

股票代碼：2520

冠德建設股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師核閱報告
民國一〇九年及一〇八年第三季

公 司 地 址：台北市和平東路三段131號2樓
電 話：(02)2378-6789

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、會計師核閱報告書	3
四、合併資產負債表	4
五、合併綜合損益表	5
六、合併權益變動表	6
七、合併現金流量表	7
八、合併財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8～10
(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	12～34
(七)關係人交易	34
(八)質押之資產	35
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	35～36
(十)重大之災害損失	36
(十一)重大之期後事項	36
(十二)其 他	37
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	37～40
2.轉投資事業相關資訊	40
3.大陸投資資訊	40～41
4.主要股東資訊	41
(十四)部門資訊	41～42



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

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

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

會計師核閱報告

冠德建設股份有限公司董事會 公鑒：

前言

冠德建設股份有限公司及其子公司民國一〇九年及一〇八年九月三十日之合併資產負債表，與民國一〇九年及一〇八年七月一日至九月三十日及一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日之合併綜合損益表，暨民國一〇九年及一〇八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，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報告係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報告作成結論。

範圍

本會計師係依照審計準則公報第六十五號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報告時所執行之程序包括查詢(主要向負責財務與會計事務之人員查詢)、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

結論

依本會計師核閱結果，並未發現上開合併財務報告在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製，致無法允當表達冠德建設股份有限公司及其子公司民國一〇九年及一〇八年九月三十日之合併財務狀況，與民國一〇九年及一〇八年七月一日至九月三十日及一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日之合併財務績效暨民國一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日之合併現金流量之情事。

安侯建業聯合會計師事務所

韓沂璉



會計師：

簡蓉暉



證券主管機關：金管證審字第1090332798號
核准簽證文號：(88)台財證(六)第18311號
民國一〇九年十一月九日

民國一〇九年及一〇八年九月三十日僅經核閱，未依一般公認審計準則查核
冠德建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇九年九月三十日、一〇八年十二月三十一日及九月三十日

單位：新台幣千元

	109.9.30		108.12.31		108.9.30			109.9.30		108.12.31		108.9.30	
	金額	%	金額	%	金額	%		金額	%	金額	%	金額	%
資 產													
流動資產：							負債及權益						
1100 現金及約當現金(附註六(一)及(廿四))	\$ 8,408,900	14	6,229,385	11	5,504,893	10	2100 短期借款(附註六(十二)及(廿四))	\$ 18,668,630	32	18,915,374	34	20,466,356	37
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二)及(廿四))	60,231	-	97,563	-	92,771	-	2110 應付短期票券(附註六(十二)及(廿四))	550,000	1	-	-	130,000	-
1140 合約資產－流動(附註六(廿一))	2,171,757	4	1,349,793	3	1,557,056	3	2130 合約負債－流動(附註六(廿一))	7,865,552	13	6,187,338	11	5,762,809	10
1150 應收票據淨額(附註六(四)及(廿四))	1,463	-	3,201	-	1,898	-	2150 應付票據(附註六(廿四))	578,977	1	397,938	1	967,528	2
1170 應收帳款淨額(附註六(四)及(廿四))	528,703	1	1,412,568	3	348,896	1	2170 應付帳款(附註六(廿四))	4,482,630	9	4,871,171	9	4,644,123	9
1200 其他應收款(附註六(廿四))	2,703	-	-	-	-	-	2200 其他應付款(附註六(廿四))	671,156	1	777,890	2	834,373	2
1220 本期所得稅資產	34,177	-	33,266	-	777	-	2230 本期所得稅負債	240,769	-	68,365	-	88,407	-
1300 存貨－買賣業(附註六(五))	15,540	-	15,105	-	23,574	-	2250 負債準備－流動(附註六(十五))	100,039	-	102,482	-	98,828	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(五)及八)	33,884,453	58	32,406,303	58	33,981,831	61	2251 員工福利負債準備－流動(附註六(十七))	21,029	-	21,533	-	18,918	-
1410 預付款項	287,239	-	300,541	1	485,586	1	2280 租賃負債－流動(附註六(十四)及(廿四))	153,868	-	129,914	-	124,801	-
1476 其他金融資產－流動(附註六(十一)、(廿一)、(廿四)及八)	2,383,016	4	3,530,868	6	2,926,088	5	2310 預收款項	2,291	-	2,029	-	443	-
1479 其他流動資產－其他	43,467	-	40,424	-	72,224	-	2320 一年或一營業週期內到期長期負債(附註六(廿四))	16,336	-	16,336	-	16,336	-
1480 取得合約之增額成本－流動(附註六(十一))	152,887	-	144,525	-	202,295	-	2321 一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(十三)及(廿四))	1,500,000	3	-	-	-	-
	<u>47,974,536</u>	<u>81</u>	<u>45,563,542</u>	<u>82</u>	<u>45,197,889</u>	<u>81</u>	2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十二)及(廿四))	141,840	-	190,450	-	190,450	-
非流動資產：							2399 其他流動負債－其他	160,826	-	169,065	-	82,762	-
1517 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(三)及(廿四))	8,964	-	8,579	-	7,083	-		<u>35,153,943</u>	<u>60</u>	<u>31,849,885</u>	<u>57</u>	<u>33,426,134</u>	<u>60</u>
1550 採用權益法之投資	21,015	-	20,506	-	20,119	-	非流動負債：						
1600 不動產、廠房及設備(附註六(七)及八)	6,667,321	12	6,703,794	12	6,860,805	13	2530 應付公司債(附註六(十三)及(廿四))	3,000,000	5	4,500,000	8	3,500,000	7
1755 使用權資產(附註六(八))	3,597,829	6	2,789,255	5	2,790,317	5	2540 長期借款(附註六(十二)及(廿四))	2,233,160	4	2,184,575	4	2,294,388	4
1760 投資性不動產(附註六(九)及八)	507,303	1	510,687	1	511,815	1	2580 租賃負債－非流動(附註六(十四)及(廿四))	3,546,970	6	2,714,817	5	2,741,703	5
1780 無形資產(附註六(十))	36,324	-	42,830	-	44,602	-	2640 淨確定福利負債－非流動	3,609	-	6,681	-	6,563	-
1840 遞延所得稅資產	47,442	-	51,446	-	43,311	-	2645 存入保證金(附註六(廿四))	101,365	-	90,754	-	83,753	-
1915 預付設備款	6,182	-	9,926	-	6,717	-	2670 其他非流動負債－其他(附註六(廿四))	49,008	-	65,344	-	65,344	-
1975 淨確定福利資產－非流動	1,308	-	1,361	-	-	-		<u>8,934,112</u>	<u>15</u>	<u>9,562,171</u>	<u>17</u>	<u>8,691,751</u>	<u>16</u>
1980 其他金融資產－非流動(附註六(廿四)及八)	127,096	-	72,968	-	99,994	-	負債總計	<u>44,088,055</u>	<u>75</u>	<u>41,412,056</u>	<u>74</u>	<u>42,117,885</u>	<u>76</u>
1985 長期預付租金	-	-	-	-	34,582	-	歸屬母公司業主之權益(附註六(十九))：						
1995 其他非流動資產－其他	50,125	-	50,071	-	50,059	-	3100 股本	5,037,910	9	5,037,910	9	5,037,910	9
	<u>11,070,909</u>	<u>19</u>	<u>10,261,423</u>	<u>18</u>	<u>10,469,404</u>	<u>19</u>	3200 資本公積	1,396,097	2	1,379,873	3	1,379,873	2
資產總計	<u>\$ 59,045,445</u>	<u>100</u>	<u>55,824,965</u>	<u>100</u>	<u>55,667,293</u>	<u>100</u>	3300 保留盈餘	6,747,059	11	6,306,721	11	5,516,766	10
							3400 其他權益	(28,177)	-	(25,804)	-	(26,544)	-
							3500 庫藏股票	(71,196)	-	(71,196)	-	(71,196)	-
							歸屬母公司業主之權益小計	<u>13,081,693</u>	<u>22</u>	<u>12,627,504</u>	<u>23</u>	<u>11,836,809</u>	<u>21</u>
							36XX 非控制權益(附註六(六))	<u>1,875,697</u>	<u>3</u>	<u>1,785,405</u>	<u>3</u>	<u>1,712,599</u>	<u>3</u>
							權益總計	<u>14,957,390</u>	<u>25</u>	<u>14,412,909</u>	<u>26</u>	<u>13,549,408</u>	<u>24</u>
							負債及權益總計	<u>\$ 59,045,445</u>	<u>100</u>	<u>55,824,965</u>	<u>100</u>	<u>55,667,293</u>	<u>100</u>

董事長：馬志綱

經理人：洪錦欽

會計主管：張淑蓮

(請詳閱後附合併財務報告附註)

僅經核閱，未依一般公認審計準則查核
冠德建設股份有限公司及子公司
合併綜合損益表

民國一〇九年及一〇八年七月一日至九月三十日及一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	109年7月至9月		108年7月至9月		109年1月至9月		108年1月至9月	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(廿一))	\$ 4,705,176	100	2,968,068	100	13,772,487	100	9,142,982	100
5000 營業成本(附註六(五))	3,679,099	78	2,038,165	69	10,455,988	76	6,725,539	74
營業毛利	1,026,077	22	929,903	31	3,316,499	24	2,417,443	26
營業費用：								
6100 推銷費用	37,661	1	89,960	3	200,216	1	209,277	2
6200 管理費用	352,199	7	350,479	12	1,060,895	8	1,041,064	11
6450 預期信用減損損失(附註六(四))	-	-	-	-	11,383	-	-	-
	389,860	8	440,439	15	1,272,494	9	1,250,341	13
營業淨利	636,217	14	489,464	16	2,044,005	15	1,167,102	13
營業外收入及支出：								
7100 利息收入(附註六(廿三))	4,015	-	4,647	-	14,480	-	14,880	-
7010 其他收入(附註六(廿三))	3,023	-	2,947	-	3,435	-	3,456	-
7020 其他利益及損失(附註六(廿三))	28,459	1	10,624	-	77,750	1	104,361	1
7050 財務成本(附註六(廿三))	(100,992)	(2)	(115,229)	(4)	(274,416)	(2)	(346,042)	(4)
7060 採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	740	-	(65)	-	509	-	(386)	-
	(64,755)	(1)	(97,076)	(4)	(178,242)	(1)	(223,731)	(3)
繼續營業部門稅前淨利	571,462	13	392,388	12	1,865,763	14	943,371	10
7950 減：所得稅費用(附註六(十八))	77,863	2	96,508	3	369,282	3	258,184	3
本期淨利	493,599	11	295,880	9	1,496,481	11	685,187	7
8300 其他綜合損益：								
8310 不重分類至損益之項目								
8316 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	370	-	(404)	-	385	-	(512)	-
8360 後續可能重分類至損益之項目								
8361 國外營運機構財務報表換算之兌換差額	774	-	(1,654)	-	(3,671)	-	(749)	-
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	1,144	-	(2,058)	-	(3,286)	-	(1,261)	-
本期綜合損益總額	\$ 494,743	11	293,822	9	1,493,195	11	683,926	7
本期淨利歸屬於：								
8610 母公司業主	\$ 409,052	9	262,053	8	1,196,025	9	493,597	5
8620 非控制權益	84,547	2	33,827	1	300,456	2	191,590	2
	\$ 493,599	11	295,880	9	1,496,481	11	685,187	7
綜合損益總額歸屬於：								
8710 母公司業主	\$ 410,148	9	260,599	8	1,193,652	9	492,599	5
8720 非控制權益	84,595	2	33,223	1	299,543	2	191,327	2
	\$ 494,743	11	293,822	9	1,493,195	11	683,926	7
9750 基本每股盈餘(元)(附註六(二十))	\$ 0.83		0.53		2.43		1.00	
9850 稀釋每股盈餘(元)(附註六(二十))	\$ 0.83		0.53		2.42		1.00	

董事長：馬志綱



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：洪錦欽



會計主管：張淑蓮



僅經核閱，未依一般公認審計準則查核

冠德建設股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

歸屬於母公司業主之權益

	股 本		保留盈餘				其他權益項目			歸屬於母 公司業主 權益總計	非控制 權 益	權益總計
	普通 股 本	資本公積	法定盈 餘公積	特別盈 餘公積	未分配 盈 餘	合 計	國外營運機 構財務報表 換算之兌換 差 額	透過其他綜合損 益按公允價值衡 量之金融資產 未實現(損)益	庫藏股票			
民國一〇八年一月一日餘額	\$ 5,037,910	1,368,865	1,637,699	32,521	3,856,740	5,526,960	(25,910)	364	(71,196)	11,836,993	1,730,570	13,567,563
本期淨利	-	-	-	-	493,597	493,597	-	-	-	493,597	191,590	685,187
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(629)	(369)	-	(998)	(263)	(1,261)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	493,597	493,597	(629)	(369)	-	492,599	191,327	683,926
盈餘指撥及分配：												
提列法定盈餘公積	-	-	50,725	-	(50,725)	-	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	(6,975)	6,975	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(503,791)	(503,791)	-	-	-	(503,791)	-	(503,791)
發放予子公司股利調整資本公積	-	10,626	-	-	-	-	-	-	-	10,626	-	10,626
逾時效未領股利	-	382	-	-	-	-	-	-	-	382	22	404
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(209,320)	(209,320)
民國一〇八年九月三十日餘額	\$ 5,037,910	1,379,873	1,688,424	25,546	3,802,796	5,516,766	(26,539)	(5)	(71,196)	11,836,809	1,712,599	13,549,408
民國一〇九年一月一日餘額	\$ 5,037,910	1,379,873	1,688,423	25,546	4,592,752	6,306,721	(26,264)	460	(71,196)	12,627,504	1,785,405	14,412,909
本期淨利	-	-	-	-	1,196,025	1,196,025	-	-	-	1,196,025	300,456	1,496,481
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(3,084)	711	-	(2,373)	(913)	(3,286)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	1,196,025	1,196,025	(3,084)	711	-	1,193,652	299,543	1,493,195
盈餘指撥及分配：												
提列法定盈餘公積	-	-	128,355	-	(128,355)	-	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	258	(258)	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(755,687)	(755,687)	-	-	-	(755,687)	-	(755,687)
發放予子公司股利調整資本公積	-	15,938	-	-	-	-	-	-	-	15,938	-	15,938
逾時未領股利	-	286	-	-	-	-	-	-	-	286	35	321
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(209,286)	(209,286)
民國一〇九年九月三十日餘額	\$ 5,037,910	1,396,097	1,816,778	25,804	4,904,477	6,747,059	(29,348)	1,171	(71,196)	13,081,693	1,875,697	14,957,390

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：馬志綱

經理人：洪錦欽

會計主管：張淑蓮

僅經核閱，未依一般公認審計準則查核

冠德建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	109年1月至9月	108年1月至9月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 1,865,763	943,371
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	291,574	269,426
攤銷費用	7,729	11,990
預期信用減損損失	11,383	-
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	13,348	(1,823)
利息費用	274,416	346,042
利息收入	(14,480)	(14,880)
股利收入	(3,435)	(3,456)
採用權益法認列之關聯企業及合資(利益)損失之份額	(509)	386
處分及報廢不動產、廠房及設備(利益)損失	(94)	1
長期預付租金攤銷	-	1,183
其他(收入)損失	(25,495)	14,311
減損損失淨額	-	(88,110)
收益費損項目合計	554,437	535,070
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：		
透過損益按公允價值衡量之金融資產減少	23,984	-
合約資產增加	(821,964)	(528,726)
應收票據減少(增加)	1,738	(669)
應收帳款減少	872,482	1,088,963
其他應收款增加	(2,703)	-
存貨增加	(1,334,860)	(1,623,158)
預付款項減少	13,302	4,073
其他流動資產增加	(2,541)	(28,690)
其他金融資產一流動減少(增加)	1,113,994	(543,871)
取得合約之增額成本增加	(8,362)	(98,945)
淨確定福利資產—非流動減少	53	-
其他非流動資產增加	(54)	(18)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(144,931)	(1,731,041)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	1,678,214	1,172,779
應付票據增加	181,039	563,654
應付帳款(減少)增加	(388,541)	585,786
應付帳款—關係人減少	-	(307)
其他應付款減少	(53,528)	(26,027)
員工福利負債一流動(減少)增加	(504)	402
負債準備一流動(減少)增加	(2,443)	19,567
預收款項增加(減少)	262	(12,541)
其他流動負債減少	(8,239)	(81,099)
淨確定福利負債減少	(3,072)	(4,603)
其他非流動負債減少	(16,336)	(16,412)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	1,386,852	2,201,199
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	1,241,921	470,158
調整項目合計	1,796,358	1,005,228
營運產生之現金流入	3,662,121	1,948,599
支付之所得稅	(194,287)	(415,020)
營業活動之淨現金流入	3,467,834	1,533,579

僅經核閱，未依一般公認審計準則查核

冠德建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日

單位:新台幣千元

	109年1月至9月	108年1月至9月
投資活動之現金流量：		
處分待出售非流動資產價款	-	111,969
取得不動產、廠房及設備	(105,670)	(80,288)
處分不動產、廠房及設備	163	2
取得無形資產	(830)	(2,933)
其他金融資產—非流動增加	(54,128)	(37,488)
預付設備款增加	(349)	(519)
收取之利息	14,836	14,869
收取之股利	3,435	3,456
投資活動之淨現金(流出)流入	(142,543)	9,068
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	7,798,785	8,059,719
短期借款減少	(8,045,529)	(6,797,871)
應付短期票券增加	1,560,000	499,000
應付短期票券減少	(1,010,000)	(369,000)
贖回或買回公司債	-	(1,000,000)
舉借長期借款	2,330,000	110,000
償還長期借款	(2,334,900)	(830,542)
存入保證金增加	10,611	21,398
租賃本金償還	(95,491)	(96,276)
發放現金股利	(739,749)	(493,165)
支付之利息	(406,546)	(471,646)
非控制權益變動	(209,286)	(209,320)
籌資活動之淨現金流出	(1,142,105)	(1,577,703)
匯率變動對現金及約當現金之影響	(3,671)	392
本期現金及約當現金增加(減少)數	2,179,515	(34,664)
期初現金及約當現金餘額	6,229,385	5,539,557
期末現金及約當現金餘額	\$ 8,408,900	5,504,893

董事長：馬志綱



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：洪錦欽



會計主管：張淑蓮



僅經核閱，未依一般公認審計準則查核
冠德建設股份有限公司及子公司
合併財務報告附註
民國一〇九年及一〇八年第三季
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

冠德建設股份有限公司(以下稱「本公司」)於民國六十八年十一月奉經濟部核准設立，登記地址為台北市大安區和平東路3段131號2樓。本公司及子公司(以下簡稱「合併公司」)主要營業項目為興建國民住宅、商業大樓之出租或出售、綜合營造業、百貨公司、超級市場及國際貿易等事業。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一〇九年十一月九日提報董事會後發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

合併公司自民國一〇九年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並於民國一〇九年生效之國際財務報導準則編製合併財務報告。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	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	2020年1月1日
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報導準則第7號之修正「利率指標變革」	2020年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大之定義」	2020年1月1日
國際財務報導準則第16號之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」	2020年6月1日

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對合併財務報告造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

國際財務報導準則第十六號之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」

此修正提供一項實務權宜作法，對符合特定條件之租金減讓，承租人得選擇不評估其是否係租賃修改，而係將租賃給付之變動數認列於損益。該修正於民國一〇九年七月經金管會認可，並得提前自民國一〇九年一月一日適用。會計政策詳附註四(三)。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司選擇提前於民國一〇九年一月一日開始，針對所有符合條件之租金減讓適用該實務權宜作法，此項會計變動對初次適用日並無影響，於民國一〇九年七月一日至九月三十日及一月一日至九月三十日認列於損益之金額分別為2,373千元及16,842千元。

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

下列新發布、修正及修訂之準則及解釋業經金管會認可並於民國一一〇年開始適用：

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布 之生效日
國際財務報導準則第4號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第9號之延長」	2021年1月1日

合併公司評估適用上述修正，將不致對合併財務報告造成重大變動。

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列國際會計準則理事會（以下簡稱理事會）已發布及修訂但尚未經金管會認可之準則及解釋：

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布 之生效日
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」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	2023年1月1日
國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」	2023年1月1日
國際會計準則第16號之修正「不動產、廠房及設備－達到預定使用狀態前之價款」	2022年1月1日
國際會計準則第37號之修正「虧損性合約－履行合約之成本」	2022年1月1日
國際財務報導準則2018-2020週期之年度改善	2022年1月1日
國際財務報導準則第3號之修正「對觀念架構之引述」	2022年1月1日
國際財務報導準則第17號之修正「保險合約」	2023年1月1日
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報導準則第7號、國際財務報導準則第4號及國際財務報導準則第16號之修正「利率指標變革－第二階段」	2021年1月1日

對合併公司可能攸關者如下：

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容
2020.1.23	國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」	修正條文係為提升準則應用之一致性，以協助企業判定不確定清償日之債務或其他負債於資產負債表究竟應分類為流動（於或可能於一年內到期者）或非流動。 修正條文亦闡明企業可能以轉換為權益來清償之債務之分類規定。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容
2020.5.14	國際會計準則第37號之修正「虧損性合約—履行合約之成本」	修正條文闡明履行合約而發生之成本應包含與合約直接相關之以下成本： • 履行該合約之增額成本—例如直接人工及原料；及 • 與履行合約直接相關之其他成本之分攤—例如履行該合約所使用之不動產、廠房及設備項目之折舊費用之分攤等。

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。

四、重大會計政策之彙總說明

(一)遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則(以下簡稱「編製準則」)及金管會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製。本合併財務報告未包括依照金管會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)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，本合併財務報告所採用之重大會計政策與民國一〇八年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一〇八年度合併財務報告附註四。

(二)合併基礎

1. 列入合併財務報告之子公司

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比			說明
			109.9.30	108.12.31	108.9.30	
本公司	根基營造股份有限公司 (根基營造)	綜合營造業等	34.18 %	34.18 %	34.18 %	本公司取得該公司過半數之董事席位
"	環球購物中心股份有限公司 (環球購物)	超級市場業、百貨公司業、國際貿易業、醫療器材批發及零售業等	84.02 %	84.02 %	84.02 %	本公司持有具表決權股份比例超過已發行總數50%之從屬公司
本公司及環球購物共同持有	冠誠生活股份有限公司 (冠誠生活)	百貨公司業、超級市場業、無店面零售業等	100.00 %	100.00 %	100.00 %	合併公司持有具表決權股份比例超過已發行總數50%之從屬公司
根基營造	捷群投資股份有限公司 (捷群投資)	一般投資業	99.98 %	99.98 %	99.98 %	根基營造持有具表決權股份比例超過已發行總數50%之從屬公司
"	冠慶機電股份有限公司 (冠慶機電)	電器承裝及消防安全設備工程安裝工程業等	99.96 %	99.96 %	99.96 %	根基營造持有具表決權股份比例超過已發行總數50%之從屬公司
冠慶機電及捷群投資共同持有	頂天營造有限公司 (頂天營造)	綜合營造業等	100.00 %	100.00 %	100.00 %	合併公司持有具表決權股份比例超過已發行總數50%之從屬公司
環球購物	冠鼎環球有限公司 (冠鼎環球)	投資經營中國大陸商場總體規劃、配套工程諮詢、商場租賃策劃和諮詢	100.00 %	100.00 %	100.00 %	環球購物持有具表決權股份比例超過已發行總數50%之從屬公司
"	冠樺生活股份有限公司 (冠樺生活)	百貨公司業、超級市場業、無店面零售業等	100.00 %	100.00 %	100.00 %	環球購物持有具表決權股份比例超過已發行總數50%之從屬公司

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比			說明
			109.9.30	108.12.31	108.9.30	
冠鼎環球	冠德環球商業管理(天津)有限公司(註)	商業管理(含出租商業設施)、從事日用品、體育用品、家用電器、辦公用品、鐘表、眼鏡、紡織品等批發、零售及進出口；物業管理；商務諮詢；企業營銷策劃；會務服務；展覽展示服務；停車場經營管理	100.00 %	100.00 %	100.00 %	冠鼎環球持有具表決權股份比例超過已發行總數50%之從屬公司
環球購物及冠誠生活共同持有	冠友生活股份有限公司(冠友生活)	百貨公司業、超級市場業、無店面零售業等	100.00 %	100.00 %	100.00 %	合併公司持有具表決權股份比例超過已發行總數50%之從屬公司

註：合併公司採用權益法之投資KGM International Investment Co., Limited (KGM)之子公司冠德環球商業管理(天津)有限公司(以下簡稱冠德天津)，已於民國一〇八年五月三十一日與天津中北旺資產管理有限公司(出租方)簽訂協議，雙方約定租賃合約於民國一〇八年五月三十一日解除，並於同年七月完成點交程序，相關事項請參附註九(一).7之說明。

2.未列入合併財務報告之子公司：無。

(三)租賃

1.承租人

合併公司針對所有符合下列所有條件之租金減讓承租不動產，選擇採用實務權宜作法，不評估其是否係租賃修改：

- (1)作為新型冠狀病毒肺炎大流行之直接結果而發生之租金減讓；
- (2)租賃給付之變動導致租賃之修正後對價與該變動前租賃之對價幾乎相同或較小；
- (3)租賃給付之任何減少僅影響原於民國一一〇年六月三十日以前到期之給付；且
- (4)該租賃之其他條款及條件並無實質變動。

於實務權宜作法下，租金減讓導致租賃給付變動時，係於啟動租金減讓之事件或情況發生時將變動數認列於損益。

(四)所得稅

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

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

(五)員工福利

期中期間之確定福利計畫退休金係採用前一年度報導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，並針對該報導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。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依編製準則及金管會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製本合併財務報告時，必須作出判斷、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一〇八年度合併財務報告附註五一致。

六、重要會計項目之說明

除下列所述外，本合併財務報告重要會計項目之說明與民國一〇八年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一〇八年度合併財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	<u>109.9.30</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.9.30</u>
現金及零用金	\$ 13,282	13,832	13,973
銀行存款			
支票存款	2,078,277	925,405	1,668,310
活期存款	1,401,092	2,162,225	1,533,687
定期存款	353	-	3,760
約當現金	<u>4,915,896</u>	<u>3,127,923</u>	<u>2,285,163</u>
	<u><u>\$ 8,408,900</u></u>	<u><u>6,229,385</u></u>	<u><u>5,504,893</u></u>

上述約當現金到期區間分別為一〇九年十月至十一月、一〇九年一月至三月及一〇八年十二月，利率區間分別為0.29%~0.32%、0.52%~0.57%及0.56%~0.62%。

合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(廿四)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>109.9.30</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.9.30</u>
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產：			
上市(櫃)公司股票	\$ 60,231	67,499	64,727
基金	<u>-</u>	<u>30,064</u>	<u>28,044</u>
合 計	<u><u>\$ 60,231</u></u>	<u><u>97,563</u></u>	<u><u>92,771</u></u>

1.按公允價值再衡量認列於損益之金額請詳附註六(廿三)。

2.民國一〇九年九月三十日、一〇八年十二月三十一日及九月三十日，合併公司之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>109.9.30</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.9.30</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：			
國內非上市(櫃)公司股票	\$ <u>8,964</u>	<u>8,579</u>	<u>7,083</u>

1.透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

合併公司持有該等權益工具投資為長期策略性投資且非為交易目的所持有，故已指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。

合併公司民國一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日未處分策略性投資，於該期間累積利益及損失未在權益內作任何移轉。

2.信用風險(包括債務工具投資之減損)及市場風險資訊請詳附註六(廿四)。

3.上述金融資產並未有提供作質押擔保之情形。

(四)應收票據及應收帳款

	<u>109.9.30</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.9.30</u>
應收票據	\$ 1,463	3,201	1,898
應收帳款	540,086	1,412,568	348,896
減：備抵損失	(11,383)	-	-
	\$ <u>530,166</u>	<u>1,415,769</u>	<u>350,794</u>

合併公司針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。合併公司應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

<u>109.9.30</u>			
	<u>應收票據及帳 款帳面金額</u>	<u>加權平均預期 信用損失率</u>	<u>備抵存續期間 預期信用損失</u>
未逾期	\$ 530,166	-	-
逾期90天以上	11,383	100%	11,383
	\$ <u>541,549</u>		<u>11,383</u>
<u>108.12.31</u>			
	<u>應收票據及帳 款帳面金額</u>	<u>加權平均預期 信用損失率</u>	<u>備抵存續期間 預期信用損失</u>
未逾期	\$ 1,415,769	-	-
<u>108.9.30</u>			
	<u>應收票據及帳 款帳面金額</u>	<u>加權平均預期 信用損失率</u>	<u>備抵存續期間 預期信用損失</u>
未逾期	\$ 350,794	-	-

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	109年1月至9月	108年1月至9月
期初餘額	\$ -	-
認列之減損損失	11,383	-
期末餘額	<u>\$ 11,383</u>	<u>-</u>

(五)存 貨

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
存貨－買賣業	<u>\$ 15,540</u>	<u>15,105</u>	<u>23,574</u>
存貨－建設業			
預付房地款	9,235	4,235	5,716
營建用地	2,755,192	1,239,027	4,683,217
在建房地	20,786,810	16,660,475	12,106,887
待售房地	<u>10,333,216</u>	<u>14,502,566</u>	<u>17,186,011</u>
小計	<u>33,884,453</u>	<u>32,406,303</u>	<u>33,981,831</u>
合計	<u>\$ 33,899,993</u>	<u>32,421,408</u>	<u>34,005,405</u>

民國一〇九年及一〇八年七月一日至九月三十日及一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日因存貨出售而沖減迴轉備抵跌價損失之金額分別為零元、4,927千元、零元及27,291千元。

民國一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日，合併公司在建房地分別依1.886%及2.123%之資本化利率計算，其利息資本化之金額，請詳附註六(廿三)。

民國一〇九年九月三十日、一〇八年十二月三十一日及九月三十日，合併公司將待售之法定車位信託予他人之金額皆為16,332千元。

合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(六)具重大非控制權益之子公司

子公司之非控制權益對合併公司具重大性者如下：

子公司名稱	主要營業場所/ 公司註冊之國家	非控制權益之所有權權益 及表決權之比例		
		109.9.30	108.12.31	108.9.30
根基營造及 其子公司	台灣	65.82 %	65.82 %	65.82 %

上述子公司之彙總性財務資訊如下，該等財務資訊係依據金管會認可之國際財務報導準則所編製，並已反映合併公司於收購日所作之公允價值調整及就會計政策差異所作之調整，且該等財務資訊係合併公司間之交易尚未銷除前之金額：

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

根基營造及其子公司之彙總性財務資訊：

	<u>109.9.30</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.9.30</u>
流動資產	\$ 8,576,816	7,708,041	7,673,827
非流動資產	733,893	568,807	519,097
流動負債	(6,257,145)	(5,427,525)	(5,441,326)
非流動負債	(110,464)	(108,201)	(104,672)
淨資產	<u>\$ 2,943,100</u>	<u>2,741,122</u>	<u>2,646,926</u>
非控制權益期末帳面金額	<u>\$ 1,109,061</u>	<u>1,055,980</u>	<u>1,002,974</u>

	<u>109年7月至9月</u>	<u>108年7月至9月</u>	<u>109年1月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>
營業收入	\$ <u>3,426,253</u>	<u>2,825,935</u>	<u>10,234,106</u>	<u>8,309,487</u>
本期淨利	\$ 126,179	95,737	434,993	357,917
其他綜合損益	94,452	(7,421)	85,039	74,161
綜合損益總額	<u>\$ 220,631</u>	<u>88,316</u>	<u>520,032</u>	<u>432,078</u>
歸屬於非控制權益之本期淨利	<u>\$ 68,319</u>	<u>23,142</u>	<u>262,655</u>	<u>148,181</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益	<u>\$ 68,243</u>	<u>23,142</u>	<u>262,329</u>	<u>148,181</u>
總額				

	<u>109年7月至9月</u>	<u>108年7月至9月</u>	<u>109年1月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>
營業活動現金流量	\$ 425,014	(164,689)	831,292	1,052,624
投資活動現金流量	(25,409)	426	(80,077)	336
籌資活動現金流量	(168,906)	(18,197)	(169,562)	(18,197)
現金及約當現金增加數	<u>\$ 230,699</u>	<u>(182,460)</u>	<u>581,653</u>	<u>1,034,763</u>
支付予非控制權益之股利	<u>\$ 209,364</u>	<u>209,320</u>	<u>209,364</u>	<u>209,320</u>

(七)不動產、廠房及設備

合併公司不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	<u>土 地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>租賃改良</u>	<u>其他設備(含運輸、辦公、機器、其他設備及租賃資產)</u>	<u>未完工程</u>	<u>總 計</u>
成本或認定成本：						
民國109年1月1日餘額	\$ 3,567,078	4,290,675	1,002,139	287,526	158	9,147,576
增添	-	31,376	8,318	66,127	2,941	108,762
處分及報廢	-	-	(152)	(9,935)	-	(10,087)
民國109年9月30日餘額	<u>\$ 3,567,078</u>	<u>4,322,051</u>	<u>1,010,305</u>	<u>343,718</u>	<u>3,099</u>	<u>9,246,251</u>
民國108年1月1日餘額	\$ 3,567,078	4,285,134	1,430,243	399,547	12,102	9,694,104
增添	-	10,519	9,113	9,251	35,981	64,864
自未完工程轉入(出)	-	15,693	-	-	(15,693)	-
公裝補助款	-	(10,223)	-	-	-	(10,223)
處分及報廢	-	-	(415,992)	(149,661)	-	(565,653)
匯率變動之影響	-	-	4,980	1,765	-	6,745
民國108年9月30日餘額	<u>\$ 3,567,078</u>	<u>4,301,123</u>	<u>1,028,344</u>	<u>260,902</u>	<u>32,390</u>	<u>9,189,837</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	土 地	房屋及建築	租賃改良	其他設備(含運輸、辦公、機器、其他設備及租賃資產)	未完工程	總 計
折舊及減損損失：						
民國109年1月1日餘額	\$ -	1,626,374	621,320	196,088	-	2,443,782
本年度折舊	-	77,099	47,217	20,850	-	145,166
處分及報廢	-	-	(83)	(9,935)	-	(10,018)
民國109年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>1,703,473</u>	<u>668,454</u>	<u>207,003</u>	<u>-</u>	<u>2,578,930</u>
民國108年1月1日餘額	\$ -	1,527,983	861,863	325,101	-	2,714,947
本年度折舊	-	75,964	54,738	17,288	-	147,990
處分及報廢	-	-	(304,023)	(149,658)	-	(453,681)
匯率變動之影響	-	-	6,121	1,765	-	7,886
減損損失	-	-	25,000	-	-	25,000
減損損失迴轉	-	-	(113,110)	-	-	(113,110)
民國108年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>1,603,947</u>	<u>530,589</u>	<u>194,496</u>	<u>-</u>	<u>2,329,032</u>
帳面價值：						
民國109年1月1日	<u>\$ 3,567,078</u>	<u>2,664,301</u>	<u>380,819</u>	<u>91,438</u>	<u>158</u>	<u>6,703,794</u>
民國109年9月30日	<u>\$ 3,567,078</u>	<u>2,618,578</u>	<u>341,851</u>	<u>136,715</u>	<u>3,099</u>	<u>6,667,321</u>
民國108年1月1日	<u>\$ 3,567,078</u>	<u>2,757,151</u>	<u>568,380</u>	<u>74,446</u>	<u>12,102</u>	<u>6,979,157</u>
民國108年9月30日	<u>\$ 3,567,078</u>	<u>2,697,176</u>	<u>497,755</u>	<u>66,406</u>	<u>32,390</u>	<u>6,860,805</u>

1.減損損失迴轉

合併公司與天津中北旺資產管理有限公司、天津御河沿置有限公司(出租方)承租其規劃興建之商場，雙方因解約事宜於民國一〇七年十二月進入仲裁程序，合併公司於民國一〇七年度評估解約可能性提列488,708千元之減損損失。

依民國一〇八年六月二十八日仲裁調解書，出租方同意買回裝修、機電工程等資產，致該資產估計之可回收金額發生變動，故於民國一〇八年九月三十日認列減損迴轉利益113,110千元，認列減損迴轉利益之情形，請詳附註六(廿三)。

2.減損損失

民國一〇八年九月三十日合併公司認列相關租賃改良物之減損損失25,000千元，提列減損損失情形，請詳附註六(廿三)。

3.擔 保

民國一〇九年九月三十日、一〇八年十二月三十一日及九月三十日作為長期借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(八)使用權資產

合併公司承租房屋及建築及運輸設備之成本及折舊，其變動明細如下：

	房屋及建築	運輸設備	總 計
使用權資產成本：			
民國109年1月1日餘額	\$ 2,943,262	5,214	2,948,476
增 添	939,608	4,076	943,684
租賃修改	7,914	-	7,914
民國109年9月30日餘額	<u>\$ 3,890,784</u>	<u>9,290</u>	<u>3,900,074</u>
民國108年1月1日餘額	\$ -	-	-
追溯適用IFRS16之影響數	2,910,619	872	2,911,491
租賃修改	(3,122)	-	(3,122)
民國108年9月30日餘額	<u>\$ 2,907,497</u>	<u>872</u>	<u>2,908,369</u>
使用權資產之折舊及減損損失：			
民國109年1月1日餘額	\$ 158,544	677	159,221
本期折舊	140,791	2,233	143,024
民國109年9月30日餘額	<u>\$ 299,335</u>	<u>2,910</u>	<u>302,245</u>
民國108年1月1日餘額	\$ -	-	-
本期折舊	117,725	327	118,052
民國108年9月30日餘額	<u>\$ 117,725</u>	<u>327</u>	<u>118,052</u>
帳面價值：			
民國109年1月1日	<u>\$ 2,784,718</u>	<u>4,537</u>	<u>2,789,255</u>
民國109年9月30日	<u>\$ 3,591,449</u>	<u>6,380</u>	<u>3,597,829</u>
民國108年9月30日	<u>\$ 2,789,772</u>	<u>545</u>	<u>2,790,317</u>

(九)投資性不動產

合併公司投資性不動產明細如下：

	土地及改良物	房屋及建築	總 計
帳面金額：			
民國109年1月1日	<u>\$ 335,287</u>	<u>175,400</u>	<u>510,687</u>
民國109年9月30日	<u>\$ 335,287</u>	<u>172,016</u>	<u>507,303</u>
民國108年1月1日	<u>\$ 335,287</u>	<u>179,912</u>	<u>515,199</u>
民國108年9月30日	<u>\$ 335,287</u>	<u>176,528</u>	<u>511,815</u>

合併公司投資性不動產於民國一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日間均無重大增添、處分、減損之提列或迴轉之情形，本期折舊金額請詳附註十二，其他相關資訊請參閱民國一〇八年度合併財務報告附註六(十)。

合併公司之投資性不動產公允價值與民國一〇八年度合併財務報告附註六(十)所揭露資訊無重大差異。

民國一〇九年九月三十日、一〇八年十二月三十一日及九月三十日，合併公司之投資性不動產提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十)無形資產

	特許權	商標 及專利權	電腦軟體	總計
帳面價值：				
民國109年1月1日	\$ 27,994	33	14,803	42,830
民國109年9月30日	\$ 25,393	-	10,931	36,324
民國108年1月1日	\$ 31,442	83	20,687	52,212
民國108年9月30日	\$ 28,856	46	15,700	44,602

合併公司無形資產於民國一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日間均無重大增添、處分、減損之提列或迴轉之情形，本期攤銷金額請詳附註十二，其他相關資訊請參閱民國一〇八年度合併財務報告附註六(十一)。

合併公司之無形資產均未有提供質押擔保之情形。

(十一)其他金融資產－流動及取得合約之增額成本

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
其他金融資產－流動	\$ 2,383,016	3,530,868	2,926,088
取得合約之增額成本	152,887	144,525	202,295
	<u>\$ 2,535,903</u>	<u>3,675,393</u>	<u>3,128,383</u>

1.其他金融資產－流動

主要係受限制資產(備償戶與信託價款)及工程存出保證金，其供作質押擔保之情形請詳附註八。

2.取得合約之增額成本－流動

合併公司預期可回收為取得房地買賣合約所支付予代銷公司之佣金或內部銷售部門自行銷售建案之獎金，故將其認列為資產。於認列銷售房地之收入時予以攤銷，民國一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日分別認列109,301千元及14,922千元之推銷費用。

(十二)長短期借款/應付短期票券/一年或一營業週期內到期長期借款

合併公司長短期借款之明細、條件與條款如下：

	109.9.30			
	幣別	利率區間	到期年度	金額
擔保銀行借款	台幣	1.44%~1.98%	109~116	\$ 16,318,630
無擔保銀行借款	台幣	1.10%~2.44%	110~112	4,725,000
應付短期票券	台幣	1.60%~1.66%	109	550,000
合計				<u>\$ 21,593,630</u>
流動				\$ 19,360,470
非流動				2,233,160
合計				<u>\$ 21,593,630</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

108.12.31

	幣別	利率區間	到期年度	金額
擔保銀行借款	台幣	1.75%~2.20%	109~115	\$ 16,575,399
無擔保銀行借款	台幣	1.40%~2.55%	109~112	4,715,000
合 計				<u>\$ 21,290,399</u>
流 動				\$ 19,105,824
非 流 動				2,184,575
合 計				<u>\$ 21,290,399</u>

108.9.30

	幣別	利率區間	到期年度	金額
擔保銀行借款	台幣	1.69%~2.32%	108~115	\$ 17,986,194
無擔保銀行借款	台幣	1.40%~2.55%	109~112	4,965,000
合 計				<u>\$ 22,951,194</u>
流 動				\$ 20,656,806
非 流 動				2,294,388
合 計				<u>\$ 22,951,194</u>

1.借款之發行及償還

民國一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日新增金額分別為11,688,785千元及8,169,719千元；償還之金額分別為11,390,429千元及7,628,413千元。

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。

3.聯貸借款合同

- 子公司於民國一〇〇年五月與台灣土地銀行等四家銀行簽訂聯合貸款合約，總額度為4,500,000千元，以一年為一期，分十五期攤還。
- 依上述聯合授信合約約定：(1)長期擔保放款部分不得循環動用；於首次動用屆滿一年起，以一年為一期共分十五期攤還；(2)中期擔保借款部分得於500,000千元授信額度及五年授信期間內循環動用。利率分別依臺灣土地銀行公告之指標利率加碼年利率0.90%及1.00%計算，按月計付。
- 子公司之財務報表因上述長期借款而須配合之授信條件區間如下：
 - (1)負債比率：應維持在150%(含)以下。
 - (2)利息保障倍數：應維持在2倍(含)以上。
 - (3)股東權益：應維持在新臺幣30億元以上。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

上述比率與標準以經管理銀行認可之借款人會計師查核簽證之該年度財務查核報告為準；若違反上述財務比率或限制約定之一，則借款人應於查核報告年度次年六月一日起一年內完成改善。上述改善期間內未完成改善時，應就改善期間屆滿當時之未清償本金總餘額計付罰款予管理銀行，並加計借款利息。

於民國一〇九年三月合併公司已提前清償上述聯貸借款。

(十三)應付公司債/一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債

合併公司應付公司債明細如下：

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
有擔保普通公司債	\$ 4,500,000	4,500,000	3,500,000
減：一年內到期	(1,500,000)	-	-
應付公司債－非流動	<u>\$ 3,000,000</u>	<u>4,500,000</u>	<u>3,500,000</u>

1.合併公司於民國一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日間均未發行、再買回或償還應付公司債，相關資訊請參閱民國一〇八年度合併財務報告附註六(十四)。

2.合併公司於民國一〇九年十月七日發行有擔保普通公司債1,000,000千元，票面利率0.6%，發行期間五年，已於民國一〇九年九月二十八日經證券櫃檯買賣中心核准在案。

3.前述有擔保普通公司債提供擔保情形請詳附註八。

(十四)租賃負債

合併公司租賃負債之帳面金額如下：

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
流動	\$ <u>153,868</u>	<u>129,914</u>	<u>124,801</u>
非流動	\$ <u>3,546,970</u>	<u>2,714,817</u>	<u>2,741,703</u>

到期分析請詳附註六(廿四)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

	109年7月至9月	108年7月至9月	109年1月至9月	108年1月至9月
租賃負債之利息費用	\$ <u>16,677</u>	<u>12,851</u>	<u>44,962</u>	<u>38,930</u>
新型冠狀病毒肺炎相關租金補貼(其他收入)	\$ <u>2,373</u>	<u>-</u>	<u>16,842</u>	<u>-</u>

認列於現金流量表之金額如下：

	109年1月至9月	108年1月至9月
不計入租賃負債衡量之變動租賃給付	\$ <u>77,995</u>	<u>55,925</u>
租賃之現金流出總額	\$ <u>218,448</u>	<u>191,131</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

1.房屋及建築之租賃

- (1)合併公司承租台灣省屏東農田水利會之屏東公園段土地，租賃期間原為三十年，租金按申報地價之一定成數計算給付。於民國一〇〇年下半年度協議延長租賃期間十年，並支付權利金16,000千元，合併公司得於租賃契約到期前二年與出租人簽訂契約，依雙方議定之續約條件優先承租。
- (2)合併公司向交通部台灣鐵路管理局承租新左營車站商場，租賃期間為十三年(含整建期一年)，期滿後營運權歸台鐵。租金給付除每年需支付定額權利金外，尚需依營業額之一定百分比支付營運權利金。
- (3)合併公司向交通部台灣鐵路管理局承租板橋車站商場，租賃期間為十六年(含整建期一年)，租金給付定額權利金：第一至四年不調漲，第五年起每年按前一年金額調漲3%。部份合約之租賃給付取決於當合併公司所承租店面於租賃期間之銷售金額計算。
- (4)合併公司向房地產開發商天津中北旺資產管理有限公司、天津御河沿置業有限公司(出租方)承租其規劃興建之商場，租賃期為點交後起算二十年，該約已於民國一〇七年度認列因終止而產生之相關損失，且依民國一〇八年六月二十八日仲裁調解書確認解除合約。
- (5)合併公司向交通部台灣鐵路管理局承租南港車站商場，租賃期間為十六年(含整建期一年)，租金給付除每年需支付定額權利金外，尚需依營業額之一定百分比支付營運權利金。
- (6)合併公司與交通部高速鐵路工程局及交通部鐵道局，分別簽訂「桃園國際機場聯外捷運系統林口站商場」及「臺灣桃園國際機場聯外捷運系統A19站商場租賃案」租賃契約，租賃期間為自簽約翌日起算二十年，權利金給付為投標營業權利金與實際營業權利金較高者計收。實際權利金係依營業額及營業外收入之一定比例計算之；另需支付土地租金及房屋租金。
- (7)合併公司與亞朔開發(股)公司簽訂捷運機場長庚醫院(A8)站共開大樓商場及停車場租賃契約，租賃期間為開始營運後起算二十年，商場部分按包底租金及營業額抽成兩者取其高方式計算。

(十五)負債準備

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
保固準備	\$ <u>100,039</u>	<u>102,482</u>	<u>98,828</u>

合併公司於民國一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日間負債準備無重大變動，相關資訊請參閱民國一〇八年度合併財務報告附註六(十六)。

上述合併公司之保固負債準備主要與工程承攬相關，係依據各類工程歷史保固資料估計，合併公司預期該負債多於工程驗收之一年後發生。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十六)營業租賃—出租人租賃

合併公司出租其投資性不動產，由於並未移轉付屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約係分類為營業租賃，請詳附註六(九)投資性不動產。

租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	<u>109.9.30</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.9.30</u>
低於一年	\$ 13,240	13,238	13,238
一至二年	9,309	13,238	14,594
二至三年	4,571	7,234	8,045
三至四年	4,571	4,571	4,571
四至五年	4,762	4,590	4,571
五年以上	<u>5,840</u>	<u>9,440</u>	<u>10,602</u>
未折現租賃給付總額	<u>\$ 42,293</u>	<u>52,311</u>	<u>55,621</u>

民國一〇九年及一〇八年七月一日至九月三十日及一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日由投資性不動產產生之租金收入分別為3,308千元、3,374千元、9,924千元及10,094千元；另尚無發生重大維護及保養費用。

(十七)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一〇八年及一〇七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：

	<u>109年7月至9月</u>	<u>108年7月至9月</u>	<u>109年1月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>
營業成本	\$ <u>123</u>	<u>94</u>	<u>529</u>	<u>343</u>
營業費用	\$ <u>87</u>	<u>76</u>	<u>298</u>	<u>256</u>

2.確定提撥計畫

合併公司確定提撥退休金辦法下之退休金費用如下，已提撥至勞工保險局：

	<u>109年7月至9月</u>	<u>108年7月至9月</u>	<u>109年1月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>
營業成本	\$ <u>4,165</u>	<u>4,005</u>	<u>12,286</u>	<u>12,573</u>
營業費用	\$ <u>4,567</u>	<u>4,774</u>	<u>13,748</u>	<u>13,798</u>

3.短期帶薪假負債

	<u>109.9.30</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.9.30</u>
短期帶薪假負債	\$ <u>21,029</u>	<u>21,533</u>	<u>18,918</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十八)所得稅

1.合併公司所得稅費用明細如下：

	<u>109年7月至9月</u>	<u>108年7月至9月</u>	<u>109年1月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>
當期所得稅費用				
當期產生	\$ 50,091	52,872	239,678	179,102
未分配盈餘加徵	-	-	41,118	3,380
調整前期之當期所得稅	-	903	(10,204)	(8,688)
土地增值稅	<u>31,427</u>	<u>43,588</u>	<u>94,686</u>	<u>87,199</u>
	<u>81,518</u>	<u>97,363</u>	<u>365,278</u>	<u>260,993</u>
遞延所得稅費用				
暫時性差異之發生及迴轉	<u>(3,655)</u>	<u>(855)</u>	<u>4,004</u>	<u>(2,809)</u>
繼續營業單位之所得稅費用	<u>\$ 77,863</u>	<u>96,508</u>	<u>369,282</u>	<u>258,184</u>

2.合併公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇七年度。

(十九)資本及其他權益

除下列所述外，合併公司於民國一〇九年及一〇八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一〇八年度合併財務報告附註六(二十)。

1.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	<u>109.9.30</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.9.30</u>
發行股票溢價	\$ 827,906	827,906	827,906
公司債轉換溢價	236,408	236,408	236,408
庫藏股票交易	270,473	254,535	254,537
處分資產增益	34,912	34,912	34,912
其 他	<u>26,398</u>	<u>26,112</u>	<u>26,110</u>
	<u>\$ 1,396,097</u>	<u>1,379,873</u>	<u>1,379,873</u>

依公司法規定，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

依本公司章程規定，每年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補累積虧損，次提撥10%為法定盈餘公積，並依法令規定提列及迴轉特別盈餘公積，其餘除派付股息外，如尚有盈餘，再由董事會擬具分配股東紅利議案，提請股東會決議之。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(1)法定盈餘公積

公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

(2)特別盈餘公積

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與所提列特別盈餘公積餘額之差額，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。截至民國一〇九年九月三十日，特別盈餘公積餘額為25,804千元。

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一〇九年六月十九日及一〇八年六月十日經股東常會決議民國一〇八年度及一〇七年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	108年度		107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>755,687</u>	1.00	<u>503,791</u>

3.庫藏股

民國一〇九年及一〇八年九月三十日，合併公司持有本公司股票情形如下：

單位：千股

子公司名稱	109.9.30			108.9.30		
	股數	帳面價值	市 價	股數	帳面價值	市 價
根基營造	500	\$ 1,222	19,550	500	1,222	13,725
捷群投資	8,518	55,384	333,071	8,518	55,384	233,831
冠慶機電	1,607	14,590	62,834	1,607	14,590	44,112
	<u>10,625</u>	<u>\$ 71,196</u>	<u>415,455</u>	<u>10,625</u>	<u>71,196</u>	<u>291,668</u>

4.其他權益(稅後淨額)

	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	透過其他綜合 損益按公允價值 衡量之金融資產 未實現損益	非控制 權 益	合 計
民國109年1月1日餘額	\$ (26,264)	460	(5,049)	(30,853)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	(3,084)	-	(587)	(3,671)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益	-	711	(326)	385
民國109年9月30日餘額	<u>\$ (29,348)</u>	<u>1,171</u>	<u>(5,962)</u>	<u>(34,139)</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	透過其他綜合 損益按公允價值 衡量之金融資產 未實現損益	非控制 權 益	合 計
民國108年1月1日餘額	\$ (25,910)	364	(5,870)	(31,416)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	(629)	-	(120)	(749)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益	-	(369)	(143)	(512)
民國108年9月30日餘額	\$ (26,539)	(5)	(6,133)	(32,677)

(二十)每股盈餘

合併公司基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

	109年7月至9月	108年7月至9月	109年1月至9月	108年1月至9月
基本每股盈餘				
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ 409,052	262,053	1,196,025	493,597
普通股加權平均流通在外股數	493,166	493,166	493,166	493,166
	\$ 0.83	0.53	2.43	1.00
稀釋每股盈餘				
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)	\$ 409,052	262,053	1,196,025	493,597
普通股加權平均流通在外股數	493,166	493,166	493,166	493,166
員工股票酬勞之影響	757	211	1,280	599
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)	493,923	493,377	494,446	493,765
	\$ 0.83	0.53	2.42	1.00

(廿一)客戶合約之收入

1.收入之細分

	109年7月至9月			
	建設部門	營造部門	百貨部門	合 計
主要地區市場：				
臺 灣	\$ 2,136,633	2,226,221	342,322	4,705,176
主要產品/服務線：				
房地銷售收入	\$ 1,984,314	-	-	1,984,314
工程合約收入	149,417	2,225,536	-	2,374,953
專櫃淨額收入	-	-	283,150	283,150
勞務提供收入	-	-	8,364	8,364
租賃收入	2,902	685	21,889	25,476
其他收入	-	-	28,919	28,919
	\$ 2,136,633	2,226,221	342,322	4,705,176

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

		109年7月至9月			
		建設部門	營造部門	百貨部門	合 計
收入認列時點：					
於某一時點移轉之商品	\$	1,984,314	-	328,589	2,312,903
隨時間逐步移轉之收入		2,902	685	13,733	17,320
隨時間逐步移轉之工程		149,417	2,225,536	-	2,374,953
	\$	<u>2,136,633</u>	<u>2,226,221</u>	<u>342,322</u>	<u>4,705,176</u>
		108年7月至9月			
		建設部門	營造部門	百貨部門	合 計
主要地區市場：					
臺 灣	\$	<u>1,520,734</u>	<u>1,108,256</u>	<u>339,078</u>	<u>2,968,068</u>
主要產品/服務線：					
房地銷售收入	\$	1,512,172	-	-	1,512,172
工程合約收入		-	1,107,570	-	1,107,570
專櫃淨額收入		-	-	270,998	270,998
勞務提供收入		5,779	-	7,916	13,695
租賃收入		2,783	686	32,228	35,697
其他收入		-	-	27,936	27,936
	\$	<u>1,520,734</u>	<u>1,108,256</u>	<u>339,078</u>	<u>2,968,068</u>
收入認列時點：					
於某一時點移轉之商品	\$	1,517,951	-	298,934	1,816,885
隨時間逐步移轉之收入		2,783	686	40,144	43,613
隨時間逐步移轉之工程		-	1,107,570	-	1,107,570
	\$	<u>1,520,734</u>	<u>1,108,256</u>	<u>339,078</u>	<u>2,968,068</u>
		109年1月至9月			
		建設部門	營造部門	百貨部門	合 計
主要地區市場：					
臺 灣	\$	<u>6,184,981</u>	<u>6,658,131</u>	<u>929,375</u>	<u>13,772,487</u>
主要產品/服務線：					
房地銷售收入	\$	5,954,020	-	-	5,954,020
工程合約收入		221,016	6,656,093	-	6,877,109
專櫃淨額收入		-	-	765,984	765,984
勞務提供收入		1,353	-	22,835	24,188
租賃收入		8,592	2,038	63,498	74,128
其他收入		-	-	77,058	77,058
	\$	<u>6,184,981</u>	<u>6,658,131</u>	<u>929,375</u>	<u>13,772,487</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

		109年1月至9月			
		建設部門	營造部門	百貨部門	合 計
收入認列時點：					
於某一時點移轉之商品	\$	5,954,020	-	887,305	6,841,325
隨時間逐步移轉之收入		9,945	2,038	42,070	54,053
隨時間逐步移轉之工程		221,016	6,656,093	-	6,877,109
	\$	<u>6,184,981</u>	<u>6,658,131</u>	<u>929,375</u>	<u>13,772,487</u>
		108年1月至9月			
		建設部門	營造部門	百貨部門	合 計
主要地區市場：					
臺 灣	\$	<u>4,099,971</u>	<u>4,049,965</u>	<u>993,046</u>	<u>9,142,982</u>
主要產品/服務線：					
房地銷售收入	\$	3,994,892	-	-	3,994,892
工程合約收入		76,190	4,047,929	-	4,124,119
專櫃淨額收入		-	-	798,223	798,223
勞務提供收入		20,540	-	22,778	43,318
租賃收入		8,349	2,036	91,390	101,775
其他收入		-	-	80,655	80,655
	\$	<u>4,099,971</u>	<u>4,049,965</u>	<u>993,046</u>	<u>9,142,982</u>
收入認列時點：					
於某一時點移轉之商品	\$	4,015,432	-	878,878	4,894,310
隨時間逐步移轉之收入		8,349	2,036	114,168	124,553
隨時間逐步移轉之工程		76,190	4,047,929	-	4,124,119
	\$	<u>4,099,971</u>	<u>4,049,965</u>	<u>993,046</u>	<u>9,142,982</u>

2.合約餘額

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
應收帳款	\$ 540,086	1,412,568	348,896
減：備抵損失	(11,383)	-	-
合 計	<u>\$ 528,703</u>	<u>1,412,568</u>	<u>348,896</u>
合約資產-工程	\$ 2,171,757	1,349,793	1,557,056
減：備抵損失	-	-	-
合 計	<u>\$ 2,171,757</u>	<u>1,349,793</u>	<u>1,557,056</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
合約負債-工程	\$ 1,218,952	930,947	557,269
合約負債-房地銷售	6,550,926	5,177,387	5,175,500
合約負債-健身房	10,186	10,137	9,936
合約負債-紅利點數	27,264	16,828	20,104
合約負債-專案	531	-	-
合約負債-禮券	57,693	52,039	-
合 計	<u>\$ 7,865,552</u>	<u>6,187,338</u>	<u>5,762,809</u>

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(四)。

合約資產及合約負債之變動主要係源自合併公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異。爰民國一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日並無其他重大變動情形。

截至民國一〇九年九月三十日止，合併公司預售房地個案交付信託之預售屋款金額及孳息之金額為728,535千元，均已實際交付各銀行信託專戶內，帳列其他金融資產－流動項下。相關信託專戶內容如下：

工程代號	109.9.30
103G	\$ 555,850
105A	14,995
950B	157,690
	<u>\$ 728,535</u>

(廿二)員工及董事酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥不低於0.5%為員工酬勞及不高於2%為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

本公司民國一〇九年及一〇八年七月一日至九月三十日及一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日員工酬勞估列金額分別為9,088千元、5,789千元、29,595千元及12,956千元，董事酬勞估列金額分別為9,088千元、5,789千元、29,595千元及12,956千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為該段期間之營業費用。若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將差異認列為次年度損益。如董事會決議員工酬勞以股票發放者，股票酬勞之股數計算基礎係依據董事會決議前一日之普通股收盤價計算。

本公司民國一〇八年度及一〇七年度員工酬勞提列金額分別為30,433千元及7,247千元，董事酬勞提列金額分別為30,433千元及14,493千元，與實際分派情形並無差異，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(廿三)營業外收入及支出

1.利息收入

合併公司之利息收入明細如下：

	<u>109年7月至9月</u>	<u>108年7月至9月</u>	<u>109年1月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>
銀行存款(含短票息)	\$ 2,325	2,793	7,763	9,044
放款及應收款	1,656	1,854	6,082	4,250
工程存出保證金(含押金)	34	-	635	1,586
	<u>\$ 4,015</u>	<u>4,647</u>	<u>14,480</u>	<u>14,880</u>

2.其他收入

合併公司之其他收入明細如下：

	<u>109年7月至9月</u>	<u>108年7月至9月</u>	<u>109年1月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>
股利收入	\$ 3,023	2,947	3,435	3,456

3.其他利益及損失

合併公司之其他利益及損失明細如下：

	<u>109年7月至9月</u>	<u>108年7月至9月</u>	<u>109年1月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>
外幣兌換(損)益	\$ 284	(7)	646	(3,826)
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨(損)益	(3,326)	(331)	(13,348)	1,823
處分不動產、廠房及設備利益	(70)	(1)	94	(1)
其他支出	(193)	4,922	(1,258)	(14,687)
租金收入	211	164	618	433
其他收入	29,180	5,877	74,156	32,509
補助收入	2,373	-	16,842	-
減損損失	-	-	-	(25,000)
減損損失迴轉	-	-	-	113,110
	<u>\$ 28,459</u>	<u>10,624</u>	<u>77,750</u>	<u>104,361</u>

4.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	<u>109年7月至9月</u>	<u>108年7月至9月</u>	<u>109年1月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>
利息費用				
銀行借款	\$ 97,575	119,561	303,416	361,406
支付代金利息	88	107	186	225
工程存出保證金折現	-	704	-	704
聯貸案主辦費	-	188	4,875	563
公司債利息及手續費	21,474	21,442	63,928	68,355
其他財務費用	16,677	12,851	44,962	38,930
其他	235	218	774	597
減：利息資本化	(35,057)	(39,842)	(143,725)	(124,738)
	<u>\$ 100,992</u>	<u>115,229</u>	<u>274,416</u>	<u>346,042</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(廿四)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一〇八年度合併財務報告附註六(廿五)。

1.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合 約 現金流量	一年 以內	1-3年	3-5年	超過5年
109年9月30日						
非衍生金融負債						
長短期借款	\$ 21,043,630	21,637,290	12,833,118	4,648,312	3,083,656	1,072,204
應付短期票券	550,000	550,000	550,000	-	-	-
普通公司債(含一年內到期)	4,500,000	4,595,207	1,510,745	1,024,078	2,060,384	-
應付票據、帳款及其他應付款	5,732,763	5,732,763	3,701,651	2,031,112	-	-
存入保證金	101,365	101,365	-	101,365	-	-
長期負債(含一年內)及其他非流動負債	65,344	66,138	16,667	33,069	16,402	-
租賃負債	3,700,838	4,378,538	220,146	478,841	475,741	3,203,810
	<u>\$ 35,693,940</u>	<u>37,061,301</u>	<u>18,832,327</u>	<u>8,316,777</u>	<u>5,636,183</u>	<u>4,276,014</u>
108年12月31日						
非衍生金融負債						
長短期借款(含一年內到期)	\$ 21,290,399	22,176,874	7,161,146	9,937,097	4,094,208	984,423
普通公司債	4,500,000	4,627,523	-	1,522,568	3,104,955	-
應付票據、帳款及其他應付款	5,725,854	5,725,854	4,233,389	1,492,465	-	-
存入保證金	90,754	90,754	1,703	89,051	-	-
長期負債(含一年內)及其他非流動負債	81,680	82,893	16,755	33,245	32,893	-
租賃負債	2,844,731	3,384,464	176,787	360,311	366,367	2,480,999
	<u>\$ 34,533,418</u>	<u>36,088,362</u>	<u>11,589,780</u>	<u>13,434,737</u>	<u>7,598,423</u>	<u>3,465,422</u>
108年9月30日						
非衍生金融負債						
長短期借款(含一年內到期)	\$ 22,951,194	23,911,692	8,044,455	10,680,245	4,198,242	988,750
應付短期票券	130,000	130,000	130,000	-	-	-
普通公司債(含一年內到期)	3,500,000	3,596,731	-	1,526,538	2,070,193	-
應付票據、帳款及其他應付款	6,239,331	6,239,331	4,723,212	1,516,119	-	-
存入保證金	83,753	83,753	1,415	82,338	-	-
長期負債(含一年內)及其他非流動負債	81,680	82,892	16,755	33,245	32,892	-
租賃負債	2,866,504	3,416,829	174,841	356,461	367,227	2,518,300
	<u>\$ 35,852,462</u>	<u>37,461,228</u>	<u>13,090,678</u>	<u>14,194,946</u>	<u>6,668,554</u>	<u>3,507,050</u>

合併公司並不預期到期日之現金流量發生時點會有顯著提早，或實際金額會有顯著不同之情事。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.利率分析

合併公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。合併公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率，為利率增加或減少1%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日之稅前淨利將減少或增加157,827千元及172,134千元，考量利息資本化後之淨利將減少或增加103,578千元及126,525千元，主因係合併公司有變動利率借款。

3.其他價格風險

如報導日權益證券價格變動(兩期分析係採用相同基礎，且假設其他變動因素不變)，對綜合損益項目之影響如下：

報導日證券價格	109年1月至9月		108年1月至9月	
	其他綜合損 益稅後金額	稅後損益	其他綜合損 益稅後金額	稅後損益
上漲10%	\$ 896	6,023	708	9,277
下跌10%	\$ (896)	(6,023)	(708)	(9,277)

4.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

合併公司透過損益按公允價值衡量之金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者及租賃負債，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

	109.9.30				
	帳面金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
強制透過損益按公允價值衡量之 非衍生金融資產	\$ 60,231	60,231	-	-	60,231
透過其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產	\$ 8,964	528	-	8,436	8,964

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

		109.9.30			
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合 計
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 8,408,900	-	-	-	-
應收票據及帳款	530,166	-	-	-	-
其他應收款	2,703	-	-	-	-
其他金融資產-流動	2,383,016	-	-	-	-
其他金融資產-非流動	127,096	-	-	-	-
小 計	11,451,881	-	-	-	-
合 計	<u>\$11,521,076</u>	<u>60,759</u>	<u>-</u>	<u>8,436</u>	<u>69,195</u>
按攤銷後成本衡量之金融負債					
長短期借款	\$21,043,630	-	-	-	-
應付短期票券	550,000	-	-	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	5,732,763	-	-	-	-
應付公司債(含一年內)	4,500,000	-	-	-	-
長期應付款(含一年內)	65,344	-	-	-	-
租賃負債(含一年內)	3,700,838	-	-	-	-
存入保證金	101,365	-	-	-	-
合 計	<u>\$35,693,940</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		108.12.31			
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合 計
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
強制透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產	\$ 97,563	97,563	-	-	97,563
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 8,579	656	-	7,923	8,579
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 6,229,385	-	-	-	-
應收票據及帳款	1,415,769	-	-	-	-
其他金融資產-流動	3,530,868	-	-	-	-
其他金融資產-非流動	72,968	-	-	-	-
小 計	11,248,990	-	-	-	-
合 計	<u>\$11,355,132</u>	<u>98,219</u>	<u>-</u>	<u>7,923</u>	<u>106,142</u>
按攤銷後成本衡量之金融負債					
長短期借款(含一年內到期)	\$21,290,399	-	-	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	5,725,854	-	-	-	-
應付公司債	4,500,000	-	-	-	-
長期應付款(含一年內)	81,680	-	-	-	-
租賃負債(含一年內)	2,844,731	-	-	-	-
存入保證金	90,754	-	-	-	-
合 計	<u>\$34,533,418</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

		108.9.30			
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合 計
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
強制透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產	\$ 92,771	92,771	-	-	92,771
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 7,083	463	-	6,620	7,083
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 5,504,893	-	-	-	-
應收票據及帳款	350,794	-	-	-	-
其他金融資產-流動	2,926,088	-	-	-	-
其他金融資產-非流動	99,994	-	-	-	-
小 計	8,881,769	-	-	-	-
合 計	\$ 8,981,623	93,234	-	6,620	99,854
按攤銷後成本衡量之金融負債					
長短期借款(含一年內到期)	\$22,951,194	-	-	-	-
應付短期票券	130,000	-	-	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	6,239,331	-	-	-	-
應付公司債	3,500,000	-	-	-	-
長期應付款(含一年內)	81,680	-	-	-	-
租賃負債(含一年內)	2,866,504	-	-	-	-
存入保證金	83,753	-	-	-	-
合 計	\$35,852,462	-	-	-	-

(2)第三等級之變動明細表

透過其他綜合損益 按公允價值衡量			
無公開報價 之權益工具		債券投資	合 計
民國109年1月1日	\$ 7,923	-	7,923
民國109年9月30日	\$ 8,436	-	8,436
民國108年1月1日	\$ 7,245	-	7,245
民國108年9月30日	\$ 6,620	-	6,620

上述總利益或損失，係列報於「透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益(損失)」。其中與民國一〇九年及一〇八年九月三十日仍持有之資產相關者如下：

	109年7月至9月	108年7月至9月	109年1月至9月	108年1月至9月
總利益或損失				
認列於其他綜合損益(列報於「透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益(損失)」)	\$ 572	(462)	513	(625)

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(3)各等級間的移轉

合併公司持有之股票具有活絡市場之公開報價而被歸類於第一等級，於民國一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日公允價值之等級並無變動，故於民國一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日並無各等級移轉之情形。

(廿五)財務風險管理

合併公司財務風險管理目標及政策與民國一〇八年度合併財務報告附註六(廿六)所揭露者無重大變動。

(廿六)資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一〇八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一〇八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一〇八年度合併財務報告附註六(廿七)。

(廿七)非現金交易之投資及籌資活動

合併公司於民國一〇九年一月一日至九月三十日之非現金交易投資及籌資活動如下：

以租賃方式取得使用權資產，請詳附註六(八)。

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

於本合併財務報告之涵蓋期間內與合併公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與合併公司之關係
財團法人冠德玉山教育基金會	其董事長與本公司董事長係二親等關係

(二)與關係人間之交易事項

- 1.合併公司於民國一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日捐贈予其他關係人分別為13,625千元及9,500千元，以作為基金會推展會務之用。
- 2.合併公司出租辦公大樓之部分空間予其他關係人，租期為五年；民國一〇九年及一〇八年七月一日至九月三十日及一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日之租金收入分別為15千元、15千元、43千元及43千元。

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	109年7月至9月	108年7月至9月	109年1月至9月	108年1月至9月
短期員工福利	\$ 28,442	19,908	100,204	77,110
退職後福利	67	64	214	253
	<u>\$ 28,509</u>	<u>19,972</u>	<u>100,418</u>	<u>77,363</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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	109.9.30	108.12.31	108.9.30
待售房地	銀行借款	\$ 9,044,527	9,081,604	10,933,956
營建用地	"	211,953	211,953	3,318,550
在建房地	"	15,540,367	13,471,475	9,144,387
投資性不動產及不動產、廠房及設備淨額	銀行借款及應付公司債	6,461,026	6,514,072	6,542,508
其他金融資產-流動	銀行借款、價金信託、履約保證金及應付公司債	2,064,712	2,911,788	1,857,255
其他金融資產-非流動	履約保證及信託	112,894	60,893	86,892
		<u>\$ 33,435,479</u>	<u>32,251,785</u>	<u>31,883,548</u>

註：合併公司民國一〇九年九月三十日、一〇八年十二月三十一日及九月三十日提供子公司之股票共計293,414千股，為銀行借款及預收房地款擔保品。

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾：

1.合併公司承攬之重大工程契約總額如下：

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
承攬工程契約總額	<u>\$ 34,099,929</u>	<u>20,912,565</u>	<u>18,556,442</u>
已收取金額	<u>\$ 13,063,814</u>	<u>6,728,027</u>	<u>6,531,381</u>

2.合併公司與客戶簽訂之預售及成屋銷售合約價款如下：

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
已簽訂之銷售合約價款	<u>\$ 18,689,490</u>	<u>14,898,155</u>	<u>16,143,344</u>
已依約收取金額	<u>\$ 6,550,926</u>	<u>5,177,387</u>	<u>5,175,500</u>

3.合併公司於民國一〇九年九月三十日、一〇八年十二月三十一日及九月三十日因經營商場簽訂之租賃契約資訊，請詳附註六(十五)；另並依約支付履約保證金及履約保證函之明細如下：

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
存出保證金	<u>RMB 4,051</u>	<u>RMB 12,000</u>	<u>RMB 12,000</u>
存出保證票據	<u>\$ 232,550</u>	<u>172,550</u>	<u>111,000</u>

4.合併公司於民國一〇四年九月與常新欣業(股)公司簽訂新北市中和區健康段共開大樓及停車場樓層租賃契約，商場部分除每月支付定額租金外，尚需依營業額抽成方式計算。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 5.於民國一〇九年一月、一〇八年及一〇七年十二月合併公司經董事會通過，擬捐助「財團法人冠德玉山教育基金會」，並承諾於分別民國一〇九年度及一〇八年度捐贈15,000千元及10,500千元，以作為該基金會推展會務之用。
- 6.合併公司於因合建分屋及聯合開發案所支付存出保證金及存出保證票據之明細如下：

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
存出保證金	\$ <u>266,340</u>	<u>538,675</u>	<u>247,232</u>
存出保證票據	\$ <u>1,338,201</u>	<u>982,599</u>	<u>936,124</u>

- 7.合併公司向房地開發商天津中北旺資產管理有限公司、天津御河沿置業有限公司(出租方)承租其規劃興建之商場，租賃期間自一〇五年十二月起，共二十年。因出租方未履行原出租條件之承諾，合併公司於民國一〇七年七月行使解約權解除合約，並同時向中國國際經濟貿易仲裁委員會申請仲裁，請求解除租賃合約書並返還履約保證金、賠償裝修之帳面損失及違約金等計人民幣230,057千元。出租方亦於民國一〇七年九月二十六日提出仲裁反請求，請求解除租賃合約、將租賃物恢復原狀、無須返還保證金、違約金、工程折舊損失及預期利益損失合計人民幣248,299千元。民國一〇七年十二月二十四日已開立第一次仲裁庭，合併公司已於民國一〇七年度估列相關損失。

於民國一〇八年六月二十八日經仲裁調解完成，雙方解除租賃合約，並於民國一〇八年七月完成商場點交，出租方將依和解協議退回保證金，截至一〇九年九月三十日尚未收回人民幣4,051千元。

- 8.合併公司申請經濟部科技研究發展專案-產業升級創新平台輔導計畫(OMO數位新零售智慧化服務平台計畫)，計畫期間自一〇八年五月一日至一〇九年十二月三十一日，通過之補助款為10,500千元，需提供相對同額履約保證函，待計畫結束後六個月結束通過，始得退回，截至一〇九年九月三十日已退回8,000千元。

(二)或有負債：

合併公司承攬之041A工程因鄰房廠商主張合併公司施工不當造成該廠房結構、地坪等受損，雙方協調不成，該鄰房廠商遂起訴請求合併公司連帶賠償損害計15,665千元，合併公司將視判決結果續行處理。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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	109年7月至9月			108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	123,024	128,259	251,283	107,170	139,731	246,901
勞健保費用	9,220	9,022	18,242	6,797	8,689	15,486
退休金費用	4,288	4,654	8,942	4,099	4,850	8,949
其他員工福利費用	405	9,218	9,623	(6)	7,881	7,875
折舊費用	2,374	102,102	104,476	1,169	88,307	89,476
攤銷費用	-	2,506	2,506	-	3,988	3,988

功 能 別 性 質 別	109年1月至9月			108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	353,717	402,533	756,250	312,244	375,473	687,717
勞健保費用	27,216	26,215	53,431	26,102	25,790	51,892
退休金費用	12,815	14,046	26,861	12,916	14,054	26,970
其他員工福利費用	1,091	22,340	23,431	232	19,059	19,291
折舊費用	5,068	286,506	291,574	3,384	266,042	269,426
攤銷費用	-	7,729	7,729	-	11,990	11,990

(二)營運之季節性：合併公司之營運不受季節性或週期性因素影響。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇九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 (註一)	關係 (註一)	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	根基營造	冠德建設	母子公司	\$ 5,885,834	14,192	14,192	14,192	-	0.48 %	5,885,834	N	Y	N
2	頂天營造	冠德建設	母子公司	54,696	14,192	14,192	14,192	-	25.95 %	54,696	N	Y	N
2	"	根基營造	母子公司	8,204,412	1,376,500	1,376,500	1,376,500	-	2,516.64 %	16,408,824	N	Y	N
3	環球購物	冠友生活	3	2,877,951	200,000	200,000	20,000	-	4.17 %	5,755,902	Y	N	N
3	"	冠樺生活	2	2,877,951	150,000	95,000	65,000	-	1.98 %	5,755,902	Y	N	N

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

註一：背書保證者與被背書保證對象之關係：

- (1)有業務往來之公司。
- (2)公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (3)直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (4)公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。
- (5)基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。
- (6)因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。
- (7)同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

註二：冠德公司經台北市政府要求需徵提連帶保證人，故根基營造分別於民國91年3月21日及99年3月25日經董事會同意為冠德公司之連帶保證人。

註三：根基營造之背書保證辦法，對外背書保證總額不得超過該公司最近期財務報表淨值之200%且對單一企業背書保證金額不得超過該公司最近期財務報表淨值之200%。但對營建工程保證總額以不超過該公司最近期財務報表淨值10倍為限，對單一企業營建工程保證總額不得超過該公司最近期財務報表淨值5倍為限。

註四：頂天公司之背書保證辦法為對外背書保證總額不得超過該公司最近期財務報表淨值之100%且對單一企業背書保證金額不得超過該公司最近期財務報表淨值之100%。但對營建工程保證總額以不超過該公司最近期財務報表淨值300倍為限，對單一企業營建工程保證總額不得超過該公司最近期財務報表淨值150倍為限。

註五：環球公司背書保證作業辦法明訂該公司對外背書保證總額以該公司最近期財務報表淨值120%為限，對單一企業背書保證金額則以不超過該公司最近期財務報表淨值60%為限。

註六：上列交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：新台幣千元／千股

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末				備註
				股 數	帳面金額	持股比率	公允價值(註)	
冠德公司	股票－富邦金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	505	21,171	- %	21,171	
"	股票－永儲	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	198	3,012	0.20 %	3,012	
"	股票－公信	-	"	29	528	0.05 %	528	
捷群公司	股票－富邦金	-	透過損益按公平價值衡量之金融資產－流動	472	19,473	- %	19,473	
捷群公司	股票－永豐金	-	透過損益按公平價值衡量之金融資產－流動	211	2,291	- %	2,291	
"	股票－匯頂電腦	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	405	-	0.78 %	-	
冠慶機電	股票－富邦金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	419	17,296	- %	17,296	
"	股票－遠見天下文化出版	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	132	5,424	0.59 %	5,424	

註：若無市價，係以資產負債表日之帳面價值為市價。

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：

單位：新台幣千元

取得之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情况	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
環球購物	使用權資產	109.04	933,460	不適用	交通部鐵道局	非關係人	-	-	-	-	投標	營業目的使用	無
冠德建設	松昌段	109.08	1,485,865	1,280,105	裕毛屋企業股份有限公司	非關係人	-	-	-	-	鑑價	規劃興建	無

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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：

單位：新台幣千元

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面價值	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
冠德公司	存貨—待售房地	109.03	係出售存貨，故不適用	不適用	693,052	693,052	不適用	A君等	非關係人	出售存貨	參考鑑價報告及市場行情議定之	無

註：上述金額皆以未稅表達。

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(註一)	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	
冠德公司	根基營造	採權益法評價之被投資公司	進貨—103G等	4,361,974	67.37 %	50%為即期、50%為90天或100%為即期、100%為90天	約當	與一般略長	(2,575,015)	86.40 %	註二
根基營造	冠德公司	對根基營造採權益法評價之投資公司	041B等	(4,361,974)	(40.28) %	依合約逐期付款或與一般交易相當	"	"	2,575,015	65.11 %	

註一：係指本期計價金額。

註二：上列交易於編製合併財務報告時業已沖銷。應收(付)差異數係應收保留款帳列合約資產。

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：

單位：新台幣千元

帳列應收款項之公司	交易對象	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期後收回金額	提列備抵損失金額
					金額	處理方式		
根基營造	冠德公司	對根基營造採權益法評價之投資公司	2,575,015	2.11	-	-	-	-

註：上列交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

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	本公司	根基營造	1	營建成本	3,572,538	50%為即期、50%為90天或100%為即期、100%為90天	25.94 %
0	本公司	根基營造	1	待售房地	141,830	50%為即期、50%為90天或100%為即期、100%為90天	0.24 %
0	本公司	根基營造	1	在建房地	436,351	50%為即期、50%為90天或100%為即期、100%為90天	0.74 %
0	本公司	根基營造	1	應付票據及帳款-關係人	2,575,015	50%為即期、50%為90天或100%為即期、100%為90天	4.38 %
1	根基營造	本公司	2	營業收入	3,572,538	50%為即期、50%為90天或100%為即期、100%為90天	25.94 %
1	根基營造	本公司	2	營業成本	578,181	50%為即期、50%為90天或100%為即期、100%為90天	4.20 %
1	根基營造	本公司	2	應收票據及帳款-關係人、合約資產	2,575,015	50%為即期、50%為90天或100%為即期、100%為90天	4.38 %
2	環球購物	冠誠生活	3	應收帳款-關係人	34,153	一年一付	0.06 %
2	環球購物	冠誠生活	3	營業收入	31,081	一年一付	0.23 %
2	環球購物	冠友生活	3	營業收入	2,031	一年一付	0.01 %
3	冠誠生活	環球購物	3	應付帳款-關係人	34,153	一年一付	0.06 %
3	冠誠生活	環球購物	3	營業費用	31,081	一年一付	0.23 %
4	冠友生活	環球購物	3	營業費用	2,031	一年一付	0.01 %

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。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

註二、與交易人之關係種類標示如下：

1. 母公司對子公司。
2. 子公司對母公司。
3. 子公司對子公司。

註三、上列交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇九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／千股

投資公司 名稱	被投資公司 名稱	所 在 地 區	主要營 業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
冠德公司	根基營造	台灣	綜合營造業等	374,353	374,353	36,248	34.18 %	602,257	434,991	136,423	子公司
"	環球購物	台灣	超級市場業、百貨公司業、國際貿易業、醫療器材批發及零售業等	3,209,395	3,209,395	320,105	84.02 %	4,054,959	236,490	198,691	"
"	冠誠生活	台灣	百貨公司業、超級市場業、無店面零售業等	102,000	102,000	10,200	51.00 %	148,347	54,718	27,906	"
根基營造	捷群投資	台灣	一般投資業	163,935	163,935	16,396	99.98 %	446,744	8,386	8,384	孫公司
"	冠慶機電	台灣	電器承裝及消防安全設備安裝工程業等	81,326	81,326	7,747	99.96 %	217,108	1,469	1,468	"
捷群投資	頂天營造	台灣	綜合營造業等	16,500	16,500	-	30.00 %	16,409	1,266	380	曾孫公司
冠慶機電	頂天營造	台灣	綜合營造業等	11,105	11,105	-	70.00 %	38,287	1,266	886	"
頂天營造	潤得康資訊服務	台灣	資訊軟體服務及管理顧問等	15,000	15,000	1,400	46.67 %	21,015	1,090	509	採權益法投資
環球購物	冠誠生活	台灣	百貨公司業、超級市場業、無店面零售業等	98,000	98,000	9,800	49.00 %	142,530	54,718	26,812	子公司
"	冠友生活	台灣	百貨公司業、超級市場業、無店面零售業等	5,000	5,000	500	3.70 %	1,276	(9,819)	(363)	孫公司
"	冠樺生活	台灣	百貨公司業、超級市場業、無店面零售業等	140,000	140,000	14,000	100.00 %	138,986	1,627	1,627	"
"	冠鼎環球	香港	投資經營中國大陸商場總體規劃、配套工程諮詢、商場租賃策劃和諮詢	213,766 (HKD54,435)	213,766 (HKD54,435)	- (有限公司)	100.00 %	47,719	21,415	21,415	"
冠誠生活	冠友生活	台灣	百貨公司業、超級市場業、無店面零售業等	130,000	130,000	13,000	96.30 %	33,224	(9,819)	(9,456)	"

(三)大陸投資資訊：

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目等相關資訊：

單位：美金千元/港幣千元/人民幣千元/新台幣千元

大陸被投資 公司名稱	主要營業 項目	實收 資本額	投資 方式	本期初自 台灣匯出累 積投資金額	本期匯出或 收回投資金額		本期期末自 台灣匯出累 積投資金額	被投資公司 本期損益	本公司直接或 間接投資 之持股比例	本期認 列投資 損益	期末投 資帳面 價值	截至本期 止已匯回 投資收益
					匯出	收回						
冠德環球商 業管理(天 津)有限公司	商業管理(含出租 商業設施)、從事 日用品、體育用 品、家用電器、辦 公用品、鐘表、眼 鏡、紡織品等的批 發、零售及進出 口；物業管理；商 務諮詢；企業營銷 策劃；會務服務； 展覽展示服務；停 車場經營管理	213,766 (CNY48,000)	註	213,766 (CNY48,000)	- (CNY -)	- (CNY -)	213,766 (CNY48,000)	21,465 (HKD5,568)	100.00 %	21,465 (HKD5,568)	48,055 (HKD12,801)	-

註：透過轉投資第三地區現有公司再投資大陸公司。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.赴大陸地區投資限額：

本期期末累計自台灣匯出 赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准 投資金額	依經濟部投審會規定 赴大陸地區投資限額
CNY 48,000	USD 11,100	7,849,016

3.與大陸被投資公司間之重大交易事項：無。

(四)主要股東資訊：

單位：股

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
宇德投資股份有限公司		96,304,670	19.11 %
劉美朱		61,104,811	12.12 %

十四、部門資訊

(一)一般性資訊

合併公司應報導部門分為建設部門、營造部門及百貨部門。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：委託營造廠商興建國民住宅、商業大樓之出租或出售業務。

營造部門：綜合整理營繕工程施工及管理整體性工作。

百貨部門：經營百貨公司、超級市場業及國際貿易買賣之進出口等業務。

(二)應報導部門損益、資產、負債及其衡量基礎與調節之資訊

合併公司係以主要營運決策者複核之內部管理報告之部門稅前損益（不包括非經常發生之損益及兌換損益）作為管理階層資源分配與評估績效之基礎。由於所得稅、非經常發生之損益及兌換損益係以集團為基礎進行管理，故合併公司未分攤所得稅費用(利益)、非經常發生之損益及兌換損益至應報導部門。此外，並非所有應報導部門之損益均包含折舊與攤銷外之重大非現金項目。報導之金額與營運決策者使用之報告一致。

除每一營運部門之退休金費用係以現金支付予退休金計畫之基礎認列及衡量外，營運部門之會計政策皆與附註四所述之「重要會計政策之彙總說明」相同。

合併公司將部門間之銷售及移轉，視為與第三人間之交易。以現時市價衡量。

合併公司營運部門資訊及調節如下：

109年7月至9月					
	建設部門	營造部門	百貨部門	調 節 及銷除	合 計
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 2,136,633	2,226,221	342,322	-	4,705,176
部門間收入	606	1,200,032	12,521	(1,213,159)	-
收入總計	<u>\$ 2,137,239</u>	<u>3,426,253</u>	<u>354,843</u>	<u>(1,213,159)</u>	<u>4,705,176</u>
應報導部門損益	<u>\$ 456,443</u>	<u>153,907</u>	<u>124,968</u>	<u>(163,856)</u>	<u>571,462</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

108年7月至9月					
	建設部門	營造部門	百貨部門	調 節 及銷除	合 計
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 1,520,734	1,108,256	339,078	-	2,968,068
部門間收入	606	1,717,679	11,401	(1,729,686)	-
收入總計	<u>\$ 1,521,340</u>	<u>2,825,935</u>	<u>350,479</u>	<u>(1,729,686)</u>	<u>2,968,068</u>
應報導部門損益	<u>\$ 316,918</u>	<u>117,827</u>	<u>96,992</u>	<u>(139,349)</u>	<u>392,388</u>
109年1月至9月					
	建設部門	營造部門	百貨部門	調整 及銷除	合 計
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 6,184,981	6,658,131	929,375	-	13,772,487
部門間收入	1,819	3,575,975	33,190	(3,610,984)	-
收入總計	<u>\$ 6,186,800</u>	<u>10,234,106</u>	<u>962,565</u>	<u>(3,610,984)</u>	<u>13,772,487</u>
應報導部門損益	<u>\$ 1,419,281</u>	<u>547,341</u>	<u>315,068</u>	<u>(415,927)</u>	<u>1,865,763</u>
108年1月至9月					
	建設部門	營造部門	百貨部門	調 整 及銷除	合 計
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 4,099,971	4,049,965	993,046	-	9,142,982
部門間收入	1,819	4,259,522	33,205	(4,294,546)	-
收入總計	<u>\$ 4,101,790</u>	<u>8,309,487</u>	<u>1,026,251</u>	<u>(4,294,546)</u>	<u>9,142,982</u>
應報導部門損益	<u>\$ 621,864</u>	<u>444,077</u>	<u>345,193</u>	<u>(467,763)</u>	<u>943,371</u>
應報導部門資產					
109年9月30日	<u>\$ 46,752,262</u>	<u>9,310,709</u>	<u>12,556,472</u>	<u>(9,573,998)</u>	<u>59,045,445</u>
108年12月31日	<u>\$ 43,828,824</u>	<u>8,276,848</u>	<u>11,645,381</u>	<u>(7,926,088)</u>	<u>55,824,965</u>
108年9月30日	<u>\$ 44,123,968</u>	<u>8,192,924</u>	<u>11,758,462</u>	<u>(8,408,061)</u>	<u>55,667,293</u>
應報導部門負債					
109年9月30日	<u>\$ 33,670,569</u>	<u>6,367,609</u>	<u>7,434,508</u>	<u>(3,384,631)</u>	<u>44,088,055</u>
108年12月31日	<u>\$ 31,201,320</u>	<u>5,535,726</u>	<u>6,771,135</u>	<u>(2,096,125)</u>	<u>41,412,056</u>
108年9月30日	<u>\$ 32,287,158</u>	<u>5,545,998</u>	<u>6,979,408</u>	<u>(2,694,679)</u>	<u>42,117,885</u>