,555
工程存出保證金		-	198,141	198,141
其他流動資產		322,051	-	322,051
合 計	\$	<u>768,004</u>	<u>1,924,790</u>	<u>2,692,794</u>
負債				
短期借款	\$	480,000	-	480,000
應付票據		86,361	-	86,361
應付帳款		140,142	-	140,142
應付所得稅		5,264	-	5,264
其他流動負債		75,607	-	75,607
合 計	\$	<u>787,374</u>	<u>-</u>	<u>787,374</u>

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)合併財務季報表附註(續)

		100.9.30		
		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	\$	1,502	-	1,502
應收帳款淨額		25,744	-	25,744
其他金融資產－流動		43,886	-	43,886
待售房地		136,239	701	136,940
營建用地		2,454	748,857	751,311
在建房地		723,419	2,253,583	2,977,002
預付土地款		25,076	-	25,076
遞延推銷費用		56	251,805	251,861
其他流動資產		355,030	-	355,030
合 計	\$	<u>1,313,406</u>	<u>3,254,946</u>	<u>4,568,352</u>
負債				
短期借款	\$	545,000	-	545,000
應付短期票券		49,937	-	49,937
應付票據		125,191	-	125,191
應付帳款		151,138	-	151,138
應付所得稅		4,081	-	4,081
預收款項		30	752,062	752,092
其他流動負債		98,244	-	98,244
合 計	\$	<u>973,621</u>	<u>752,062</u>	<u>1,725,683</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前三季資產、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年前三季	100年前三季
現金及約當現金	現金及約當現金	\$ -	3,580
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	-	152
信託收入－租金收入	營業收入－其他	3,685	16,284
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	14,166
信託費用－其他費用	營業外費用及損失－什項支出	67	657

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)合併財務季報表附註(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

	101.9.30				100.9.30			
	外幣	匯率	新台幣		外幣	匯率	新台幣	
金融資產								
貨幣性項目								
美金	USD	17,030,833	29.531	502,938	USD	18,283,303	30.43	556,361

(五)重分類

民國一〇〇年前三季財務季報表中若干金額為配合一〇一年前三季財務季報表之表達方式已作適當重分類，該重分類對財務季報表之表達無重大之影響。

(五)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)合併財務季報表附註(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		
在建房地(4)	\$ 3,319,541	(877,569)	2,441,972
遞延推銷費用(5)	252,771	(81,499)	171,272
其他流動資產	2,281,721	-	2,281,721
以成本衡量之金融資產(6)	74,825	(50,000)	24,825
備供出售之金融資產(6)	61,390	28,081	89,471
其他基金及長期投資	81,809	-	81,809
固定資產(1)	932,976	(721,789)	211,187
投資性不動產(1)	-	721,789	721,789
其他資產	17,914	-	17,914
總資產	\$ 7,022,947	(980,987)	6,041,960
流動負債(2)	\$ 3,259,411	2,292	3,261,703
長期負債	29,804	-	29,804
遞延所得稅負債－土地增值稅準備(1)	-	23,781	23,781
土地增值稅準備(1)	23,781	(23,781)	-
應計退休金負債(3)	30,382	(1,760)	28,622
其他負債	9,437	-	9,437
總負債	3,352,815	532	3,353,347
股本	1,517,520	-	1,517,520
資本公積(7)	960,559	(40,657)	919,902
保留盈餘(2)、(3)、(4)、(5)及(7)	995,372	(901,669)	93,703
累積換算調整數	(15,244)	-	(15,244)
金融商品之未實現損益(6)	(38,610)	(21,919)	(60,529)
未實現重估增值準備(1)	17,274	(17,274)	-
歸屬於母公司之權益總計	3,436,871	(981,519)	2,455,352
少數股權	233,261	-	233,261
權益總計	3,670,132	(981,519)	2,688,613
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)合併財務季報表附註(續)

2.民國一〇一年九月三十日資產負債調節表

單位：新台幣千元

	我國會計準則	影響金額	IFRSs
在建房地(4)	\$ 1,003,030	-	1,003,030
其他流動資產(5)	3,274,291	-	3,274,291
以成本衡量之金融資產－非流動(6)	74,699	(50,000)	24,699
備供出售之金融資產－非流動(6)	65,503	30,830	96,333
其他基金及長期投資	53,503	-	53,503
固定資產(1)	924,093	(710,887)	213,206
投資性不動產(1)	-	710,887	710,887
其他資產	17,355	-	17,355
總資產	\$ 5,412,474	(19,170)	5,393,304
流動負債(2)	\$ 1,724,711	2,292	1,727,003
長期負債	26,673	-	26,673
遞延所得稅負債－土地增值稅準備(1)	-	23,781	23,781
土地增值稅準備(1)	23,781	(23,781)	-
應計退休金負債(3)	31,189	(1,760)	29,429
其他負債	11,835	-	11,835
總負債	1,818,189	532	1,818,721
股本	1,517,520	-	1,517,520
資本公積(7)	960,559	(40,657)	919,902
保留盈餘(2)、(3)、(4)、(5)及(7)	927,451	57,399	984,850
累積換算調整數	(24,568)	-	(24,568)
金融商品之未實現損益(6)	(34,497)	(19,170)	(53,667)
未實現重估增值準備(1)	17,274	(17,274)	-
歸屬於母公司之權益總計	3,363,739	(19,702)	3,344,037
少數股權	230,546	-	230,546
權益總計	3,594,285	(19,702)	3,574,583
負債及股東權益總額	\$ 5,412,474	(19,170)	5,393,304

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)合併財務季報表附註(續)

3.民國一〇一年前三季損益調節表

	我國會計準則	影響金額	IFRSs
營業收入(4)	\$ 1,329,317	2,268,727	3,598,044
營業成本(4)	715,985	1,237,859	1,953,844
營業毛利	613,332	1,030,868	1,644,200
營業費用(4)及(5)	351,058	71,800	422,858
營業淨利	262,274	959,068	1,221,342
營業外收入及利益	7,190	-	7,190
營業外支出及費用	25,397	-	25,397
稅前淨利	244,067	959,068	1,203,135
所得稅費用	7,209	-	7,209
稅後淨利	236,858	959,068	1,195,926
歸屬：			
母公司	235,583	959,068	1,194,651
非控制權益	1,275	-	1,275
合計	\$ 236,858	959,068	1,195,926

單位：新台幣千元

(六)各項調節說明

- 1.合併公司有關固定資產帳面價值之決定，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，另原帳上有土地增值稅準備23,781千元應繼續保留，惟科目應轉為「遞延所得稅負債－土地增值稅」。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九月三十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710,887千元。
- 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九月三十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及九月三十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)合併財務季報表附註(續)

4. 合併公司依IFRSs規定於房地預售前已對建案開發完成規劃及建築設計，且購屋者不論於開始建築前或建築中對建物主要結構均無權參與設計或修改；且建造期間在建工程之風險並未移轉與購屋者，此類型合約非屬工程合約，而係為產品銷售合約，應於房屋出售時始認列收入，於民國一〇一年一月一日因銷售房地未達收入認列時，故調整減列保留盈餘877,569千元及在建工程877,569千元，因截至民國一〇一年九月三十日銷售房地已達收入認列時點，故於民國一〇一年前三季爰分別調整增列營建收入2,268,727千元、營建成本1,237,859千元及推銷費用153,299千元。
 5. 合併公司於房地預售時所發生之推銷費用，依IFRSs規範僅限於因銷售房地而支付之佣金支出，如其可直接歸屬某一項合約且預期未來經濟效益將流入公司，則該增額支出予以遞延，故於民國一〇一年一月一日調整減列保留盈餘81,499千元及減列遞延推銷費用81,499千元。
 6. 合併公司因有關以成本法衡量之金融資產之分類決定，於民國一〇一年一月一日轉換日分類為備供出售之金融資產並以公平價值衡量之，故於民國一〇一年一月一日及九月三十日調整除列以成本法衡量之金融資產均為50,000千元轉列備供出售之金融資產分別為28,081千元及30,830千元及認列備供出售金融資產未實現損益分別為21,919千元及19,170千元。
 7. 合併公司因選擇IFRS1豁免項目，於轉換日原調整減少先前認列之資本公積－長期股權投資並增列保留盈餘金額計40,657千元。
 8. 綜上述(4)及(5)因採完工比例法改由收入認列時點之影響，致減少民國一〇一年一月一日之保留盈餘959,068千元，因該工程已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。
- (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。

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)合併財務季報表附註(續)

(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。

(四)母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

1.民國一〇一年前三季

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	120,941	與一般交易相當	2.23 %
0	"	"	1	應付票據	31,586	"	0.58 %
0	"	"	1	應付帳款	31,743	"	0.59 %
0	"	"	1	營建成本	408,547	"	30.73 %
0	"	全達建設開發(股)公司	1	預收款項	8,000	"	0.15 %
1	家園營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	預收工程款	120,941	"	2.23 %
1	"	"	2	應收票據	31,586	"	0.58 %
1	"	"	2	應收帳款	31,743	"	0.59 %
1	"	"	2	營建收入	408,547	"	30.73 %
1	"	"	2	在建工程	8,000	"	0.15 %

2.民國一〇〇年前三季

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	326,018	與一般交易相當	4.88 %
0	"	"	1	應付票據	44,082	"	0.65 %
1	家園營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	預收工程款	326,018	"	4.88 %
1	"	"	2	應收票據	16,374	"	0.25 %
1	"	"	2	應收帳款	27,708	"	0.43 %
1	"	"	2	營建收入	214,533	"	12.51 %
1	"	"	2	營建成本	216,618	"	12.63 %

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。

全坤建設開發股份有限公司(原全坤興業股份有限公司)合併財務季報表附註(續)

十二、部門別財務資訊：

本公司民國一〇一年及一〇〇年前三季有關部門別財務資訊列示如下：

單位：新台幣千元

<u>101.9.30</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	\$ 1,307,753	-	21,564	-	1,329,317
部門間收入	387	408,547	-	(408,934)	-
收入合計	<u>\$ 1,308,140</u>	<u>408,547</u>	<u>21,564</u>	<u>(408,934)</u>	<u>1,329,317</u>
部門損益	<u>\$ 240,470</u>	<u>31,946</u>	<u>33,146</u>	<u>(61,495)</u>	<u>244,067</u>
部門總資產	<u>\$ 5,123,327</u>	<u>166,556</u>	<u>1,006,964</u>	<u>(884,373)</u>	<u>5,412,474</u>
<u>100.9.30</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	\$ 1,692,394	-	22,528	-	1,714,922
部門間收入	351	214,533	-	(214,884)	-
收入合計	<u>\$ 1,692,745</u>	<u>214,533</u>	<u>22,528</u>	<u>(214,884)</u>	<u>1,714,922</u>
部門損益	<u>\$ 327,426</u>	<u>(6,215)</u>	<u>(21,853)</u>	<u>28,751</u>	<u>328,109</u>
部門總資產	<u>\$ 4,692,331</u>	<u>381,765</u>	<u>1,983,361</u>	<u>(371,845)</u>	<u>6,685,612</u>

本公司及子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：

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。

營造部門：經營建築及土木工程業務。

本公司及子公司未分攤所得稅費用(利益)或非經常發生之損益至應報導部門。此外，並非所得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基礎認列及衡量外，營運部門之會計政策皆與附註二所述之重要會計政策彙總相同。本公司及子公司營運部門損益係以稅前營業損益(不包括非經常發生之損益及匯兌損益)衡量，並作為評估績效之基礎。