

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
民國一〇八年及一〇七年第三季

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	8～11
(四)重大會計政策之彙總說明	11～15
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	15
(六)重要會計項目之說明	15～39
(七)關係人交易	39～40
(八)質押之資產	40
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	40～42
(十)重大之災害損失	42
(十一)重大之期後事項	42
(十二)其 他	42～43
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	43～45
2.轉投資事業相關資訊	46
3.大陸投資資訊	46～47
(十四)部門資訊	47～48



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 City 11049, 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一〇八年及一〇七年九月三十日之合併資產負債表，與民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日及一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日之合併綜合損益表，暨民國一〇八年及一〇七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一〇八年及一〇七年九月三十日之合併財務狀況，與民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日及一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日之合併財務績效暨民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日之合併現金流量之情事。

強調事項

如合併財務報告附註三(一)所述，冠德建設股份有限公司及其子公司於民國一〇八年一月一日首次適用國際財務報導準則公報第十六號「租賃」並採用修正式追溯法無須重編比較期間。本會計師未因此修正核閱結論。

安侯建業聯合會計師事務所



會計師：



證券主管機關：(88)台財證(六)第18311號

核准簽證文號：金管證六字第0940100754號

民國一〇八年十一月八日

民國一〇八年及一〇七年九月三十日經核閱，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

民國一〇八年九月三十日、一〇七年十二月三十一日及九月三十日

單位：新台幣千元

		108.9.30		107.12.31		107.9.30				108.9.30		107.12.31		107.9.30			
		金	額	%	金	額	%	金	額	%	金	額	%	金	額	%	
資 產																	
流動資產：																	
1100	現金及約當現金(附註六(一)及(廿六))	\$	5,504,893	10	5,539,557	11	3,484,493	7	2100	短期借款(附註六(十四)及(廿六))	\$	20,466,356	37	19,204,508	38	23,150,315	45
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二)及(廿六))		92,771	-	90,949	-	99,386	-	2110	應付短期票券(附註六(十三)及(廿六))		130,000	-	-	-	693,465	1
1140	合約資產－流動(附註六(廿三))		1,557,056	3	1,028,330	2	1,084,157	2	2130	合約負債－流動(附註六(廿三))		5,762,809	10	4,590,030	9	2,777,348	6
1150	應收票據淨額(附註六(四)及(廿六))		1,898	-	1,229	-	2,495	-	2150	應付票據(附註六(廿六))		967,528	2	403,874	1	428,938	1
1170	應收帳款淨額(附註六(四)、(廿三)及(廿六))		348,896	1	1,427,636	3	836,880	2	2170	應付帳款(附註六(廿六))		4,644,123	9	4,058,337	8	4,264,372	8
1220	本期所得稅資產		777	-	29,183	-	263	-	2180	應付帳款－關係人(附註六(廿六))		-	-	307	-	-	-
1300	存貨－買賣業(附註六(五))		23,574	-	19,343	-	35,352	-	2200	其他應付款(附註六(廿六))		834,373	2	876,121	2	1,179,451	2
1320	存貨(建設業適用)(附註六(五)及八)		33,981,831	61	32,238,166	63	34,467,577	66	2230	本期所得稅負債		88,407	-	269,880	-	137,441	-
1410	預付款項		485,586	1	489,987	1	668,141	1	2250	負債準備－流動(附註六(十七))		98,828	-	79,261	-	73,073	-
1476	其他金融資產－流動(附註六(十二)、(廿三)、(廿六)及八)		2,926,088	5	2,330,035	5	2,800,850	5	2280	員工福利負債準備－流動(附註六(十九))		18,918	-	18,516	-	17,199	-
1479	其他流動資產－其他		72,224	-	43,534	-	27,528	-	2310	租賃負債－流動(附註六(十六)及(廿六))		124,801	-	-	-	-	-
1480	取得合約之增額成本－流動(附註六(十二))		202,295	-	103,350	-	253,229	1	2320	預收款項		443	-	12,984	-	18,443	-
			45,197,889	81	43,341,299	85	43,760,351	84	2321	一年或一營業週期內到期長期負債(附註六(廿六))		16,336	-	16,336	-	16,336	-
非流動資產：																	
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(廿六))		7,083	-	7,596	-	6,685	-	2322	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(十五)及(廿六))		-	-	1,000,000	2	1,000,000	2
1550	採用權益法之投資		20,119	-	20,505	-	19,428	-	2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十四)及(廿六))		190,450	-	204,150	-	238,135	-
1600	不動產、廠房及設備(附註六(八)及八)		6,860,805	13	6,979,157	14	7,495,277	14	2355	應付租賃款－流動(附註六(廿六))		-	-	1,952	-	1,943	-
1755	使用權資產(附註六(九))		2,790,317	5	-	-	-	-	2399	其他流動負債－其他(附註六(廿六))		82,762	-	161,909	-	75,553	-
1760	投資性不動產(附註六(十)及八)		511,815	1	515,199	1	516,327	1				33,426,134	60	30,898,165	60	34,072,012	65
1780	無形資產(附註六(十一))		44,602	-	52,212	-	77,384	-	2530	應付公司債(附註六(十五)及(廿六))		3,500,000	7	3,500,000	7	2,500,000	5
1840	遞延所得稅資產		43,311	-	39,542	-	44,415	-	2540	長期借款(附註六(十四)及(廿六))		2,294,388	4	3,000,667	6	2,965,699	6
1915	預付設備款		6,717	-	7,315	-	5,788	-	2580	租賃負債－非流動(附註六(十六)及(廿六))		2,741,703	5	-	-	-	-
1980	其他金融資產－非流動(附註六(廿六)及八)		99,994	-	114,677	-	122,478	1	2613	應付租賃款－非流動(附註六(廿六))		-	-	989	-	1,480	-
1985	長期預付租金		34,582	-	35,765	-	36,160	-	2640	淨確定福利負債－非流動		6,563	-	11,166	-	12,343	-
1995	其他非流動資產－其他		50,059	-	50,041	-	50,045	-	2645	存入保證金(附註六(廿六))		83,753	-	62,355	-	53,762	-
			10,469,404	19	7,822,009	15	8,373,987	16	2670	其他非流動負債－其他(附註六(廿六))		65,344	-	122,403	-	81,680	-
資產總計		\$	55,667,293	100	51,163,308	100	52,134,338	100	負債總計			8,691,751	16	6,697,580	13	5,614,964	11

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

民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日及一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	108年7月至9月		107年7月至9月		108年1月至9月		107年1月至9月	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(廿三))	\$ 2,968,068	100	2,599,272	100	9,142,982	100	6,705,197	100
5000 營業成本(附註六(五))	2,038,165	69	1,972,092	76	6,725,539	74	5,014,454	75
營業毛利	929,903	31	627,180	24	2,417,443	26	1,690,743	25
營業費用：								
6100 推銷費用	89,960	3	111,430	4	209,277	2	187,803	3
6200 管理費用	350,479	12	399,758	15	1,041,064	11	1,270,330	19
6450 預期信用減損損失(利益)(附註六(四))	-	-	121,062	5	-	-	121,062	1
	440,439	15	632,250	24	1,250,341	13	1,579,195	23
營業淨利	489,464	16	(5,070)	-	1,167,102	13	111,548	2
營業外收入及支出：								
7010 其他收入(附註六(廿五))	7,594	-	14,712	1	18,336	-	23,628	-
7020 其他利益及損失(附註六(廿五))	10,624	-	(85,268)	(3)	104,361	1	(36,377)	-
7050 財務成本(附註六(廿五))	(115,229)	(4)	(108,885)	(4)	(346,042)	(4)	(326,482)	(6)
7060 採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	(65)	-	(1,105)	-	(386)	-	(1,069)	-
	(97,076)	(4)	(180,546)	(6)	(223,731)	(3)	(340,300)	(6)
繼續營業部門稅前淨利	392,388	12	(185,616)	(6)	943,371	10	(228,752)	(4)
7950 減：所得稅費用(附註六(二十))	96,508	3	74,637	3	258,184	3	217,436	3
本期淨利(淨損)	295,880	9	(260,253)	(9)	685,187	7	(446,188)	(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	(404)	-	-	-	(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	(1,654)	-	10,257	-	(749)	-	8,089	-
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	(2,058)	-	10,257	-	(1,261)	-	8,089	-
本期綜合損益總額	\$ 293,822	9	(249,996)	(9)	683,926	7	(438,099)	(7)
本期淨利歸屬於：								
8610 母公司業主	\$ 262,053	8	(293,667)	(10)	493,597	5	(521,468)	(8)
8620 非控制權益	33,827	1	33,414	1	191,590	2	75,280	1
	\$ 295,880	9	(260,253)	(9)	685,187	7	(446,188)	(7)
綜合損益總額歸屬於：								
8710 母公司業主	\$ 260,599	8	(285,051)	(10)	492,599	5	(514,673)	(8)
8720 非控制權益	33,223	1	35,055	1	191,327	2	76,574	1
	\$ 293,822	9	(249,996)	(9)	683,926	7	(438,099)	(7)
9750 基本每股盈餘(虧損)(元)(附註六(廿二))	\$ 0.53		(0.60)		1.00		(1.06)	
9850 稀釋每股盈餘(虧損)(元)(附註六(廿二))	\$ 0.53		(0.60)		1.00		(1.06)	

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

民國一〇八年及一〇七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				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	歸屬於母 公司業主 權益總計		
民國一〇七年一月一日餘額	\$ 5,037,910	1,363,148	1,603,070	25,004	3,421,550	5,049,624	(32,521)	-	(71,196)	11,346,965	1,714,443	13,061,408
追溯適用新準則之調整數	-	-	-	-	222,398	222,398	-	(1,538)	-	220,860	-	220,860
民國一〇七年一月一日重編後餘額	5,037,910	1,363,148	1,603,070	25,004	3,643,948	5,272,022	(32,521)	(1,538)	(71,196)	11,567,825	1,714,443	13,282,268
本期淨損	-	-	-	-	(521,468)	(521,468)	-	-	-	(521,468)	75,280	(446,188)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	6,795	-	-	6,795	1,294	8,089
本期綜合損益總額	-	-	-	-	(521,468)	(521,468)	6,795	-	-	(514,673)	76,574	(438,099)
盈餘指撥及分配：												
提列法定盈餘公積	-	-	34,629	-	(34,629)	-	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	7,517	(7,517)	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(251,896)	(251,896)	-	-	-	(251,896)	-	(251,896)
發放予子公司股利調整資本公積	-	5,313	-	-	-	-	-	-	-	5,313	-	5,313
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(150,628)	(150,628)
逾時效未領股利	-	404	-	-	-	-	-	-	-	404	-	404
民國一〇七年九月三十日餘額	\$ 5,037,910	1,368,865	1,637,699	32,521	2,828,438	4,498,658	(25,726)	(1,538)	(71,196)	10,806,973	1,640,389	12,447,362
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
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(209,320)	(209,320)
逾時效未領股利	-	382	-	-	-	-	-	-	-	382	22	404
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

(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

民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	108年1月至9月	107年1月至9月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(淨損)	\$ 943,371	(228,752)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	269,426	212,796
攤銷費用	11,990	15,602
預期信用減損損失	-	121,062
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(1,823)	(137)
利息費用	346,042	326,482
其他損失	14,311	55,923
利息收入	(14,880)	(19,954)
股利收入	(3,456)	(3,674)
採用權益法認列之關聯企業及合資損失之份額	386	1,069
處分及報廢不動產、廠房及設備損失(利益)	1	(364)
長期預付租金攤銷	1,183	1,183
減損損失淨額	(88,110)	-
收益費損項目合計	535,070	709,988
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	-	322
合約資產增加	(528,726)	(264,971)
應收票據(增加)減少	(669)	11,628
應收帳款減少	1,088,963	270,027
其他應收款減少	-	26,853
存貨增加	(1,623,158)	(4,325,137)
預付款項減少(增加)	4,073	(82,313)
其他流動資產增加	(28,690)	(1,603)
其他金融資產—流動增加	(543,871)	(1,260,040)
取得合約之增額成本增加	(98,945)	(32,369)
其他非流動資產增加	(18)	-
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(1,731,041)	(5,657,603)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	1,172,779	707,040
應付票據增加	563,654	87,626
應付帳款增加	585,786	453,793
應付帳款—關係人減少	(307)	-
其他應付款(減少)增加	(26,027)	124,311
員工福利負債—流動增加	402	794
負債準備—流動增加	19,567	13,988
預收款項減少	(12,541)	(17,626)
其他流動負債(減少)增加	(81,099)	34,441
淨確定福利負債(減少)增加	(4,603)	48
其他非流動負債減少	(16,412)	(16,822)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	2,201,199	1,387,593
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	470,158	(4,270,010)
調整項目合計	1,005,228	(3,560,022)
營運產生之現金流入(流出)	1,948,599	(3,788,774)
支付之所得稅	(415,020)	(150,460)
營業活動之淨現金流入(流出)	1,533,579	(3,939,234)

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)

民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日

單位:新台幣千元

	108年1月至9月	107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(附註六(六))	111,969	-
取得不動產、廠房及設備	(80,288)	(109,234)
處分不動產、廠房及設備	2	904
取得無形資產	(2,933)	(1,563)
處分投資性不動產	-	93,022
其他金融資產－非流動(增加)減少	(37,488)	6,596
預付設備款增加	(519)	(157)
收取之利息	14,869	17,663
收取之股利	3,456	3,674
投資活動之淨現金流入	9,068	10,905
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	8,059,719	9,937,658
短期借款減少	(6,797,871)	(7,326,109)
應付短期票券增加	499,000	1,638,000
應付短期票券減少	(369,000)	(1,504,000)
贖回或買回公司債	(1,000,000)	(2,000,000)
發行公司債	-	1,000,000
舉借長期借款	110,000	72,253
償還長期借款	(830,542)	(479,400)
存入保證金增加	21,398	9,155
應付租賃款減少	-	(1,999)
租賃本金償還	(96,276)	-
發放現金股利	(493,165)	(246,583)
支付之利息	(471,646)	(519,260)
非控制權益變動	(209,320)	(150,628)
籌資活動之淨現金(流出)流入	(1,577,703)	429,087
匯率變動對現金及約當現金之影響	392	21,830
本期現金及約當現金減少數	(34,664)	(3,477,412)
期初現金及約當現金餘額	5,539,557	6,961,905
期末現金及約當現金餘額	\$ 5,504,893	3,484,493

(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

合併財務報告附註

民國一〇八年及一〇七年第三季

(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一〇八年十一月八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

合併公司自民國一〇八年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並於民國一〇八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16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導解釋第23號「所得稅務處理之不確定性」	2019年1月1日
國際財務報導準則第9號之修正「具有負補償之提前還款特性」	2019年1月1日
國際會計準則第19號之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019年1月1日
國際會計準則第28號之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019年1月1日
國際財務報導準則2015-2017週期之年度改善	2019年1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：

1. 國際財務報導準則第十六號「租賃」

國際財務報導準則第十六號「租賃」(以下簡稱國際財務報導準則第十六號)取代現行國際會計準則第十七號「租賃」(以下簡稱國際會計準則第十七號)、國際財務報導解釋第四號「決定一項安排是否包含租賃」(以下簡稱國際財務報導解釋第四號)、解釋公告第十五號「營業租賃：誘因」及解釋公告第二十七號「評估涉及租賃之法律形式之交易實質」。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司採修正式追溯法過渡至國際財務報導準則第十六號，將初次適用之累積影響數調整民國一〇八年一月一日之保留盈餘，相關會計政策變動之性質及影響說明如下：

(1)租賃定義

合併公司先前係依據國際財務報導解釋第四號於合約開始日判斷一項協議是否屬或包含租賃。變更會計政策後則係以國際財務報導準則第十六號之租賃定義評估合約是否屬或包含租賃，會計政策詳附註四(四)。

過渡至國際財務報導準則第十六號時，合併公司選擇採用權宜作法豁免評估初次適用日前之交易是否為租賃，亦即，將先前已辨識為租賃之合約直接適用國際財務報導準則第十六號之規定。先前已依據國際會計準則第十七號及國際財務報導解釋第四號辨識非屬租賃之合約則不再重新評估是否為租賃。因此，國際財務報導準則第十六號所規定之租賃定義僅適用於初次適用日及之後所簽訂或變更之合約。

(2)承租人

合併公司為承租人之交易，先前係依據租賃合約是否已移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬評估其分類。於國際財務報導準則第十六號下，則針對租賃合約於資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。

合併公司選擇適用短期租賃豁免認列之規定，先前於國際會計準則第十七號下分類為營業租賃之合約，過渡時，租賃負債係以剩餘租賃給付現值衡量，並使用初次適用日合併公司增額借款利率折現。使用權資產則以租賃負債之金額衡量，調整與該租賃有關之所有預付或應付之租賃給付金額。合併公司適用此方式於前述以外之其他所有租賃。

此外，合併公司採用以下權宜作法過渡至國際財務報導準則第十六號：

- a.針對具有類似特性之租賃組合採用單一折現率。
- b.針對租賃期間於初次適用日後12個月內結束之租賃，適用豁免而不認列使用權資產及租賃負債。
- c.不將原始直接成本計入初次適用日之使用權資產衡量中。
- d.於租賃合約包含租賃延長或終止選擇權下，決定租賃期間時，採用後見之明。

(3)出租人

除轉租外，合併公司無須針對其為出租人之交易於過渡至國際財務報導準則第十六號時進行任何調整，而係自初次適用日起適用國際財務報導準則第十六號處理其出租交易。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

於國際財務報導準則第十六號下，應基於使用權資產而非標的資產評估轉租之分類。過渡時，合併公司針對先前適用國際會計準則第十七號下分類為營業租賃之轉租重新評估其分類後，認為該轉租於國際財務報導準則第十六號下應分類為融資租賃。

(4)對財務報告之影響

過渡至國際財務報導準則第十六號時，合併公司於初次適用日認列使用權資產及租賃負債之金額分別為2,911,491千元及2,965,902千元。租賃負債係以合併公司初次適用日之增額借款利率將租賃給付折現，所使用之利率其加權平均數為1.80%。

初次適用日之前一年度揭露之營業租賃承諾金額與初次適用日認列之租賃負債金額調節如下：

	108.1.1
107.12.31合併財務報告揭露之營業租賃承諾金額	\$ 2,175,765
短期租賃	(35,128)
可合理確定將行使之租賃延長或終止之選擇權	1,417,308
	<u>3,557,945</u>
以108.1.1增額借款利率折現後之金額	2,965,902
107.12.31認列之融資租賃負債金額	<u>-</u>
於108.1.1認列之租賃負債金額	<u>\$ 2,965,902</u>

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇八年七月二十九日金管證審字第1080323028號令，公開發行以上公司應自民國一〇九年起全面採用經金管會認可並於民國一〇九年生效之國際財務報導準則。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	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

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：

1.國際會計準則第一號及國際會計準則第八號之修正「重大之定義」

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容
2018.10.31	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」	闡明重大之定義，及如何應用於現有準則中提及重大之指引。另改善與重大定義相關之解釋，亦確保所有準則之重大定義皆一致。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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」	2021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

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一〇七年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一〇七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
			108.9.30	107.12.31	107.9.30	
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

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
			108.9.30	107.12.31	107.9.30	
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
環球購物	宇佳國際股份有限公司 (宇佳國際)	百貨公司業、超級市場業、藝文服務業、演藝活動業、休閒活動業、會議及展覽服務業等	- %	100.00 %	100.00 % (註1)	
"	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
冠鼎環球	冠德環球商業管理(天津)有限公司(註2)	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1：宇佳國際股份有限公司已於民國一〇七年十一月清算完竣。

註2：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，相關事項請參附註六(六)及九(一).8之說明。

2.未列入合併財務報告之子公司：無。

(三)待出售非流動資產

非流動資產或由資產及負債組成之處分群組，於預期主要係透過出售或分配予業主而非持續使用以回收其帳面金額時，分類為待出售或待分配予業主。符合此分類之非流動資產或處分群組必須係於目前情況下可供立即出售，且高度很有可能於一年內完成出售。資產或處分群組中之組成部分於原始分類至待出售或待分配予業主前，依合併公司之會計政策重新衡量。分類為待出售或待分配予業主後，係以其帳面金額與公允價值減出售成本孰低為衡量基礎。任何處分群組之減損損失首先分攤至商譽，再依比例基礎分攤至其餘之資產及負債，惟該損失不分配至非屬國際會計準則第三十六號資產減損範圍之資產，前述項目繼續依照合併公司之會計政策衡量。對原始分類為待出售或待分配予業主所認列之減損損失及後續再衡量所產生之利益及損失係認列為損益，惟回升之利益不得超過已認列之累積減損損失。

無形資產及不動產、廠房及設備分類為待出售或待分配予業主時，即不再提列折舊或攤銷。此外，採用權益法認列之投資分類為待出售或待分配予業主時，即停止採用權益法。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(四)租賃(民國一〇八年一月一日開始適用)

1.租賃之判斷

合併公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，則合約係屬或包含租賃。為評估合約是否係屬租賃，合併公司針對以下項目評估：

- (1)該合約涉及使用一項已辨認資產，該已辨認資產係於合約中被明確指定或藉由於可供使用之時被隱含指定，其實體可區分或可代表實質所有產能。若供應者具有可替換該資產之實質性權利，則該資產並非已辨認資產；且
- (2)於整個使用期間具有取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；且
- (3)於符合下列情況之一時，取得主導已辨認資產之使用之權利：
 - 客戶在整個使用期間具有主導已辨認資產之使用方式及使用目的之權利。
 - 有關該資產之使用方式及使用目的之攸關決策係預先決定，且：
 - 客戶在整個使用期間具有操作該資產之權利，且供應者並無改變該等操作指示之權利；或
 - 客戶設計該資產之方式已預先決定其整個使用期間之使用方式及使用目的。

於租賃成立日或重評估合約是否包含租賃時，合併公司係以相對單獨價格為基礎將合約中之對價分攤至個別租賃組成部份。惟，於承租土地及建物時，合併公司選擇不區分非租賃組成部分而將租賃組成部分及非租賃組成部分視為單一租賃組成部分處理。

2.承租人

合併公司於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

使用權資產後續於租賃開始日至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者以直線法提列折舊。此外，合併公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值為原始衡量。若租賃隱含利率容易確定，則折現率為該利率，若並非容易確定，則使用合併公司之增額借款利率。一般而言，合併公司係採用其增額借款利率為折現率。

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

- (1)固定給付，包括實質固定給付；
- (2)取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(3)預期支付之殘值保證金額；及

(4)於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

(1)用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；

(2)預期支付之殘值保證金額有變動；

(3)標的資產購買選擇權之評估有變動；

(4)對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；

(5)租賃標的、範圍或其他條款之修改。

租賃負債因前述用以決定租賃給付之指數或費率變動、殘值保證金額有變動以及購買、延長或終止選擇權之評估變動而再衡量時，係相對應調整使用權資產之帳面金額，並於使用權資產之帳面金額減至零時，將剩餘之再衡量金額認列於損益中。

對於減少租賃範圍之租賃修改，則係減少使用權資產之帳面金額以反映租賃之部分或全面終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額則認列於損益中。

合併公司將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

針對辦公室設備等短期租賃及低價值標的資產租賃，合併公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

3.出租人

合併公司為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，合併公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

若合併公司為轉租出租人，則係分別處理主租賃及轉租交易，並以主租賃所產生之使用權資產評估轉租交易之分類。若主租賃為短期租賃並適用認列豁免，則應將其轉租交易分類為營業租賃。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，合併公司使用國際財務報導準則第十五號之規定分攤合約中之對價。

(五)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。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

期中期間法定所得稅率變動時，其對遞延所得稅之影響數係一次認列於該稅率變動之期中報導期間。

所得稅費用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。

(六)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。

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。

除下列所述外，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一〇七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一〇七年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一〇七年度合併財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
現金及零用金	\$ 13,973	14,511	14,403
銀行存款			
支票存款	1,668,310	2,069,815	1,867,184
活期存款	1,533,687	2,581,408	1,500,825
定期存款	3,760	-	-
約當現金	2,285,163	873,823	102,081
	<u>\$ 5,504,893</u>	<u>5,539,557</u>	<u>3,484,493</u>

上述約當現金到期區間分別為一〇八年十二月、一〇八年一月及一〇七年十一月，利率區間分別為0.56%~0.62%、0.60%~0.61%及0.53%。

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(廿六)。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產：			
非衍生金融資產			
上市(櫃)公司股票	\$ 64,727	67,837	74,646
基金	28,044	23,112	24,740
合 計	<u>\$ 92,771</u>	<u>90,949</u>	<u>99,386</u>

- 1.按公允價值再衡量認列於損益之金額請詳附註六(廿五)。
- 2.合併公司已於附註六(廿六)揭露與金融工具相關之信用、貨幣及利率暴險。
- 3.民國一〇八年九月三十日、一〇七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。

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
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>\$ 7,083</u>	<u>7,596</u>	<u>6,685</u>

- 1.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。
- 2.合併公司民國一〇八年及一〇七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。
- 3.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(廿六)。
- 4.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

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
應收票據—因營業而發生	\$ 1,898	1,229	2,495
應收帳款—按攤銷後成本衡量	348,896	1,427,636	957,942
減：備抵損失	-	-	121,062
	<u>\$ 350,794</u>	<u>1,428,865</u>	<u>839,375</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，合併公司考量客戶過去違約紀錄與現時財務狀況、產業經濟情勢，並同時考量產業展望。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司台灣地區應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

108.9.30			
	應收票據及帳 款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 350,794	-	-
107.12.31			
	應收票據及帳 款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 1,428,865	-	-
107.9.30			
	應收票據及帳 款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 839,375	-	-

民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日並無提列呆帳損失及沖減迴轉之情形。

合併公司大陸地區民國一〇七年九月三十日應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

合併公司大陸地區之應收帳款因承租方與出租方天津中北旺資產管理有限公司、天津御河沿置業有限公司解除租賃合約，並與專櫃廠商亦同步解除店鋪租賃經營合同，致款項121,062千元預期無法收回，全數提列減損損失。有關或有事項詳附註九(一)8。

(五)存 貨

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
存貨－買賣業	\$ 23,574	19,343	35,352
存貨－建設業			
預付房地款	5,716	5,716	5,716
營建用地	4,683,217	4,683,217	4,683,217
在建房地	12,106,887	12,068,232	13,608,314
待售房地	17,186,011	15,481,001	16,170,330
小計	33,981,831	32,238,166	34,467,577
合計	\$ 34,005,405	32,257,509	34,502,929

民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日及一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日因存貨出售而沖減迴轉銷貨成本分別為4,927千元、1,297千元、27,291千元及4,085千元。

民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日，合併公司在建房地分別依2.123%及2.240%之資本化利率計算，其利息資本化之金額，請詳附註六(廿五)。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

民國一〇八年九月三十日、一〇七年十二月三十一日及九月三十日，合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

民國一〇八年九月三十日、一〇七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分別為16,332千元、17,905千元及17,905千元。

(六)待出售非流動資產

合併公司依民國一〇八年六月二十八日之仲裁調解書，出租方天津中北旺資產管理有限公司同意買回裝修、機電工程等資產，並已開始處理相關出售事宜，故按該等不動產、廠房及設備之帳面價值與公允價值孰低者衡量後，並於民國一〇八年六月三十日予以轉列待出售流動資產111,969千元。

待出售非流動資產之公允價值衡量係依和解協議雙方同意之價款為基礎。合併公司於民國一〇八年七月完成點交程序，相關價款並已收訖。

(七)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		
		108.9.30	107.12.31	107.9.30
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：

根基營造及其子公司之彙總性財務資訊：

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
流動資產	\$ 7,673,827	6,544,742	6,422,728
非流動資產	519,097	439,041	450,582
流動負債	(5,441,326)	(4,368,826)	(4,343,059)
非流動負債	(104,672)	(82,035)	(77,042)
淨資產	\$ <u>2,646,926</u>	<u>2,532,922</u>	<u>2,453,209</u>
非控制權益期末帳面金額	\$ <u>1,002,974</u>	<u>1,064,226</u>	<u>954,050</u>

	108年7月至9月	107年7月至9月	108年1月至9月	107年1月至9月
營業收入	\$ <u>2,825,935</u>	<u>3,530,814</u>	<u>8,309,487</u>	<u>8,503,737</u>
本期淨利	\$ 95,737	138,482	357,917	313,129
其他綜合損益	(7,421)	(3,718)	74,161	14,345
綜合損益總額	\$ <u>88,316</u>	<u>134,764</u>	<u>432,078</u>	<u>327,474</u>
歸屬於非控制權益之本期淨利	\$ <u>23,142</u>	<u>64,720</u>	<u>148,181</u>	<u>108,633</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益	\$ <u>23,142</u>	<u>64,720</u>	<u>148,181</u>	<u>108,633</u>
總額				

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	107年7月至9月	108年1月至9月	107年1月至9月
營業活動現金流量	\$ (164,689)	(421,349)	1,052,624	(536,934)
投資活動現金流量	426	(639)	336	2,474
籌資活動現金流量	(18,197)	(179,037)	(18,197)	(378,860)
現金及約當現金減少數	\$ (182,460)	(601,025)	1,034,763	(913,320)
支付予非控制權益之股利	\$ 209,320	150,625	209,320	150,625

(八)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：

	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
成本或認定成本：						
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	\$ 3,567,078	4,301,123	1,028,344	260,902	32,390	9,189,837
民國107年1月1日餘額	\$ 3,567,078	4,329,628	1,440,200	394,675	6,683	9,738,264
增添	-	868	160	4,985	13,008	19,021
處分及報廢	-	-	(10)	(4,176)	-	(4,186)
自未完工程轉入(出)	-	605	-	4,143	(4,748)	-
自預付設備款轉入	-	-	272	-	-	272
與其他應付款沖轉	-	-	-	-	(200)	(200)
公裝補助款	-	(50,452)	-	-	-	(50,452)
匯率變動之影響	-	-	(11,604)	(4,158)	-	(15,762)
重分類	-	1,017	(822)	(195)	-	-
民國107年9月30日餘額	\$ 3,567,078	4,281,666	1,428,196	395,274	14,743	9,686,957
折舊及減損損失：						
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	\$ -	1,603,947	530,589	194,496	-	2,329,032
民國107年1月1日餘額	\$ -	1,430,210	390,590	167,794	-	1,988,594
本年度折舊	-	72,720	89,968	46,407	-	209,095
處分及報廢	-	-	(3)	(3,279)	-	(3,282)
匯率變動之影響	-	-	(1,505)	(1,222)	-	(2,727)
民國107年9月30日餘額	\$ -	1,502,930	479,050	209,700	-	2,191,680

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
帳面價值：						
民國108年1月1日	\$ 3,567,078	2,757,151	568,380	74,446	12,102	6,979,157
民國108年9月30日	\$ 3,567,078	2,697,176	497,755	66,406	32,390	6,860,805
民國107年9月30日	\$ 3,567,078	2,778,736	949,146	185,574	14,743	7,495,277

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，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五日發函予出租方，行使解約權而解除合約，並同時向中國國際經濟貿易仲裁委員會申請仲裁，於民國一〇七年十二月二十四日開立第一次仲裁庭，合併公司評估解除合約的可能性高，估計可回收金額低於帳面價值，故於民國一〇七年度提列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113,110千元減損迴轉利益，請詳附註六(六)、(廿五)。

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(廿五)。

3.擔 保

民國一〇八年九月三十日、一〇七年十二月三十一日及九月三十日作為長期借款、應付公司債及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(九)使用權資產

合併公司承租房屋及建築及運輸設備等之成本、折舊及減損損失，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	\$ 2,907,497	872	2,908,369
使用權資產之折舊及減損損失：			
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	\$ 117,725	327	118,052
帳面價值：			
民國108年9月30日	\$ 2,789,772	545	2,790,317

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司於民國一〇七年一月一日至九月三十日以營業租賃之相關資訊請詳附註六(十八)。

(十)投資性不動產

合併公司投資性不動產明細如下：

	<u>土地及改良物</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>總 計</u>
成本或認定成本：			
民國108年1月1日餘額	\$ 335,287	216,663	551,950
民國108年9月30日餘額	\$ 335,287	216,663	551,950
民國107年1月1日餘額	\$ 433,764	256,787	690,551
處分	(98,477)	(40,124)	(138,601)
民國107年9月30日餘額	\$ 335,287	216,663	551,950
折舊及減損損失：			
民國108年1月1日餘額	\$ -	36,751	36,751
本年度折舊	-	3,384	3,384
民國108年9月30日餘額	\$ -	40,135	40,135
民國107年1月1日餘額	\$ 25,867	51,998	77,865
本年度折舊	-	3,701	3,701
處分	(25,867)	(20,076)	(45,943)
民國107年9月30日餘額	\$ -	35,623	35,623
帳面金額：			
民國108年1月1日	\$ 335,287	179,912	515,199
民國108年9月30日	\$ 335,287	176,528	511,815
民國107年1月1日	\$ 407,897	204,789	612,686
民國107年9月30日	\$ 335,287	181,040	516,327

合併公司之投資性不動產公允價值與民國一〇七年度合併財務報告附註六(十)所揭露資訊無重大差異。

民國一〇八年九月三十日、一〇七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。

(十一)無形資產

	<u>特許權</u>	<u>商標及專利權</u>	<u>電腦軟體</u>	<u>總計</u>
帳面價值：				
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
民國107年1月1日	\$ 34,890	133	57,105	92,128
民國107年9月30日	\$ 32,304	96	44,984	77,384

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司無形資產於民國一〇八年及一〇七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一〇七年度合併財務報告附註六(十一)。

截至民國一〇八年九月三十日、一〇七年十二月三十一日及九月三十日，合併公司之無形資產均未有提供作質押擔保之情形。

(十二)其他金融資產－流動及取得合約之增額成本

合併公司其他金融資產之明細如下：

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
其他金融資產－流動	\$ 2,926,088	2,330,035	2,800,850
取得合約之增額成本	202,295	103,350	253,229
	<u>\$ 3,128,383</u>	<u>2,433,385</u>	<u>3,054,079</u>

1.其他金融資產

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，民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日分別認列14,922千元及3,850千元之推銷費用。

(十三)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
應付商業本票	\$ <u>130,000</u>	<u>-</u>	<u>693,465</u>

民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日新增金額分別為499,000千元及1,638,000千元，利率分別為1.238%~1.710%及1.638%~1.740%；償還之金額分別為369,000千元及1,504,000千元。

(十四)長短期借款/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：

	108.9.30		
	幣別	利率區間	到期年度
擔保銀行借款	台幣	1.69%~2.32%	108~115
無擔保銀行借款	台幣	1.40%~2.55%	109~112
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>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

107.12.31			
	幣別	利率區間	到期年度
擔保銀行借款	台幣	1.69%~4.02%	108~115
無擔保銀行借款	台幣	1.45%~2.55%	108~112
合 計			\$ 22,409,325
流 動			\$ 19,408,658
非 流 動			3,000,667
合 計			\$ 22,409,325

107.9.30			
	幣別	利率區間	到期年度
擔保銀行借款	台幣	1.60%~4.30%	107~115
無擔保銀行借款	台幣	1.45%~2.55%	107~112
合 計			\$ 26,354,149
流 動			\$ 23,388,450
非 流 動			2,965,699
合 計			\$ 26,354,149

1. 借款之發行及償還

民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日新增金額分別為8,169,719千元及10,009,911千元；償還之金額分別為7,628,413千元及7,805,509千元。

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。

民國一〇七年十二月三十一日子公司違反借款合同財務比率條件，依約規定應於民國一〇八年六月一日起一年內完成改善達符合財務比率約定，則該財務比率之違反，不視為本合約之違約情事。

(十五)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：

	<u>108.9.30</u>	<u>107.12.31</u>	<u>107.9.30</u>
有擔保普通公司債	\$ 3,500,000	4,500,000	3,500,000
減：一年內到期	<u>-</u>	<u>(1,000,000)</u>	<u>(1,000,000)</u>
應付公司債—非流動	<u>\$ 3,500,000</u>	<u>3,500,000</u>	<u>2,500,000</u>

合併公司民國一〇七年一月十五日及十月十五日發行有擔保普通公司債，金額皆為1,000,000千元，票面利率分別為1.05%及0.88%，發行期間皆為5年。民國一〇八年一月一日至九月三十日間未發行公司債。

(十六)租賃負債

合併公司租賃負債之帳面金額如下：

	<u>108.9.30</u>
流動	\$ <u>124,801</u>
非流動	\$ <u>2,741,703</u>

到期分析請詳附註六(廿六)金融工具。

認列於損益之金額如下：

	<u>108年7月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>
租賃負債之利息費用	\$ <u>12,851</u>	<u>38,930</u>
不計入租賃負債衡量之變動租賃給付	\$ <u>19,616</u>	<u>55,925</u>

認列於現金流量表之金額如下：

	<u>108年1月至9月</u>
租賃之現金流出總額	\$ <u>191,131</u>

- (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10%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。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- (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)，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%。
- (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簽訂「桃園國際機場聯外捷運系統林口站商場」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。
- (8)合併公司向國防部政治作戰局承租台北市松山區民生段之土地地上權，每年租金係按當年度申報地價3%支付，該約於民國一〇七年十一月約定由玉山銀行概括承受。

(十七)負債準備

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
保固準備	\$ <u>98,828</u>	<u>79,261</u>	<u>73,073</u>

合併公司於民國一〇八年及一〇七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一〇七年度合併財務報告附註六(十六)。

民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日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)

(十八)營業租賃

1.承租人租賃

合併公司以營業租賃承租，不可取消之營業租賃的應付租金付款情形如下：

	107.12.31	107.9.30
一年內	\$ 185,371	426,924
一年至五年	700,553	1,700,736
五年以上	1,289,841	5,728,028
	<u>\$ 2,175,765</u>	<u>7,855,688</u>

於民國一〇七年一月一日至九月三十日，營業租賃列報於損益之費用為365,402千元。於民國一〇八年一月一日初次適用國際財務報導準則第十六號時轉列至使用權資產項下。

2.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(十)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：

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
一年內	\$ 13,238	10,526	11,409
一年至五年	31,781	32,179	33,668
五年以上	10,602	14,030	15,173
	<u>\$ 55,621</u>	<u>56,735</u>	<u>60,250</u>

民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日及一〇八年及一〇七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3,374千元、3,992千元、10,094千元及9,712千元；另尚無發生重大維護及保養費用。

(十九)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一〇七年及一〇六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：

	108年7月至9月	107年7月至9月	108年1月至9月	107年1月至9月
營業成本	<u>\$ 94</u>	<u>115</u>	<u>343</u>	<u>368</u>
營業費用	<u>\$ 76</u>	<u>91</u>	<u>256</u>	<u>823</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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：

	108年7月至9月	107年7月至9月	108年1月至9月	107年1月至9月
營業成本	\$ <u>4,005</u>	<u>4,209</u>	<u>12,573</u>	<u>12,069</u>
營業費用	\$ <u>4,774</u>	<u>4,871</u>	<u>13,798</u>	<u>15,278</u>

3.短期帶薪假負債

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
短期帶薪假負債	\$ <u>18,918</u>	<u>18,516</u>	<u>17,199</u>

(二十)所得稅

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。

1.合併公司所得稅費用明細如下：

	108年7月至9月	107年7月至9月	108年1月至9月	107年1月至9月
當期所得稅費用				
當期產生	\$ 52,872	55,448	179,102	139,819
未分配盈餘加徵	-	-	3,380	12,800
調整前期之當期所得稅	903	1,303	(8,688)	5,443
土地增值稅	<u>43,588</u>	<u>17,886</u>	<u>87,199</u>	<u>59,374</u>
	<u>97,363</u>	<u>74,637</u>	<u>260,993</u>	<u>217,436</u>
遞延所得稅費用				
暫時性差異之發生及迴轉	<u>(855)</u>	<u>-</u>	<u>(2,809)</u>	<u>-</u>
繼續營業單位之所得稅費用	\$ <u>96,508</u>	<u>74,637</u>	<u>258,184</u>	<u>217,436</u>

2.合併公司營利事業所得稅結算申報除冠樺生活及冠誠生活已奉稽徵機關核定至民國一〇五年度外；其餘營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇六年度。

(廿一)資本及其他權益

除下列所述外，合併公司於民國一〇八年及一〇七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一〇七年度合併財務報告附註六(二十)。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

1. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
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	254,537	243,911	243,909
處分資產增益	34,912	34,912	34,912
其 他	26,110	25,728	25,730
	<u>\$ 1,379,873</u>	<u>1,368,865</u>	<u>1,368,865</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。

(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

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。截至民國一〇八年九月三十日，特別盈餘公積餘額為25,546千元。

(3) 盈餘分配

本公司分別於民國一〇八年六月十日及一〇七年六月二十七日經股東常會決議民國一〇七年度及一〇六年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	107年度		106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	\$ 1.00	<u>503,791</u>	0.50	<u>251,896</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.庫藏股

民國一〇八年及一〇七年九月三十日，合併公司持有本公司股票情形如下：

單位：千股

子公司名稱	108.9.30			107.9.30		
	股數	帳面價值	市價	股數	帳面價值	市價
根基營造	500	\$ 1,222	13,725	500	1,222	10,875
捷群投資	8,518	55,384	233,831	8,518	55,384	185,276
冠慶機電	1,607	14,590	44,112	1,607	14,590	34,952
	<u>10,625</u>	<u>\$ 71,196</u>	<u>291,668</u>	<u>10,625</u>	<u>71,196</u>	<u>231,103</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	<u>\$ (26,539)</u>	<u>(5)</u>	<u>(6,133)</u>	<u>(32,677)</u>
民國107年1月1日餘額	\$ (32,521)	-	(6,186)	(38,707)
追溯適用新準則之調整數	-	(1,538)	-	(1,538)
民國107年1月1日重編後餘額	(32,521)	(1,538)	(6,186)	(40,245)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	6,795	-	1,294	8,089
民國107年9月30日餘額	<u>\$ (25,726)</u>	<u>(1,538)</u>	<u>(4,892)</u>	<u>(32,156)</u>

(廿二)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：

	108年7月至9月	107年7月至9月	108年1月至9月	107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(損)	<u>\$ 262,053</u>	<u>(293,667)</u>	<u>493,597</u>	<u>(521,468)</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>493,166</u>	<u>493,166</u>	<u>493,166</u>	<u>493,166</u>
稀釋每股盈餘				
歸屬於本公司之本期淨利(損)	<u>\$ 262,053</u>	<u>(293,667)</u>	<u>493,597</u>	<u>(521,468)</u>
普通股加權平均流通在外股數	493,166	493,166	493,166	493,166
具稀釋作用之潛在普通股之影響				
員工股票酬勞之影響	211	-	599	75
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)	<u>493,377</u>	<u>493,166</u>	<u>493,765</u>	<u>493,241</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(廿三)客戶合約之收入

1.收入之細分

		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>
		107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	\$	624,509	1,633,958	325,141	2,583,608
大陸地區		-	-	15,664	15,664
	\$	<u>624,509</u>	<u>1,633,958</u>	<u>340,805</u>	<u>2,599,272</u>
主要產品/服務線：					
房地銷售收入	\$	621,951	-	-	621,951
工程合約收入		-	1,633,272	-	1,633,272
專櫃淨額收入		-	-	275,956	275,956
勞務提供收入		-	-	7,057	7,057
租賃收入		2,558	686	32,177	35,421
其他收入		-	-	25,615	25,615
	\$	<u>624,509</u>	<u>1,633,958</u>	<u>340,805</u>	<u>2,599,272</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	107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	\$ 621,951	-	301,571	923,522
隨時間逐步移轉之收入	2,558	686	39,234	42,478
隨時間逐步移轉之工程	-	1,633,272	-	1,633,272
	<u>\$ 624,509</u>	<u>1,633,958</u>	<u>340,805</u>	<u>2,599,272</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>

	107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	\$ 1,812,761	3,872,609	971,397	6,656,767
大陸地區	-	-	48,430	48,430
	<u>\$ 1,812,761</u>	<u>3,872,609</u>	<u>1,019,827</u>	<u>6,705,197</u>
主要產品/服務線：				
房地銷售收入	\$ 1,803,937	-	-	1,803,937
工程合約收入	-	3,870,572	-	3,870,572
專櫃淨額收入	-	-	829,901	829,901
勞務提供收入	-	-	17,668	17,668
租賃收入	8,824	2,037	96,696	107,557
其他收入	-	-	75,562	75,562
	<u>\$ 1,812,761</u>	<u>3,872,609</u>	<u>1,019,827</u>	<u>6,705,197</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	107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	\$ 1,803,937	-	905,463	2,709,400
隨時間逐步移轉之收入	8,824	2,037	114,364	125,225
隨時間逐步移轉之工程	-	3,870,572	-	3,870,572
	<u>\$ 1,812,761</u>	<u>3,872,609</u>	<u>1,019,827</u>	<u>6,705,197</u>

2.合約餘額

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
應收帳款	\$ 348,896	1,427,636	957,942
減：備抵損失	-	-	(121,062)
合 計	<u>\$ 348,896</u>	<u>1,427,636</u>	<u>836,880</u>
合約資產-工程	\$ 1,557,056	1,028,330	1,084,157
減：備抵損失	-	-	-
合 計	<u>\$ 1,557,056</u>	<u>1,028,330</u>	<u>1,084,157</u>
合約負債-工程	\$ 557,269	633,903	523,517
合約負債-房地銷售	5,175,500	3,937,293	2,229,715
合約負債-健身房	9,936	9,158	9,046
合約負債-紅利點數	20,104	9,676	15,070
合 計	<u>\$ 5,762,809</u>	<u>4,590,030</u>	<u>2,777,348</u>

應收票據及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，民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日並無其他重大變動之情形。

截至民國一〇八年九月三十日止，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1,113,271千元，均已實際交付各銀行信託專戶內，帳列其他金融資產一流動項下。相關信託專戶內容如下：

工程代號	108.9.30
103G	\$ 281,518
105A	12,540
950B	93,489
101C	725,724
	<u>\$ 1,113,271</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)員工及董事、監察人酬勞

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。

本公司民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日及一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日員工酬勞估列金額分別為5,789千元、零元、12,956千元及零元，董事酬勞估列金額分別為5,789千元、零元、12,956千元及零元，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。

本公司民國一〇七年度及一〇六年度員工酬勞提列金額分別為7,247千元及4,731千元，董事酬勞提列金額分別為14,493千元及9,462千元，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。

(廿五)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：

	108年7月至9月	107年7月至9月	108年1月至9月	107年1月至9月
利息收入				
銀行存款(含短票息)	\$ 2,793	621	9,044	4,240
放款及應收款	1,854	1,022	4,250	2,538
工程存出保證金折現	-	1,283	1,586	2,673
其他利息收入	-	10,503	-	10,503
股利收入	2,947	1,283	3,456	3,674
	<u>\$ 7,594</u>	<u>14,712</u>	<u>18,336</u>	<u>23,628</u>

2.其他利益及損失

合併公司之其他利益及損失明細如下：

	108年7月至9月	107年7月至9月	108年1月至9月	107年1月至9月
外幣兌換損失	\$ (7)	(18,588)	(3,826)	(28,224)
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨(損失)利益	(331)	(2,426)	1,823	137
其他收入	5,877	5,641	32,509	74,204
租金收入	164	98	433	206
其他支出	4,922	(70,357)	(14,687)	(83,064)
處分不動產、廠房及設備利	(1)	364	(1)	364
益(損失)				
減損損失	-	-	(25,000)	-
減損迴轉利益	-	-	113,110	-
	<u>\$ 10,624</u>	<u>(85,268)</u>	<u>104,361</u>	<u>(36,377)</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	108年7月至9月	107年7月至9月	108年1月至9月	107年1月至9月
利息費用				
銀行借款	\$ 119,561	138,197	361,406	382,804
支付代金利息	107	128	225	265
工程存出保證金折現	704	53	704	431
聯貸案主辦費	188	187	563	562
公司債利息及手續費	21,442	24,546	68,355	96,108
其他財務費用	12,851	-	38,930	-
其他	218	109	597	599
減：利息資本化	(39,842)	(54,335)	(124,738)	(154,287)
	<u>\$ 115,229</u>	<u>108,885</u>	<u>346,042</u>	<u>326,482</u>

(廿六)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一〇七年度合併財務報告附註六(廿六)。

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
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>
107年12月31日						
非衍生金融負債						
長短期借款(含一年內到期)	\$ 22,409,325	23,269,873	10,981,226	8,282,717	2,472,428	1,533,502
普通公司債(含一年內到期)	4,500,000	4,633,138	1,010,192	1,538,318	2,084,628	-
應付票據、帳款及其他應付款	5,054,382	5,054,382	3,926,114	1,128,268	-	-
存入保證金	62,355	62,355	9,474	52,881	-	-
長期應付租賃款	2,941	2,983	1,989	994	-	-
長期負債(含一年內)及其他非流動負債	98,015	99,736	16,843	33,422	33,069	16,402
	<u>\$ 32,127,018</u>	<u>33,122,467</u>	<u>15,945,838</u>	<u>11,036,600</u>	<u>4,590,125</u>	<u>1,549,904</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	帳面金額	合 約 現金流量	一 年 以 內	1-3 年	3-5 年	超過 5 年
107年9月30日						
非衍生金融負債						
長短期借款(含一年內到期)	\$ 26,354,149	27,297,131	13,133,085	9,882,902	2,735,971	1,545,173
應付短期票券	693,465	694,000	694,000	-	-	-
普通公司債(含一年內到期)	3,500,000	3,601,494	1,014,099	1,542,288	1,045,107	-
應付票據、帳款及其他應付款	5,704,082	5,704,082	4,621,542	1,082,540	-	-
存入保證金	53,762	53,762	-	53,762	-	-
長期應付租賃款(含一年內)	1,480	1,480	-	1,480	-	-
長期負債(含一年內)及其他非流動負債	98,016	99,736	16,843	33,422	33,069	16,402
	<u>\$ 36,404,954</u>	<u>37,451,685</u>	<u>19,479,569</u>	<u>12,596,394</u>	<u>3,814,147</u>	<u>1,561,575</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。

2. 匯率風險

(1) 匯率風險之暴險

合併公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

	108.9.30			107.12.31			107.9.30		
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
<u>金融資產</u>									
<u>貨幣性項目</u>									
人民幣:新台幣	\$ 143	4.350	621	143	4.472	637	142	4.436	630
日幣:新台幣	7,888	0.288	2,270	10,566	0.2780	2,937	7,120	0.2692	1,917
美金:新台幣	7	31.040	228	1,128	30.720	34,636	2	30.53	47
<u>金融負債</u>									
<u>貨幣性項目</u>									
美金:人民幣(註)	-	-	-	12,749	6.8632	-	15,623	6.8792	-
人民幣:新台幣	-	-	-	-	4.472	391,639	-	4.436	476,897

註:由於合併個體中部分個體之功能性貨幣非為新台幣，此揭露考量合併公司之暴險，例如當某一子公司之功能性貨幣為人民幣，但有美金之外幣部位亦須列入考量。

(2) 敏感性分析

合併公司之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金及長短期借款，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日當新台幣相對於人民幣、日幣及美金貶值或升值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日之稅後淨利將分別增加或減少25千元及4,748千元。兩期分析係採用相同基礎。

(3) 貨幣性項目之兌換損益

合併公司貨幣性項目之兌換損益(含已實現及未實現)換算為功能性貨幣之金額，以及換算至母公司功能性貨幣新台幣(即合併公司表達貨幣)之匯率資訊如下：

	108年1月至9月		107年1月至9月	
	兌換損益	平均匯率	兌換損益	平均匯率
人 民 幣	\$ (18)	4.520	984	4.594
日 幣	(10)	0.285	291	0.273
美 金	(3,798)	31.054	(29,500)	29.915

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.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，合併公司民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日之稅前淨利將減少或增加172,134千元及197,656千元，考量利息資本化後之淨利將減少或增加126,525千元及134,225千元，主因係合併公司有變動利率借款。

4.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	108年1月至9月		107年1月至9月	
	其他綜合損		其他綜合損	
	益稅後金額	稅後損益	益稅後金額	稅後損益
上漲10%	\$ 708	9,277	669	9,938
下跌10%	\$ (708)	(9,277)	(669)	(9,938)

5.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：

	108.9.30				
	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	\$ 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

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				
	帳面金額	公允價值		
		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	\$ 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
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(含一年內到期)	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	-	-	-
107.12.31				
	帳面金額	公允價值		
		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	\$ 90,949	90,949	-	-
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 7,596	351	-	7,245
按攤銷後成本衡量之金融資產				
現金及約當現金	\$ 5,539,557	-	-	-
應收票據及帳款	1,428,865	-	-	-
其他金融資產-流動	2,330,035	-	-	-
其他金融資產-非流動	114,677	-	-	-
小 計	9,413,134	-	-	-
合 計	\$ 9,511,679	91,300	-	7,245
按攤銷後成本衡量之金融負債				
長短期借款(含一年內到期)	\$22,409,325	-	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	5,054,382	-	-	-
應付公司債(含一年內到期)	4,500,000	-	-	-
長期應付款(含一年內)	98,015	-	-	-
長期應付租賃款(含一年內)	2,941	-	-	-
存入保證金	62,355	-	-	-
合 計	\$32,127,018	-	-	-

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

107.9.30					
	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	\$ 99,386	99,386	-	-	99,386
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產					
按公允價值衡量之無公開報價權益工具	6,685	-	-	6,685	6,685
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 3,484,493	-	-	-	-
合約資產	1,084,157	-	-	-	-
應收票據及帳款	839,375	-	-	-	-
其他金融資產-流動	2,800,850	-	-	-	-
其他金融資產-非流動	122,478	-	-	-	-
小 計	8,331,353	-	-	-	-
合 計	\$ 8,437,424	99,386	-	6,685	106,071
按攤銷後成本衡量之金融負債					
長短期借款(含一年內到期)	\$26,354,149	-	-	-	-
應付短期票券	693,465	-	-	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	5,704,082	-	-	-	-
應付公司債(含一年內到期)	3,500,000	-	-	-	-
長期應付款(含一年內)	98,016	-	-	-	-
長期應付租賃款	1,480	-	-	-	-
存入保證金	53,762	-	-	-	-
合 計	\$36,404,954	-	-	-	-

(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108年1月1日	\$ 7,245	-	7,245
民國108年9月30日	\$ 6,620	-	6,620
民國107年1月1日	\$ 6,685	-	6,685
民國107年9月30日	\$ 6,685	-	6,685

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)」，其中與民國一〇八年及一〇七年九月三十日仍持有之資產相關者如下：

	108年7月至9月	107年7月至9月	108年1月至9月	107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)」)	\$ <u>(462)</u>	<u>-</u>	<u>(625)</u>	<u>-</u>

(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，於民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日公允價值之等級並無變動，故於民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日並無各等級移轉之情形。

(廿七)財務風險管理

合併公司財務風險管理目標及政策與民國一〇七年度合併財務報告附註六(廿七)所揭露者無重大變動。

(廿八)資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一〇七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一〇七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一〇七年度合併財務報告附註六(廿八)。

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
潤得康資訊服務股份有限公司	合併公司之關聯企業
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)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	108年7月至9月	107年7月至9月	108年1月至9月	107年1月至9月
短期員工福利	\$ 19,908	17,852	77,110	69,205
退職後福利	64	21	253	126
	<u>\$ 19,972</u>	<u>17,873</u>	<u>77,363</u>	<u>69,331</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)其他關係人交易

1.其他

- (1)合併公司於民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日捐贈予其他關係人分別為9,500千元及8,000千元，以作為基金會推展會務之用。
- (2)合併公司於民國一〇七年一月一日至九月三十日支付其他關係人資訊顧問費計257千元。
- (3)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；民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日及一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日之租金收入分別為15千元、14千元、43千元及42千元。

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	108.9.30	107.12.31	107.9.30
待售房地	銀行借款	\$ 10,933,956	11,060,575	15,488,032
營建用地	"	3,318,550	3,318,550	3,318,550
在建房地	"	9,144,387	9,570,255	8,602,501
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	6,542,508	6,596,256	6,613,508
其他金融資產-流動	工程保證及借款、預收房地款信託等	1,857,255	2,089,760	2,481,382
其他金融資產-非流動	履約保證	86,892	47,389	54,812
		<u>\$ 31,883,548</u>	<u>32,682,785</u>	<u>36,558,785</u>

註：合併公司民國一〇八年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：

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
承攬工程契約總額	<u>\$ 18,556,442</u>	<u>18,669,349</u>	<u>12,168,392</u>
已收取金額	<u>\$ 6,531,381</u>	<u>10,442,117</u>	<u>3,661,979</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：

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
已簽訂之銷售合約價款	<u>\$ 16,143,344</u>	<u>13,474,401</u>	<u>10,927,759</u>
已依約收取金額	<u>\$ 5,175,500</u>	<u>3,937,293</u>	<u>2,229,715</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 3.合併公司於民國一〇八年九月三十日、一〇七年十二月三十一日及九月三十日因經營業場簽訂之租賃契約資訊，請詳附註六(十六)；另並依約支付履約保證金及履約保證函之明細如下：

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
存出保證金	\$ <u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,000</u>
存出保證金	RMB <u>12,000</u>	RMB <u>12,000</u>	RMB <u>12,000</u>
存出保證票據	\$ <u>111,000</u>	<u>108,000</u>	<u>108,000</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。
- 5.於民國一〇七年及一〇六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」，並承諾於分別民國一〇八年度及一〇七年度捐贈10,500千元及13,500千元，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：

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
存出保證金	\$ <u>247,232</u>	<u>217,759</u>	<u>225,741</u>
存出保證票據	\$ <u>936,124</u>	<u>1,040,477</u>	<u>1,040,777</u>

- 7.合併公司於民國一〇六年度與同昌盛業(北京)資產管理顧問有限公司(以下簡稱"同昌公司")簽訂天津環球購物中心之委託經營管理合約，期限六年，惟同昌公司未依約完成招商進度，合併公司得依約終止契約。
- 8.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。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 9.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。

(二)或有負債：

- 1.合併公司承攬之981E工程因分包商就保留款及追加工程款計價方式有所爭執，而請求合併公司支付工程款13,660千元，雙方協調不成，該分包商遂向法院起訴請求。本案於民國一〇三年十一月間經臺灣臺北地方法院判決合併公司應支付3,474千元，合併公司不服而依法提起上訴，二審經臺灣高等法院判決合併公司應支付66千元，該分包商已上訴三審，合併公司仍將提出訴訟攻防，將視三審法院判決結果續行處理。
- 2.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，雙方幾度協調不成，鄰房廠商遂起訴請求合併公司連帶賠償損害合計為15,665千元，合併公司將視判決結果續行處理。
- 3.合併公司承攬之031C工程，因合併公司與下包商及其供料商簽訂監督付款協議書，嗣因其供料商未辦理估價故合併公司無從監督付款，下包商乃聲請支付命令請求合併公司支付貨款，本案二審經臺灣高等法院判決合併公司應支付2,032千元，合併公司不服而依法提起上訴，將視三審法院判決結果續行處理。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

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	108年7月至9月			107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	107,170	139,731	246,901	103,582	103,414	206,996
勞健保費用	6,797	8,689	15,486	8,871	8,412	17,283
退休金費用	4,099	4,850	8,949	4,324	4,962	9,286
其他員工福利費用	(6)	7,881	7,875	-	6,585	6,585
折舊費用	1,169	88,307	89,476	1,315	69,961	71,276
攤銷費用	-	3,988	3,988	-	4,864	4,864

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

功 能 別 性 質 別	108年1月至9月			107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	312,244	375,473	687,717	295,087	317,789	612,876
勞健保費用	26,102	25,790	51,892	26,328	27,768	54,096
退休金費用	12,916	14,054	26,970	12,437	16,101	28,538
其他員工福利費用	232	19,059	19,291	338	19,179	19,517
折舊費用	3,384	266,042	269,426	4,124	208,672	212,796
攤銷費用	-	11,990	11,990	-	15,602	15,602

(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

民國一〇八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	\$ 5,293,552	14,192	14,192	14,192	-	0.54 %	5,293,552	N	Y	N
2	頂天營造	冠德建設	母子公司	52,147	14,192	14,192	14,192	-	27.22 %	52,147	N	Y	N
2	"	根基營造	母子公司	7,822,003	1,376,500	1,376,500	1,376,500	-	2,639.65 %	15,644,006	N	Y	N
3	環球購物	冠友生活	3	2,663,927	200,000	200,000	20,000	-	4.50 %	5,327,854	Y	N	N
3	"	冠樺生活	2	2,663,927	150,000	150,000	65,000	-	3.38 %	5,327,854	Y	N	N
3	"	冠德環球 (天津)	3	2,663,927	646,500	-	-	-	- %	5,327,854	Y	N	Y

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。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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)	
冠德建設	股票—富邦金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	505	22,510	- %	22,510	
"	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	2,266	0.20 %	2,266	
"	股票—公信	-	"	29	463	0.05 %	463	
根基營造	受益憑證—復華神盾基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	565	16,009	- %	16,009	
"	受益憑證—華頓平安貨幣市場基金	-	"	439	5,081	- %	5,081	
捷群投資	股票—富邦金	-	"	472	21,005	- %	21,005	
"	股票—永豐金	-	"	211	2,555	- %	2,555	
"	受益憑證—復華中國新經濟A股基金	-	"	766	6,954	- %	6,954	
"	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	18,657	- %	18,657	
"	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	4,354	0.59 %	4,354	

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：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：

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
冠德建設	存貨—待售房地	108.05	係出售存貨，故不適用	不適用	704,747	704,747	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	
冠德建設	根基營造	採權益法評價之被投資公司	進貨—830I等	3,841,440	89.03 %	50%為即期、50%為90天或100%為即期、100%為90天	約當	與一般略長	(2,473,686)	79.72 %	註二
根基營造	冠德建設	對根基營造採權益法評價之投資公司	041B等	(3,841,440)	(54.84) %	依合約逐期付款或與一般交易相等	"	"	2,473,686	72.49 %	

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。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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	冠德建設	對根基營造採權益法評價之投資公司	2,473,686	2.23	-	-	722,686	-

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	交易人姓名	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	環球購物	1	遞延貸項	34,582	-	0.06 %
0	本公司	根基營造	1	營建成本	4,257,002	50%為即期、50%為90天或100%為即期、100%為90天	46.56 %
0	本公司	根基營造	1	待售房地	361,881	50%為即期、50%為90天或100%為即期、100%為90天	0.65 %
0	本公司	根基營造	1	在建房地	222,740	50%為即期、50%為90天或100%為即期、100%為90天	0.40 %
0	本公司	根基營造	1	應付票據及帳款-關係人	2,473,686	50%為即期、50%為90天或100%為即期、100%為90天	4.44 %
1	根基營造	本公司	2	營業收入	4,261,341	50%為即期、50%為90天或100%為即期、100%為90天	46.61 %
1	根基營造	本公司	2	營業成本	584,621	50%為即期、50%為90天或100%為即期、100%為90天	6.39 %
1	根基營造	本公司	2	應收票據及帳款-關係人、合約資產	2,473,686	50%為即期、50%為90天或100%為即期、100%為90天	4.44 %
2	環球購物	本公司	2	長期預付租金	34,582	-	0.06 %
2	環球購物	冠誠生活	3	應收帳款-關係人	36,911	一年一付	0.07 %
2	環球購物	冠誠生活	3	營業收入	30,481	一年一付	0.33 %
5	環球購物	冠友生活	3	營業收入	2,647	一年一付	0.03 %
4	冠誠生活	環球購物	3	應付帳款-關係人	36,911	一年一付	0.07 %
4	冠友生活	環球購物	3	營業費用	2,647	一年一付	0.03 %
4	冠誠生活	環球購物	3	營業費用	30,481	一年一付	0.33 %

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。

註三、上列交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇八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			
冠德建設	根基營造	台灣	綜合營造業等	374,353	374,353	36,248	34.18 %	531,269	357,908	76,965	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 %	3,755,264	271,537	228,137	"
"	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 %	138,633	40,597	20,704	"
根基營造	捷群投資	台灣	一般投資業	163,935	163,935	16,396	99.98 %	330,575	10,290	10,288	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 %	198,721	16,209	16,202	"
捷群投資	頂天營造	台灣	綜合營造業等	16,500	16,500	-	30.00 %	15,644	4,308	1,292	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 %	36,503	4,308	3,016	"
頂天營造	潤得康	台灣	資訊軟體服務及管理顧問等	15,000	15,000	1,400	46.67 %	20,119	(827)	(386)	-
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 %	133,196	40,597	19,893	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 %	2,492	(10,698)	(396)	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 %	137,253	(3,307)	(3,307)	"
"	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	1,120,404 (HKD280,300千元)	727,517 (HKD180,263千元)	- (有限公司)	100.00 %	31,279	57,302	57,302	"
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 %	64,856	(10,698)	(10,302)	"

(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	1,120,404 (CNY237,787)	註	727,478 (CNY149,728)	392,926 (CNY88,059)	-	1,120,404 (CNY237,787)	57,305 (HKD14,462)	100.00 %	57,305 (HKD14,462)	31,589 (HKD7,981)	-

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 237,787	USD 40,327	7,102,085

3.與大陸被投資公司間之重大交易事項：無。

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：

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>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

107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	\$ 624,509	1,633,958	340,805	-	2,599,272
部門間收入	606	1,896,856	10,533	(1,907,995)	-
收入總計	<u>\$ 625,115</u>	<u>3,530,814</u>	<u>351,338</u>	<u>(1,907,995)</u>	<u>2,599,272</u>
應報導部門損益	<u>\$ (264,723)</u>	<u>174,311</u>	<u>(167,364)</u>	<u>72,160</u>	<u>(185,616)</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>
107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	\$ 1,812,761	3,872,609	1,019,827	-	6,705,197
部門間收入	1,819	4,631,128	31,840	(4,664,787)	-
收入總計	<u>\$ 1,814,580</u>	<u>8,503,737</u>	<u>1,051,667</u>	<u>(4,664,787)</u>	<u>6,705,197</u>
應報導部門損益	<u>\$ (446,014)</u>	<u>392,550</u>	<u>(118,255)</u>	<u>(57,033)</u>	<u>(228,752)</u>
應報導部門資產					
	建設部門	營造部門	百貨部門	調 整 及銷除	合 計
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>
107年12月31日	<u>\$ 43,113,339</u>	<u>6,983,783</u>	<u>9,520,736</u>	<u>(8,454,550)</u>	<u>51,163,308</u>
107年9月30日	<u>\$ 43,806,714</u>	<u>6,923,786</u>	<u>9,942,309</u>	<u>(8,538,471)</u>	<u>52,134,338</u>
應報導部門負債					
	建設部門	營造部門	百貨部門	調 整 及銷除	合 計
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>
107年12月31日	<u>\$ 31,276,346</u>	<u>4,450,861</u>	<u>4,994,370</u>	<u>(3,125,832)</u>	<u>37,595,745</u>
107年9月30日	<u>\$ 32,989,047</u>	<u>4,470,576</u>	<u>5,310,052</u>	<u>(3,082,699)</u>	<u>39,686,976</u>