

全坤建設開發股份有限公司及其子公司

合併財務季報告

民國一〇三年及一〇二年九月三十日
(內附會計師核閱報告)

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

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、會計師核閱報告書	3
四、合併資產負債表	4
五、合併綜合損益表	5
六、合併權益變動表	6
七、合併現金流量表	7
八、合併財務季報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8～9
(四)重大會計政策之彙總說明	10～11
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	12
(六)重要會計項目之說明	12～22
(七)關係人交易	23
(八)質押之資產	23
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	23～24
(十)重大之災害損失	24
(十一)重大之期後事項	24
(十二)其 他	24
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	25～27
2.轉投資事業相關資訊	27～28
3.大陸投資資訊	28
(十四)部門資訊	28～29



安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

台北市11049信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F, TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei, 11049, Taiwan, R.O.C.

Telephone 電話 + 886 (2) 8101 6666
Fax 傳真 + 886 (2) 8101 6667
Internet 網址 www.kpmg.com.tw

會計師核閱報告

全坤建設開發股份有限公司董事會 公鑒：

全坤建設開發股份有限公司及其子公司民國一〇三年及一〇二年九月三十日之合併資產負債表，與民國一〇三年及一〇二年七月一日至九月三十日與一〇三年及一〇二年一月一日至九月三十日之合併綜合損益表暨民國一〇三年及一〇二年一月一日至九月三十日之合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開合併財務季報告之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據核閱結果出具報告。

本會計師係依照審計準則公報第三十六號「財務報表之核閱」規劃並執行核閱工作。由於本會計師僅實施分析、比較與查詢，並未依照一般公認審計準則查核，故無法對上開合併財務季報告整體表示查核意見。

依本會計師核閱結果，並未發現第一段所述合併財務季報告在所有重大方面有違反證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」而須作修正之情事。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

張國棟



簡芳暉



證券主管機關：(88)台財證(六)第18311號
核准簽證文號

民國一〇三年十一月十二日

民國一〇三年及一〇二年九月三十日暨民國一〇三年九月三十日
金坤建設股份有限公司及其子公司

民國一〇三年九月三十日及九月三十日

單位：新台幣千元

	103.9.30			102.12.31			102.9.30						
	金額	%		金額	%		金額	%					
資產：													
流動資產：													
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 850,136	13	1,235,743	22	1,620,423	30	2100 短期借款(附註六(七))	\$ 1,541,500	23	694,000	13	635,000	12
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動 (附註六(二))	121,608	2	122,685	2	20,445	-	2110 應付短期票券(附註六(六))	44,796	1	34,889	1	34,809	1
1150 應收票據淨額	9,450	-	-	-	274	-	2150 應付票據	191,783	3	81,563	1	65,993	1
1170 應收帳款淨額	2,118	-	2,176	-	2,563	-	2170 應付帳款	189,420	3	196,283	3	151,866	3
1200 其他應收款	52,936	1	42,711	1	35,034	1	2200 其他應付款	110,784	2	108,322	2	99,361	2
1320 存貨(建設業適用)(附註六(三)及八)	3,984,690	60	2,644,193	48	2,351,692	44	2230 當期所得稅負債	1,308	-	4,087	-	4,140	-
1410 預付款項	344,240	5	498,855	9	484,066	9	2310 預收款項(附註九)	988,527	15	483,779	9	459,394	9
1476 其他金融資產-流動(附註八)	257,950	4	50,000	1	-	-	2399 其他流動負債-其他	52,952	-	23,257	-	24,054	-
1478 工程存出保證金	207,499	3	168,955	3	164,732	4	非流動負債：	3,121,070	47	1,626,180	29	1,474,617	28
1479 其他流動資產-其他	226,521	4	167,810	3	127,885	2	應計退休金負債	29,960	-	29,413	1	28,910	1
	6,057,148	92	4,933,128	89	4,807,114	90	存入保證金	35,540	1	2,935	-	2,935	-
非流動資產：								65,500	1	32,348	1	31,845	1
1523 備供出售金融資產-非流動(附註六(二)及八)	88,605	1	95,298	2	90,927	2	負債總計	3,186,570	48	1,658,528	30	1,506,462	29
1543 以成本衡量之金融資產-非流動(附註六(二))	21,157	-	24,747	-	24,726	-							
1600 不動產、廠房及設備(附註六(四)及八)	206,072	3	207,983	4	208,894	4	歸屬母公司業主之權益(附註六(八)、(十一)及(十二))：						
1760 投資性不動產淨額(附註六(五)及八)	180,718	3	183,122	3	183,961	3	股本	1,517,520	23	1,517,520	27	1,517,520	28
1780 無形資產	1,210	-	1,705	-	1,880	-	資本公積	919,902	14	919,902	17	919,902	17
1840 遞延所得稅資產	2,393	-	4,277	-	4,618	-	保留盈餘	860,761	13	1,224,969	22	1,254,901	23
1980 其他金融資產-非流動(附註八)	74,771	1	74,192	1	72,919	1	其他權益	(73,077)	(1)	(75,581)	(1)	(81,622)	(2)
1995 其他非流動資產-其他	7,372	-	7,372	1	9,567	-	歸屬母公司業主之權益合計	3,225,106	49	3,586,810	65	3,610,701	66
	582,298	8	598,696	11	597,492	10	非控制權益	227,770	3	286,486	5	287,443	5
資產總計	\$ 6,639,446	100	5,531,824	100	5,404,606	100	權益總計	3,452,876	52	3,873,296	70	3,898,144	71
							負債及權益總計	\$ 6,639,446	100	5,531,824	100	5,404,606	100



董事長：



經理人：



會計主管：

僅經核閱，未依一般公認審計準則查核
全坤建設開發股份有限公司及其子公司
合併綜合損益表

民國一〇三年及一〇二年七月一日至九月三十日及一〇三年及一〇二年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	103年7月至9月		102年7月至9月		103年1月至9月		102年1月至9月	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十四))	\$ 7,841	100	110,966	100	24,877	100	324,481	100
5000 營業成本(附註六(十))	4,224	54	62,974	57	15,136	61	186,552	57
營業毛利	3,617	46	47,992	43	9,741	39	137,929	43
營業費用(附註六(十)及七)：								
6100 推銷費用	37,575	479	22,810	21	82,484	332	100,677	31
6200 管理費用	28,912	369	53,203	48	80,686	324	94,279	29
營業費用合計	66,487	848	76,013	69	163,170	656	194,956	60
6500 其他收益及費損淨額(附註六(五))	-	-	577,799	521	-	-	577,799	178
其他收益及費損合計	-	-	577,799	521	-	-	577,799	178
營業淨(損)益	(62,870)	(802)	549,778	495	(153,429)	(617)	520,772	161
營業外收入及支出(附註六(三)及(十五))：								
7010 其他收入	5,060	65	5,261	5	13,653	55	7,727	2
7020 其他利益及損失	(21,198)	(270)	(3,277)	(3)	5,891	24	(6,783)	(2)
7050 財務成本	(1,185)	(15)	(444)	-	(3,818)	(15)	(36,885)	(11)
營業外收入及支出合計	(17,323)	(220)	1,540	2	15,726	64	(35,941)	(11)
繼續營業單位稅前淨(損)益	(80,193)	(1,022)	551,318	497	(137,703)	(553)	484,831	150
7951 減：所得稅費用(附註六(十一))	610	8	25,197	23	1,366	5	39,515	12
本期淨(損)益	(80,803)	(1,030)	526,121	474	(139,069)	(558)	445,316	138
其他綜合損益：								
8310 國外營運機構財務報告換算之兌換差額	8,467	108	(3,569)	(3)	9,197	37	8,427	3
8325 備供出售金融資產之未實現評價利益(損失)	(7,499)	(96)	2,462	2	(6,693)	(27)	(5,006)	(3)
8399 減：與其他綜合損益組成部分相關之所得稅	-	-	-	-	-	-	-	-
其他綜合損益(稅後淨額)	968	12	(1,107)	(1)	2,504	10	3,421	-
本期綜合損益總額	\$ (79,835)	(1,018)	525,014	473	(136,565)	(548)	448,737	138
本期淨(損)利歸屬於：								
8610 母公司業主	\$ (79,430)	(1,012)	496,438	447	(136,580)	(548)	425,739	132
8620 非控制權益	(1,373)	(18)	29,683	27	(2,489)	(10)	19,577	6
綜合損益總額歸屬於：	\$ (80,803)	(1,030)	526,121	474	(139,069)	(558)	445,316	138
每股盈餘(虧損)(附註六(十三))								
9750 基本每股盈餘(虧損)(單位：元)	(0.52)		3.27		(0.90)		2.81	
9850 稀釋每股盈餘(虧損)(單位：元)	(0.52)		3.26		(0.90)		2.79	

董事長：



(請詳閱後附合併財務季報告附註)

經理人：



會計主管：



僅經核閱，未依一般公认會計準則查核
全坤建設開發股份有限公司及其子公司

合併損益表

民國一〇三年及一〇二一年一月一日起至九月三十日

單位：新台幣千元

歸屬於母公司業主之權益

股 本	其他權益項目									
	國外營運機構財務報表換算之兌換差					備供出售金融商品未實現(損)益				
	股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	保留盈餘	未分配盈餘	合計	合計	合計	合計
普通股	1,517,520	919,902	242,044	36,580	702,291	425,739	980,915	(85,043)	3,333,294	3,566,791
本期淨利	-	-	-	-	425,739	-	425,739	-	425,739	445,316
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	8,427	-	-	3,421	3,421
本期綜合損益總額	-	-	-	-	425,739	8,427	425,739	(5,006)	429,160	448,737
盈餘指撥及分配：										
提列法定盈餘公積	-	-	23,026	-	(23,026)	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	11,620	(11,620)	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(151,753)	(151,753)	(151,753)	-	(151,753)	(151,753)
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
民國一〇三年九月三十日餘額	1,517,520	919,902	265,070	48,200	941,631	22,549	1,254,901	(59,073)	3,610,701	3,898,144
民國一〇三年一月一日餘額	1,517,520	919,902	265,070	48,200	911,699	(20,879)	1,224,969	(54,702)	3,586,810	3,873,296
本期淨損	-	-	-	-	(136,580)	-	(136,580)	-	(136,580)	(139,069)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	9,197	-	(6,693)	2,504	2,504
本期綜合損益總額	-	-	-	-	(136,580)	9,197	(136,580)	(6,693)	(134,076)	(136,565)
盈餘指撥及分配：										
提列法定盈餘公積	-	-	39,604	-	(39,604)	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	27,381	(27,381)	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(227,628)	(227,628)	(227,628)	-	(227,628)	(227,628)
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
民國一〇三年九月三十日餘額	1,517,520	919,902	304,674	75,581	480,506	(11,682)	860,761	(61,395)	3,225,106	3,452,876

董事長：

經理人：

(詳見後附合併財務季報告附註)

會計主管：

~6~

僅經核閱，未依一般公認審計準則查核
全坤建設開發股份有限公司及其子公司
合併現金流量表

民國一〇三年及一〇二年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	103年1月至9月	102年1月至9月
營業活動之現金流量：		
繼續營業單位稅前淨(損)利	\$ (137,703)	484,831
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	5,144	8,011
攤銷費用	495	512
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(益)損	(308)	2,705
利息費用	3,818	36,885
利息收入	(8,811)	(2,477)
股利收入	(4,842)	(5,250)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	12	5
處分投資性不動產利益	-	(577,799)
處分投資利益	(2,977)	-
什項支出	-	3,720
不影響現金流量之收益費損項目合計	(7,469)	(533,688)
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
持有供交易之金融資產	1,953	(737)
應收票據	(9,450)	2,468
應收帳款	58	1,196
其他應收款	(10,224)	14,492
存貨	(1,188,581)	(173,384)
預付款項	19,146	(251,783)
其他流動資產	(58,711)	(15,528)
其他金融資產-流動	(12,950)	-
工程保證金	(38,544)	32,939
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(1,297,303)	(390,337)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據	110,220	(14,704)
應付帳款	(6,863)	20,583
其他應付款	2,118	75,525
預收款項	504,748	459,379
其他流動負債	29,695	(8,419)
應計退休金負債	547	588
與營業活動相關之負債之淨變動合計	640,465	532,952
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(656,838)	142,615
調整項目合計	(664,307)	(391,073)
營運產生之現金(流出)流入	(802,010)	93,758
收取之利息	8,810	2,477
收取之股利	4,842	5,250
支付之利息	(15,898)	(42,155)
支付所得稅	(4,238)	(61,763)
營業活動之淨現金流出	(808,494)	(2,433)

僅經核閱，未依一般公認審計準則查核
全坤建設開發股份有限公司及其子公司
合併現金流量表(續)

民國一〇三年及一〇二年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	103年1月至9月	102年1月至9月
投資活動之現金流量：		
處分以成本衡量之金融資產	6,678	-
取得不動產、廠房及設備	(841)	(270)
取得無形資產	-	(350)
處分投資性不動產價款	-	1,097,866
其他金融資產-流動	(195,000)	592,586
其他金融資產-非流動	897	(27,853)
其他非流動資產	-	(2,950)
投資活動之淨現金(流出)流入	(188,266)	1,659,029
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	1,070,000	520,000
短期借款減少	(222,500)	(362,000)
發行應付短期票券	44,675	74,654
償還應付短期票券	(35,000)	(60,000)
應付公司債贖回	-	(938,947)
償還長期借款	-	(28,234)
存入保證金增加	32,605	-
存入保證金減少	-	(6,400)
發放現金股利	(227,628)	(151,753)
非控制權益變動	(59,659)	30,887
籌資活動之淨現金流入(流出)	602,493	(921,793)
匯率變動對現金及約當現金之影響	8,660	10,195
本期現金及約當現金(減少)增加數	(385,607)	744,998
期初現金及約當現金餘額	1,235,743	875,425
期末現金及約當現金餘額	\$ 850,136	1,620,423

(請詳閱後附合併財務季報告附註)

董事長：



經理人：



會計主管：



民國一〇三年及一〇二年九月三十日僅經核閱，未依一般公認審計準則查核
全坤建設開發股份有限公司及其子公司

合併財務季報告附註

民國一〇三年及一〇二年九月三十日

(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

全坤建設開發股份有限公司(以下稱「本公司」)於民國六十二年一月二十七日奉經濟部核准設立，註冊地址為新北市三重區集賢路201之1號。合併公司主要營業項目為各種住宅及大樓開發租售業等，請詳附註十四。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務季報告已於民國一〇三年十一月十二日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)尚未採用金融監督管理委員會認可之2013年版國際財務報導準則之影響

依據金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)民國一〇三年四月三日金管證審字第1030010325號令，上市、上櫃及興櫃公司應自民國一〇四年起全面採用經金管會認可並發布生效之2013年版國際財務報導準則(不包含國際財務報導準則第九號「金融工具」)編製財務報告，相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布/修正/修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
國際財務報導準則第1號之修正「國際財務報導準則第7號之比較揭露對首次採用者之有限度豁免」	2010年7月1日
國際財務報導準則第1號之修正「嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除」	2011年7月1日
國際財務報導準則第1號之修正「政府貸款」	2013年1月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露—金融資產之移轉」	2011年7月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露—金融資產及金融負債之互抵」	2013年1月1日
國際財務報導準則第10號「合併財務報表」	2013年1月1日 (投資個體於2014年1月1日生效)
國際財務報導準則第11號「聯合協議」	2013年1月1日
國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	2013年1月1日
國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」	2013年1月1日
國際會計準則第1號之修正「其他綜合損益項目之表達」	2012年7月1日
國際會計準則第12號之修正「遞延所得稅：標的資產之回收」	2012年1月1日
國際會計準則第19號之修訂「員工福利」	2013年1月1日
國際會計準則第27號之修訂「單獨財務報表」	2013年1月1日
國際會計準則第32號之修正「金融資產及金融負債之互抵」	2014年1月1日
國際財務報導解釋第20號「露天礦場於生產階段之剝除成本」	2013年1月1日

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

經評估後合併公司認為除下列各項外，適用2013年版國際財務報導準則將不致對合併財務報告造成重大變動：

1. 國際會計準則第一號「財務報表之表達」

該準則修正其他綜合損益之表達方式，將列示於其他綜合損益之項目依性質分類為「後續不重分類至損益」及「後續將重分類至損益」兩類別。該修正同時規定以稅前金額列示之其他綜合損益項目，其相關稅額應隨前述兩類別予以單獨列示。合併公司將依該準則改變綜合損益表之表達方式。

2. 國際財務報導準則第十三號「公允價值衡量」

該準則定義公允價值，建立公允價值衡量之架構，並規範公允價值衡量相關揭露。經評估該準則對合併公司財務狀況與經營結果無重大影響，並將依規定增加公允價值衡量相關揭露。

(二) 國際會計準則理事會已發布但尚未經金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則之影響

下表彙列國際會計準則理事會已發布但尚未納入金管會認可2013年國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布/修正/修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	2016年1月1日
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	2016年1月1日
國際財務報導準則第15號「來自客戶合約之收入」	2017年1月1日
國際財務報導準則第11號之修正「處理聯合營運權益之取得」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號之修正「闡明可接受之折舊及攤銷方法」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號之修正「生產性植物」	2016年1月1日
國際會計準則第19號之修正「確定福利計畫：員工提撥」	2014年7月1日
國際會計準則第27號之修正「單獨財務報表之權益法」	2016年1月1日
國際會計準則第36號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014年1月1日
國際會計準則第39號之修正「衍生工具之合約更替及避險會計之繼續」	2014年1月1日
國際財務報導解釋第21號「公課」	2014年1月1日

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

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

四、重大會計政策之彙總說明

(一)遵循聲明

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

除下列所述外，本合併財務季報告所採用之重大會計政策與民國一〇二年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一〇二年度合併財務報告附註四。

(二)合併基礎

合併財務報告編製原則與民國一〇二年度合併財務報告一致，相關資訊請詳民國一〇二年度合併財務報告附註四(三)。

1.列入合併財務季報告之子公司

列入本合併財務季報告之子公司包含：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比			說明
			103.9.30	102.12.31	102.9.30	
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 %	註1
本公司	保鑫投資(股)公司	一般投資業	99.99 %	99.99 %	99.99 %	
本公司	全鴻公寓大廈管理維護有限公司	公寓大廈管理服務業	99.99 %	99.99 %	99.99 %	
本公司	全市好超市有限公司	超級市場業	75.00 %	75.00 %	75.00 %	
本公司	CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)	控股公司	100.00 %	100.00 %	100.00 %	
本公司	CHAINQUI HOLDING CO., LTD. (SAMOA)	控股公司	100.00 %	100.00 %	100.00 %	
本公司	CHAINQUI CONSTRUCTION CO., LTD. (SAMOA)	控股公司	100.00 %	100.00 %	100.00 %	註4
本公司	全瀚開發(股)公司	土地、住宅開發租售業務	- %	100.00 %	100.00 %	註2
本公司	全達建設開發(股)公司	土地、住宅開發租售業務	82.00 %	82.00 %	82.00 %	
保鑫投資(股)公司	家園營造(股)公司	綜合營造業	99.99 %	99.99 %	99.99 %	
保鑫投資(股)公司	RICH KEY ASIA LTD.	控股公司	99.99 %	99.99 %	99.99 %	
保鑫投資(股)公司	PROFIT ASIA LTD.	控股公司	99.99 %	99.99 %	99.99 %	
保鑫投資(股)公司	NEW MOMENTUM LTD.	控股公司	99.99 %	99.99 %	99.99 %	
保鑫投資(股)公司	EVER EASY MANAGEMENT LTD.	控股公司	99.99 %	99.99 %	99.99 %	

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比			說明
			103.9.30	102.12.31	102.9.30	
CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)	NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	控股公司	91.03 %	91.03 %	91.03 %	
NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	控股公司	80.89 %	80.89 %	80.89 %	
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	LEXY STAR INTERNATIONAL CO., LTD.	控股公司	100.00 %	100.00 %	100.00 %	
CHAINQUI HOLDING CO., LTD. (SAMOA)	CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	控股公司	100.00 %	- %	- %	註3及5
CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT BELLTOWN LLC	土地、住宅開發租售業務	100.00 %	- %	- %	註3及6

註1：子公司於民國一〇二年十二月五日經新北市政府北府經司字第1025077562號函核准解散，另於民國一〇三年五月三十日辦理清算申報，並於民國一〇三年七月二十八日經新北院清民事弘103年度司司字第269號函核准清算完結。

註2：子公司於民國一〇三年一月八日經新北市政府北府經司字第1035121387號函核准解散，並於民國一〇三年一月十六日經國稅局註銷登記完成，另於民國一〇三年三月三十一日辦理清算申報，並經國稅局核准清算完結。

註3：於一〇三年四月二十四日設立登記。

註4：本公司於民國一〇三年新增CHAINQUI HOLDING CO., LTD. (SAMOA)投資金額美金5,790千元，持股比例100%。

註5：CHAINQUI HOLDING CO., LTD. (SAMOA)於民國一〇三年第三季新增對CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC投資金額美金5,785千元，持股比例100%。

註6：CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC於民國一〇三年第三季新增對CHAINQUI DEVELOPMENT BELLTOWN LLC投資金額美金5,430千元，持股比例100%。

2.未列入合併財務報告之子公司：無。

(三)所得稅

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

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

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

(四)員工福利

期中期間之確定福利計畫退休金係採用前一財務年度結束日依精算決定退休金成本率，以年初至當期期末為基礎計算，並針對該結束日後之重大市場波動，及重大縮減、清償或其他重大一次性事項加以調整。

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依金管會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製本合併財務季報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

編製合併財務季報告時，管理階層於採用合併公司會計政策時所作之重大判斷以及估計不確定性之主要來源與民國一〇二年度合併財務報告附註五一致。

六、重要會計項目之說明

除下列所述外，本合併財務季報告重要會計項目之說明與民國一〇二年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一〇二年度合併財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	103.9.30	102.12.31	102.9.30
庫存現金	\$ 1,256	1,278	1,266
支票存款	21,441	26,905	23,349
活期存款	395,407	602,837	1,124,045
外匯存款	432,032	474,823	471,763
定期存款	-	129,900	-
現金及約當現金	<u>\$ 850,136</u>	<u>1,235,743</u>	<u>1,620,423</u>

(二)金融資產

1.明細如下：

	103.9.30	102.12.31	102.9.30
透過損益按公允價值衡量之金融資產			
上市(櫃)股票	\$ 62,088	122,685	18,475
受益憑證	59,520	-	1,970
小計	<u>121,608</u>	<u>122,685</u>	<u>20,445</u>
備供出售金融資產			
國內上市(櫃)公司股票	58,747	64,915	59,628
國內興櫃公司股票	29,858	30,383	31,299
小計	<u>88,605</u>	<u>95,298</u>	<u>90,927</u>
以成本衡量之金融資產			
國內非上市(櫃)公司股票	\$ 15,683	19,384	19,384
國外非上市(櫃)公司股票	5,474	5,363	5,342
小計	<u>21,157</u>	<u>24,747</u>	<u>24,726</u>
合計	<u>\$ 231,370</u>	<u>242,730</u>	<u>136,098</u>
流動	\$ 121,608	122,685	20,445
非流動	109,762	120,045	115,653
合計	<u>\$ 231,370</u>	<u>242,730</u>	<u>136,098</u>

2.合併公司已於附註六(十六)揭露與金融工具相關之信用、貨幣及利率暴險。

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

- 截至民國一〇三年九月三十日、一〇二年十二月三十一日及九月三十日，合併公司之金融資產提供作質押擔保之情形，請詳附註八。
- 合併公司所持有之非上市(櫃)股票，於報導日係按成本減除減損衡量，因其公允價值合理估計之區間重大且無法合理評估各種估計數之機率，致合併公司管理階層認為其公允價值無法可靠衡量。

(三)存 貨

	103.9.30	102.12.31	102.9.30
待售房地	\$ 104,791	104,791	119,319
營建用地	780,906	725,212	725,212
在建房地	2,932,613	1,689,651	1,399,355
預付土地款	166,380	124,539	107,806
	<u>\$ 3,984,690</u>	<u>2,644,193</u>	<u>2,351,692</u>

- 民國一〇三年及一〇二年一月一日至九月三十日因存貨沖減至淨變現價值變動認列存貨跌價損失皆為零元。
- 於民國一〇三年及一〇二年七月一日至九月三十日與一〇三年與一〇二年一月一日至九月三十日，合併公司之利息資本化情形如下：

	103年7月至9月	102年7月至9月	103年1月至9月	102年1月至9月
利息支出總額	\$ 6,362	3,057	16,474	42,718
在建房地之資本化金額	5,177	2,613	12,656	5,833
資本化利率	2.02%~2.41%	1.42%	2.02%~2.41%	1.42%

- 截至民國一〇三年九月三十日、一〇二年十二月三十一日及九月三十日，合併公司之存貨提供金融機構作為融資擔保之情形，請詳附註八。
- 於民國一〇三年九月三十日、一〇二年十二月三十一日及九月三十日，預期超過十二個月以後回收之存貨金額分別如下：

	103.9.30	102.12.31	102.9.30
存 貨	<u>\$ 2,454,640</u>	<u>1,372,700</u>	<u>2,232,373</u>

(四)不動產、廠房及設備

合併公司民國一〇三年及一〇二年一月一日至九月三十日不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	土 地	房屋及建築	其他設備	總 計
成本或認定成本：				
民國103年1月1日餘額	\$ 165,722	65,460	6,544	237,726
其他增添	-	501	340	841
處分及報廢	-	-	(79)	(79)
民國103年9月30日餘額	<u>\$ 165,722</u>	<u>65,961</u>	<u>6,805</u>	<u>238,488</u>

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

	土 地	房屋及建築	其他設備	總 計
民國102年1月1日餘額	\$ 165,722	65,440	6,218	237,380
增 添	-	20	250	270
處分及報廢	-	-	(24)	(24)
民國102年9月30日餘額	<u>\$ 165,722</u>	<u>65,460</u>	<u>6,444</u>	<u>237,626</u>
折舊及減損損失：				
民國103年1月1日餘額	\$ -	24,465	5,278	29,743
本年度折舊	-	2,211	529	2,740
處分及報廢	-	-	(67)	(67)
民國103年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>26,676</u>	<u>5,740</u>	<u>32,416</u>
民國102年1月1日餘額	\$ -	21,014	4,528	25,542
本年度折舊	-	2,588	621	3,209
處分及報廢	-	-	(19)	(19)
民國102年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>23,602</u>	<u>5,130</u>	<u>28,732</u>
帳面價值：				
民國103年1月1日	<u>\$ 165,722</u>	<u>40,995</u>	<u>1,266</u>	<u>207,983</u>
民國103年9月30日	<u>\$ 165,722</u>	<u>39,285</u>	<u>1,065</u>	<u>206,072</u>
民國102年1月1日	<u>\$ 165,722</u>	<u>44,426</u>	<u>1,690</u>	<u>211,838</u>
民國102年9月30日	<u>\$ 165,722</u>	<u>41,858</u>	<u>1,314</u>	<u>208,894</u>

截至民國一〇三年九月三十日、一〇二年十二月三十一日及九月三十日已作為長期借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(五)投資性不動產

	土地及改良物	房屋及建築	總 計
成本或認定成本：			
民國103年1月1日餘額	\$ 111,912	89,893	201,805
民國103年9月30日餘額	<u>\$ 111,912</u>	<u>89,893</u>	<u>201,805</u>
民國102年1月1日餘額	\$ 541,564	265,137	806,701
出售	(429,652)	(175,244)	(604,896)
民國102年9月30日餘額	<u>\$ 111,912</u>	<u>89,893</u>	<u>201,805</u>
折舊及減損損失：			
民國103年1月1日餘額	\$ -	18,683	18,683
本年度折舊	-	2,404	2,404
民國103年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>21,087</u>	<u>21,087</u>
民國102年1月1日餘額	\$ -	97,871	97,871
本年度折舊	-	4,802	4,802
出售	-	(84,829)	(84,829)
民國102年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>17,844</u>	<u>17,844</u>
帳面金額：			
民國103年1月1日	<u>\$ 111,912</u>	<u>71,210</u>	<u>183,122</u>
民國103年9月30日	<u>\$ 111,912</u>	<u>68,806</u>	<u>180,718</u>
民國102年1月1日	<u>\$ 541,564</u>	<u>167,266</u>	<u>708,830</u>
民國102年9月30日	<u>\$ 111,912</u>	<u>72,049</u>	<u>183,961</u>

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

- 1.合併公司之投資性不動產公允價值與民國一〇二年度合併財務報告附註六(五)所揭露資訊無重大差異。
- 2.投資性不動產包含數個出租予他人之商用不動產。相關資訊(包括租金收入及所發生之直接營運費用)請詳附註六(九)。
- 3.本公司於民國一〇二年五月十三日經董事會決議以總價919,200千元(含稅)出售台北市部分投資性不動產，處分利益為492,370千元。另本公司之子公司東台建設股份有限公司亦於民國一〇二年六月十三日經股東臨時動議決議，出售花蓮市之投資性不動產，並於民國一〇二年六月二十五日完成簽訂出售合約，合約總價199,900千元(含稅)，處分利益85,429千元。
- 4.截至民國一〇三年九月三十日、一〇二年十二月三十一日及九月三十日，投資性不動產提供金融機構作為融資擔保之情形，請參閱附註八。

(六)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

	103.9.30	102.12.31	102.9.30
應付商業本票	\$ 44,796	34,889	34,809

1.應付短期票券之發行及償還

合併公司應付短期票券於民國一〇三年及一〇二年一月一日至九月三十日間新增金額分別為44,675千元及74,654千元，償還之金額分別為35,000千元及60,000千元，利息費用請詳附註六(十五)，其他相關資訊請參閱民國一〇二年度合併財務報告附註六(六)。

2.應付短期票券之擔保品

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註八。

(七)短期借款

	103.9.30	102.12.31	102.9.30
無擔保銀行借款	\$ 357,500	170,000	170,000
擔保銀行借款	1,184,000	524,000	465,000
合 計	\$ 1,541,500	694,000	635,000
尚未使用額度	\$ 3,263,200	3,210,205	989,200
利率區間	1.55%~2.75%	1.55%~2.60%	1.68%~2.25%

1.借款之發行及償還

民國一〇三年及一〇二年一月一日至九月三十日新增金額分別為1,070,000千元及520,000千元，償還之金額分別為222,500千元及362,000千元。

2.銀行借款之擔保品

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註八。

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

(八)擔保可轉換公司債

	<u>103.9.30</u>	<u>102.12.31</u>	<u>102.9.30</u>	
權益組成部分－轉換權(列報於資本公積－其他或認股權)	<u>\$ 126,011</u>	<u>126,011</u>	<u>126,011</u>	
	<u>103年7月至9月</u>	<u>102年7月至9月</u>	<u>103年1月至9月</u>	<u>102年1月至9月</u>
利息費用	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>33,553</u>

本公司於民國九十九年五月三日在台灣發行10,000張票面利率0%之三年期擔保轉換公司債，其有效利率為0.1338%。流通期間自民國九十九年五月三日至民國一〇二年五月三日。

上述可轉換公司債已於民國一〇二年五月三日期滿，尚未執行轉換公司債總額943,900千元，本公司依發行辦法贖回公司債價格計972,500千元，並將可轉換公司債持有人尚未行使轉換權利，帳列資本公積－認股權126,011千元轉列資本公積－其他項下。

(九)營業租賃

1.出租人租賃

合併公司以營業租賃出租其投資性不動產，請詳附註六(五)。不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款情形如下：

	103.9.30	102.12.31	102.9.30
一年內	\$ 8,304	8,161	8,507
一年至五年	4,538	6,772	8,989
	\$ 12,842	14,933	17,496

(十)員工福利

1.確定福利計畫

因前一財務年度結束日後未發生重大市場波動、及重大縮減、清償或其他重大一次性事項，故合併公司採用民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日精算決定之退休金成本衡量及揭露期中期間之退休金成本。

合併公司列報為費用之明細如下：

	103年7月至9月	102年7月至9月	103年1月至9月	102年1月至9月
營業成本及營業費用	\$ 351	358	1,054	1,075

2.確定提撥計畫

合併公司確定提撥退休金辦法下之退休金費用如下，已提撥至勞工保險局：

	103年7月至9月	102年7月至9月	103年1月至9月	102年1月至9月
營業成本及營業費用	\$ 773	791	2,268	2,244

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

(十一)所得稅

1.所得稅費用

合併公司民國一〇三年及一〇二年一月一日至九月三十日費用明細如下：

	103年7月至9月	102年7月至9月	103年1月至9月	102年1月至9月
當期所得稅費用				
營利事業所得稅	\$ 610	-	1,310	4,392
土地增值稅	-	25,197	56	35,123
所得稅費用	<u>\$ 610</u>	<u>25,197</u>	<u>1,366</u>	<u>39,515</u>

2.本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇〇年度。

本公司兩稅合一相關資訊如下：

	103.9.30	102.12.31	102.9.30
屬民國八十六年度以前之未分配盈餘	\$ -	-	-
屬民國八十七年度以後之未分配盈餘	480,506	911,699	941,631
	<u>\$ 480,506</u>	<u>911,699</u>	<u>941,631</u>
可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 9,453</u>	<u>7,314</u>	<u>9,098</u>

	102年度(實際)	101年度(實際)
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	<u>1.25 %</u>	<u>1.51 %</u>

前述兩稅合一相關資訊係依據財政部民國一〇二年十月十七日台財稅第10204562810號函規定處理之金額。

(十二)資本及其他權益

除下列所述外，合併公司於民國一〇三年及一〇二年一月一日至九月三十日間資本及其他權益無重大變動，相關資訊請參閱民國一〇二年度合併財務報告附註六(十三)。

民國一〇三年九月三十日、一〇二年十二月三十一日及九月三十日，本公司額定股本總額皆為2,980,000千元，每股面額10元，股數皆為298,000千股，已發行股份皆為普通股151,752千股。

1.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	103.9.30	102.12.31	102.9.30
發行股票溢價	\$ 733,576	733,576	733,576
庫藏股票交易	60,315	60,315	60,315
其他	126,011	126,011	126,011
	<u>\$ 919,902</u>	<u>919,902</u>	<u>919,902</u>

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

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，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。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.保留盈餘

本公司年終結算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補虧損，次提列百分之十為法定盈餘公積；但法定資本公積累積已達本公司資本總額時，不在此限，並依法或提列或迴轉特別盈餘公積，其餘額加計以前年度累積未分配盈餘，除派付股息外，按下列比率擬訂分配議案提請股東會分派：

- 一、員工紅利不低於百分之一，對象包含符合一定條件之從屬公司員工。
- 二、董事、監察人酬勞應以扣除前項金額後之餘額提撥，比例不得高於百分之五。
- 三、其餘由董事會依本公司股利政策擬具分配案，提起股東會決議後分派之。

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。

(1)法定盈餘公積

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，公司應就稅後純益提撥百分之十為法定盈餘公積，直至與資本總額相等為止。公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

(2)特別盈餘公積

依金管會民國一〇一年四月六日金管證發字第1010012865號令規定，本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額，自當期損益與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。

(3)盈餘分配

本公司民國一〇三年及一〇二年四月一日至六月三十日與一〇三年及一〇二年一月一日至六月三十日依公司章程估列員工紅利與董事及監察人酬勞各情形如下：

	103年7月至9月	102年7月至9月	103年1月至9月	102年1月至9月
員工紅利及董監酬勞\$	<u>5,171</u>	<u>32,023</u>	<u>20,689</u>	<u>39,958</u>

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

上述員工紅利與董事及監察人酬勞估計基礎係以本公司章程所訂之計算方式與員工紅利及董監酬勞分配成數，並列報為民國一〇三年及一〇二年之營業費用。

本公司民國一〇二年度及一〇一年度員工紅利估列金額分別為13,460千元及9,781千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為35,354千元及9,291千元。民國一〇二年度及一〇一年度估計金額與實際配發情形並無差異，相關董事會通過及股東會決議之員工紅利及董監酬勞發放情形可至公開資訊觀測站查詢。

本公司分別於民國一〇三年六月十一日及民國一〇二年六月十一日經股東常會決議民國一〇二年度及一〇一年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	102年度		101年度	
	配股率(元)	金額	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：				
現金	\$ 1.50	<u>227,628</u>	1.00	<u>151,753</u>

3.其他權益

	國外營運機構財務 報表換算之兌換差額	備供出 售投資	合計
民國103年1月1日	\$ (20,879)	(54,702)	(75,581)
外幣換算差異(稅後淨額)：			
合併公司	9,197	-	9,197
備供出售金融資產未實現損益：			
合併公司	-	(6,693)	(6,693)
民國103年9月30日餘額	<u>\$ (11,682)</u>	<u>(61,395)</u>	<u>(73,077)</u>
民國102年1月1日	\$ (30,976)	(54,067)	(85,043)
外幣換算差異(稅後淨額)：			
合併公司	8,427	-	8,427
備供出售金融資產未實現損益：			
合併公司	-	(5,006)	(5,006)
民國102年9月30日餘額	<u>\$ (22,549)</u>	<u>(59,073)</u>	<u>(81,622)</u>

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

(十三)每股盈餘(虧損)

合併公司基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

	103年7月至9月	102年7月至9月	103年1月至9月	102年1月至9月
基本每股盈餘(虧損)				
歸屬於本公司普通股權益持有人之 \$	(79,430)	496,438	(136,580)	425,739
淨(損)利				
普通股加權平均流通在外股數	151,752	151,752	151,752	151,752
\$	(0.52)	3.27	(0.90)	2.81
稀釋每股盈餘(虧損)				
歸屬於本公司普通股權益持有人之 \$	(79,430)	496,438	(136,580)	425,739
淨(損)利(潛在普通股影響數後)				
普通股加權平均流通在外股數	151,752	151,752	151,752	151,752
員工股票紅利之影響	註	673	註	960
普通股加權平均流通在外股數(調整稀釋性潛在普通股影響數後)	151,752	152,425	151,752	152,712
\$	(0.52)	3.26	(0.90)	2.79

(註)因具反稀釋作用，故未列入稀釋每股盈餘(虧損)之計算。

(十四)收入

合併公司之收入明細如下：

	103年7月至9月	102年7月至9月	103年1月至9月	102年1月至9月
房地銷售收入 \$	-	101,658	1,150	285,599
投資性不動產	2,020	3,599	6,114	21,204
租金收入				
勞務收入	5,821	5,709	17,613	17,678
\$	7,841	110,966	24,877	324,481

(十五)營業外收入及支出

1.其他收入

合併公司之其他收入明細如下：

	103年7月至9月	102年7月至9月	103年1月至9月	102年1月至9月
利息收入 \$	218	11	8,811	2,477
股利收入	4,842	5,250	4,842	5,250
\$	5,060	5,261	13,653	7,727

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

2.其他利益及損失

合併公司之其他利益及損失明細如下：

	<u>103年7月至9月</u>	<u>102年7月至9月</u>	<u>103年1月至9月</u>	<u>102年1月至9月</u>
外幣兌換損益	\$ -	(2)	-	(2)
處分投資利益	-	-	2,977	-
透過損益按公允價值衡量之 金融資產淨利益(損失)	(20,776)	(3,398)	308	(2,705)
處分不動產、廠房及設備損 失	-	(5)	(12)	(5)
其 他	(422)	128	2,618	(4,071)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ (21,198)</u>	<u>(3,277)</u>	<u>5,891</u>	<u>(6,783)</u>

3.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	<u>103年7月至9月</u>	<u>102年7月至9月</u>	<u>103年1月至9月</u>	<u>102年1月至9月</u>
利息費用				
銀行借款	\$ (6,362)	(3,057)	(16,474)	(9,165)
公司債折價攤銷數	-	-	-	(4,953)
利息補償金	-	-	-	(28,600)
利息資本化	<u>5,177</u>	<u>2,613</u>	<u>12,656</u>	<u>5,833</u>
	<u>\$ (1,185)</u>	<u>(444)</u>	<u>(3,818)</u>	<u>(36,885)</u>

(十六)金融工具

除下列所述外，合併公司金融工具之公允價值及因金融工具而暴露於信用風險、流動性風險及市場風險之情形無重大變動，相關資訊請參閱民國一〇二年度合併財務報告附註六(十八)。

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

合併公司民國一〇三年九月三十日、一〇二年十二月三十一日及九月三十日並無重大信用風險集中之情形。

(2)減損損失

本公司於民國一〇三年九月三十日、一〇二年十二月三十一日及九月三十日放款及應收款皆無提列減損。

2.匯率風險：無。

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

3.公允價值

(1)公允價值與帳面金額

合併公司之管理階層認為合併公司以攤銷後成本衡量之金融資產及金融負債於合併財務報表中之帳面金額趨近於其公允價值。

(2)公允價值層級

下表按評價方式，分析以公允價值衡量之金融工具。各公允價值層級定義如下：

- ①第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。
- ②第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接(即價格)或間接(即由價格推導而得)可觀察。
- ③第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料(非可觀察參數)。

	第一級	第二級	第三級	合 計
103年9月30日				
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 121,608	-	-	121,608
備供出售金融資產	88,605	-	-	88,605
	<u>\$ 210,213</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>210,213</u>
102年12月31日				
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 122,685	-	-	122,685
備供出售金融資產	95,298	-	-	95,298
	<u>\$ 217,983</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>217,983</u>
102年9月30日				
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 20,445	-	-	20,445
備供出售金融資產	90,927	-	-	90,927
	<u>\$ 111,372</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>111,372</u>

民國一〇三年及一〇二年一月一日至九月三十日並無任何層級間移轉之情事。

(十七)財務風險管理

合併公司財務風險管理目標及政策與民國一〇二年度合併財務報告附註六(十九)所揭露者無重大變動。

(十八)資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一〇二年度合併財務報告所揭露者一致；另作為資本管理之項目之彙總量化資料與民國一〇二年度合併財務報告所揭露者亦無重大變動。相關資訊請參閱民國一〇二年度合併財務報告附註六(二十)。

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

七、關係人交易

(一)主要管理階層人員交易

主要管理階層人員報酬包括：

	103年7月至9月	102年7月至9月	103年1月至9月	102年1月至9月
短期員工福利	\$ <u>13,058</u>	<u>10,269</u>	<u>28,692</u>	<u>23,272</u>

八、質押之資產

合併公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資 產 名 稱	質 押 擔 保 標 的	103.9.30	102.12.31	102.9.30
受限制資產(帳列其他金融資產一流動)	短期借款及信託專戶	\$ 37,950	50,000	-
其他金融資產一非流動	保證金、押標金	828	1,770	1,586
備供出售金融資產一非流動	應付短期票券	21,064	19,503	20,015
待售房地	短期借款	104,090	104,090	104,090
營建用地	短期借款及長期借款	722,918	722,918	722,918
在建房地	短期借款	1,685,413	1,185,652	1,138,756
不動產、廠房及設備	短期借款及長期借款	205,005	207,883	208,784
投資性不動產(未折減餘額)	短期借款及長期借款	<u>180,718</u>	<u>183,122</u>	<u>183,961</u>
		<u>\$ 2,957,986</u>	<u>2,474,938</u>	<u>2,380,110</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾

- 1.於民國一〇三年九月三十日、一〇二年十二月三十一日及九月三十日止，合併公司因銷售房地而與客戶簽訂之合約價款各期明細如下：

	103.9.30	102.12.31	102.9.30
簽訂合約總價(未稅)	\$ <u>6,771,557</u>	<u>3,915,912</u>	<u>3,801,804</u>
已收取價款	\$ <u>987,656</u>	<u>483,754</u>	<u>459,289</u>

- 2.於民國一〇三年九月三十日、一〇二年十二月三十一日及九月三十日止，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金額如下：

	103.9.30	102.12.31	102.9.30
存出保證金票據	\$ <u>55,000</u>	<u>55,000</u>	<u>55,000</u>

- 3.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%，該案已取得衛生署核准並辦理信託登記完成，本公司已於民國一〇三年二月六日取得建造執照，預計於民國一〇三年十一月中開工。依共同投資協議約定，共同向台北富邦商業銀行申請建融資，由本公司為該公司提供背書保證金額693,600千元。

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

4.本公司之子公司截至民國一〇三年九月三十日、一〇二年十二月三十一日及九月三十日止，已簽約尚未計價之工程款項分別為574,000千元、826,500千元及662,000千元。

(二)或有負債：無。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其 他

(一)員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	103年7月至9月			102年7月至9月		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	\$ 5,558	22,660	28,218	5,233	57,479	62,712
勞健保費用	454	1,176	1,630	443	1,184	1,627
退休金費用	231	870	1,101	206	943	1,149
其他員工福利費用	122	620	742	117	307	424
折舊費用	801	940	1,741	852	1,108	1,960
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	165	165	-	169	169

功 能 別 性 質 別	103年1月至9月			102年1月至9月		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	\$ 15,915	72,281	88,196	14,112	98,374	112,486
勞健保費用	1,322	3,557	4,879	1,215	3,449	4,664
退休金費用	666	2,585	3,251	643	2,676	3,319
其他員工福利費用	356	1,519	1,875	348	887	1,235
折舊費用	2,404	2,740	5,144	4,802	3,209	8,011
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	495	495	-	512	512

(二)營運之季節性：

合併公司之營運不受季節性或週期性因素影響。

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇三年一月一日至九月三十日合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：

單位：新台幣千元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象公司名稱	關係	對單一企業背書保證限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
1	本公司	全達建設開發(股)公司	2	1,612,553	1,220,000	1,220,000	530,000	-	37.83 %	2,580,085	Y	N	N
2	本公司	昱景建設(股)公司	1	1,612,553	693,600	693,600	66,500	-	21.51 %	2,580,085	N	N	N

註一：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五十，背書保證最高限額為淨值百分之八十。

註二：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列六種

1. 有業務關係之公司。
 2. 直接持有普通股股權超過百分之五十之子公司。
 3. 母公司與子公司持有普通股股權合併計算超過百分之五十之被投資公司。
 4. 對公司直接或經由子公司間接持有普通股股權超過百分之五十之母公司。
 5. 基於承攬工程需要之同業間依合約規定互保之公司。
 6. 因共同投資關係由各出資股東依其持股比例對其背書保證之公司。
3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

單位：新台幣千元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末				備 註
				股 數	帳面金額	持股比率	公允價值	
全坤建設開發(股)公司	股票—群益證券(股)公司	-	備供出售金融資產—非流動	5,874,665	58,747	- %	58,747	-
全坤建設開發(股)公司	股票—台灣高速鐵路(股)公司	-	備供出售金融資產—非流動	2,000,000	8,580	- %	8,580	-
全坤建設開發(股)公司	股票—鴻海	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	300,000	28,800	- %	28,800	-
全坤建設開發(股)公司	股票—伍豐科技(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	178,000	25,988	- %	25,988	-
全坤建設開發(股)公司	股票—榮智科技(有)公司	-	以成本衡量之金融資產—非流動	764,000	-	5.12 %	203	-
全坤建設開發(股)公司	股票—年代網際事業(股)公司	-	以成本衡量之金融資產—非流動	16,545	516	0.01 %	239	-
全坤建設開發(股)公司	股票—台灣衛博科技(股)公司	-	以成本衡量之金融資產—非流動	803,582	4,144	11.97 %	2,001	-
全坤建設開發(股)公司	股票—春水堂科技娛樂(股)公司	-	以成本衡量之金融資產—非流動	351,000	-	- %	-	-
保鑫投資(股)公司	臺灣工業銀行	-	備供出售金融資產—非流動	3,115,430	21,278	- %	21,278	-
保鑫投資(股)公司	股票—伍豐科技(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	50,000	7,300	- %	7,300	-
保鑫投資(股)公司	股票—台灣衛博科技(股)公司	-	以成本衡量之金融資產—非流動	511,480	5,113	7.62 %	1,273	-
保鑫投資(股)公司	股票—年代網際事業(股)公司	-	以成本衡量之金融資產—非流動	46,880	1,461	- %	677	-
保鑫投資(股)公司	股票—普騰電子(股)公司	-	以成本衡量之金融資產—非流動	355,932	4,449	- %	3,356	-
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	GOER INTERNATIONAL CO., LTD.	-	以成本衡量之金融資產—非流動	180,000	5,474	18.00 %	5,474	-

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

持有之公司	有價證券 種類及名稱	與有價證券 發行人之關係	帳列科目	期 末				備 註
				股 數	帳面金額	持股比例	公允價值	
LEXY STAR INTERNATIONAL CO., LTD.	法儲銀盧米斯資勒 斯債券基金	-	透過損益按公允價 值衡量之金融資產	123,993	59,520	- %	59,520	

註1：上述以成本衡量之金融資產—非流動之市價係指淨值，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三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象 名 稱	關 係	交易情形				交易條件與一般交易 不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金 額	佔總進 (銷)貨 之比率	授信 期間	單 價	授信期間	餘 額	佔總應收 (付)票據、帳 款之比率	
全坤	家園	本公司之孫 公司	進貨	200,004	36 %	月結30天	-	-	(59,400)	(16) %	
全達	家園	關聯企業	進貨	299,588	46 %	月結30天	-	-	(32,010)	(8) %	
家園	全坤	本公司之母 公司	(銷貨)	200,004	40 %	月結30天	-	-	59,400	5 %	
家園	全達	關聯企業	(銷貨)	299,588	60 %	月結30天	-	-	32,010	3 %	

8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。
9. 從事衍生工具交易：無。
10. 母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易 人 之 關 係	交易往來情形			
				科 目	金 額	交易條件	佔合併總營業收入 或總資產之比率
0	全坤建設開發(股)公司	家園營造(股)公司	1	在建工程	573,272	與一般交易相當	8.63 %
0	全坤建設開發(股)公司	家園營造(股)公司	1	應付帳款	17,142	與一般交易相當	0.26 %
0	全坤建設開發(股)公司	家園營造(股)公司	1	應付票據	42,258	與一般交易相當	0.63 %
0	全坤建設開發(股)公司	全達建設(股)公司	1	預收款項	30,000	與一般交易相當	0.45 %
1	家園營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	預收工程款	573,272	與一般交易相當	8.63 %
1	家園營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	應收帳款	59,400	與一般交易相當	0.89 %
1	家園營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	營建收入	254,044	與一般交易相當	1,021.20%
1	家園營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	營建成本	242,870	與一般交易相當	1,604.58%
1	家園營造(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	在建工程	12,769	與一般交易相當	0.19 %
1	家園營造(股)公司	全達建設(股)公司	3	預收工程款	487,082	與一般交易相當	7.34 %
1	家園營造(股)公司	全達建設(股)公司	3	營建收入	310,280	與一般交易相當	1,247.26%
1	家園營造(股)公司	全達建設(股)公司	3	營建成本	301,871	與一般交易相當	1,994.39%
1	家園營造(股)公司	全達建設(股)公司	3	在建工程	14,036	與一般交易相當	0.21 %
1	家園營造(股)公司	全達建設(股)公司	3	應收帳款	32,010	與一般交易相當	0.48 %
2	全達建設(股)公司	家園營造(股)公司	3	在建工程	487,082	與一般交易相當	7.34 %
2	全達建設(股)公司	家園營造(股)公司	3	應付票據	32,010	與一般交易相當	0.48 %
2	全達建設(股)公司	全坤建設開發(股)公司	2	在建房地	30,000	與一般交易相當	0.45 %

註一、編號之填寫方式如下：

- 1.0代表母公司。
- 2.1代表孫公司家園營造(股)公司。
- 3.2代表子公司全達建設開發(股)公司。

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

註二、與交易人之關係種類標示如下：

1. 母公司對子公司。
2. 子公司對母公司。
3. 子公司對子公司。

註三、上述交易於編製合併財務報表時業已沖銷。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇三年一月一日至九月三十日合併公司之轉投資事業資訊如下：

單位：新台幣千元

投資公司 名稱	被投資公司 名稱	所在 地區	主要營 業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
全坤建設開發(股)公司	東泰建設(股)公司	台灣	水泥製品之製造	-	24,172	-	- %	-	-	-	註1
全坤建設開發(股)公司	保鑫投資(股)公司	台灣	一般投資業	184,640	184,640	19,999,991	99.99 %	96,536	15,349	(2,763)	
全坤建設開發(股)公司	全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	台灣	公寓大廈管理服務業	10,000	10,000	999,996	99.99 %	8,529	(114)	(114)	
全坤建設開發(股)公司	全市好超市(有)公司	台灣	超級市場業	25,710	25,710	2,571,000	75.00 %	25,053	(893)	(669)	
全坤建設開發(股)公司	CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)	薩摩亞	海外投資控股公司	508,229	508,229	16,206,000	100.00 %	494,600	(155)	(155)	
全坤建設開發(股)公司	全瀚開發(股)公司	台灣	土地、住宅開發租賃	-	600	-	- %	-	-	-	註2
全坤建設開發(股)公司	全達建設開發(股)公司	台灣	住宅開發租賃	246,000	246,000	24,600,000	82.00 %	188,110	(4,249)	(3,484)	
全坤建設開發(股)公司	CHAINQUI HOLDING CO.,LTD (SAMOA)	薩摩亞	海外投資控股公司	175,048	168	5,790,000	100.00 %	175,903	(227)	(227)	
全坤建設開發(股)公司	CHAINQUI CONSTRUCTION CO.,LTD (SAMOA)	薩摩亞	海外投資控股公司	168	168	-	100.00 %	-	-	-	
保鑫投資(股)公司	男人國際(股)公司	台灣	雜誌發行業	10,000	10,000	1,000,000	43.48 %	-	-	-	
保鑫投資(股)公司	家園營造(股)公司	台灣	營造業	33,879	33,879	50,000,000	99.99 %	59,670	13,107	13,107	
保鑫投資(股)公司	Rich Key Asia LTD.	香港	營造業	453	453	-	99.99 %	-	-	-	
保鑫投資(股)公司	Ever Easy Management	香港	營造業	376	376	-	99.99 %	-	-	-	
保鑫投資(股)公司	New Momentum LTD.	薩摩亞	營造業	150	150	-	99.99 %	-	-	-	
保鑫投資(股)公司	Profit Asia LTD.	薩摩亞	海外投資控股公司	156	156	-	99.99 %	-	-	-	
CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)	NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	薩摩亞	海外投資控股公司	489,976	489,976	15,624,000	91.03 %	478,519	(60)	(55)	
NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	薩摩亞	海外投資控股公司	530,995	530,995	16,320,000	80.89 %	518,863	(48)	(39)	
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	LEXY STAR INTERNATIONAL CO., LTD.	汶萊	海外投資控股公司	416,042	416,042	13,700,000	100.00 %	422,792	(30)	(30)	
CHAINQUI HOLDING CO.,LTD (SAMOA)	CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	美國	海外投資控股公司	174,811	-	5,785,000	100.00 %	175,751	(226)	(226)	
CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT BELLTOWN LLC	美國	土地、住宅開發租賃	164,039	-	5,430,000	100.00 %	164,954	(225)	(225)	

註1：子公司於民國一〇二年十二月五日經新北市政府北府經司字第1025077562號函核准解散；另於民國一〇三年五月三十日辦理清算申報，並於民國一〇三年七月二十八日經新北院清民事弘103年度司司字第269號函核准清算完結。

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

註2：子公司於民國一〇三年一月八日經新北市政府北府經司字第1035121387號函核准解散，並於民國一〇三年一月十六日經國稅局註銷登記完成，另於民國一〇三年三月三十一日辦理清算申報，並經國稅局核准清算完結。

(三)大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊

合併公司應報導部門分為建設部門及營造部門。由於每一事業群具有不同的市場屬性及行銷策略，其說明如下：

(一)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。

(二)營造部門：經營建築及土木工程業務。

合併公司營運部門資訊及調節如下：

103年7月至9月					
	建設部門	營建部門	所有其他部門	調整及銷除	合計
收入：					
來自外部客戶收入	\$ 1,283	-	6,558	-	7,841
部門間收入	93	218,852	-	(218,945)	-
收入總計	<u>\$ 1,376</u>	<u>218,852</u>	<u>6,558</u>	<u>(218,945)</u>	<u>7,841</u>
應報導部門損益	<u>\$ (80,928)</u>	<u>2,976</u>	<u>(3,799)</u>	<u>948</u>	<u>(80,803)</u>
102年7月至9月					
	建設部門	營建部門	所有其他部門	調整及銷除	合計
收入：					
來自外部客戶收入	\$ 104,520	-	6,446	-	110,966
部門間收入	3,629	105,288	-	(108,917)	-
收入總計	<u>\$ 108,149</u>	<u>105,288</u>	<u>6,446</u>	<u>(108,917)</u>	<u>110,966</u>
應報導部門損益	<u>\$ 560,870</u>	<u>564</u>	<u>(2,241)</u>	<u>(33,072)</u>	<u>526,121</u>
103年1月至9月					
	建設部門	營建部門	所有其他部門	調整及銷除	合計
收入：					
來自外部客戶收入	6,074	-	18,803	-	24,877
部門間收入	279	564,324	-	(564,603)	-
收入總計	<u>\$ 6,353</u>	<u>564,324</u>	<u>18,803</u>	<u>(564,603)</u>	<u>24,877</u>
應報導部門損益	<u>\$ (140,864)</u>	<u>13,107</u>	<u>13,947</u>	<u>(25,259)</u>	<u>(139,069)</u>

全坤建設開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

	102年1月至9月				
	建設部門	營建部門	所有其 他部門	調 整 及銷除	合 計
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 304,591	-	19,890	-	324,481
部門間收入	3,887	235,742	-	(239,629)	-
收入總計	<u>\$ 308,478</u>	<u>235,742</u>	<u>19,890</u>	<u>(239,629)</u>	<u>324,481</u>
應報導部門損益	<u>\$ 434,278</u>	<u>(3,649)</u>	<u>(8,731)</u>	<u>23,418</u>	<u>445,316</u>
應報導部門資產					
103年9月30日	<u>\$ 6,640,421</u>	<u>1,299,470</u>	<u>1,082,606</u>	<u>(2,383,051)</u>	<u>6,639,446</u>
102年12月31日	<u>\$ 5,522,061</u>	<u>739,931</u>	<u>869,754</u>	<u>(1,599,922)</u>	<u>5,531,824</u>
102年9月30日	<u>\$ 5,410,593</u>	<u>544,354</u>	<u>870,464</u>	<u>(1,420,805)</u>	<u>5,404,606</u>