

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
民國一一三年及一一二年第三季

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	8~9
(四)重大會計政策之彙總說明	10~11
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	11
(六)重要會計項目之說明	12~38
(七)關係人交易	38~39
(八)質押之資產	39
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	39~40
(十)重大之災害損失	40
(十一)重大之期後事項	40
(十二)其 他	41
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	41~45
2.轉投資事業相關資訊	45
3.大陸投資資訊	45
4.主要股東資訊	46
(十四)部門資訊	46~47



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

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

電話 Tel + 886 2 8101 6666
傳真 Fax + 886 2 8101 6667
網址 Web 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(冠德集團)民國一一三年及一一二年九月三十日之合併資產負債表，與民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及一一三年及一一二年一月一日至九月三十日之合併綜合損益表，暨民國一一三年及一一二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，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。冠德建設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

本會計師係依照核閱準則2410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所鑑之重大事項，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一一三年及一一二年九月三十日之合併財務狀況，與民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及一一三年及一一二年一月一日至九月三十日之合併財務績效暨民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日之合併現金流量之情事。

安侯建業聯合會計師事務所

鄧沂廷



會計師：

曹明揚



證券主管機關：金管證審字第1090332798號
核准簽證文號：金管證六字第0940129108號
民國一一三年十一月八日

冠德建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一十三年九月三十日、一十二年十二月三十一日及九月三十日

單位：新台幣千元

	113.9.30		112.12.31		112.9.30			113.9.30		112.12.31		112.9.30	
	金額	%	金額	%	金額	%		金額	%	金額	%	金額	%
資 產							負債及權益						
流動資產：							流動負債：						
1100 現金及約當現金(附註六(一)及(二十六))	\$ 17,381,230	31	14,178,534	25	13,943,202	25	2100 短期借款(附註六(十四)及(二十六))	\$ 11,925,984	21	15,181,178	26	16,538,818	29
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註六(二)及(二十六))	163,994	-	117,984	-	105,216	-	2110 應付短期票券(附註六(十三)及(二十六))	380,000	1	30,000	-	130,000	-
1140 合約資產—流動(附註六(二十三))	3,138,919	5	2,996,809	5	2,534,362	5	2130 合約負債—流動(附註六(二十三))	3,225,738	6	3,249,651	6	3,302,362	6
1170 應收票據及帳款淨額(附註六(四)、(二十三)及(二十六))	1,152,334	2	1,124,565	2	1,228,034	2	2150 應付票據(附註六(二十六))	228,108	-	299,864	1	260,662	-
1220 本期所得稅資產	190	-	217	-	89	-	2170 應付帳款(附註六(二十六))	5,388,590	9	6,028,647	11	5,422,690	10
1300 存貨—買賣業(附註六(五))	14,800	-	9,166	-	15,042	-	2200 其他應付款(附註六(二十六))	994,540	2	1,022,535	2	837,002	2
1320 存貨(建設業適用)(附註六(五)及八)	22,061,167	39	25,316,121	44	25,139,728	44	2230 本期所得稅負債	563,096	1	653,287	1	489,965	1
1410 預付款項	326,803	1	251,314	-	270,218	-	2250 負債準備—流動(附註六(十七))	176,327	-	181,670	-	174,260	-
1476 其他金融資產—流動(附註六(十二)、(二十六)及八)	1,920,392	3	2,504,580	5	2,917,849	5	2251 員工福利負債準備—流動(附註六(十九))	12,551	-	17,054	-	20,928	-
1479 其他流動資產—其他	44,736	-	44,337	-	46,927	-	2280 租賃負債—流動(附註六(十六)及(二十六))	210,372	-	201,443	-	195,155	-
1480 取得合約之增額成本—流動(附註六(十二))	722	-	33,295	-	18,967	-	2321 一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(十五)及(二十六))	1,000,000	2	1,000,000	2	1,000,000	2
	<u>46,205,287</u>	<u>81</u>	<u>46,576,922</u>	<u>81</u>	<u>46,219,634</u>	<u>81</u>	2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十四)及(二十六))	204,640	-	204,640	-	204,640	-
非流動資產：							2399 其他流動負債—其他(附註六(二十六))	<u>77,732</u>	<u>-</u>	<u>183,192</u>	<u>-</u>	<u>177,634</u>	<u>-</u>
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(二十六))	34,988	-	35,673	-	10,005	-		<u>24,387,678</u>	<u>42</u>	<u>28,253,161</u>	<u>49</u>	<u>28,754,116</u>	<u>50</u>
1550 採用權益法之投資(附註六(六))	1,143,801	2	1,143,545	2	1,140,277	2	非流動負債：						
1600 不動產、廠房及設備(附註六(八)及八)	6,090,101	11	6,213,844	11	6,259,822	11	2530 應付公司債(附註六(十五)及(二十六))	2,000,000	4	2,000,000	3	2,000,000	4
1755 使用權資產(附註六(九))	2,933,423	5	2,905,154	5	2,954,340	5	2540 長期借款(附註六(十四)及(二十六))	780,080	2	933,560	2	1,284,720	2
1760 投資性不動產(附註六(十)及八)	455,029	1	458,173	1	459,221	1	2573 遞延所得稅負債—其他	1,024	-	825	-	1,292	-
1780 無形資產(附註六(十一))	56,038	-	53,119	-	54,685	-	2580 租賃負債—非流動(附註六(十六)及(二十六))	2,956,556	5	2,941,468	5	2,973,016	5
1840 遞延所得稅資產	54,094	-	55,397	-	59,392	-	2640 淨確定福利負債—非流動	-	-	-	-	820	-
1975 淨確定福利資產—非流動	6,991	-	7,016	-	5,784	-	2645 存入保證金(附註六(二十六))	105,484	-	95,271	-	99,717	-
1980 其他金融資產—非流動(附註六(二十六)及八)	68,894	-	63,039	-	60,344	-		<u>5,843,144</u>	<u>11</u>	<u>5,971,124</u>	<u>10</u>	<u>6,359,565</u>	<u>11</u>
1995 其他非流動資產—其他	60,431	-	52,744	-	62,099	-	負債總計	<u>30,230,822</u>	<u>53</u>	<u>34,224,285</u>	<u>59</u>	<u>35,113,681</u>	<u>61</u>
	<u>10,903,790</u>	<u>19</u>	<u>10,987,704</u>	<u>19</u>	<u>11,065,969</u>	<u>19</u>	歸屬母公司業主之權益(附註六(二十一))：						
							3100 股本	5,541,701	9	5,541,701	10	5,541,701	10
							3200 資本公積	1,493,812	3	1,472,401	3	1,472,401	2
							3300 保留盈餘	16,573,355	29	13,074,843	22	12,127,682	21
							3400 其他權益	(28,690)	-	(28,435)	-	(28,413)	-
							3500 庫藏股票	(98,702)	-	(98,702)	-	(98,702)	-
							歸屬母公司業主之權益小計	<u>23,481,476</u>	<u>41</u>	<u>19,961,808</u>	<u>35</u>	<u>19,014,669</u>	<u>33</u>
							36XX 非控制權益(附註六(七))	3,396,779	6	3,378,533	6	3,157,253	6
							權益總計	<u>26,878,255</u>	<u>47</u>	<u>23,340,341</u>	<u>41</u>	<u>22,171,922</u>	<u>39</u>
資產總計	<u>\$ 57,109,077</u>	<u>100</u>	<u>57,564,626</u>	<u>100</u>	<u>57,285,603</u>	<u>100</u>	負債及權益總計	<u>\$ 57,109,077</u>	<u>100</u>	<u>57,564,626</u>	<u>100</u>	<u>57,285,603</u>	<u>100</u>

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：馬志綱

經理人：張勝安

會計主管：張淑蓮

冠德建設股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一十三年及一十二年七月一日至九月三十日及一十三年及一十二年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	113年7月至9月		112年7月至9月		113年1月至9月		112年1月至9月	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十八)及(二十三))	\$ 7,003,611	100	4,968,802	100	22,160,597	100	13,903,546	100
5000 營業成本(附註六(五)及(十九))	4,549,766	65	3,430,457	69	14,524,528	66	9,920,272	72
營業毛利	2,453,845	35	1,538,345	31	7,636,069	34	3,983,274	28
營業費用：								
6100 推銷費用(附註六(十九))	48,498	1	54,024	1	204,552	1	122,768	1
6200 管理費用(附註六(十九)及(二十四))	498,676	7	455,861	9	1,483,917	6	1,289,218	9
6450 預期信用減損(迴轉利益)損失(附註六(四))	-	-	278	-	(6,937)	-	200	-
	547,174	8	510,163	10	1,681,532	7	1,412,186	10
營業淨利	1,906,671	27	1,028,182	21	5,954,537	27	2,571,088	18
營業外收入及支出：								
7100 利息收入(附註六(二十五))	36,645	1	30,973	1	116,450	1	99,384	1
7010 其他收入(附註六(二十五))	4,638	-	4,311	-	5,134	-	4,630	-
7020 其他利益及損失(附註六(二十五))	(75,660)	(1)	14,396	-	(16,532)	-	(4,927)	-
7050 財務成本(附註六(二十五))	(45,905)	(1)	(60,989)	(1)	(168,277)	(1)	(200,587)	(1)
7060 採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額 (附註六(六))	2,961	-	2,073	-	6,563	-	5,752	-
	(77,321)	(1)	(9,236)	-	(56,662)	-	(95,748)	-
繼續營業部門稅前淨利	1,829,350	26	1,018,946	21	5,897,875	27	2,475,340	18
7950 減：所得稅費用(附註六(二十))	321,563	5	163,839	4	1,034,431	5	574,601	4
本期淨利	1,507,787	21	855,107	17	4,863,444	22	1,900,739	14
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	(462)	-	1,309	-	(685)	-	(2,504)	-
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	(35)	-	66	-	65	-	83	-
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	(497)	-	1,375	-	(620)	-	(2,421)	-
本期綜合損益總額	\$ 1,507,290	21	856,482	17	4,862,824	22	1,898,318	14
本期淨利歸屬於：								
8610 母公司業主	\$ 1,358,847	19	773,285	15	4,494,218	20	1,449,025	11
8620 非控制權益	148,940	2	81,822	2	369,226	2	451,714	3
	\$ 1,507,787	21	855,107	17	4,863,444	22	1,900,739	14
綜合損益總額歸屬於：								
8710 母公司業主	\$ 1,358,666	19	773,704	15	4,493,963	20	1,447,156	11
8720 非控制權益	148,624	2	82,778	2	368,861	2	451,162	3
	\$ 1,507,290	21	856,482	17	4,862,824	22	1,898,318	14
9750 基本每股盈餘(元)(附註六(二十二))	\$ 2.51		1.43		8.30		2.68	
9850 稀釋每股盈餘(元)(附註六(二十二))	\$ 2.50		1.43		8.26		2.67	

董事長：馬志綱



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：張勝安



會計主管：張淑蓮



冠德建設股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一一年及一二年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

歸屬於母公司業主之權益

	股本		保留盈餘			其他權益項目			歸屬於母 公司業主 權益總計	非控制 權益	權益總計	
	普通股 股本	資本公積	法定盈 餘公積	特別盈 餘公積	未分配 盈餘	合計	國外營運機 構財務報表 換算之兌換 差額	透過其他綜合損 益按公允價值衡 量之金融資產 未實現(損)益				庫藏股票
民國一一年一月一日餘額	\$ 5,541,701	1,451,569	2,502,670	26,727	9,119,058	11,648,455	(29,493)	2,949	(98,702)	18,516,479	3,048,969	21,565,448
本期淨利	-	-	-	-	1,449,025	1,449,025	-	-	-	1,449,025	451,714	1,900,739
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	69	(1,938)	-	(1,869)	(552)	(2,421)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	1,449,025	1,449,025	69	(1,938)	-	1,447,156	451,162	1,898,318
提列法定盈餘公積	-	-	233,682	-	(233,682)	-	-	-	-	-	-	-
迴轉特別盈餘公積	-	-	-	(183)	183	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(969,798)	(969,798)	-	-	-	(969,798)	-	(969,798)
發放予子公司股利調整資本公積	-	20,496	-	-	-	-	-	-	-	20,496	-	20,496
逾時效未領股利	-	336	-	-	-	-	-	-	-	336	62	398
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(342,940)	(342,940)
民國一二年九月三十日餘額	\$ 5,541,701	1,472,401	2,736,352	26,544	9,364,786	12,127,682	(29,424)	1,011	(98,702)	19,014,669	3,157,253	22,171,922
民國一三年一月一日餘額	\$ 5,541,701	1,472,401	2,736,352	26,544	10,311,947	13,074,843	(29,496)	1,061	(98,702)	19,961,808	3,378,533	23,340,341
本期淨利	-	-	-	-	4,494,218	4,494,218	-	-	-	4,494,218	369,226	4,863,444
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	55	(310)	-	(255)	(365)	(620)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	4,494,218	4,494,218	55	(310)	-	4,493,963	368,861	4,862,824
提列法定盈餘公積	-	-	239,619	-	(239,619)	-	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	1,891	(1,891)	-	-	-	-	-	-	-
發放現金股利	-	-	-	-	(995,706)	(995,706)	-	-	-	(995,706)	-	(995,706)
發放予子公司股利調整資本公積	-	21,043	-	-	-	-	-	-	-	21,043	-	21,043
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	12	-	-	-	-	-	-	-	12	(12)	-
逾時效未領股利	-	356	-	-	-	-	-	-	-	356	93	449
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(350,696)	(350,696)
民國一三年九月三十日餘額	\$ 5,541,701	1,493,812	2,975,971	28,435	13,568,949	16,573,355	(29,441)	751	(98,702)	23,481,476	3,396,779	26,878,255

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：馬志綱



經理人：張勝安



會計主管：張淑蓮



冠德建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	113年1月至9月	112年1月至9月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 5,897,875	2,475,340
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	332,954	329,328
攤銷費用	18,556	10,841
預期信用減損(迴轉利益)損失	(6,937)	200
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(46,010)	(7,582)
利息費用	168,277	200,587
利息收入	(116,450)	(99,384)
股利收入	(5,134)	(4,630)
採用權益法認列之關聯企業及合資利益之份額	(6,563)	(5,752)
處分不動產、廠房及設備損失	-	273
收益費損項目合計	338,693	423,881
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增加	-	(168)
合約資產增加	(142,110)	(858,423)
應收票據及帳款(增加)減少	(20,832)	921,918
存貨減少(增加)	3,431,981	(3,874,591)
預付款項增加	(82,956)	(79,926)
其他流動資產(增加)減少	(399)	38,672
其他金融資產－流動減少	589,625	757,579
取得合約之增額成本減少(增加)	32,573	(8,989)
淨確定福利資產－非流動減少	25	36
其他非流動資產增加	(6,782)	(1)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	3,801,125	(3,103,893)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債(減少)增加	(23,913)	1,256,557
應付票據減少	(71,756)	(132,000)
應付帳款減少	(640,057)	(533,216)
其他應付款減少	(31,549)	(71,891)
員工福利負債－流動(減少)增加	(4,503)	754
負債準備－流動減少	(5,343)	(8,976)
其他流動負債(減少)增加	(105,460)	136,848
淨確定福利負債減少	-	(1)
其他非流動負債減少	-	(16,336)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(882,581)	631,739
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	2,918,544	(2,472,154)
調整項目合計	3,257,237	(2,048,273)
營運產生之現金流入	9,155,112	427,067
支付之所得稅	(1,123,176)	(744,397)
營業活動之淨現金流入(流出)	8,031,936	(317,330)

冠德建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一十三年及一十二年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	113年1月至9月	112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	(54,212)	(41,003)
處分不動產、廠房及設備	-	362
取得無形資產	(12,980)	(9,769)
其他金融資產－非流動(增加)減少	(5,855)	13,222
預付設備款增加	(2,974)	356
收取之利息	117,320	101,321
收取之股利	5,134	4,630
投資活動之淨現金流入	<u>46,433</u>	<u>69,119</u>
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	8,250,380	6,379,250
短期借款減少	(11,505,574)	(4,866,288)
應付短期票券增加	2,491,200	530,000
應付短期票券減少	(2,141,200)	(400,000)
償還公司債	-	(1,000,000)
償還長期借款	(153,480)	(153,480)
存入保證金增加	10,213	3,513
租賃本金償還	(173,796)	(167,144)
發放現金股利	(974,663)	(949,302)
支付之利息	(328,122)	(365,199)
非控制權益變動	(350,696)	(342,940)
籌資活動之淨現金流出	<u>(4,875,738)</u>	<u>(1,331,590)</u>
匯率變動對現金及約當現金之影響	65	83
本期現金及約當現金增加(減少)數	3,202,696	(1,579,718)
期初現金及約當現金餘額	14,178,534	15,522,920
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 17,381,230</u>	<u>13,943,202</u>

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：馬志綱



經理人：張勝安



會計主管：張淑蓮



冠德建設股份有限公司及子公司
合併財務報告附註
民國一一三年及一一二年第三季
(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一一三年十一月八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)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

合併公司自民國一一三年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則會計準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第一號之修正「負債分類為流動或非流動」
- 國際會計準則第一號之修正「具合約條款之非流動負債」
- 國際會計準則第七號及國際財務報導準則第七號之修正「供應商融資安排」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「售後租回中之租賃負債」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

合併公司評估適用下列自民國一一四年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會已發布及修正但尚未經金管會認可之準則及解釋，對合併公司可能攸關者如下：

<u>新發布或修訂準則</u>	<u>主要修訂內容</u>	<u>理事會發布之 生效日</u>
國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」	新準則引入三種類收益及費損、兩項損益表小計及一項關於管理階層績效衡量的單一附註。此等三項修正與強化在財務報表中如何對資訊細分之指引，為使用者提供更佳及更一致的資訊奠定基礎，並將影響所有公司。	2027年1月1日

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

新發布或修訂準則	主要修訂內容	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」	<ul style="list-style-type: none"> • 更具結構化之損益表：根據現行準則，公司使用不同的格式來表達其經營成果，使投資者難以比較不同公司間的財務績效。新準則採用更具結構化的損益表，引入新定義之「營業利益」小計，並規定所有收益及費損，將依公司主要經營活動歸類於三個新的不同種類。 • 管理階層績效衡量(MPM)：新準則引入管理階層績效衡量之定義，並要求公司於財務報表之單一附註中，對於每一衡量指標解釋其為何可提供有用之資訊、如何計算及如何將衡量指標與根據國際財務報導準則會計準則所認列的金額進行調節。 • 較細分之資訊：新準則包括公司如何於財務報表強化對資訊分組之指引。此包括資訊是否應列入主要財務報表或於附註中進一步細分之指引。 	2027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。

合併公司預期下列其他尚未認可之新發布及修正準則不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際財務報導準則第十九號「不具公共課責性之子公司：揭露」
- 國際財務報導準則第九號及國際財務報導準則第七號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」
- 國際財務報導準則會計準則之年度改善

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本合併財務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會計準則」)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一一二年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一一二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
			113.9.30	112.12.31	112.9.30	
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
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)(註)	電器承裝及消防安全設備工程安裝工程業等	99.97 %	99.96 %	99.96 %	根基營造持有具表決權股份比例超過已發行總數50%之從屬公司
冠慶機電及捷群投資共同持有	頂天營造有限公司 (頂天營造)	綜合營造業等	100.00 %	100.00 %	100.00 %	合併公司持有具表決權股份比例超過已發行總數50%之從屬公司
環球購物	冠鼎環球有限公司 (冠鼎環球)	投資經營中國大陸商場總體規劃、配套工程諮詢、商場租賃策劃和諮詢	100.00 %	100.00 %	100.00 %	環球購物持有具表決權股份比例超過已發行總數50%之從屬公司
"	冠樺生活股份有限公司 (冠樺生活)	百貨公司業、超級市場業、無店面零售業等	100.00 %	100.00 %	100.00 %	環球購物持有具表決權股份比例超過已發行總數50%之從屬公司
"	冠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 %	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
冠誠生活	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 %	冠誠生活持有具表決權股份比例超過已發行總數50%之從屬公司

註：根基營造於民國一一三年一月取得非關係人贈與之冠慶機電股權1,000股。

2. 未列入合併財務報告之子公司：無。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

合併公司對符合下列條件之一之資產列為流動資產，非屬流動資產之所有其他資產則列為非流動資產：

- 1.預期於其正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗；
- 2.主要為交易目的而持有該資產；
- 3.於報導期間後十二個月內實現該資產；或
- 4.該資產為現金或約當現金（如國際會計準則第7號所定義），除非於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到限制。

合併公司對符合下列條件之一之負債列為流動負債，非屬流動負債之所有其他負債則列為非流動負債：

- 1.預期於其正常營業週期中清償該負債；
- 2.主要為交易目的而持有該負債；
- 3.預期將於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或
- 4.於報導期間結束日不具有將該負債之清償遞延至報導期間後至少十二個月之權利。

(四)所得稅

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

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

(五)員工福利

期中期間之確定福利計畫退休金係採用前一年度報導日依精算決定退休金成本率，以年初至當期期末為基礎計算，並針對該報導日後之重大市場波動，及重大縮減、清償或其他重大一次性事項加以調整。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

編制合併財務報告時，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一一二年度合併財務報告附註五一致。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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一一二年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一一二年度合併財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	<u>113.9.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.9.30</u>
現金及零用金	\$ 12,171	12,271	12,171
銀行存款			
支票存款	2,971,314	1,991,787	1,934,892
活期存款	4,131,861	2,646,939	1,651,767
定期存款	6,450,000	6,953,754	7,666,678
約當現金	<u>3,815,884</u>	<u>2,573,783</u>	<u>2,677,694</u>
	<u>\$ 17,381,230</u>	<u>14,178,534</u>	<u>13,943,202</u>

上述約當現金到期區間分別為民國一一三年十月至十一月、一一三年一月至三月及一一二年十月至十一月，利率區間分別為1.40%~1.41%、1.30%~1.36%及1.27%~1.30%。

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(二十六)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>113.9.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.9.30</u>
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產：			
上市(櫃)公司股票	\$ <u>163,994</u>	<u>117,984</u>	<u>105,216</u>

- 1.按公允價值再衡量認列於損益之金額請詳附註六(二十五)。
- 2.合併公司因上列指定為強制透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產，於民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及一一三年及一一二年一月一日至九月三十日認列之股利收入分別為4,550千元、2,637千元、4,550千元及2,637千元。
- 3.民國一一三年九月三十日、一一二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。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：			
國內上市(櫃)公司股票－富邦金 丙種特別股	\$ 1,693	1,780	1,815
國內興(櫃)公司股票－公信電子	389	445	552
國內非上市(櫃)公司股票－永儲	1,716	1,744	1,751
國內非上市(櫃)公司股票－遠見 天下文化出版	5,914	6,428	5,887
國內非上市(櫃)公司股票－匯頂 電腦	-	-	-
國內非上市(櫃)公司股票－大溪 育樂特別股	25,276	25,276	-
合 計	<u>\$ 34,988</u>	<u>35,673</u>	<u>10,005</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. 合併公司因上列指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，於民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及一一三年及一一二年一月一日至九月三十日認列之股利收入分別為88千元、1,674千元、584千元及1,993千元。
3. 合併公司民國一一三年及一一二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。
4. 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(二十六)。
5. 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

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
應收票據	\$ 350	2,637	1,002
應收帳款	1,152,922	1,130,103	1,235,164
減：備抵損失	(938)	(8,175)	(8,132)
	<u>\$ 1,152,334</u>	<u>1,124,565</u>	<u>1,228,034</u>

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	113.9.30		
	<u>應收票據及帳 款帳面金額</u>	<u>加權平均預期 信用損失率</u>	<u>備抵存續期間 預期信用損失</u>
未逾期	\$ 1,152,334	-	-
逾期90天以上	<u>938</u>	100%	<u>938</u>
	<u>\$ 1,153,272</u>		<u>938</u>
	112.12.31		
	<u>應收票據及帳 款帳面金額</u>	<u>加權平均預期 信用損失率</u>	<u>備抵存續期間 預期信用損失</u>
未逾期	\$ 1,124,565	-	-
逾期90天以上	<u>8,175</u>	100%	<u>8,175</u>
	<u>\$ 1,132,740</u>		<u>8,175</u>
	112.9.30		
	<u>應收票據及帳 款帳面金額</u>	<u>加權平均預期 信用損失率</u>	<u>備抵存續期間 預期信用損失</u>
未逾期	\$ 1,228,034	-	-
逾期90天以上	<u>8,132</u>	100%	<u>8,132</u>
	<u>\$ 1,236,166</u>		<u>8,132</u>

合併公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	<u>113年1月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>
期初餘額	\$ 8,175	8,096
認列之減損損失	614	401
減損損失迴轉	(7,551)	(201)
本年度因無法收回而沖銷之金額	<u>(300)</u>	<u>(164)</u>
期末餘額	<u>\$ 938</u>	<u>8,132</u>

民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日，合併公司之應收款項均未有提供質押擔保之情形。

(五)存 貨

	<u>113.9.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.9.30</u>
存貨－買賣業	<u>\$ 14,800</u>	<u>9,166</u>	<u>15,042</u>
存貨－建設業			
預付房地款	12,280	28,320	-
營建用地	2,135,862	1,214,861	1,371,642
在建房地	13,026,852	16,986,514	15,934,116
待售房地	<u>6,886,173</u>	<u>7,086,426</u>	<u>7,833,970</u>
小計	<u>22,061,167</u>	<u>25,316,121</u>	<u>25,139,728</u>
合計	<u>\$ 22,075,967</u>	<u>25,325,287</u>	<u>25,154,770</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 1.民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日因存貨出售而迴轉備抵跌價損失之金額分別為零元及16,739千元。
- 2.民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日認列銷貨成本及費用之存貨成本分別為7,659,003千元及2,635,501千元。
- 3.民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日，合併公司在建房地分別依2.376%及2.236%之資本化利率計算，其利息資本化之金額，請詳附註六(二十五)。
- 4.民國一一三年九月三十日、一一二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皆為11,649千元。
- 5.民國一一三年九月三十日、一一二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。

(六)採用權益法之投資

合併公司於財務報導日採用權益法之投資列示如下：

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
關聯企業	\$ 117,338	116,360	114,963
合資	1,026,463	1,027,185	1,025,314
	\$ 1,143,801	1,143,545	1,140,277

1.關聯企業

對合併公司具重大性之關聯企業，其相關資訊如下：

關聯企業 名稱	與本公司間 關係之性質	主要營業場所 /公司註冊之 國家	所有權權益及表決權之比例		
			113.9.30	112.12.31	112.9.30
宏匯竹高(股)公司	百貨公司業、超級市場業、無店面零售業等	台灣	20 %	20 %	20 %

對合併公司具重大性之關聯企業其彙總性財務資訊如下，該等財務資訊已調整各關聯企業之國際財務報導準則財務報表中所包含之金額，以反映合併公司於取得關聯企業股權時所作之公允價值調整及就會計政策差異所作之調整：

宏匯竹高(股)公司之彙總財務資訊：

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
流動資產	\$ 373,574	239,119	300,856
非流動資產	1,713,878	1,845,065	200,000
流動負債	(2,853)	(1,209)	-
非流動負債	(1,581,830)	(1,581,830)	-
淨資產	\$ 502,769	501,145	500,856
歸屬於合併公司淨資產	\$ 100,554	100,229	100,171

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	113年7月至9月	112年7月至9月	113年1月至9月	112年1月至9月
營業收入	\$ -	-	-	-
繼續營業單位本期淨利(損)	\$ 1,088	334	1,623	1,081
綜合損益總額	\$ 1,088	334	1,623	1,081
歸屬於合併公司之綜合損益總額	\$ 218	67	325	216

合併公司採用權益法之關聯企業屬個別不重大者，其彙總財務資訊如下，該等財務資訊係於合併公司之合併財務報表中所包含之金額：

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
個別不重大關聯企業之權益之期末彙總帳面金額	\$ 16,784	16,131	14,792

	113年7月至9月	112年7月至9月	113年1月至9月	112年1月至9月
歸屬於合併公司之份額：				
繼續營業單位本期淨利(損)	\$ 890	233	653	400
綜合損益總額	\$ 890	233	653	400

2. 合資

合併公司與藍天電腦股份有限公司及華泰投資股份有限公司共同參與臺北車站特定專用區E1E2街廓公辦都市更新案，依合資協議約定三方共同成立大埕股份有限公司，截至民國一一三年九月三十日股權比例分別為51%、24.5%及24.5%，投資金額分別為1,020,000千元490,000千元及490,000千元。

合資公司於民國一一一年九月與臺北市住宅及都市更新中心，簽定「臺北車站特定專用區E1E2街廓公辦都市更新案」契約，依契約合資公司需於專案建物之商業設施所有權移轉1個月內及特定專用區開放空間之修復及再利用計畫竣工後3個月內分別與臺灣鐵路管理局簽定「高度開發區商場租賃契約」及「低度開發區租賃契約」，回租期間為二十年。

下表係彙總大埕股份有限公司本身之財務資訊，調整取得時之公允價值調整數及會計政策差異。本表意將彙總財務資訊調節至合併公司對大埕股份有限公司權益之帳面價值。

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
所有權權益之比例	51%	51%	51%
流動資產	\$ 2,012,675	2,015,168	2,011,230
非流動資產	86	138	155
流動負債	(18)	(1,147)	(877)
非流動負債	(71)	(71)	(89)
淨資產	\$ 2,012,672	2,014,088	2,010,419
現金及約當現金	\$ 23,499	102,539	107,999

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
合併公司所享之淨資產份額	\$ <u>1,026,463</u>	<u>1,027,185</u>	<u>1,025,314</u>
合資權益之帳面金額	\$ <u>1,026,463</u>	<u>1,027,185</u>	<u>1,025,314</u>
	113年7月至9月	112年7月至9月	113年1月至9月
營業收入	\$ -	-	-
繼續營業單位本期淨利	\$ 3,633	3,478	10,951
綜合損益總額	\$ <u>3,633</u>	<u>3,478</u>	<u>10,951</u>
營業費用	\$ <u>18</u>	<u>10</u>	<u>55</u>
利息收入	\$ <u>4,559</u>	<u>4,359</u>	<u>13,745</u>
利息費用	\$ <u>1</u>	<u>1</u>	<u>2</u>
所得稅費用	\$ <u>907</u>	<u>870</u>	<u>2,518</u>
合併公司所享之綜合損益總額	\$ <u>1,853</u>	<u>1,773</u>	<u>5,585</u>

3.擔保

民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日，合併公司之採用權益法之投資未有提供作質押擔保之情形。

(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		
		113.9.30	112.12.31	112.9.30
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：

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
流動資產	\$ 11,429,713	11,819,601	11,089,807
非流動資產	875,518	765,294	693,441
流動負債	(7,195,956)	(7,586,014)	(7,168,858)
非流動負債	(187,865)	(192,984)	(188,565)
淨資產	\$ <u>4,921,410</u>	<u>4,805,897</u>	<u>4,425,825</u>
非控制權益期末帳面金額	\$ <u>2,474,011</u>	<u>2,476,890</u>	<u>2,277,707</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	113年7月至9月	112年7月至9月	113年1月至9月	112年1月至9月
營業收入	\$ 3,396,967	2,995,814	9,907,637	10,217,666
本期淨利	\$ 228,612	146,398	484,843	678,033
其他綜合損益	(70,617)	37,093	113,415	45,320
綜合損益總額	\$ 157,995	183,491	598,258	723,353
歸屬於非控制權益之本期淨利	\$ 132,557	64,449	315,213	401,118
歸屬於非控制權益之綜合損益	\$ 132,246	65,394	314,838	400,553
總額				
營業活動現金流量	\$ 24,027	452,334	138,069	795,525
投資活動現金流量	(6,622)	(3,453)	(12,028)	(8,844)
籌資活動現金流量	(266,326)	(288,039)	(273,558)	(778,683)
現金及約當現金增加數	\$ (248,921)	160,842	(147,517)	7,998
支付予非控制權益之股利	\$ 317,814	318,582	317,814	318,582

(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113年1月1日餘額	\$ 3,607,479	4,381,650	1,015,457	432,839	560	9,437,985
增添	-	7,923	3,927	17,387	6,162	35,399
轉入(出)	-	560	-	-	(560)	-
重分類	-	-	-	1,124	-	1,124
處分及報廢	-	(541)	(16,289)	(24,255)	-	(41,085)
民國113年9月30日餘額	\$ 3,607,479	4,389,592	1,003,095	427,095	6,162	9,433,423
民國112年1月1日餘額	\$ 3,607,479	4,367,565	1,025,254	431,222	8,471	9,439,991
增添	-	3,730	810	29,428	-	33,968
轉入(出)	-	10,202	-	6,701	(8,166)	8,737
處分及報廢	-	(1,024)	(4,335)	(48,026)	-	(53,385)
裝潢工程調整	-	-	-	-	(305)	(305)
民國112年9月30日餘額	\$ 3,607,479	4,380,473	1,021,729	419,325	-	9,429,006
折舊及減損損失：						
民國113年1月1日餘額	\$ 14,000	2,068,287	846,555	295,299	-	3,224,141
本年度折舊	-	86,422	31,339	42,505	-	160,266
處分及報廢	-	(541)	(16,289)	(24,255)	-	(41,085)
民國113年9月30日餘額	\$ 14,000	2,154,168	861,605	313,549	-	3,343,322

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
民國112年1月1日餘額	\$ 14,000	1,953,912	805,394	287,458	-	3,060,764
本年度折舊	-	86,554	35,553	39,063	-	161,170
處分及報廢	-	(1,024)	(3,700)	(48,026)	-	(52,750)
民國112年9月30日餘額	<u>\$ 14,000</u>	<u>2,039,442</u>	<u>837,247</u>	<u>278,495</u>	<u>-</u>	<u>3,169,184</u>
帳面價值：						
民國113年1月1日	<u>\$ 3,593,479</u>	<u>2,313,363</u>	<u>168,902</u>	<u>137,540</u>	<u>560</u>	<u>6,213,844</u>
民國113年9月30日	<u>\$ 3,593,479</u>	<u>2,235,424</u>	<u>141,490</u>	<u>113,546</u>	<u>6,162</u>	<u>6,090,101</u>
民國112年1月1日	<u>\$ 3,593,479</u>	<u>2,413,653</u>	<u>219,860</u>	<u>143,764</u>	<u>8,471</u>	<u>6,379,227</u>
民國112年9月30日	<u>\$ 3,593,479</u>	<u>2,341,031</u>	<u>184,482</u>	<u>140,830</u>	<u>-</u>	<u>6,259,822</u>

民國一一三年九月三十日、一十二年十二月三十一日及九月三十日已作為融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(九)使用權資產

合併公司承租土地、房屋及建築及運輸設備之成本及折舊，其變動明細如下：

	土 地	房屋及建築	運輸設備	總 計
使用權資產成本：				
民國113年1月1日餘額	\$ 17,965	3,845,158	20,233	3,883,356
增 添	599	133,983	4,576	139,158
轉出一租約到期	(5,190)	(888)	(4,388)	(10,466)
租賃重評估	-	58,655	-	58,655
民國113年9月30日餘額	<u>\$ 13,374</u>	<u>4,036,908</u>	<u>20,421</u>	<u>4,070,703</u>
民國112年1月1日餘額	\$ 2,302	3,841,187	25,368	3,868,857
增 添	12,408	3,218	5,205	20,831
轉出一租約到期	-	-	(5,869)	(5,869)
重分類	87	-	-	87
民國112年9月30日餘額	<u>\$ 14,797</u>	<u>3,844,405</u>	<u>24,704</u>	<u>3,883,906</u>
使用權資產之折舊及減損損失：				
民國113年1月1日餘額	\$ 6,979	962,701	8,522	978,202
本期折舊	6,099	157,324	6,121	169,544
轉出一租約到期	(5,190)	(888)	(4,388)	(10,466)
民國113年9月30日餘額	<u>\$ 7,888</u>	<u>1,119,137</u>	<u>10,255</u>	<u>1,137,280</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	土地	房屋及建築	運輸設備	總計
民國112年1月1日餘額	\$ -	757,943	12,478	770,421
本期折舊	4,504	153,475	7,035	165,014
轉出一租約到期	-	-	(5,869)	(5,869)
民國112年9月30日餘額	<u>\$ 4,504</u>	<u>911,418</u>	<u>13,644</u>	<u>929,566</u>
帳面價值：				
民國113年1月1日	<u>\$ 10,986</u>	<u>2,882,457</u>	<u>11,711</u>	<u>2,905,154</u>
民國113年9月30日	<u>\$ 5,486</u>	<u>2,917,771</u>	<u>10,166</u>	<u>2,933,423</u>
民國112年1月1日	<u>\$ 2,302</u>	<u>3,083,244</u>	<u>12,890</u>	<u>3,098,436</u>
民國112年9月30日	<u>\$ 10,293</u>	<u>2,932,987</u>	<u>11,060</u>	<u>2,954,340</u>

(十)投資性不動產

合併公司投資性不動產明細如下：

	土地及改良物	房屋及建築	總計
成本或認定成本：			
民國113年1月1日餘額	\$ 282,087	213,814	495,901
民國113年9月30日餘額	<u>\$ 282,087</u>	<u>213,814</u>	<u>495,901</u>
民國112年1月1日餘額	\$ 282,087	213,814	495,901
民國112年9月30日餘額	<u>\$ 282,087</u>	<u>213,814</u>	<u>495,901</u>
折舊及減損損失：			
民國113年1月1日餘額	\$ -	37,728	37,728
本年度折舊	-	3,144	3,144
民國113年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>40,872</u>	<u>40,872</u>
民國112年1月1日餘額	\$ -	33,536	33,536
本年度折舊	-	3,144	3,144
民國112年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>36,680</u>	<u>36,680</u>
帳面金額：			
民國113年1月1日	<u>\$ 282,087</u>	<u>176,086</u>	<u>458,173</u>
民國113年9月30日	<u>\$ 282,087</u>	<u>172,942</u>	<u>455,029</u>
民國112年1月1日	<u>\$ 282,087</u>	<u>180,278</u>	<u>462,365</u>
民國112年9月30日	<u>\$ 282,087</u>	<u>177,134</u>	<u>459,221</u>

合併公司之投資性不動產公允價值與民國一一二年度合併財務報告附註六(十)所揭露資訊無重大差異。

民國一一三年九月三十日、一一二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。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十一)無形資產

合併公司無形資產之成本及攤銷明細如下：

成 本：	特許權	商標 及專利權	電腦軟體 及其他	總計
民國113年1月1日餘額	\$ 54,199	500	105,402	160,101
單獨取得	-	-	12,980	12,980
自預付款項轉入	-	-	8,495	8,495
處 分	-	-	(221)	(221)
民國113年9月30日餘額	<u>\$ 54,199</u>	<u>500</u>	<u>126,656</u>	<u>181,355</u>
民國112年1月1日餘額	\$ 54,199	500	137,541	192,240
單獨取得	-	-	9,769	9,769
自預付款項轉入	-	-	1,883	1,883
處 分	-	-	(59,256)	(59,256)
民國112年9月30日餘額	<u>\$ 54,199</u>	<u>500</u>	<u>89,937</u>	<u>144,636</u>
攤銷及減損損失：				
民國113年1月1日餘額	\$ 40,096	500	66,386	106,982
本期攤銷	2,605	-	15,951	18,556
處 分	-	-	(221)	(221)
民國113年9月30日餘額	<u>\$ 42,701</u>	<u>500</u>	<u>82,116</u>	<u>125,317</u>
民國112年1月1日餘額	\$ 36,622	500	101,244	138,366
本期攤銷	2,605	-	8,236	10,841
處 分	-	-	(59,256)	(59,256)
民國112年9月30日餘額	<u>\$ 39,227</u>	<u>500</u>	<u>50,224</u>	<u>89,951</u>
帳面價值：				
民國113年1月1日	<u>\$ 14,103</u>	<u>-</u>	<u>39,016</u>	<u>53,119</u>
民國113年9月30日	<u>\$ 11,498</u>	<u>-</u>	<u>44,540</u>	<u>56,038</u>
民國112年1月1日	<u>\$ 17,577</u>	<u>-</u>	<u>36,297</u>	<u>53,874</u>
民國112年9月30日	<u>\$ 14,972</u>	<u>-</u>	<u>39,713</u>	<u>54,685</u>

民國一一三年九月三十日、一一二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質押擔保之情形。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十二)其他金融資產—流動及取得合約之增額成本

	<u>113.9.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.9.30</u>
其他金融資產—流動	\$ 1,920,392	2,504,580	2,917,849
取得合約之增額成本	<u>722</u>	<u>33,295</u>	<u>18,967</u>
	<u>\$ 1,921,114</u>	<u>2,537,875</u>	<u>2,936,816</u>

1.其他金融資產—流動

主要係受限制資產(借款及公司債備償戶與信託價款)、工程存出保證金及不符合合約當現金定義之定期存單及銀行帳戶等，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，民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日分別認列49,870千元及18,483千元之推銷費用。

(十三)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

	<u>113.9.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.9.30</u>
應付商業本票	\$ <u>380,000</u>	<u>30,000</u>	<u>130,000</u>

民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日新增金額分別為2,491,200千元及530,000千元，利率分別為2.488%~2.858%及2.538%~2.638%；償還之金額分別為2,141,200千元及400,000千元。

(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：

<u>113.9.30</u>				
	<u>幣別</u>	<u>利率區間</u>	<u>到期年度</u>	<u>金額</u>
擔保銀行借款	台幣	2.17%~2.73%	113~117	\$ 9,214,086
無擔保銀行借款	台幣	1.79%~2.96%	113~117	<u>3,696,618</u>
合 計				<u>\$ 12,910,704</u>
流 動				\$ 12,130,624
非 流 動				<u>780,080</u>
合 計				<u>\$ 12,910,704</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

112.12.31

	幣別	利率區間	到期年度	金額
擔保銀行借款	台幣	2.05%~2.57%	113~117	\$ 12,838,945
無擔保銀行借款	台幣	1.69%~2.83%	113~117	3,480,433
合計				<u>\$ 16,319,378</u>
流動				\$ 15,385,818
非流動				933,560
合計				<u>\$ 16,319,378</u>

112.9.30

	幣別	利率區間	到期年度	金額
擔保銀行借款	台幣	2.21%~2.57%	112~117	\$ 14,320,329
無擔保銀行借款	台幣	1.69%~2.83%	112~117	3,707,849
合計				<u>\$ 18,028,178</u>
流動				\$ 16,743,458
非流動				1,284,720
合計				<u>\$ 18,028,178</u>

1. 借款之發行及償還

民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日新增金額分別為8,250,380千元及6,379,250千元；償還之金額分別為11,659,054千元及5,019,768千元。

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。

(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：

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
有擔保普通公司債—流動	\$ 1,000,000	1,000,000	1,000,000
有擔保普通公司債—非流動	2,000,000	2,000,000	2,000,000
合計	<u>\$ 3,000,000</u>	<u>3,000,000</u>	<u>3,000,000</u>

1. 合併公司於民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日間均未發行應付公司債，相關資訊請參閱民國一一二年度合併財務報告附註六(十五)。

2. 前述有擔保普通公司債提供擔保情形說明，請詳附註八。

(十六) 租賃負債

合併公司租賃負債之帳面金額如下：

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
流動	<u>\$ 210,372</u>	<u>201,443</u>	<u>195,155</u>
非流動	<u>\$ 2,956,556</u>	<u>2,941,468</u>	<u>2,973,016</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

到期分析請詳附註六(二十六)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

	113年7月至9月	112年7月至9月	113年1月至9月	112年1月至9月
租賃負債之利息費用	\$ <u>13,850</u>	<u>14,065</u>	<u>41,263</u>	<u>42,542</u>
短期及低價租賃之費用	\$ <u>10,627</u>	<u>7,080</u>	<u>37,276</u>	<u>22,041</u>

認列於現金流量表之金額如下：

	113年1月至9月	112年1月至9月
不計入租賃負債衡量之變動租賃給付	\$ <u>91,563</u>	<u>84,087</u>
租賃之現金流出總額	\$ <u>343,898</u>	<u>315,814</u>

1. 房屋及建築之租賃

- (1) 合併公司承租農業部農田水利署屏東管理處之屏東公園段土地，租賃期間原為二十年，租金依合約按申報地價之一定成數計算給付。於民國一〇〇年下半年度協議延長租賃期間十年，並支付權利金16,000千元，合併公司得於租賃契約到期前二年與出租人簽訂契約，依雙方議定之續約條件優先承租。
- (2) 合併公司向國營臺灣鐵路股份有限公司承租南港車站商場，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。
- (3) 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。
- (4) 合併公司與交通部高速鐵路工程局及交通部鐵道局，分別簽訂「桃園國際機場聯外捷運系統林口站商場」及「臺灣桃園國際機場聯外捷運系統A19站商場租賃案」租賃契約，租賃期間皆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。實際營業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。
- (5) 合併公司向國營臺灣鐵路股份有限公司承租板橋車站商場作為辦公處所及店面，租賃期間為十六年，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百分之三，除定額權利金外，尚需依營業額之一定百分比支付營運權利金。一一三年五月雙方完成續約協議，延長租賃期間六年，除租金給付定額權利金外，尚需依營業額之一定百分比支付營運權利金，並另需依公告地價及承租面積之一定百分比支付租金。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(6)合併公司與國營臺灣鐵路股份有限公司簽訂「新左營車站大樓」營運投資契約，由該公司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(一年期)營運(十二年期)，期滿後營運權歸該公司。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。一一三年六月雙方完成續約協議，延長租賃期間五年，除租金給付定額權利金外，尚需依營業額之一定百分比支付營運權利金，並另需依公告地價及承租面積之一定百分比支付租金。

2.其他租賃

合併公司承租土地及運輸設備之租賃期間為二至四年。另，合併公司承租辦公設備、戶外定點廣告及接待中心，該等租賃為短期及低價值標的租賃，合併公司選擇適用豁免認列規定而不認列其相關使用權資產及租賃負債。

(十七)負債準備

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
保固準備	\$ 176,327	181,670	174,260

合併公司於民國一一三年及一一二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一一二年度合併財務報告附註六(十七)。

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

(十八)營業租賃—出租人租賃

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

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
低於一年	\$ 9,726	9,726	9,726
一至二年	9,726	9,726	9,726
二至三年	9,726	9,726	9,726
三至四年	9,726	9,726	9,726
四至五年	9,726	9,726	9,726
五年以上	14,022	21,316	22,022
未折現租賃給付總額	\$ 62,652	69,946	70,652

民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及一一三年及一一二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皆為2,431千元及7,294千元；另尚無發生重大維護及保養費用。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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、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一一二年及一一一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：

	<u>113年7月至9月</u>	<u>112年7月至9月</u>	<u>113年1月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>
營業成本	\$ <u>48</u>	<u>60</u>	<u>168</u>	<u>197</u>
營業費用	\$ <u>47</u>	<u>68</u>	<u>199</u>	<u>318</u>

2.確定提撥計畫

合併公司確定提撥退休金辦法下之退休金費用如下，已提撥至勞工保險局：

	<u>113年7月至9月</u>	<u>112年7月至9月</u>	<u>113年1月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>
營業成本	\$ <u>5,097</u>	<u>5,029</u>	<u>14,595</u>	<u>15,093</u>
營業費用	\$ <u>6,162</u>	<u>5,974</u>	<u>18,251</u>	<u>17,418</u>

3.短期帶薪假負債

	<u>113.9.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.9.30</u>
短期帶薪假負債	\$ <u>12,551</u>	<u>17,054</u>	<u>20,928</u>

(二十)所得稅

1.合併公司所得稅費用明細如下：

	<u>113年7月至9月</u>	<u>112年7月至9月</u>	<u>113年1月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>
當期所得稅費用				
當期產生	\$ 285,549	139,558	774,747	406,190
未分配盈餘加徵	-	-	89,598	88,413
調整前期之當期所得稅	-	-	(4,556)	553
土地增值稅	<u>35,482</u>	<u>23,589</u>	<u>173,140</u>	<u>81,305</u>
	<u>321,031</u>	<u>163,147</u>	<u>1,032,929</u>	<u>576,461</u>
遞延所得稅費用				
暫時性差異之發生及迴轉	<u>532</u>	<u>692</u>	<u>1,502</u>	<u>(1,861)</u>
繼續營業單位之所得稅費用	\$ <u>321,563</u>	<u>163,839</u>	<u>1,034,431</u>	<u>574,600</u>

2.合併公司營利事業所得稅結算申報皆已奉稽徵機關核定至民國一一一年度。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二十一)資本及其他權益

除下列所述外，合併公司於民國一一三年及一一二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一一二年度合併財務報告附註六(二十一)。

1.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
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	366,740	345,697	345,697
處分資產增益	34,912	34,912	34,912
其他	27,846	27,478	27,478
	\$ 1,493,812	1,472,401	1,472,401

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

依本公司民國一一二年六月十九日股東會決議通過修正之公司章程規定，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，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，但本項盈餘分派如以現金方式發放為之者，依公司法第二百四十條第五項規定，授權董事會以三分之二以上董事出席，及出席董事過半數之同意後為之，並報告股東會。

(1)法定盈餘公積

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

(2)特別盈餘公積

依金管會規定，本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額與所提列特別盈餘公積餘額之差額，自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期末分配盈餘之數額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。截至民國一一三年九月三十日，特別盈餘公積餘額為28,435千元。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一一三年三月十二日經董事會決議民國一一二年度盈餘分配案現金股利金額及民國一一二年六月十九日經股東常會決議民國一一一年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	112年度		111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	\$ 1.80	\$ <u>995,706</u>	1.75	\$ <u>969,798</u>

3.庫藏股

民國一一三年及一一二年九月三十日，合併公司持有本公司股票情形如下：

單位：千股

子公司名稱	113.9.30			112.9.30		
	股數	帳面價值(註)	市價	股數	帳面價值(註)	市價
根基營造	550	\$ 1,222	26,730	550	1,222	18,233
捷群投資	9,373	55,384	455,532	9,373	55,384	310,718
冠慶機電	1,768	14,590	85,910	1,768	14,590	58,599
	<u>11,691</u>	\$ <u>71,196</u>	<u>568,172</u>	<u>11,691</u>	<u>71,196</u>	<u>387,550</u>

註：另，歸屬於非控制權益減項之金額共計137,036千元。

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113年1月1日餘額	\$ (29,496)	1,061	(5,397)	(33,832)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	55	-	10	65
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	-	(310)	(375)	(685)
民國113年9月30日餘額	\$ <u>(29,441)</u>	<u>751</u>	<u>(5,762)</u>	<u>(34,452)</u>
民國112年1月1日餘額	\$ (29,493)	2,949	(5,172)	(31,716)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	69	-	14	83
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	-	(1,938)	(566)	(2,504)
民國112年9月30日餘額	\$ <u>(29,424)</u>	<u>1,011</u>	<u>(5,724)</u>	<u>(34,137)</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二十二)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：

	113年7月至9月	112年7月至9月	113年1月至9月	112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	\$ <u>1,358,847</u>	<u>773,285</u>	<u>4,494,218</u>	<u>1,449,025</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>541,479</u>	<u>541,479</u>	<u>541,479</u>	<u>541,479</u>
	\$ <u>2.51</u>	<u>1.43</u>	<u>8.30</u>	<u>2.68</u>
稀釋每股盈餘				
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)	\$ <u>1,358,847</u>	<u>773,285</u>	<u>4,494,218</u>	<u>1,449,025</u>
普通股加權平均流通在外股數	541,479	541,479	541,479	541,479
員工股票酬勞之影響	<u>2,079</u>	<u>797</u>	<u>2,367</u>	<u>1,173</u>
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>543,558</u>	<u>542,276</u>	<u>543,846</u>	<u>542,652</u>
	\$ <u>2.50</u>	<u>1.43</u>	<u>8.26</u>	<u>2.67</u>

(二十三)客戶合約之收入

1.收入之細分

	113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>3,914,939</u>	<u>2,647,102</u>	<u>441,570</u>	<u>7,003,611</u>
主要產品/服務線：				
房地銷售收入	\$ 4,021,357	-	-	4,021,357
工程合約收入	(109,047)	2,647,102	-	2,538,055
專櫃淨額收入	-	-	363,741	363,741
勞務提供收入	-	-	7,906	7,906
租賃收入	2,629	-	40,870	43,499
其他收入	-	-	29,053	29,053
	\$ <u>3,914,939</u>	<u>2,647,102</u>	<u>441,570</u>	<u>7,003,611</u>
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品	\$ 4,021,357	-	395,917	4,417,274
隨時間逐步移轉之收入	2,629	-	45,653	48,282
隨時間逐步移轉之工程	(109,047)	2,647,102	-	2,538,055
	\$ <u>3,914,939</u>	<u>2,647,102</u>	<u>441,570</u>	<u>7,003,611</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	112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>2,458,625</u>	<u>2,094,540</u>	<u>415,637</u>	<u>4,968,802</u>
主要產品/服務線：				
房地銷售收入	\$ 2,363,114	-	-	2,363,114
工程合約收入	92,873	2,094,540	-	2,187,413
專櫃淨額收入	-	-	336,152	336,152
勞務提供收入	-	-	7,590	7,590
租賃收入	2,638	-	37,537	40,175
其他收入	-	-	34,358	34,358
	\$ <u>2,458,625</u>	<u>2,094,540</u>	<u>415,637</u>	<u>4,968,802</u>
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品	\$ 2,363,114	-	373,194	2,736,308
隨時間逐步移轉之收入	2,638	-	42,443	45,081
隨時間逐步移轉之工程	92,873	2,094,540	-	2,187,413
	\$ <u>2,458,625</u>	<u>2,094,540</u>	<u>415,637</u>	<u>4,968,802</u>
	113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>13,356,468</u>	<u>7,516,425</u>	<u>1,287,704</u>	<u>22,160,597</u>
主要產品/服務線：				
房地銷售收入	\$ 13,144,184	-	-	13,144,184
工程合約收入	204,410	7,516,425	-	7,720,835
專櫃淨額收入	-	-	1,064,594	1,064,594
勞務提供收入	-	-	23,350	23,350
租賃收入	7,874	-	119,178	127,052
其他收入	-	-	80,582	80,582
	\$ <u>13,356,468</u>	<u>7,516,425</u>	<u>1,287,704</u>	<u>22,160,597</u>
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品	\$ 13,144,184	-	1,154,066	14,298,250
隨時間逐步移轉之收入	7,874	-	133,638	141,512
隨時間逐步移轉之工程	204,410	7,516,425	-	7,720,835
	\$ <u>13,356,468</u>	<u>7,516,425</u>	<u>1,287,704</u>	<u>22,160,597</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	112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>4,440,173</u>	<u>8,247,884</u>	<u>1,215,489</u>	<u>13,903,546</u>
主要產品/服務線：				
房地銷售收入	\$ 4,213,700	-	-	4,213,700
工程合約收入	218,545	8,247,884	-	8,466,429
專櫃淨額收入	-	-	971,660	971,660
勞務提供收入	-	-	22,343	22,343
租賃收入	7,928	-	116,287	124,215
其他收入	-	-	105,199	105,199
	\$ <u>4,440,173</u>	<u>8,247,884</u>	<u>1,215,489</u>	<u>13,903,546</u>
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品	\$ 4,213,700	-	1,084,634	5,298,334
隨時間逐步移轉之收入	7,928	-	130,855	138,783
隨時間逐步移轉之工程	<u>218,545</u>	<u>8,247,884</u>	-	<u>8,466,429</u>
	\$ <u>4,440,173</u>	<u>8,247,884</u>	<u>1,215,489</u>	<u>13,903,546</u>

2. 合約餘額

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
應收票據及帳款	\$ 1,153,272	1,132,740	1,236,166
減：備抵損失	(938)	(8,175)	(8,132)
合計	\$ <u>1,152,334</u>	<u>1,124,565</u>	<u>1,228,034</u>
合約資產－工程	\$ 3,138,919	2,996,809	2,534,362
減：備抵損失	-	-	-
合計	\$ <u>3,138,919</u>	<u>2,996,809</u>	<u>2,534,362</u>
合約負債－工程	\$ 2,359,715	2,036,374	2,267,334
合約負債－房地銷售	726,539	1,102,830	898,740
合約負債－健身房	13,679	12,491	12,856
合約負債－紅利點數	31,096	17,681	42,545
合約負債－禮券	94,709	80,275	80,887
合計	\$ <u>3,225,738</u>	<u>3,249,651</u>	<u>3,302,362</u>

應收票據及帳款其減損之揭露請詳附註六(四)。

合約資產及合約負債之變動主要係源自合併公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異。爰民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及一一三年及一一二年一月一日至九月三十日並無其他重大變動情形。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二十四) 員工及董事酬勞

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

本公司民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及一一三年及一一二年一月一日至九月三十日員工酬勞估列金額分別為30,209千元、15,580千元、101,031千元及26,428千元，董事酬勞估列金額分別為30,209千元、15,580千元、101,031千元及26,428千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為該段期間之營業費用。若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將差異認列為次年度損益。如董事會決議員工酬勞以股票發放者，股票酬勞之股數計算基礎係依據董事會決議前一日之普通股收盤價計算。

本公司民國一一二年度及一一一年度員工酬勞提列金額分別為43,167千元及41,942千元，董事酬勞提列金額分別為43,167千元及41,942千元，與董事會決議分派金額並無差異，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十五) 營業外收入及支出

1. 利息收入

合併公司之利息收入明細如下：

	<u>113年7月至9月</u>	<u>112年7月至9月</u>	<u>113年1月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>
銀行存款(含短票息)	\$ 36,549	30,796	116,074	98,905
放款及應收款	93	117	300	317
工程存出保證金(含押金)	3	60	11	135
其他利息收入	-	-	65	27
	<u>\$ 36,645</u>	<u>30,973</u>	<u>116,450</u>	<u>99,384</u>

2. 其他收入

合併公司之其他收入明細如下：

	<u>113年7月至9月</u>	<u>112年7月至9月</u>	<u>113年1月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>
股利收入	<u>\$ 4,638</u>	<u>4,311</u>	<u>5,134</u>	<u>4,630</u>

3. 其他利益及損失

合併公司之其他利益及損失明細如下：

	<u>113年7月至9月</u>	<u>112年7月至9月</u>	<u>113年1月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>
外幣兌換利益	\$ (1,039)	1,980	1,208	2,440
透過損益按公允價值 衡量之金融資產利益	19,313	(77)	46,010	7,582
處分不動產、廠房及 設備損失	-	-	-	(273)
租金收入	331	273	975	809
其他收入	33,959	12,433	74,995	88,958
其他支出	(128,224)	(213)	(139,720)	(104,443)
	<u>\$ (75,660)</u>	<u>14,396</u>	<u>(16,532)</u>	<u>(4,927)</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

4.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	113年7月至9月	112年7月至9月	113年1月至9月	112年1月至9月
利息費用				
銀行借款	\$ 81,272	104,358	266,996	291,158
支付代金利息	26	64	79	149
公司債利息及手續費	14,046	12,667	41,832	38,342
租賃負債息	13,766	14,002	40,987	42,379
其他	354	303	1,044	890
減：利息資本化	(63,559)	(70,405)	(182,661)	(172,331)
	<u>\$ 45,905</u>	<u>60,989</u>	<u>168,277</u>	<u>200,587</u>

(二十六)金融工具

除下列所述外，合併公司金融工具之公允價值及因金融工具而暴露於信用風險、流動性風險及市場風險之情形無重大變動，相關資訊請參閱民國一一二年度合併財務報告附註六(二十六)。

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
113年9月30日						
非衍生金融負債						
長短期借款(含一年內到期)	\$ 12,910,704	13,807,118	5,126,637	6,636,341	2,044,140	-
應付短期票券	380,000	380,000	380,000	-	-	-
普通公司債(含一年內)	3,000,000	3,078,338	1,001,600	1,006,115	1,070,623	-
應付票據、帳款及其他應付款	6,611,238	6,611,238	4,733,623	1,877,615	-	-
存入保證金	105,484	105,484	-	105,484	-	-
租賃負債(含一年內到期)	3,166,928	3,619,545	263,153	543,622	542,457	2,270,313
	<u>\$ 26,174,354</u>	<u>27,601,723</u>	<u>11,505,013</u>	<u>10,169,177</u>	<u>3,657,220</u>	<u>2,270,313</u>
112年12月31日						
非衍生金融負債						
長短期借款(含一年內到期)	\$ 16,319,378	17,849,165	11,196,087	1,465,535	5,187,543	-
應付短期票券	30,000	30,000	30,000	-	-	-
普通公司債(含一年內)	3,000,000	3,101,984	1,007,605	1,010,619	1,083,760	-
應付票據、帳款及其他應付款	7,351,046	7,351,046	5,395,040	1,956,006	-	-
存入保證金	95,271	95,271	-	95,271	-	-
其他流動及非流動負債(長期負債)	16,336	16,402	16,402	-	-	-
租賃負債(含一年內到期)	3,142,911	3,618,252	251,400	467,004	465,898	2,433,950
	<u>\$ 29,954,942</u>	<u>32,062,120</u>	<u>17,896,534</u>	<u>4,994,435</u>	<u>6,737,201</u>	<u>2,433,950</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

112年9月30日	帳面金額	合 約 現金流量	一年 以內	1-3年	3-5年	超過5年
非衍生金融負債						
長短期借款(含一年內到期)	\$ 18,028,178	18,559,094	12,980,480	1,309,747	4,268,867	-
應付短期票券	130,000	130,000	130,000	-	-	-
普通公司債(含一年內)	3,000,000	3,022,115	1,000,362	2,021,753	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	6,520,354	6,520,354	4,481,704	2,038,650	-	-
存入保證金	99,717	99,717	-	99,717	-	-
其他流動及非流動負債(長期負債)	16,336	16,402	16,402	-	-	-
租賃負債(含一年內到期)	3,168,171	3,657,789	245,350	474,843	464,895	2,472,701
	<u>\$ 30,962,756</u>	<u>32,005,471</u>	<u>18,854,298</u>	<u>5,944,710</u>	<u>4,733,762</u>	<u>2,472,701</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.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，合併公司民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日之稅前淨利將減少或增加96,830千元及135,211千元，考量利息資本化後之淨利將減少或增加46,431千元及72,728千元，主因係合併公司有變動利率借款。

3.其他價格風險

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

報導日證券價格	113年1月至9月		112年1月至9月	
	其他綜合損 益稅後金額	稅後損益	其他綜合損 益稅後金額	稅後損益
上漲10%	\$ <u>3,499</u>	<u>16,399</u>	<u>1,001</u>	<u>10,522</u>
下跌10%	\$ <u>(3,499)</u>	<u>(16,399)</u>	<u>(1,001)</u>	<u>(10,522)</u>

4.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

113.9.30					
	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	\$ 163,994	163,994	-	-	163,994
透過其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產	\$ 34,988	2,082	25,276	7,630	34,988
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$17,381,230	-	-	-	-
應收票據及帳款	1,152,334	-	-	-	-
其他金融資產-流動	1,920,392	-	-	-	-
其他金融資產-非流動	68,894	-	-	-	-
小計	20,522,850	-	-	-	-
合計	<u>\$20,721,832</u>	<u>166,076</u>	<u>25,276</u>	<u>7,630</u>	<u>198,982</u>
按攤銷後成本衡量之金融負債					
長短期借款(含一年內)	\$12,910,704	-	-	-	-
應付短期票券	380,000	-	-	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	6,611,238	-	-	-	-
應付公司債(含一年內)	3,000,000	-	-	-	-
租賃負債(含一年內)	3,166,928	-	-	-	-
存入保證金	105,484	-	-	-	-
合計	<u>\$26,174,354</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
112.12.31					
	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	\$ 117,984	117,984	-	-	117,984
透過其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產	\$ 35,673	2,225	25,276	8,172	35,673
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$14,178,534	-	-	-	-
應收票據及帳款	1,124,565	-	-	-	-
其他金融資產-流動	2,504,580	-	-	-	-
其他金融資產-非流動	63,039	-	-	-	-
小計	17,870,718	-	-	-	-
合計	<u>\$18,024,375</u>	<u>120,209</u>	<u>25,276</u>	<u>8,172</u>	<u>153,657</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

		112.12.31			
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合計
按攤銷後成本衡量之金融負債					
長短期借款(含一年內)	\$16,319,378	-	-	-	-
應付短期票券	30,000	-	-	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	7,351,046	-	-	-	-
應付公司債(含一年內)	3,000,000	-	-	-	-
其他流動負債(長期應付款)	16,336	-	-	-	-
租賃負債(含一年內)	3,142,911	-	-	-	-
存入保證金	95,271	-	-	-	-
合計	<u>\$29,954,942</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		112.9.30			
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合計
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
強制透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產	\$ 105,216	105,216	-	-	105,216
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 10,005	2,367	-	7,638	10,005
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$13,943,202	-	-	-	-
應收票據及帳款	1,228,034	-	-	-	-
其他金融資產-流動	2,917,849	-	-	-	-
其他金融資產-非流動	60,344	-	-	-	-
小計	18,149,429	-	-	-	-
合計	<u>\$18,264,650</u>	<u>107,583</u>	<u>-</u>	<u>7,638</u>	<u>115,221</u>
按攤銷後成本衡量之金融負債					
長短期借款(含一年內)	\$18,028,178	-	-	-	-
應付短期票券	130,000	-	-	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	6,520,354	-	-	-	-
應付公司債(含一年內)	3,000,000	-	-	-	-
其他流動負債(長期應付款)	16,336	-	-	-	-
租賃負債(含一年內)	3,168,171	-	-	-	-
存入保證金	99,717	-	-	-	-
合計	<u>\$30,962,756</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(2)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

非衍生金融工具

金融工具如有活絡市場公開報價時，則以活絡市場之公開報價為公允價值。主要交易所及經判斷為熱門券之中央政府債券櫃台買賣中心公告之市價，皆屬上市(櫃)權益工具及有活絡市場公開報價之債務工具公允價值之基礎。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

若能及時且經常自交易所、經紀商、承銷商、產業公會、訂價服務機構或主管機關取得金融工具之公開報價，且該價格代表實際且經常發生之公平市場交易者，則該金融工具有活絡市場公開報價。如上述條件並未達成，則該市場視為不活絡。一般而言，買賣價差甚大、買賣價差顯著增加或交易量甚少，皆為不活絡市場之指標。

合併公司持有之金融工具如屬有活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

- 上市(櫃)公司股票及公司債等係具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產及金融負債，其公允價值係分別參照市場報價決定。

合併公司持有之金融工具如屬無活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

- 無公開報價之權益工具：係使用市場可比公司法估算公允價值，其主要假設係以被投資者之估計稅前息前折舊攤銷前盈餘及可比上市(櫃)公司市場報價所推導之盈餘乘數為基礎衡量。該估計數已調整該權益證券缺乏市場流通性之折價影響。

(3)第三等級之變動明細表

	<u>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</u>
民國113年1月1日	\$ <u>8,172</u>
民國113年9月30日	\$ <u>7,630</u>
民國112年1月1日	\$ <u>10,071</u>
民國112年9月30日	\$ <u>7,638</u>

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)」。其中與民國一一三年及一一二年九月三十日仍持有之資產相關者如下：

	<u>113年7月至9月</u>	<u>112年7月至9月</u>	<u>113年1月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>
總利益或損失				
認列於其他綜合損益 \$	<u>(434)</u>	<u>1,494</u>	<u>(542)</u>	<u>(2,433)</u>
(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)」)				

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二十七)財務風險管理

合併公司財務風險管理目標及政策與民國一一二年度合併財務報告附註六(二十七)所揭露者無重大變動。

(二十八)資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一一二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一一二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一一二年度合併財務報告附註六(二十八)。

(二十九)非現金交易之投資及籌資活動

合併公司於民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日之非現金交易投資活動及籌資活動如下：

- 1.以租賃方式取得使用資產，請詳附註六(九)。
- 2.取得不動產、廠房及設備如下：

	<u>113年1月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>
購置不動產、廠房及設備	\$ 35,399	33,968
加：期初應付設備款	34,719	27,286
減：期末應付設備款	(15,906)	(20,251)
	<u>\$ 54,212</u>	<u>41,003</u>

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：

<u>關係人名稱</u>	<u>與合併公司之關係</u>
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
大埕股份有限公司	為合併公司之合資公司
潤得康資訊服務股份有限公司	為合併公司之關聯企業

(二)與關係人間之交易事項

- 1.合併公司於民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日捐贈予其他關係人分別為12,500千元及16,000千元，以作為基金會推展會務之用。
- 2.合併公司出租辦公大樓之部分空間予其他關係人及合資公司，租期分別為一年及三年，於民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及一一三年及一一二年一月一日至九月三十日之租金收入分別為32千元、32千元、97千元及97千元。
- 3.合併公司於民國一一〇年度十二月與潤得康資訊服務簽訂資訊專業顧問服務合約，合約總價值每月為50千元，截至民國一一二年十二月三十一日已支付150千元，另該合約已於民國一一二年度終止。
- 4.民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日合資公司計分配盈餘分別為6,307千元及1,594千元予合併公司。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

5.債權債務情形

合併公司與關係人間之債權債務明細如下：

帳列項目	關係人類別	113.9.30	112.12.31	112.9.30
其他應收款	其他關係人	\$ 5	-	-

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	113年7月至9月	112年7月至9月	113年1月至9月	112年1月至9月
短期員工福利	\$ 29,201	31,558	115,041	108,982
退職後福利	56	71	193	217
	<u>\$ 29,257</u>	<u>31,629</u>	<u>115,234</u>	<u>109,199</u>

八、質押之資產

合併公司提供質押及受限制資產擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	113.9.30	112.12.31	112.9.30
待售房地	銀行借款	\$ 4,646,188	5,304,017	7,544,932
營建用地	"	679,111	211,953	211,953
在建房地	"	12,777,524	15,623,646	14,634,380
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	6,152,837	6,217,019	6,240,216
其他金融資產-流動	銀行借款、預收價金信 託、履約保證金及應付公 司債及受限制資產	1,361,248	1,763,834	2,027,128
其他金融資產-非流動	履約保證及信託	54,712	51,334	51,316
		<u>\$ 25,671,620</u>	<u>29,171,803</u>	<u>30,709,925</u>

註：合併公司民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日提供子公司之股票共計223,414千股，為銀行借款擔保品。

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：

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
承攬工程契約總額	\$ 53,738,858	40,467,060	43,082,447
已收取金額	\$ 23,118,685	18,833,690	21,891,351

2.合併公司與客戶簽訂之預售及成屋銷售合約價款如下：

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
已簽訂之銷售合約價款	\$ 2,943,564	7,580,667	7,438,406
已依約收取金額	\$ 726,539	1,102,830	898,740

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 3.合併公司於民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日因經營商場簽訂之租賃契約資訊，請詳附註六(十六)；另並依約支付履約保證函之明細如下：

	<u>113.9.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.9.30</u>
存出保證票據	\$ <u>294,100</u>	<u>232,550</u>	<u>232,550</u>

- 4.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：

	<u>113.9.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.9.30</u>
存出保證金	\$ <u>527,744</u>	<u>413,702</u>	<u>414,002</u>
履約保證函	\$ <u>1,556,346</u>	<u>1,955,836</u>	<u>1,745,895</u>

- 5.合併公司因購置營建用地及權利變換支付權利金等而未認列之合約承諾如下：

	<u>113.9.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.9.30</u>
取得存貨(建設業)	\$ <u>3,464,045</u>	<u>3,568,545</u>	<u>3,455,265</u>

- 6.合併公司因承攬工程所開立之保證函及保證票據合計如下：

	<u>113.9.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.9.30</u>
	\$ <u>5,096,635</u>	<u>3,397,844</u>	<u>3,352,187</u>

- 7.合併公司分別於民國一一二年及一一一年十二月經董事會通過，擬捐助「財團法人冠德玉山教育基金會」，並承諾於民國一一三年度及一一二年度分別捐贈14,000千元及18,000千元，以作為該基金會推展會務之用。

- 8.合併公司於民國一一〇年十一月與台灣電力股份有限公司(以下簡稱台電公司)簽訂「台電公司北部儲運中心南港舊址(AR-1-2)特定商業區(十)土地」都市更新事業案委託契約書，依合約合併公司需租回台電公司參與權利變換分配之全部商用設施(含停車位)，回租年期十年，續租以十年為限，相關商業設施房地租賃契約於取得使用執照前一年簽訂。

- 9.如附註六(六)合併公司之合資公司(大埕股份有限公司)於民國一一一年九月與臺北市住宅及都市更新中心簽訂「臺北車特定專區站E1E2街廓公辦都市更新案」契約，合併公司負連帶賠償及履約責任。

- 10.合併公司於民國一一一年十二月與國家住宅及都市更新中心簽訂「臺北市行二行三公開發求出資人招商案」出資暨協助實施都市更新事業契約，依合約合併公司需租回該案行政辦公棟附屬商業設施，回租期間為二十年。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

十二、其他

(一)員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功能別 性質別	113年7月至9月			112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	129,768	211,879	341,647	139,911	168,746	308,657
勞健保費用	13,740	13,760	27,500	12,744	13,855	26,599
退休金費用	5,145	6,209	11,354	5,089	6,042	11,131
其他員工福利費用	3,760	10,934	14,694	3,710	12,510	16,220
折舊費用	6,259	105,338	111,597	6,375	105,446	111,821
攤銷費用	811	5,387	6,198	140	4,258	4,398

功能別 性質別	113年1月至9月			112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	393,369	661,403	1,054,772	445,103	496,566	941,669
勞健保費用	38,924	41,538	80,462	38,156	40,690	78,846
退休金費用	14,763	18,450	33,213	15,290	17,736	33,026
其他員工福利費用	11,608	32,498	44,106	11,664	30,216	41,880
折舊費用	20,623	312,331	332,954	16,097	313,231	329,328
攤銷費用	1,784	16,772	18,556	220	10,621	10,841

(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

民國一一三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 (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	\$ 9,842,361	14,192	14,192	14,192	-	0.29 %	9,842,361	N	Y	N
2	頂天營造	冠德建設	母子公司	57,053	14,192	14,192	14,192	-	24.88 %	57,053	N	Y	N
2	"	根基營造	母子公司	8,557,921	1,376,500	1,376,500	1,376,500	-	2,412.67 %	17,115,842	N	Y	N
3	環球購物	冠友生活	2	6,928,139	180,000	180,000	-	-	3.12 %	11,546,898	Y	N	N
3	"	冠禪生活	2	6,928,139	110,000	110,000	20,000	-	1.91 %	11,546,898	Y	N	N
3	"	冠誠生活	2	6,928,139	143,100	143,100	123,100	-	2.48 %	11,546,898	Y	N	N

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

註一：背書保證者與被背書保證對象之關係：

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

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

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

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

註五：環球公司背書保證作業辦法明訂該公司對外背書保證總額以該公司最近期財務報表淨值200%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120%為限。

註六：上列交易於編製合併財務報表時業已沖銷。

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	持股比例	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	634	57,315	- %	57,315	
"	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	99	1,716	0.20 %	1,716	
"	股票－公信	-	"	29	389	0.05 %	389	
"	股票－富邦金丙特	-	"	12	613	- %	613	
"	股票－大漢育樂特別股	-	"	-	25,276	- %	25,276	
捷群投資	股票－富邦金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	592	53,484	- %	53,484	
"	股票－永豐金	-	"	235	5,691	- %	5,691	
"	股票－富邦金丙特	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	11	572	- %	572	
"	股票－匯頂電腦	-	"	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	525	47,504	- %	47,504	
"	股票－富邦金丙特	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	10	508	- %	508	
"	股票－遠見天下文化出版	-	"	177	5,914	0.59 %	5,914	

註：若無市價，係以資產負債表日之帳面價值為市價。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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			
冠德建設	臺北市北投區軟橋段37地號土地	113.02	416,410	416,410	陳君等2人	非關係人	-	-	-	-	參考市場行情議定之	規劃興建	無
冠德建設	臺中市北屯區環中街408地號等土地	113.05	396,890	396,890	林君等2人	非關係人	-	-	-	-	參考市場行情議定之	規劃興建	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	113.01~113.03	係出售存貨，故不適用	不適用	730,894	730,894	不適用	A君等	非關係人	出售存貨	參考市場行情議定之	無

註1：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	承攬工程	2,353,556	78.08%	50%為即期、50%為60天或100%為即期、100%為90天	約當	與一般略長	(717,309)	59.45%	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	承攬工程	(2,353,556)	(22.31)%	依合約逐期收款與一般略長	"	"	717,309	18.35%	"

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。

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	717,309	6.03	-	-	97,757	-

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。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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			佔合併總營業收入或總資產之比率
				科目	金額	交易條件	
0	本公司	根基營造	1	營建成本	2,339,604	50%為即期、50%為60天	10.56 %
0	本公司	根基營造	1	待售房地	67,717	50%為即期、50%為60天	0.12 %
0	本公司	根基營造	1	在建房地	197,526	50%為即期、50%為60天	0.35 %
0	本公司	根基營造	1	應付票據及帳款-關係人	717,309	50%為即期、50%為60天	1.26 %
0	本公司	根基營造	1	營業收入	4,928	月付	0.02 %
0	本公司	根基營造	1	營業外收入	4,586	100%即期	0.02 %
0	本公司	根基營造	1	營業費用	2,735	月付、100%即期	0.01 %
0	本公司	頂天營造	1	營建成本	48,530	50%為即期、50%為60天	0.22 %
0	本公司	頂天營造	1	在建房地	6,135	50%為即期、50%為60天	0.01 %
0	本公司	頂天營造	1	應付票據及帳款-關係人	12,549	50%為即期、50%為60天	0.02 %
0	本公司	頂天營造	1	營業收入	74	月付	0.00 %
0	本公司	冠慶機電	1	營業收入	74	月付	0.00 %
0	本公司	環球購物	1	營業外收入	3,439	月付	0.02 %
1	根基營造	本公司	2	營業收入	2,339,604	50%為即期、50%為60天	10.56 %
1	根基營造	本公司	2	營業成本	265,243	50%為即期、50%為60天	1.20 %
1	根基營造	本公司	2	應收票據及帳款-關係人、合約資產	717,309	50%為即期、50%為60天	1.26 %
1	根基營造	本公司	2	營業收入	2,735	月付、100%即期	0.01 %
1	根基營造	本公司	2	營業費用	4,928	月付	0.02 %
1	根基營造	本公司	2	營業費用	4,586	100%即期	0.02 %
1	根基營造	環球購物	3	營業收入	279	100%即期	0.00 %
2	頂天營造	本公司	2	營業收入	48,530	50%為即期、50%為60天	0.22 %
2	頂天營造	本公司	2	營業成本	6,135	50%為即期、50%為60天	0.03 %
2	頂天營造	本公司	2	應收票據及帳款-關係人、合約資產	12,549	50%為即期、50%為60天	0.02 %
2	頂天營造	本公司	2	租賃負債	74	月付	0.00 %
3	冠慶機電	本公司	2	租賃負債	74	月付	0.00 %
4	環球購物	本公司	2	營業費用	3,439	月付	0.02 %
4	環球購物	根基營造	3	營業費用	279	100%即期	0.00 %
4	環球購物	冠誠生活	3	應收帳款-關係人	44,815	一年一收、月結30天	0.08 %
4	環球購物	冠誠生活	3	營業收入	40,791	一年一收	0.18 %
4	環球購物	冠樺生活	3	應收帳款-關係人	14,164	一年一收、月結30天	0.02 %
4	環球購物	冠樺生活	3	營業收入	13,817	一年一收	0.06 %
4	環球購物	冠友生活	3	應收帳款-關係人	3,790	一年一收、月結30天	0.01 %
4	環球購物	冠友生活	3	營業收入	3,490	一年一收	0.02 %
5	冠誠生活	環球購物	3	應付帳款-關係人、其他應付款-關係人	44,815	一年一付、月結30天	0.08 %
5	冠誠生活	環球購物	3	營業費用	40,791	一年一付	0.18 %
6	冠樺生活	環球購物	3	其他應付款-關係人	14,164	一年一付、月結30天	0.02 %
6	冠樺生活	環球購物	3	營業費用	13,817	一年一付	0.06 %
7	冠友生活	環球購物	3	其他應付款-關係人	3,790	一年一付、月結30天	0.01 %
7	冠友生活	環球購物	3	營業費用	3,490	一年一付	0.02 %

註一、編號之填寫方式如下：

1.0代表母公司。

2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

註二、與交易人之關係種類標示如下：

1. 母公司對子公司。
2. 子公司對母公司。
3. 子公司對子公司。

註三、上列交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

(二) 轉投資事業相關資訊：

民國一一三年一月一日至九月三十日合併公司之轉投資事業資訊如下：

單位：新台幣千元／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	42,093	34.18 %	1,407,644	484,828	163,739	子公司
"	環球購物	台灣	超級市場業、百貨公司業、國際貿易業、醫療器材批發及零售業等	3,209,395	3,209,395	320,105	84.02 %	4,875,691	337,851	283,852	"
"	大埤	台灣	商業不動產開發業	1,020,000	1,020,000	102,000	51.00 %	1,026,463	10,951	5,585	採權益法投資
根基營造	捷群投資	台灣	一般投資業	163,935	163,935	16,396	99.98 %	678,281	34,766	34,758	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	7,748	99.97 %	305,527	28,593	28,586	"
捷群投資	頂天營造	台灣	綜合營造業等	16,500	16,500	-	30.00 %	17,116	1,779	534	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 %	39,937	1,779	1,245	"
頂天營造	潤得康資訊服務	台灣	資訊軟體服務及管理顧問等	15,000	15,000	1,400	46.67 %	16,784	1,400	653	採權益法投資
環球購物	冠誠生活	台灣	百貨公司業、超級市場業、無店面零售業等	280,886	280,886	20,000	100.00 %	370,110	106,184	106,184	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 %	157,394	14,673	14,673	"
"	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	9,339 (HKD390)	9,339 (HKD390)	-	100.00 %	1,726	(79)	(79)	"
"	宏匯竹高	台灣	百貨公司業、超級市場業、無店面零售業等	100,000	100,000	10,000	20.00 %	100,554	1,623	325	採權益法投資
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	230,006	230,006	13,500	100.00 %	92,706	(261)	(261)	曾孫公司

(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：無。

2. 赴大陸地區投資限額：

單位：美金千元/人民幣千元/新台幣千元

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
1,076,350 (CNY227,649) (註1)	USD 38,738	14,088,886 (註2)

註1：係包含已解散之冠德環球商業管理(天津)有限公司之投資金額，其已於民國一一〇年四月十九日辦理註銷登記完竣，並於同年十二月透過冠鼎環球匯回剩餘股款44,054千元(HKD12,400千元)至環球購物。

註2：係以最終母公司淨值×60%為限。

3. 與大陸被投資公司間之重大交易事項：無。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(四)主要股東資訊：

單位：股

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
宇德投資股份有限公司		105,935,137	19.11 %
劉美朱		65,635,062	11.84 %

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：

	113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	\$ 3,914,939	2,647,102	441,570	-	7,003,611
部門間收入	<u>1,692</u>	<u>749,865</u>	<u>-</u>	<u>(751,557)</u>	<u>-</u>
收入總計	<u>\$ 3,916,631</u>	<u>3,396,967</u>	<u>441,570</u>	<u>(751,557)</u>	<u>7,003,611</u>
應報導部門損益	<u>\$ 1,606,582</u>	<u>276,499</u>	<u>128,390</u>	<u>(182,121)</u>	<u>1,829,350</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

112年7月至9月					
	建設部門	營造部門	百貨部門	調節及銷除	合計
收入：					
來自外部客戶收入	\$ 2,458,625	2,094,540	415,637	-	4,968,802
部門間收入	<u>1,692</u>	<u>901,274</u>	<u>-</u>	<u>(902,966)</u>	<u>-</u>
收入總計	<u>\$ 2,460,317</u>	<u>2,995,814</u>	<u>415,637</u>	<u>(902,966)</u>	<u>4,968,802</u>
應報導部門損益	<u>\$ 874,391</u>	<u>177,609</u>	<u>137,408</u>	<u>(170,462)</u>	<u>1,018,946</u>
113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	\$ 13,356,468	7,516,425	1,287,704	-	22,160,597
部門間收入	<u>5,076</u>	<u>2,391,212</u>	<u>-</u>	<u>(2,396,288)</u>	<u>-</u>
收入總計	<u>\$ 13,361,544</u>	<u>9,907,637</u>	<u>1,287,704</u>	<u>(2,396,288)</u>	<u>22,160,597</u>
應報導部門損益	<u>\$ 5,302,648</u>	<u>619,086</u>	<u>429,608</u>	<u>(453,467)</u>	<u>5,897,875</u>
112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	\$ 4,440,173	8,247,884	1,215,489	-	13,903,546
部門間收入	<u>5,076</u>	<u>1,969,782</u>	<u>-</u>	<u>(1,974,858)</u>	<u>-</u>
收入總計	<u>\$ 4,445,249</u>	<u>10,217,666</u>	<u>1,215,489</u>	<u>(1,974,858)</u>	<u>13,903,546</u>
應報導部門損益	<u>\$ 1,748,156</u>	<u>868,034</u>	<u>399,207</u>	<u>(540,057)</u>	<u>2,475,340</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
113年9月30日	<u>\$ 41,333,793</u>	<u>12,305,231</u>	<u>11,535,246</u>	<u>(8,065,193)</u>	<u>57,109,077</u>
112年12月31日	<u>\$ 41,133,948</u>	<u>12,584,895</u>	<u>11,859,544</u>	<u>(8,013,761)</u>	<u>57,564,626</u>
112年9月30日	<u>\$ 41,165,392</u>	<u>11,783,248</u>	<u>11,934,627</u>	<u>(7,597,664)</u>	<u>57,285,603</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
113年9月30日	<u>\$ 17,852,317</u>	<u>7,383,821</u>	<u>5,761,797</u>	<u>(767,113)</u>	<u>30,230,822</u>
112年12月31日	<u>\$ 21,172,140</u>	<u>7,778,998</u>	<u>6,218,271</u>	<u>(945,124)</u>	<u>34,224,285</u>
112年9月30日	<u>\$ 22,153,498</u>	<u>7,357,423</u>	<u>6,431,607</u>	<u>(828,847)</u>	<u>35,113,681</u>