

股票代碼：2520

冠德建設股份有限公司及其子公司

合併財務季報告

民國一〇三年及一〇二年九月三十日
(內附會計師核閱報告)

公 司 地 址：台北市和平東路三段131號
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、合併財務季報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8~10
(四)重大會計政策之彙總說明	10~12
(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	12~28
(七)關係人交易	28
(八)質押之資產	28
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	29~30
(十)重大之災害損失	30
(十一)重大之期後事項	30
(十二)其 他	30
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	31~34
2.轉投資事業相關資訊	34~35
3.大陸投資資訊	35~36
(十四)部門資訊	36



安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

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

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

會計師核閱報告

冠德建設股份有限公司董事會 公鑒：

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

除第三段所述外，本會計師係依照審計準則公報第三十六號「財務報表之核閱」規劃並執行核閱工作。由於本會計師僅實施分析、比較與查詢，並未依照一般公認審計準則查核，故無法對上開合併財務季報告整體表示查核意見。

冠德建設股份有限公司及其子公司列入上開合併財務季報告之部分子公司，係依該等被投資公司同期間未經會計師核閱之財務季報告為依據，民國一〇三年及一〇二年九月三十日其資產總額分別為561,852千元及553,442千元，分別佔合併資產總額之1.31%及1.41%，負債總額分別為143,934千元及54,569千元，分別佔合併負債總額之0.46%及0.19%；民國一〇三年及一〇二年七月一日至九月三十日及一〇三年及一〇二年一月一日至九月三十日其綜合損益分別為4,415千元、5,524千元、(23,022)千元及11,194千元，分別佔合併綜合損益之(9.69)%、(20.30)%、(1.56)%及5.11%。

依本會計師核閱結果，除第三段所述該等被投資公司財務季報告倘經會計師核閱，對第一段所述之合併財務季報告可能有所調整之影響外，並未發現第一段所述合併財務季報告在所有重大方面有違反證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」而須作修正之情事。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

陳嘉修



張承瑩



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
民國一〇三年十一月十二日

日、一〇一二年十一月三十日
合辦資產負債表
鐵股份有限公司及其
月三十日僅經核閱：

單位：新台幣千元

資產總計



(請詳閱)

 $\frac{2}{4}$ 

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其子公司

合併綜合損益表

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

單位：新台幣千元

		103年7月至9月		102年7月至9月		103年1月至9月		102年1月至9月	
		金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(四)及(十八))	\$ 700,133	100	853,037	100	7,298,146	100	2,582,154	100
5000	營業成本	347,947	50	522,840	61	4,345,418	60	1,746,733	68
	營業毛利	352,186	50	330,197	39	2,952,728	40	835,421	32
	營業費用：								
6100	推銷費用	46,477	6	8,293	1	154,916	2	79,802	3
6200	管理費用	298,772	43	273,329	32	891,627	12	758,515	29
		345,249	49	281,622	33	1,046,543	14	838,317	32
	營業淨利(損)	6,937	1	48,575	6	1,906,185	26	(2,896)	-
	營業外收入及支出：								
7010	其他收入(附註六(十九))	1,963	-	4,046	-	9,790	-	10,599	-
7020	其他利益及損失(附註六(十九))	18,394	3	(14,080)	(2)	18,640	-	457,160	18
7050	財務成本(附註六(十九))	(49,467)	(7)	(48,452)	(6)	(159,321)	(2)	(129,919)	(5)
7060	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	1,184	-	1,159	-	2,203	-	3,502	-
		(27,926)	(4)	(57,327)	(8)	(128,688)	(2)	341,342	13
7900	繼續營業部門稅前淨利(損)	(20,989)	(3)	(8,752)	(2)	1,777,497	24	338,446	13
7950	減：所得稅費用(附註六(十五))	29,489	4	18,250	2	301,598	4	120,054	5
	本期淨利(損)	(50,478)	(7)	(27,002)	(4)	1,475,899	20	218,392	8
8300	其他綜合損益：								
8310	國外營運機構財務報告換算之兌換差額	4,939	1	(209)	-	(2,668)	-	812	-
8300	其他綜合損益(稅後淨額)	4,939	1	(209)	-	(2,668)	-	812	-
	本期綜合損益總額	\$ (45,539)	(6)	(27,211)	(4)	1,473,231	20	219,204	8
	本期淨利(損)歸屬於：								
8610	母公司業主	\$ (57,998)	(8)	(13,580)	(2)	1,367,301	19	266,027	10
8620	非控制權益	7,520	1	(13,422)	(2)	108,598	1	(47,635)	(2)
		\$ (50,478)	(7)	(27,002)	(4)	1,475,899	20	218,392	8
	綜合損益總額歸屬於：								
8710	母公司業主	\$ (53,848)	(7)	(13,755)	(2)	1,365,060	19	266,710	10
8720	非控制權益	8,309	1	(13,456)	(2)	108,171	1	(47,506)	(2)
		\$ (45,539)	(6)	(27,211)	(4)	1,473,231	20	219,204	8
9750	基本每股盈餘(虧損)(元)(附註六(十七))	\$ (0.12)		(0.03)		2.77		0.54	
9850	稀釋每股盈餘(虧損)(元)(附註六(十七))	\$ (0.12)		(0.03)		2.77		0.54	

董事長：



(請詳閱後附合併財務季報告附註)

經理人：



會計主管：



合併權益變動表

單位：新台幣千元

歸屬於母公司業主之權益

民國一〇二年一月一日餘額	國外營運機構財務報表換算之兌換差				歸屬於母公司業主之權益總計	
	股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	庫藏股	非控制權益
本期淨利	4,987,221	1,248,076	962,474	-	(46,537)	1,650,924
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	(47,635)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	129
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	102,737	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	165	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	-	-
可轉換公司債轉換	50,689	51,411	-	-	-	-
發放予子公司股利調整資本公積	-	8,337	-	-	-	-
非控制權益增減	-	-	-	-	-	(81,949)
民國一〇二年九月三十日餘額	5,037,910	1,307,824	1,065,211	165	(46,537)	1,521,469
民國一〇三年一月一日餘額	5,037,910	1,307,823	1,065,211	165	(55,474)	1,575,650
本期淨利	-	-	-	-	-	108,598
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	(427)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	108,171
提列法定盈餘公積	-	-	119,708	-	-	-
迴轉特別盈餘公積	-	-	-	(165)	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	-	-
子公司購入母公司之股票視為庫藏股票	-	-	-	-	(15,722)	(30,282)
發放予子公司股利調整資本公積	-	10,526	-	-	-	-
非控制權益增減	-	-	-	-	-	(69,667)
民國一〇三年九月三十日餘額	5,037,910	1,318,349	1,184,919	-	(71,196)	1,583,872



董事長

(請詳閱後附合併財務季報告附註)

經理人：

管主計

29



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其子公司

合併現金流量表

民國一〇三年及一〇二年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	103年1月至9月	102年1月至9月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 1,777,497	338,446
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	159,494	164,826
攤銷費用	9,390	7,459
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(2,148)	(12,956)
利息費用	159,321	129,919
利息收入	(6,765)	(8,094)
股利收入	(3,025)	(2,505)
採用權益法認列之關聯企業及合資利益之份額	(2,203)	(3,502)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失(利益)	129	(15)
金融資產減損損失	4,278	-
長期預付租金攤銷	1,183	1,183
收益費損項目合計	319,654	276,315
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-流動減少	63,811	22,442
應收票據減少(增加)	72,183	(76)
應收帳款減少	229,435	564,727
應收建造合約款(增加)減少	(46,585)	161,344
其他應收款增加	(4,397)	(25,281)
存貨增加	(2,862,736)	(2,910,480)
預付款項增加	(60,764)	(51,863)
其他金融資產-流動(增加)減少	(153,737)	300,908
其他流動資產減少(增加)	17,779	(95,968)
其他非流動資產(增加)減少	(120)	17,694
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(2,745,131)	(2,016,553)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據減少	(55,917)	(93,743)
應付帳款減少	(145,395)	(401,752)
應付建造合約款增加(減少)	13,038	(160,974)
其他應付款項減少	(33,553)	(91,107)
負債準備增加	3,937	6,125
員工福利負債準備減少	(1,962)	(972)
預收款項(減少)增加	(12,109)	1,156,213
其他流動負債增加(減少)	13,561	(28,816)
應計退休金負債增加	188	1,076
其他非流動負債減少	(15,846)	(11,943)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(234,058)	374,107
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(2,979,189)	(1,642,446)
調整項目合計	(2,659,535)	(1,366,131)
營運產生之現金流出	(882,038)	(1,027,685)
支付之股利	(493,265)	(490,385)
支付之所得稅	(314,661)	(117,457)
營業活動之淨現金流出	(1,689,964)	(1,635,527)

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其子公司

合併現金流量表(續)

民國一〇三年及一〇二年一月一日至九月三十日

單位:新台幣千元

	103年1月至9月	102年1月至9月
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(239,088)	(303,783)
取得無形資產	(9,466)	(11,917)
處分固定資產	-	272
其他金融資產－非流動增加	(80,564)	(1,576)
預付設備款增加	(20,209)	(10,630)
收取之利息	6,623	7,190
收取之股利	3,025	2,505
投資活動之淨現金流出	(339,679)	(317,939)
籌資活動之現金流量：		
舉借短期借款	9,086,695	10,003,167
償還短期借款	(7,685,950)	(9,716,750)
舉借應付短期票券	2,740,000	3,213,000
償還應付短期票券	(2,365,000)	(3,612,000)
發行公司債	1,000,000	2,000,000
舉借長期借款	100,000	240,000
償還長期借款	(95,700)	(150,700)
存入保證金增加	2,434	285
庫藏股票買回成本	(15,722)	-
支付之利息	(380,839)	(323,677)
非控制權益變動	(99,949)	(81,949)
籌資活動之淨現金流入	2,285,969	1,571,376
匯率變動對現金及約當現金之影響	(2,679)	812
本期現金及約當現金增加(減少)數	253,647	(381,278)
期初現金及約當現金餘額	2,217,199	2,271,189
期末現金及約當現金餘額	\$ 2,470,846	1,889,911

(請詳閱後附合併財務季報告附註)

董事長：



經理人：



會計主管：



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

合併財務季報告附註

民國一〇三年及一〇二年九月三十日

(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

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

本合併財務季報告已於民國一〇三年十一月十二日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)尚未採用金融監督管理委員會認可之2013年版國際財務報導準則之影響

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

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB發布之生效日
國際財務報導準則第1號之修正「國際財務報導準則第7號之比較揭露對首次採用者之有限度豁免」	2010年7月1日
國際財務報導準則第1號之修正「嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除」	2011年7月1日
國際財務報導準則第1號之修正「政府貸款」	2013年1月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露一金融資產之移轉」	2011年7月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露一金融資產及金融負債之互抵」	2013年1月1日
國際財務報導準則第10號「合併財務報表」	2013年1月1日 (投資個體於2012年1月1日生效)
國際財務報導準則第11號「聯合協議」	2013年1月1日
國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	2013年1月1日
國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」	2013年1月1日
國際會計準則第1號之修正「其他綜合損益項目之表達」	2012年7月1日
國際會計準則第12號之修正「遞延所得稅：標的資產之回收」	2012年1月1日
國際會計準則第19號之修訂「員工福利」	2013年1月1日
國際會計準則第27號之修訂「單獨財務報表」	2013年1月1日
國際會計準則第32號之修正「金融資產及金融負債之互抵」	2014年1月1日
國際財務報導解釋第20號「露天礦場於生產階段之剝除成本」	2013年1月1日

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

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

1.國際會計準則第十九號「員工福利」

該準則主要修正以淨確定福利負債(資產)乘以折現率決定淨利息，並用其取代準則修訂前之利息成本及計畫資產之預期報酬、刪除精算損益得採「緩衝區法」或發生時一次列入損益之會計政策選擇，並規定精算損益應於發生時列入其他綜合損益、前期服務成本應於發生時認列為損益，不再於符合既得條件前之平均期間內按直線法分攤認列為費用，另企業係於不再能撤銷離職福利之要約或於認列相關重組成本之孰早者認列離職福利，而非僅於已明確承諾相關離職事件時，始應認列離職福利為負債及費用等。此外增加確定福利計畫之揭露規定。

2.國際財務報導準則第十號「合併財務報表」

該準則取代原國際會計準則第二十七號「合併及單獨財務報表」有關合併財務報告之規定，將原國際會計準則第二十七號更名為「單獨財務報表」，並廢止解釋公告第十二號「合併：特殊目的個體」之規定，對控制重新定義，對被投資公司之投資於同時符合三項控制要素時，始具控制。

3.國際財務報導準則第十一號「聯合協議」

該準則取代原國際會計準則第三十一號「合資權益」，廢除合資得採用比例合併之選擇，於判斷聯合協議之類型時，不再僅著重法律形式，而是按合約性權利與義務以決定分類為聯合營運或合資。

4.國際會計準則第一號「財務報表之表達」

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

5.國際財務報導準則第十二號「對其他個體之權益之揭露」

該準則整合各號準則對企業所持有子公司、聯合協議、關聯企業及未納入合併財務報告之結構型個體之權益之揭露規定，並要求揭露相關資訊。合併公司將依該準則增加有關合併個體及未合併個體之資訊揭露。

6.國際財務報導準則第十三號「公允價值衡量」

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

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

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

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

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

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

四、重大會計政策之彙總說明

(一)遵循聲明

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

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

(二)合併基礎

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

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

1. 列入合併財務季報告之子公司

投資公 司名稱	子公司名稱	業務 性質	所持股權百分比			說 明
			103.9.30	102.12.31	102.9.30	
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
本公司	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
根基營造	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 %	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	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 %	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	上海宇佳商務諮詢有限公司(上海宇佳)	商業信息諮詢、企業管理諮詢、市場營銷策劃諮詢及投資諮詢等	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
冠鼎環球	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 %	- %	- %	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

2. 未列入合併財務報告之子公司：無。

(三) 所得稅

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

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

所得稅費用係直接認列於權益項目或其他綜合損益項目，並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。

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

(四)員工福利

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

六、重要會計項目之說明

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

(一)現金及約當現金

	103.9.30	102.12.31	102.9.30
現金及零用金	\$ 10,314	8,055	11,215
銀行存款			
支票存款	1,380,303	978,878	935,242
活期存款	650,054	826,217	767,097
定期存款	213,515	24,210	56,352
約當現金	216,660	379,839	120,005
	<u>\$ 2,470,846</u>	<u>2,217,199</u>	<u>1,889,911</u>

上述約當現金係三個月內到期之短期票券，其到期區間分別為民國一〇三年十月、民國一〇三年一月及民國一〇二年十月，利率區間分別為0.61%~0.62%、0.65%~0.68%及0.67%~0.70%。

(二)金融資產

1.透過損益按公允價值衡量明細如下：

	103.9.30	102.12.31	102.9.30
上市櫃股票	\$ 82,865	92,542	86,372
基金	17,243	69,229	77,546
小計	100,108	161,771	163,918
備供出售金融資產	6,000	6,000	6,000
以成本衡量之金融資產	1,404	5,681	5,681
合計	<u>\$ 107,512</u>	<u>173,452</u>	<u>175,599</u>
流動	\$ 100,108	161,771	163,918
非流動	7,404	11,681	11,681
合計	<u>\$ 107,512</u>	<u>173,452</u>	<u>175,599</u>

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

- 2.按公允價值再衡量認列於損益之金額請詳附註六(十九)。
- 3.合併公司所持有「以成本衡量之金融資產」之股票投資，於報導日係按成本減除減損衡量，因其公允價值合理估計數之區間重大且無法合理評估各種估計數之機率，致合併公司管理階層認為其公允價值無法可靠衡量；另，合併公司於民國一〇三年九月三十日，因匯頂電腦(股)公司連年虧損且營運情況迄今尚未好轉，經評估後對所持有「以成本衡量之金融資產」之股票投資認列4,278千元之減損損失。
- 4.截至民國一〇三年九月三十日、一〇二年十二月三十一日及九月三十日，合併公司之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(三)應收票據、帳款及其他應收款

	<u>103.9.30</u>	<u>102.12.31</u>	<u>102.9.30</u>
應收票據	\$ 271,104	343,287	22,693
應收帳款	844,067	1,073,502	610,107
其他應收款	36,010	31,613	85,880
減：備抵呆帳	<u>(4,124)</u>	<u>(4,124)</u>	<u>(4,124)</u>
	<u><u>\$ 1,147,057</u></u>	<u><u>1,444,278</u></u>	<u><u>714,556</u></u>

合併公司民國一〇三年及一〇二年一月一日至九月三十日之應收票據、應收帳款及其他應收款備抵呆帳變動表如下：

	個別評估 之減損損失
103年9月30日餘額	\$ <u><u>4,124</u></u>
102年12月31日餘額	\$ <u><u>4,124</u></u>
102年9月30日餘額	\$ <u><u>4,124</u></u>

截至一〇三年九月三十日、一〇二年十二月三十一日及九月三十日，合併公司之應收票據、帳款及其他應收款尚無逾期之情形。

(四)建造合約

合併公司係依完工百分比法認列在建合約之合約收入，並按迄今已完成工作所發生之合約成本佔估計合約總成本之比例決定合約之完成程度，當估計總合約成本很有可能超過總合約收入時，立即將預期損失認列為費用。

	<u>103年7月至9月</u>	<u>102年7月至9月</u>	<u>103年1月至9月</u>	<u>102年1月至9月</u>
當期認列為收入之合約收入金額	\$ <u><u>291,160</u></u>	<u><u>485,055</u></u>	<u><u>1,574,573</u></u>	<u><u>1,537,939</u></u>

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

	103.9.30	102.12.31	102.9.30
累計已發生成本(含與未來活動有關之合約成本)	\$ 4,525,842	3,438,673	7,257,046
加：累計已認列工程總(損失)利益	39,528	(35,139)	(288,309)
累計已發生成本及已認列利潤(減除已認列損失)	4,565,370	3,403,534	6,968,737
減：累計工程進度請款金額	(4,146,573)	(3,018,284)	(6,569,662)
因合約工作列報為資產之應收客戶帳款總額	\$ 464,741	418,156	422,666
因合約工作列報為負債之應付客戶帳款總額	\$ 45,944	32,906	23,591
建造合約之工程保留款	\$ 236,274	158,147	184,922

(五)存 貨

	103.9.30	102.12.31	102.9.30
存貨－買賣業	\$ 26,579	20,643	29,635
存貨－建設業			
預付房地款	93,100	37,783	35,091
營建用地	5,737,490	6,895,770	8,363,823
在建房地	20,737,579	17,491,881	17,109,472
待售房地	1,392,359	449,617	380,323
小計	27,960,528	24,875,051	25,888,709
合計	\$ 27,987,107	24,895,694	25,918,344

民國一〇三年七月一日至九月三十日及一月一日至九月三十日因淨變現價值增加而減少認列之銷貨成本皆為12,513千元；另，民國一〇二年七月一日至九月三十日及一月一日至九月三十日並無因存貨沖減至淨變現價值而認列之存貨跌價損失及因淨變現價值增加而減少認列之銷貨成本。

截至民國一〇三年九月三十日、一〇二年十二月三十一日及九月三十日，合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

截至民國一〇三年九月三十日、一〇二年十二月三十一日及九月三十日，合併公司將待售之法定車位信託予他人之金額分別為30,654千元、37,805千元及38,520千元。

截至民國一〇三年九月三十日止，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300,903千元，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	103.9.30
100F	\$ 81,995
100E	37,970
101D	33,980
990G	47,295
980C	54,806
980D	44,857
	\$ 300,903

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

(六)不動產、廠房及設備

合併公司不動產、廠房及設備之變動明細如下：

	土 地	房屋及建築	租賃改良	其他設備(含運輸、辦公、機器及其他設備)	未完工程	總 計
成本或認定成本：						
民國103年1月1日餘額	\$ 3,567,078	4,309,196	657,059	191,570	764	8,725,667
增 添	-	1,046	78,387	4,381	246,604	330,418
處 分	-	-	-	(258)	-	(258)
自未完工程轉入(出)	-	4,704	218,020	-	(222,724)	-
自預付設備款轉入	-	-	-	270	3,914	4,184
匯率變動之影響	-	-	-	4	-	4
民國103年9月30日餘額	<u>\$ 3,567,078</u>	<u>4,314,946</u>	<u>953,466</u>	<u>195,967</u>	<u>28,558</u>	<u>9,060,015</u>
民國102年1月1日餘額	\$ 3,567,078	4,328,768	467,703	132,098	15,487	8,511,134
增 添	-	-	100,868	27,671	175,244	303,783
處 分	-	-	-	(257)	-	(257)
自未完工程轉入(出)	-	-	178,691	-	(178,691)	-
自預付設備款轉入	-	-	1,186	30,974	-	32,160
其 他	-	-	(68,388)	-	-	(68,388)
民國102年9月30日餘額	<u>\$ 3,567,078</u>	<u>4,328,768</u>	<u>680,060</u>	<u>190,486</u>	<u>12,040</u>	<u>8,778,432</u>
折舊及減損損失：						
民國103年1月1日餘額	\$ -	907,893	151,239	66,505	-	1,125,637
本年度折舊	-	95,973	42,089	20,601	-	158,663
處 分	-	-	-	(129)	-	(129)
匯率變動之影響	-	-	-	(7)	-	(7)
民國103年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>1,003,866</u>	<u>193,328</u>	<u>86,970</u>	<u>-</u>	<u>1,284,164</u>
民國102年1月1日餘額	\$ -	768,356	170,934	39,335	-	978,625
本年度折舊	-	106,479	37,080	20,411	-	163,970
處 分	-	-	-	(32)	-	(32)
其 他	-	-	(68,388)	-	-	(68,388)
民國102年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>874,835</u>	<u>139,626</u>	<u>59,714</u>	<u>-</u>	<u>1,074,175</u>
帳面價值：						
民國103年9月30日	<u>\$ 3,567,078</u>	<u>3,311,080</u>	<u>760,138</u>	<u>108,997</u>	<u>28,558</u>	<u>7,775,851</u>
民國102年12月31日	<u>\$ 3,567,078</u>	<u>3,401,303</u>	<u>505,820</u>	<u>125,065</u>	<u>764</u>	<u>7,600,030</u>
民國102年9月30日	<u>\$ 3,567,078</u>	<u>3,453,933</u>	<u>540,434</u>	<u>130,772</u>	<u>12,040</u>	<u>7,704,257</u>

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

(七)投資性不動產

	土地及改良物	房屋及建築	總 計
帳面金額：			
民國103年9月30日	<u>\$ 143,025</u>	<u>20,410</u>	<u>163,435</u>
民國102年12月31日	<u>\$ 143,025</u>	<u>21,243</u>	<u>164,268</u>
民國102年9月30日	<u>\$ 143,025</u>	<u>21,528</u>	<u>164,553</u>

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

合併公司投資性不動產於民國一〇三年及一〇二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(一)，其他相關資訊請參閱民國一〇二年度合併財務報告附註六(七)。

合併公司之投資性不動產公允價值與民國一〇二年度合併財務報告附註六(七)所揭露資訊無重大差異。

截至民國一〇三年九月三十日、一〇二年十二月三十一日及九月三十日，合併公司之投資性不動產提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(八)無形資產

合併公司無形資產之成本、攤銷及減損損失明細如下：

帳面金額：	特許權	商標及專利權	電腦軟體	其他(授權金)	總計
民國103年9月30日	\$ <u>35,535</u>	<u>2,362</u>	<u>23,824</u>	<u>4,409</u>	<u>66,130</u>
民國102年12月31日	\$ <u>38,140</u>	<u>2,554</u>	<u>22,101</u>	-	<u>62,795</u>
民國102年9月30日	\$ <u>39,007</u>	<u>2,620</u>	<u>22,548</u>	-	<u>64,175</u>

合併公司無形資產於民國一〇三年及一〇二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(一)，其他相關資訊請參閱民國一〇二年度合併財務報告附註六(八)。

截至民國一〇三年九月三十日、一〇二年十二月三十一日及九月三十日，合併公司之無形資產均未有提供作質押擔保之情形。

(九)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

	103.9.30	102.12.31	102.9.30
應付商業本票	\$ <u>778,890</u>	<u>405,000</u>	<u>350,000</u>
到期年度	<u>104</u>	<u>103</u>	<u>103</u>

民國一〇三年及一〇二年一月一日至九月三十日新增金額分別為2,740,000千元及3,213,000千元，利率分別為1.44%~2.24%及1.44%~2.20%；償還之金額分別為2,365,000千元及3,612,000千元。

(十)長短期借款/一年或一營業週期內到期長期借款

	103.9.30		
	幣別	利率區間	到期年度
擔保銀行借款	台幣	1.65%~3.00%	103~115
無擔保銀行借款	台幣	1.87%~2.75%	103~108
合計			\$ <u>16,737,550</u>
流動			\$ 13,721,062
非流動			3,016,488
合計			\$ <u>16,737,550</u>

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

102.12.31				
	幣別	利率區間	到期年度	金 額
擔保銀行借款	台幣	1.75%~2.83%	103~115	\$ 14,819,942
無擔保銀行借款	台幣	1.87%~2.75%	103~108	512,000
合 計				<u>\$ 15,331,942</u>
流 動				\$ 12,278,417
非 流 動				3,053,525
合 計				<u>\$ 15,331,942</u>

102.9.30				
	幣別	利率區間	到期年度	金 額
擔保銀行借款	台幣	1.96%~2.83%	102~115	\$ 14,776,689
無擔保銀行借款	台幣	1.85%~2.53%	103~107	1,112,700
合 計				<u>\$ 15,889,389</u>
流 動				\$ 12,836,051
非 流 動				3,053,338
合 計				<u>\$ 15,889,389</u>

1. 借款之發行及償還

民國一〇三年及一〇二年一月一日至九月三十日新增之金額分別為9,186,695千元及10,243,167千元，利率分別為1.65%~3.00%及1.75%~2.75%；償還之金額分別為7,781,650千元及9,867,450千元。

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。
- 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其子公司合併財務季報告附註(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。

於民國一〇二年十二月三十一日，子公司尚無違反借款合同條件。

(十一)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：

	103.9.30	102.12.31	102.9.30
有擔保普通公司債—流動	\$ 250,000	-	-
有擔保普通公司債—非流動	6,750,000	6,000,000	6,000,000
合 計	<u>\$ 7,000,000</u>	<u>6,000,000</u>	<u>6,000,000</u>

1.合併公司於民國一〇三年及一〇二年一月一日至九月三十日間發行應付公司債分別為1,000,000千元及2,000,000千元，票面利率分別為1.55%及1.30%~1.60%，發行期間為五年。

2.有擔保轉換公司債明細如下：

	103.9.30	102.12.31	102.9.30
發行轉換公司債總金額	\$ -	500,000	500,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	-	-	-
累積已贖回金額	-	(193,600)	(193,600)
累積已轉換金額	-	(306,400)	(306,400)
期末應付公司債餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

	103年7月至9月	102年7月至9月	103年1月至9月	102年1月至9月
利息費用(列報於財務成本) \$	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>497</u>

本公司於民國九十九年六月發行票面利率為零%之三年期有擔保轉換公司債。轉換價格於發行時訂為每股23.40元，遇有本公司普通股股份發生符合發行條款規定之調整轉換價格事項時，轉換價格依發行條款規定公式調整之。本債券無重設條款。

本債券發行滿一個月之翌日起至發行期間屆滿前四十日止，若本公司普通股於台灣證券交易所連續三十個營業日收盤價格超過轉換價格之30%(含)以上時，按所約定之債券贖回收益率，將本債券贖回。到期時持有人若未轉換，則本公司必須按債券面額予以償還。另債權人得於發行滿二年之前三十日，要求本公司贖回，其約定買回價格按面額加計利息補償金以現金贖回。

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

(十二)負債準備

	103.9.30	102.12.31	102.9.30
保固準備	\$ <u>49,660</u>	<u>45,723</u>	<u>39,326</u>

合併公司於民國一〇三年及一〇二年一月一日至九月三十日間負債準備無重大變動，相關資訊請參閱民國一〇二年度合併財務報告附註六(十二)。

民國一〇三年及一〇二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，保固負債準備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。

(十三)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：

	103.9.30	102.12.31	102.9.30
一年內	\$ 72,382	72,382	76,052
一年至五年	1,327,175	289,525	289,525
五年以上	<u>6,772,673</u>	<u>477,249</u>	<u>495,345</u>
	<u>\$ 8,172,230</u>	<u>839,156</u>	<u>860,922</u>

- (1)合併公司以營業租賃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。
- (2)合併公司與交通部台灣鐵路管理局(以下稱台鐵)簽訂「新左營車站大樓」營運投資契約，由台鐵提供新左營車站大樓地下1F至地上4F商場之東西側商業空間，委託合併公司整建(1年期)營運(12年期)，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)合併公司與新竹市政府簽訂「新竹市世博台灣館暨風文創館」營運移轉OT投資契約，營運期共12年，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。
- (4)合併公司以營業租賃承租臺灣鐵路管理局板橋車站商場，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%。
- (5)合併公司新增之營業租賃包括①向房地產開發商天津御河沿置業有限公司承租其規劃興建之商場，租賃期間為開始營運後起算20年。②以營業租賃承租台北市松山區民生段之土地地上權，租賃期間為50年，租賃期滿得延長20年，每年租金係按當年度申報地價3%支付租金。

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

於民國一〇三年及一〇二年一月一日至九月三十日，營業租賃列報於損益之費用分別為92,782千元及62,768千元。

2.出租人租賃

民國一〇三年及一〇二年七月一日至九月三十日及一〇三年及一〇二年一月一日至九月三十日由投資性不動產產生之租金收入分別為1,147千元、700千元、2,536千元及2,043千元；另尚無發生重大維護及保養費用。

(十四)員工福利

1.確定福利計畫

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

合併公司列報為費用之明細如下：

	103年7月至9月	102年7月至9月	103年1月至9月	102年1月至9月
營業成本	\$ <u>112</u>	<u>112</u>	<u>344</u>	<u>355</u>
營業費用	\$ <u>200</u>	<u>3,247</u>	<u>644</u>	<u>4,609</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：

	103年7月至9月	102年7月至9月	103年1月至9月	102年1月至9月
營業成本	\$ <u>2,604</u>	<u>2,256</u>	<u>7,581</u>	<u>7,657</u>
營業費用	\$ <u>4,383</u>	<u>3,737</u>	<u>11,771</u>	<u>10,567</u>

3.短期帶薪假負債

	103.9.30	102.12.31	102.9.30
短期帶薪假負債	\$ <u>11,742</u>	<u>13,704</u>	<u>11,037</u>

(十五)所得稅

1.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。

2.合併公司所得稅費用明細如下：

	103年7月至9月	102年7月至9月	103年1月至9月	102年1月至9月
當期所得稅費用				
當期產生	\$ 18,963	17,806	95,432	67,350
調整前期之當期所得稅	(538)	(38)	1,254	(3,569)
未分配盈餘加徵10%	-	-	83,693	55,097
土地增值稅	11,064	482	121,219	1,176
	\$ <u>29,489</u>	<u>18,250</u>	<u>301,598</u>	<u>120,054</u>

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

3.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一〇一年度。

4.本公司兩稅合一相關資訊如下：

	103.9.30	102.12.31	102.9.30
屬民國八十六年度以前之未分配盈餘	\$ 230,920	230,920	230,920
屬民國八十七年度以後之未分配盈餘	2,529,790	1,785,823	858,613
	<u>\$ 2,760,710</u>	<u>2,016,743</u>	<u>1,089,533</u>
可扣抵稅額帳戶餘額—本公司	<u>\$ 135,137</u>	<u>125,726</u>	<u>95,276</u>

	102年度(預計)	101年度(實際)
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	<u>10.88%</u>	<u>16.01%</u>

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

(十六)資本及其他權益

除下列所述外，合併公司於民國一〇三年及一〇二年一月一日至九月三十日間資本及其他權益無重大變動，相關資訊請參閱民國一〇二年度合併財務報告附註六(十六)。

1.普通股之發行

本公司民國一〇二年一月一日至九月三十日因可轉換公司債持有人行使轉換權而分別發行新股5,069千股，以面額發行，總金額為50,689千元，業已辦妥法定登記程序。

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	103.9.30	102.12.31	102.9.30
發行股票溢價	\$ 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	195,033	184,507	184,508
處分資產增益	34,912	34,912	34,912
其 他	<u>24,090</u>	<u>24,090</u>	<u>24,090</u>
	<u>\$ 1,318,349</u>	<u>1,307,823</u>	<u>1,307,824</u>

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得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。

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

3.保留盈餘

依本公司章程規定，每年度總決算之當期淨利，應先彌補虧損，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，0.1%~1%為員工紅利，2%~3%為董事及監察人酬勞，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，得就迴轉部分分派盈餘。

(3)盈餘分配

本公司民國一〇三年及一〇二年七月一日至九月三十日及一〇三年及一〇二年一月一日至九月三十日員工紅利估列金額分別為(52)千元、(11)千元、1,231千元及240千元，董事與監察人酬勞估列金額分別為(1,044)千元、(214)千元、24,611千元及4,799千元，係以本公司截至各該段期間止之稅後淨利乘上本公司章程所訂員工紅利及董監酬勞分配成數為估計基礎，並列報為各該段時間之營業費用。

本公司民國一〇二年度及一〇一年度員工紅利估列金額分別為1,077千元及924千元，董事與監察人酬勞估列金額分別為21,547千元及18,493千元，民國一〇二年度及一〇一年度之員工紅利、董事與監察人酬勞實際配發金額與民國一〇二年度及一〇一年度財務報告估列金額並無差異。有關於員工紅利、董事與監察人酬勞及分派予業主之股利之相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

本公司分別經民國一〇三年六月二十三日及民國一〇二年六月十三日股東常會決議民國一〇二年度及一〇一年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	102年度		101年度	
	配股率(元)	金額	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：				
現金	\$ 1.00	<u>503,791</u>	1.00	<u>498,722</u>

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

4.庫藏股

(1)公司自行買回

本公司於民國一〇〇年十二月二十七日經董事會決議依據證券交易法第28條之2第2項規定，為轉讓予員工而買回之庫藏股共計2,000千股。

依上段所述證券交易法之規定，公司買回股份之數量比例，不得超過公司已發行股份總數百分之十；收買股份之總金額，不得逾公司保留盈餘加發行股份溢價及已實現之資本公積之金額。本公司擬買回本公司股數為2,000千股，收買股份金額最高限為44,000千元，本公司截至可執行買回期間屆滿日止尚無買回本公司股份之情事。

本公司持有之庫藏股票依證券交易法規定不得質押，於未轉讓前，不得享有股東權利。

(2)於民國一〇三年及一〇二年九月三十日，合併公司持有本公司股票情形如下：

單位：千股

子公司名稱	103.9.30			102.9.30		
	股數	帳面價值	市價	股數	帳面價值	市價
根基營造	500	\$ 1,222	13,575	500	1,222	18,125
捷群投資	8,518	55,384	231,276	7,114	39,143	257,899
冠慶機電	1,607	14,590	43,630	807	6,172	29,254
	<u>10,625</u>	<u>71,196</u>	<u>288,481</u>	<u>8,421</u>	<u>46,537</u>	<u>305,278</u>

5.其他權益

	國外營運機構財務報表 換算之兌換差額
民國103年1月1日	\$ 780
外幣換算差異(稅後淨額)：	
合併公司	(2,241)
民國103年9月30日餘額	<u>\$ (1,461)</u>
民國102年1月1日	\$ (165)
外幣換算差異(稅後淨額)：	
合併公司	683
民國102年9月30日餘額	<u>\$ 518</u>

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

(十七)每股盈餘(虧損)

合併公司基本每股盈餘(虧損)及稀釋每股盈餘之計算如下：

	103年7月至9月	102年7月至9月	103年1月至9月	102年1月至9月
基本每股盈餘(虧損)				
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ (57,998)	(13,580)	1,367,301	266,027
普通股加權平均流通在外股數	493,232	495,370	493,788	493,929
稀釋每股盈餘(虧損)				
歸屬於本公司之本期淨利	\$ (57,998)	(13,580)	1,367,301	266,027
可轉換公司債稅後利息費用	-	-	-	-
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(調整稀釋性潛在普通股影響數後)	\$ (57,998)	(13,580)	1,367,301	266,027
普通股加權平均流通在外股數	493,232	495,370	493,788	493,929
具稀釋作用之潛在普通股之影響				
員工股票紅利之影響	(2)	-	45	7
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)	493,230	495,370	493,833	493,936

(十八)收入

合併公司之收入明細如下：

	103年7月至9月	102年7月至9月	103年1月至9月	102年1月至9月
房地銷售收入	\$ 124,951	90,847	4,904,055	247,024
工程合約收入	291,160	485,055	1,574,573	1,537,939
專櫃淨額收入	211,326	198,436	624,916	582,983
租賃收入	36,710	29,730	95,853	83,269
勞務提供收入	8,276	11,289	20,191	29,701
其他收入	27,710	37,680	78,558	101,238
	\$ 700,133	853,037	7,298,146	2,582,154

合併公司於民國一〇三年及一〇二年一月一日至九月三十日之遞延收入分別為16,867千元及17,863千元，該金額為產品原始銷售所收取或可收取對價中，歸屬於已給與但尚未兌換之點數之公允價值。

有關專櫃淨額收入交易，合併公司所扮演角色係代理人而非委託人，管理階層考量之判斷因素如下：

1. 合併公司賺取固定或可決定之金額。
2. 合併公司對於銷售產品不能自由決定銷貨價格。

工程合約收入請詳附註六(四)。

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

(十九)營業外收入及支出

1.其他收入

合併公司之其他收入明細如下：

	103年7月至9月	102年7月至9月	103年1月至9月	102年1月至9月
利息收入				
銀行存款(含 \$ 短票息)	636	661	4,900	4,055
放款及應收款 (貼現息)	722	1,280	1,865	4,039
股利收入	605	2,105	3,025	2,505
\$	<u>1,963</u>	<u>4,046</u>	<u>9,790</u>	<u>10,599</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：

	103年7月至9月	102年7月至9月	103年1月至9月	102年1月至9月
外幣兌換損益	\$ 2,969	(113)	559	(514)
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益	3,865	1,755	2,148	12,956
開發權利金收入	-	-	-	429,790
金融資產減損損失	-	-	(4,278)	-
其他收入	11,685	14,626	34,816	49,224
其他支出	4	(30,363)	(14,476)	(34,311)
處分不動產、廠房及設備利益	(129)	15	(129)	15
\$	<u>18,394</u>	<u>(14,080)</u>	<u>18,640</u>	<u>457,160</u>

3.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	103年7月至9月	102年7月至9月	103年1月至9月	102年1月至9月
利息費用				
銀行借款	\$ 98,151	97,755	279,037	286,490
支付代金利息	463	508	948	1,037
存出保證金及其他負債折現	(740)	5,367	7,777	(271)
聯貸案主辦費	188	188	563	563
公司債利息及保證手續費	35,640	17,365	99,489	46,575
其他	68	29	184	97
減：利息資本化	(84,303)	(72,760)	(228,677)	(204,572)
\$	<u>49,467</u>	<u>48,452</u>	<u>159,321</u>	<u>129,919</u>

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

(二十)金融工具

除下列所述外，合併公司金融工具之公允價值及因金融工具而暴露於信用風險、流動性風險及市場風險之情形無重大變動，相關資訊請參閱民國一〇二年度合併財務報告附註六(二十)。

1.信用風險

合併公司之客戶集中於公共工程及廣大之消費者客戶群，而合併公司百貨部門之應收帳款主係因信用卡交易產生之應收金融機構款項、營造部門係承攬工程之應收工程款及建設部門為銷售房地產所產生之應收房地款等；而應收金融機構款會直接撥付予合併公司、應收工程款必要時要求對方提供擔保或保證，而應收房地款之往來對象多為一般個人，收受款項主係以匯款、收現票及銀行房地融資款撥付等方式，其相關之信用風險低，故可有效控制其信用風險。

2.匯率風險

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：

	103.9.30			102.12.31			102.9.30			
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣	
金融資產										
貨幣性項目										
人民幣	\$	57,911	4.934	285,732	3,820	4.919	18,790	4,036	4.833	19,505

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、應收帳款及其他金融資產—非流動，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一〇三年及一〇二年九月三十日當新台幣相對於人民幣貶值或升值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一〇三年及一〇二年一月一日至九月三十日之稅後淨利將分別增加或減少2,857千元及195千元。兩期分析係採用相同基礎。

3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
103年9月30日						
非衍生金融負債						
長短期借款	\$ 16,737,550	17,894,214	3,809,958	9,842,737	1,791,371	2,450,148
應付短期票券	778,890	780,000	780,000	-	-	-
普通公司債(一年內)	7,000,000	7,341,900	257,400	3,891,000	3,193,500	-
應付票據、帳款及其他應付款	2,967,782	2,967,782	2,967,782	-	-	-
長期負債(一年內)及其他非流動負債	156,034	167,989	17,196	34,127	33,774	82,892
	<u>\$ 27,640,256</u>	<u>29,151,885</u>	<u>7,832,336</u>	<u>13,767,864</u>	<u>5,018,645</u>	<u>2,533,040</u>
102年12月31日						
非衍生金融負債						
長短期借款	\$ 15,331,942	16,417,378	4,505,487	8,700,352	539,329	2,672,210
應付短期票券	405,000	405,000	405,000	-	-	-
普通公司債	6,000,000	6,310,700	-	518,500	5,792,200	-
應付票據、帳款及其他應付款	3,110,882	3,110,882	3,110,882	-	-	-
長期負債(一年內)及其他非流動負債	167,975	185,274	17,284	34,304	33,951	99,735
	<u>\$ 25,015,799</u>	<u>26,429,234</u>	<u>8,038,653</u>	<u>9,253,156</u>	<u>6,365,480</u>	<u>2,771,945</u>

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(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
102年9月30日						
非衍生金融負債						
長短期借款	\$ 15,889,389	16,887,836	8,317,265	5,245,580	563,430	2,761,561
應付短期票券	350,000	350,000	350,000	-	-	-
普通公司債	6,000,000	6,343,000	-	-	6,343,000	-
應付票據、帳款及其他應付款	2,705,825	2,705,825	2,705,825	-	-	-
長期負債(一年內)及其他非流動負債	<u>166,510</u>	<u>185,274</u>	<u>17,284</u>	<u>34,304</u>	<u>33,951</u>	<u>99,735</u>
	<u>\$ 25,111,724</u>	<u>26,471,935</u>	<u>11,390,374</u>	<u>5,279,884</u>	<u>6,940,381</u>	<u>2,861,296</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。

3. 公允價值及帳面價值

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

下表按評價方式，分析以公允價值衡量之金融工具。各公允價值層級定義如下：

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

	第一級	第二級	第三級	合 計
103年9月30日				
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 100,108	-	-	100,108
備供出售金融資產	-	-	6,000	6,000
	<u>\$ 100,108</u>	<u>-</u>	<u>6,000</u>	<u>106,108</u>
102年12月31日				
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 161,771	-	-	161,771
備供出售金融資產	-	-	6,000	6,000
	<u>\$ 161,771</u>	<u>-</u>	<u>6,000</u>	<u>167,771</u>
102年9月30日				
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 163,918	-	-	163,918
備供出售金融資產	-	-	6,000	6,000
	<u>\$ 163,918</u>	<u>-</u>	<u>6,000</u>	<u>169,918</u>

於民國一〇三年及一〇二年一月一日至九月三十日止上述金融資產並無任何移轉之情形。

(廿一) 財務風險管理

合併公司財務風險管理目標及政策與民國一〇二年度合併財務報告附註六(廿一)所揭露者無重大變動。

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

(廿二)資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一〇二年度合併財務報告所揭露者一致；另作為資本管理之項目之彙總量化資料與民國一〇二年度合併財務報告所揭露者亦無重大變動。相關資訊請參閱民國一〇二年度合併財務報告附註六(廿二)。

(廿三)非現金交易之投資及籌資活動

合併公司於民國一〇二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：

- 1.可轉換公司債轉換為普通股，請詳附註六(十六)。

七、關係人交易

(一)其他關係人交易

1.向關係人購買勞務

	進 貨				其他應付關係人款		
	103年7月至9月	102年7月至9月	103年1月至9月	102年1月至9月	103.9.30	102.12.31	102.9.30
其他關係人	\$ 114	114	343	343	-	-	-
關聯企業	-	-	2,614	-	-	-	-
	<u>\$ 114</u>	<u>114</u>	<u>2,957</u>	<u>343</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

與該等關係人間所有未清償餘額應於報導日三個月內以現金清償，一般費用支付係當月付款。其交易價格與一般交易無顯著不同。

2.其他

合併公司於民國一〇三年一月一日至九月三十日捐贈予其他關係人36,000千元，以作為基金會設立基金及推展會務之用。

(二)主要管理階層人員報酬

主要管理階層人員報酬包括：

	103年7月至9月	102年7月至9月	103年1月至9月	102年1月至9月
短期員工福利	\$ 11,840	14,123	78,108	53,563
退職後福利	25	53	95	154
	<u>\$ 11,865</u>	<u>14,176</u>	<u>78,203</u>	<u>53,717</u>

八、質押之資產

合併公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	103.9.30	102.12.31	102.9.30
待售房地	銀行借款	\$ 960,413	332,946	357,180
營建用地	"	3,988,087	4,214,864	7,157,957
在建房地	"	15,825,817	13,465,664	17,040,636
投資性不動產及不動產、廠房及設備淨額	銀行借款及公司債	6,676,110	6,739,941	6,798,795
其他金融資產-流動	工程保證及借款、預收房地款信託等	823,564	982,635	752,534
其他金融資產-非流動	履約保證	16,869	16,863	39,989
		<u>\$ 28,290,860</u>	<u>25,752,913</u>	<u>32,147,091</u>

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

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.合併公司為取得存貨及不動產而未認列之合約承諾如下：

	103.9.30	102.12.31	102.9.30
取得不動產、廠房及設備	\$ 19,408	11,988	762
取得存貨(建設業)	\$ 60,796	41,276	41,906
取得存貨(設定地上權)	\$ 2,280,000	-	-

2.合併公司承攬之重大工程契約總額如下：

	103.9.30	102.12.31	102.9.30
承攬工程契約總額	\$ 13,296,747	5,946,194	10,031,354
已收取金額	\$ 4,146,573	3,018,284	6,545,065

3.合併公司為出售公設保留地或與客戶簽訂之預售及成屋銷售合約價款如下：

	103.9.30	102.12.31	102.9.30
已簽訂之銷售合約價款(未稅)	\$ 11,330,345	12,809,788	15,135,606
已依約收取金額	\$ 2,965,087	2,976,813	3,604,388

4.合併公司為經營購物中心之營運管理需要而與AEON MELL株式會社簽訂營運管理支援契約，於民國九十九年三月一日起計三年。另於民國一〇二年簽訂增補協議書，合約展延至民國一〇二年十二月三十一日止，合併公司截至民國一〇三年九月三十日止已支付管理顧問費完畢。

5.合併公司於民國一〇〇年八月與亞朔開發(股)公司簽訂捷運機場長庚醫院(A8)站共開大樓商場樓層租賃契約，預計自民國一〇四年以後按包底租金及營業額抽成兩者取其高方式計算租金。

6.合併公司於民國九十二年七月與齊魯企業共同簽訂投資協議書，其中承諾以每股10元向該公司購買其持有之環球購物股份。於民國九十九年至一百零二年之股份買賣交易中每年計5,000千股，齊魯企業有賣出與否之選擇權。

(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產生疑義，而要求合併公司支付工程款13,660千元，該分包商因調解不成立，遂向法院提請上訴，截至報告日止，法院尚在審理中。

2.合併公司承攬之981K工程因分包商就工程款計價方式產生疑義，而要求合併公司支付工程款25,036千元，該分包商因調解不成立，遂向法院提起上訴，截至報告日止，法院尚在審理中。

3.本公司承攬之981K工程因業主就部分追加工程款52,498千元產生疑義，目前正與業主協商中，如協商不成，擬向公共工程委員會申請調解，依律師之評估，前項追加之疑義本公司應可獲得追加相關工程款。

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

4.合併公司為維護台北橋案承購戶權益，於民國一〇二年十月與台北市政府捷運局就台北橋案簽署協議書，並提供1,313,652千元之擔保金(以銀行連帶保證書形式)作為未來權益分配比例差額找補之擔保。合併公司分別於民國一〇三年九月二十二日及十月二日與台北市政府召開權益分配協商會議，台北市政府提出權益分配主張認為合併公司應找補225,442千元及就找補款加計50%房價上漲率計算賠償台北市政府所失利益，惟合併公司為取回1,313,652千元之銀行連帶保證書，爰暫同意先以台北市政府主張之找補金額加計50%房價上漲率後之數額，切結提供銀行連帶保證書予台北市政府，並收回原1,373,652千元之銀行連帶保證書。針對前述歧見，律師認為因台北市政府尚未提出其就本開發案進行鑑價之土地、建物估價報告、委建成本鑑價報告、公地主所選屋車價值鑑價資料及權益分配過程等資料，且雙方就諸如公益設施成本是否納入建物貢獻成本(開發成本)亦有歧異，因此，捷運局依其單方鑑價結論主張合併公司應找補225,442千元並加計50%房價上漲率賠償所失利益，理由並不充分。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其 他

(一)員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	103年7月至9月			102年7月至9月		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	55,165	88,422	143,587	57,555	78,225	135,780
勞健保費用	4,406	7,399	11,805	3,800	6,564	10,364
退休金費用	2,716	4,583	7,299	2,368	6,984	9,352
其他員工福利費用	122	5,729	5,851	93	3,659	3,752
折舊費用	311	56,008	56,319	221	55,464	55,685
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	3,775	3,775	-	2,611	2,611

功 能 別 性 質 別	103年1月至9月			102年1月至9月		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	169,733	291,579	461,312	170,988	256,171	427,159
勞健保費用	13,025	24,678	37,703	13,329	19,617	32,946
退休金費用(註)	7,925	12,915	20,840	8,012	15,176	23,188
其他員工福利費用	347	18,076	18,423	271	12,793	13,064
折舊費用	754	158,740	159,494	664	164,162	164,826
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	9,390	9,390	-	7,459	7,459

註：民國一〇三年一月一日至九月三十日包含退職所得500千元。

(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。

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

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

- 1.資金貸與他人：無。
- 2.為他人背書保證：

單位：新台幣千元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象 公司名稱 關係	對單一企業背書保證限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
0	冠德建設	龍寶 5	6,137,539	1,180,000	1,038,000	378,000	-	3.70 %	12,275,077	N	N	N
1	根基營造	冠德建設 母子公司	10,681,251	32,502	18,620	18,620	-	0.87 %	21,362,250	N	Y	N
2	頂天營造	冠德建設 母子公司	38,118	18,620	18,620	18,620	-	48.85 %	38,118	N	Y	N
2	頂天營造	根基營造 母子公司	5,717,740	3,256,015	3,256,015	3,256,015	-	8,541.94 %	11,435,480	N	Y	N
2	頂天營造	兆弘機電 1	5,717,740	137,628	137,628	137,628	-	361.06 %	11,435,480	N	N	N
2	頂天營造	閻辰昌建築師 1	5,717,740	12,280	12,280	12,280	-	32.22 %	11,435,480	N	N	N
3	環球購物	冠友生活 2	2,653,618	200,000	200,000	120,000	-	4.52 %	5,307,236	Y	N	N
3	環球購物	宇佳國際 2	2,653,618	300,000	300,000	200,000	-	6.78 %	5,307,236	Y	N	N

註一：背書保證對象與本公司之關係

- 1.有業務關係之公司。
- 2.直接持有普通股股權超過50%之子公司。
- 3.母公司與子公司持有普通股股權合併計算超過50%之被投資公司。
- 4.對公司直接或經由子公司間接持有普通股股權超過50%之母公司。
- 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.因共同投資關係由各出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。

註二：本公司背書保證作業辦法明訂本公司對外背書保證總額以本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本公司最近期財務報表淨值60%為限。

註三：本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日經董事會同意為本公司之連帶保證人。

註四：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。

註五：頂天營造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。

註六：環球購物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。

註七：上列交易於編製合併財務報表時業已沖銷。

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

單位：新台幣千元／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—台塑	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	11	786	- %	786	
"	股票—永豐金(建華金)	-	"	1,407	18,360	- %	18,360	
"	股票—瑞昱	-	"	11	1,212	- %	1,212	
"	股票—康師傅	-	"	60	2,406	- %	2,406	
"	股票—富邦金	-	"	345	16,124	- %	16,124	
"	股票—明安	-	"	40	972	- %	972	
"	股票—永儲	-	以成本衡量之金融資產—非流動	248	917	0.20 %	917	
"	股票—公信	-	"	34	265	0.05 %	265	
根基營造	股票—鴻海精密	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	5	494	- %	494	
"	受益憑證—復華神盾基金	-	"	398	6,796	- %	6,796	
"	受益憑證—復華全球戰略配置基金	-	"	629	6,250	- %	6,250	
"	受益憑證—復華奧林匹克全球組合基金	-	"	278	4,197	- %	4,197	
捷群投資	股票—富邦金	-	"	592	27,623	- %	27,623	
"	股票—匯頂電腦	-	以成本衡量之金融資產—非流動	405	222	0.78 %	222	
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	319	14,888	- %	14,888	
"	股票—遠見天下文化出版	-	備供出售金融資產—非流動	120	6,000	0.59 %	6,000	

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	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
冠德公司	台北市松山區民生段地上權	103.03	2,850,000	截至民國一〇三年九月三十日已支付570,000千元	國防部政治作戰局	非關係人	-	-	-	-	投標	不動產地上權開發	無
"	南港區中南市場	103.07	1,589,940	已支付完畢	台北市政府及財政部國有財產署	非關係人	-	-	-	-	議價	不動產開發	"

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	營建用地	103/01	98/04起陸續取得	121,013	514,879	已全數收取完畢	393,866	游君	非關係人	實現收益	鑑價報告	無

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	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)	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-970G等	1,992,231	35.50 %	50%即期、50%為90天或50%支付30天期票、50%支付120天期票或100%即期	約當	與一般略長	(631,940)	(80.20) %	
根基營造	冠德公司	對根基營造採權益法評價之投資公司	銷貨-991B等	(1,992,231)	(54.92) %	50%即期、50%為90天或50%支付30天期票、50%支付120天期票或100%即期	約當	與一般略長	631,940	39.84 %	
頂天營造	宇佳國際	最終母公司相同	023B	(227,904)	(70.97) %	100%即期	約當	約當	26,320	46.13 %	
宇佳國際	頂天營造	最終母公司相同	文創館工程	227,904	- %	100%即期	約當	約當	(26,320)	(3.40) %	

註一：係指本期計價金額。

註二：上列交易於編製合併財務報表時業已沖銷。

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	提列備抵呆帳金額
					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	631,940	2.98	-	-	16,139	-

註：上列交易於編製合併財務報表時業已沖銷。

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	遞延貨項	42,471	-	0.10 %
0	本公司	根基營造	1	營建成本	2,137,342	50%為即期、50%為90天或50%支付30天期票、50%支付120天期票或100%即期	29.29 %
0	本公司	頂天營造	1	營建成本	269,522	50%為即期、50%為90天	3.69 %
0	本公司	根基營造	1	營業收入	1,671	季付	0.02 %
0	本公司	根基營造	1	營業費用	1,671	季付	0.02 %
0	本公司	頂天營造	1	在建房屋	11,360	-	0.03 %
0	本公司	頂天營造	1	應付票據及帳款一關係人	28,253	50%為即期、50%為90天	0.07 %
0	本公司	根基營造	1	應付票據及帳款一關係人	647,034	50%即期、50%為90天及100%即期	1.51 %
1	根基營造	本公司	2	營業收入	2,139,013	50%為即期、50%為90天或50%支付30天期票、50%支付120天期票或100%即期	29.31 %
1	根基營造	本公司	2	營業費用	1,671	季付	0.02 %
1	根基營造	本公司	2	應收票據及帳款一關係人	647,034	50%即期、50%為90天及100%即期	1.51 %
2	環球購物	本公司	2	長期預付租金	42,471	-	0.10 %
2	環球購物	冠誠生活	3	應收帳款一關係人	24,550	-	0.06 %
2	環球購物	冠誠生活	3	營業收入	24,505	一年一付	0.34 %
3	頂天營造	本公司	2	營業收入	269,522	50%為即期、50%為90天	3.69 %
3	頂天營造	本公司	2	營業成本	11,360	50%為即期、50%為90天	0.16 %
3	頂天營造	本公司	2	應收票據及帳款一關係人	28,253	50%為即期、50%為90天	0.07 %
4	冠誠生活	環球購物	3	應付帳款一關係人	24,550	-	0.06 %
4	冠誠生活	環球購物	3	營業費用	24,505	一年一付	0.34 %

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

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表時業已沖銷。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇三年一月一日至九月三十日合併公司之轉投資事業資訊如下：

單位：美金千元／人民幣千元／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 %	406,427	164,397	46,469	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 %	3,740,829	118,892	99,759	"
"	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 %	112,631	26,332	13,429	"
根基營造	捷群投資	台灣	一般投資 業	163,935	163,935	16,396	99.98 %	278,222	7,385	7,384	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 %	153,460	(1,409)	(1,409)	"
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 %	108,214	26,332	12,903	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	120,000	120,000	12,000	100.00 %	57,660	(21,570)	(21,570)	孫公司
"	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	190,550 (USD1,000) (CNY32,000)	29,591 (USD1,000)	- (有限公司)	100.00 %	167,381	(8,875)	(8,875)	孫公司
"	宇佳國際	台灣	百貨公司 業、超級 市場業、 藝文服 務業、演 藝活動、 休閒活 動、會議 及展覽 服務	300,000	300,000	30,000	100.00 %	265,240	(36,522)	(36,522)	"

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

投資公司 名稱	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			
捷群投資	頂天營造	台灣	綜合營造 業等	16,500	16,500	690	30.00 %	11,435	7,076	2,122	曾孫公 司
冠慶機電	頂天營造	台灣	綜合營造 業等	11,105	11,105	1,610	70.00 %	26,683	7,076	4,954	"
頂天營造	潤澤康資訊服 務	台灣	資訊軟體 服務及管理 顧問等	4,000	4,000	400	20.00 %	7,252	11,015	2,203	採權益 法評價 之被投 資公司
冠鼎環球	上海宇佳	中國上海	商業信息 諮詢、企 業管理諮 詢、市場 營銷策劃 諮詢及投 資諮詢等	29,565 (USD1,000千元)	29,565 (USD1,000千元)	- (有限公司)	100.00 %	15,115	(3,112)	(3,112)	曾孫公 司
冠鼎環球	冠德環球商業 管理(天津)	中國-天津	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。	160,959 (CNY32,000)	-	- (有限公司)	100.00 %	152,460	(5,806)	(5,806)	"

註：上列交易於編製合併財務報表時業已沖銷。

(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/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						
上海宇佳商務 諮詢有限公司	商業信息諮詢、企業 管理諮詢、市場營銷 策劃諮詢及投資諮詢 等	29,565 (USD1,000)	註	29,565 (USD1,000)	-	-	29,565	(3,112)	100.00 %	(3,112)	15,115	-
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	160,959 (CNY32,000)	註	-	160,959 (CNY32,000)	-	160,959	(5,806)	100.00 %	(5,806)	152,460	-

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其子公司合併財務季報告附註(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
USD 1,000；CNY32,000	USD 14,000	6,137,539

3.與大陸被投資公司間之重大交易事項：無。

十四、部門資訊

合併公司營運部門資訊及調節如下：

	建設部門	營造部門	百貨部門	調 整 及銷除	合 計
<u>103年7月至9月</u>					
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 131,361	287,650	281,122	-	700,133
部門間收入	606	739,438	8,574	(748,618)	-
收入總計	<u>\$ 131,967</u>	<u>1,027,088</u>	<u>289,696</u>	<u>(748,618)</u>	<u>700,133</u>
應報導部門損益	<u>\$ (39,766)</u>	<u>41,149</u>	<u>49,190</u>	<u>(71,562)</u>	<u>(20,989)</u>
<u>102年7月至9月</u>					
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 91,797	487,758	273,482	-	853,037
部門間收入	606	999,119	7,906	(1,007,631)	-
收入總計	<u>\$ 92,403</u>	<u>1,486,877</u>	<u>281,388</u>	<u>(1,007,631)</u>	<u>853,037</u>
應報導部門損益	<u>\$ (10,547)</u>	<u>50,558</u>	<u>53,885</u>	<u>(102,648)</u>	<u>(8,752)</u>
<u>103年1月至9月</u>					
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 4,930,900	1,554,057	813,189	-	7,298,146
部門間收入	1,819	2,408,536	24,582	(2,434,937)	-
收入總計	<u>\$ 4,932,719</u>	<u>3,962,593</u>	<u>837,771</u>	<u>(2,434,937)</u>	<u>7,298,146</u>
應報導部門損益	<u>\$ 1,570,829</u>	<u>208,438</u>	<u>199,254</u>	<u>(201,024)</u>	<u>1,777,497</u>
<u>102年1月至9月</u>					
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 253,549	1,547,140	781,465	-	2,582,154
部門間收入	1,819	2,571,073	22,913	(2,595,805)	-
收入總計	<u>\$ 255,368</u>	<u>4,118,213</u>	<u>804,378</u>	<u>(2,595,805)</u>	<u>2,582,154</u>
應報導部門損益	<u>\$ 323,182</u>	<u>165,618</u>	<u>209,352</u>	<u>(359,706)</u>	<u>338,446</u>
應報導部門資產					
103年9月30日	<u>\$ 35,558,625</u>	<u>4,091,856</u>	<u>9,185,242</u>	<u>(6,055,247)</u>	<u>42,780,476</u>
102年12月31日	<u>\$ 32,579,611</u>	<u>4,389,884</u>	<u>8,961,159</u>	<u>(6,656,273)</u>	<u>39,274,381</u>
102年9月30日	<u>\$ 32,534,424</u>	<u>4,017,237</u>	<u>8,900,447</u>	<u>(6,269,063)</u>	<u>39,183,045</u>