

股票代碼：2520

冠德建設股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師核閱報告

民國一〇九年及一〇八年第一季

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	9～10
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	10
(六)重要會計項目之說明	11～31
(七)關係人交易	31
(八)質押之資產	32
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	32～33
(十)重大之災害損失	33
(十一)重大之期後事項	33
(十二)其 他	34
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	34～36
2.轉投資事業相關資訊	36～37
3.大陸投資資訊	37
4.主要股東資訊	37
(十四)部門資訊	38～39



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

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

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

會計師核閱報告

冠德建設股份有限公司董事會 公鑒：

前言

冠德建設股份有限公司及其子公司民國一〇九年及一〇八年三月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報告係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報告作成結論。

範圍

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

結論

依本會計師核閱結果，並未發現上開合併財務報告在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製，致無法允當表達冠德建設股份有限公司及其子公司民國一〇九年及一〇八年三月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

安侯建業聯合會計師事務所

郭 所 連 

會計師：

簡 希 暉 

證券主管機關：金管證審字第1090332798號
核准簽證文號：(88)台財證(六)第18311號
民國一〇九年五月十一日

民國一〇九年及一〇八年三月三十一日經核閱，未依一般公認審計準則查核
冠德建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇九年三月三十一日、一〇八年十二月三十一日及三月三十一日

單位：新台幣千元

		109.3.31		108.12.31		108.3.31				109.3.31		108.12.31		108.3.31			
		金	%	金	%	金	%			金	%	金	%	金	%		
資 產																	
流動資產：																	
1100	現金及約當現金(附註六(一)及(廿四))	\$	6,692,986	12	6,229,385	11	6,542,050	12	2100	短期借款(附註六(十二)及(廿四))	\$	19,505,211	34	18,915,374	34	20,028,410	37
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二)及(廿四))		55,017	-	97,563	-	92,193	-	2110	應付短期票券(附註六(十二)及(廿四))		200,000	-	-	-	-	-
									2130	合約負債－流動(附註六(廿一))		6,935,620	12	6,187,338	11	4,477,666	8
1140	合約資產－流動(附註六(廿一))		1,817,257	3	1,349,793	3	1,315,470	2	2150	應付票據(附註六(廿四))		404,089	1	397,938	1	325,155	1
1150	應收票據淨額(附註六(四)及(廿四))		3,345	-	3,201	-	1,947	-	2170	應付帳款(附註六(廿四))		4,531,428	8	4,871,171	9	3,825,721	7
1170	應收帳款淨額(附註六(四)及(廿四))		785,964	1	1,412,568	3	504,917	1	2200	其他應付款(附註六(廿四))		564,888	1	777,890	2	712,169	1
1220	本期所得稅資產		33,325	-	33,266	-	51	-	2230	本期所得稅負債		138,585	-	68,365	-	328,897	1
1300	存貨－買賣業(附註六(五))		20,968	-	15,105	-	24,996	-	2250	負債準備－流動(附註六(十五))		101,903	-	102,482	-	80,327	-
1320	存貨(建設業適用)(附註六(五)及八)		32,553,583	57	32,406,303	58	32,492,346	60	2251	員工福利負債準備－流動(附註六(十七))		20,013	-	21,533	-	19,483	-
1410	預付款項		321,052	1	300,541	1	497,192	1	2280	租賃負債－流動(附註六(十四)及(廿四))		128,446	-	129,914	-	122,386	-
1476	其他金融資產－流動(附註六(十一)、(廿一)、(廿四)及八)		4,440,585	8	3,530,868	6	2,197,970	4	2310	預收款項		2,020	-	2,029	-	12,229	-
									2320	一年或一營業週期內到期長期負債(附註六(廿四))		16,336	-	16,336	-	16,336	-
1479	其他流動資產－其他		41,245	-	40,424	-	50,124	-	2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(十三)及(廿四))		-	-	-	-	1,000,000	2
1480	取得合約之增額成本－流動(附註六(十一))		155,186	-	144,525	-	111,651	-	2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十二)及(廿四))		-	-	190,450	-	473,554	1
			46,920,513	82	45,563,542	82	43,830,907	80		其他流動負債－其他		87,293	-	169,065	-	157,383	-
非流動資產：											32,635,832	56	31,849,885	57	31,579,716	58	
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(三)及(廿四))		7,545	-	8,579	-	7,415	-	2399								
1550	採用權益法之投資		20,226	-	20,506	-	20,256	-	非流動負債：								
1600	不動產、廠房及設備(附註六(七)及八)		6,681,085	12	6,703,794	12	6,957,629	14	2530	應付公司債(附註六(十三)及(廿四))		4,500,000	8	4,500,000	8	3,500,000	6
1755	使用權資產(附註六(八))		2,754,989	5	2,789,255	5	2,872,126	5	2540	長期借款(附註六(十二)及(廿四))		2,375,000	4	2,184,575	4	2,690,448	5
1760	投資性不動產(附註六(九)及八)		509,559	1	510,687	1	514,071	1	2580	租賃負債－非流動(附註六(十四)及(廿四))		2,675,873	6	2,714,817	5	2,798,376	5
1780	無形資產(附註六(十))		40,579	-	42,830	-	48,702	-	2640	淨確定福利負債－非流動		6,681	-	6,681	-	11,212	-
1840	遞延所得稅資產		51,362	-	51,446	-	42,304	-	2645	存入保證金(附註六(廿四))		94,642	-	90,754	-	68,209	-
1915	預付設備款		5,971	-	9,926	-	8,073	-	2670	其他非流動負債－其他(附註六(廿四))		57,175	-	65,344	-	115,877	-
1975	淨確定福利資產－非流動		1,308	-	1,361	-	-	-			9,709,371	18	9,562,171	17	9,184,122	16	
1980	其他金融資產－非流動(附註六(廿四)及八)		82,568	-	72,968	-	116,253	-	負債總計								
1985	長期預付租金		-	-	-	-	35,370	-	歸屬母公司業主之權益(附註六(十九))：								
1995	其他非流動資產－其他		50,081	-	50,071	-	50,040	-	3100	股本		5,037,910	9	5,037,910	9	5,037,910	10
			10,205,273	18	10,261,423	18	10,672,239	20	3200	資本公積		1,379,895	2	1,379,873	3	1,369,247	3
								3300	保留盈餘		6,609,255	12	6,306,721	11	5,651,996	10	
								3400	其他權益		(26,916)	-	(25,804)	-	(34,439)	-	
								3500	庫藏股票		(71,196)	-	(71,196)	-	(71,196)	-	
									歸屬母公司業主之權益小計		12,928,948	23	12,627,504	23	11,953,518	23	
								36XX	非控制權益(附註六(六))		1,851,635	3	1,785,405	3	1,785,790	3	
									權益總計		14,780,583	26	14,412,909	26	13,739,308	26	
資產總計		\$	57,125,786	100	55,824,965	100	54,503,146	100	負債及權益總計								
										\$	57,125,786	100	55,824,965	100	54,503,146	100	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：馬志綱

經理人：洪錦欽

會計主管：張淑蓮

僅經核閱，未依一般公認審計準則查核

冠德建設股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

	109年1月至3月		108年1月至3月	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(廿一))	\$ 3,897,274	100	3,036,345	100
5000 營業成本(附註六(五))	2,892,721	74	2,294,683	76
營業毛利	1,004,553	26	741,662	24
營業費用：				
6100 推銷費用	78,112	2	57,975	2
6200 管理費用	363,352	9	340,973	11
營業淨利	441,464	11	398,948	13
營業外收入及支出：	563,089	15	342,714	11
7010 其他收入(附註六(廿三))	4,470	-	3,689	-
7020 其他利益及損失(附註六(廿三))	(10,495)	-	19,801	1
7050 財務成本(附註六(廿三))	(95,314)	(3)	(109,356)	(4)
7060 採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	(280)	-	(250)	-
繼續營業部門稅前淨利	(101,619)	(3)	(86,116)	(3)
461,470	12	256,598	8	
7950 減：所得稅費用(附註六(十八))	92,569	2	74,706	2
本期淨利	368,901	10	181,892	6
8300 其他綜合損益：				
8310 不重分類至損益之項目				
8316 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	(1,034)	-	(181)	-
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	(257)	-	(10,370)	-
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	(1,291)	-	(10,551)	-
本期綜合損益總額	\$ 367,610	10	171,341	6
本期淨利歸屬於：				
8610 母公司業主	\$ 302,534	8	125,036	4
8620 非控制權益	66,367	2	56,856	2
綜合損益總額歸屬於：	\$ 368,901	10	181,892	6
8710 母公司業主	\$ 301,422	8	116,143	4
8720 非控制權益	66,188	2	55,198	2
9750 基本每股盈餘(元)(附註六(二十))	\$ 367,610	10	171,341	6
9850 稀釋每股盈餘(元)(附註六(二十))	\$ 0.61		0.25	
	\$ 0.61		0.25	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：馬志綱



經理人：洪錦欽



會計主管：張淑蓮



僅經核閱，未依一般公認審計準則查核
冠德建設股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益												
	股 本						其他權益項目			歸屬於母 公司業主 權益總計	非控制 權 益	權益總計	
							國外營運機 構財務報表 換算之兌換 差	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				
	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	差	額	未實現(損)益	庫藏股票			
民國一〇八年一月一日餘額	\$ 5,037,910	1,368,865	1,637,699	32,521	3,856,740	5,526,960	(25,910)		364	(71,196)	11,836,993	1,730,570	13,567,563
本期淨利	-	-	-	-	125,036	125,036	-		-	-	125,036	56,856	181,892
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(8,712)		(181)	-	(8,893)	(1,658)	(10,551)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	125,036	125,036	(8,712)		(181)	-	116,143	55,198	171,341
逾時效未領股利	-	382	-	-	-	-	-		-	-	382	22	404
民國一〇八年三月三十一日餘額	<u>\$ 5,037,910</u>	<u>1,369,247</u>	<u>1,637,699</u>	<u>32,521</u>	<u>3,981,776</u>	<u>5,651,996</u>	<u>(34,622)</u>		<u>183</u>	<u>(71,196)</u>	<u>11,953,518</u>	<u>1,785,790</u>	<u>13,739,308</u>
民國一〇九年一月一日餘額	\$ 5,037,910	1,379,873	1,688,423	25,546	4,592,752	6,306,721	(26,264)		460	(71,196)	12,627,504	1,785,405	14,412,909
本期淨利	-	-	-	-	302,534	302,534	-		-	-	302,534	66,367	368,901
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(216)		(896)	-	(1,112)	(179)	(1,291)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	302,534	302,534	(216)		(896)	-	301,422	66,188	367,610
逾時效未領股利	-	22	-	-	-	-	-		-	-	22	42	64
民國一〇九年三月三十一日餘額	<u>\$ 5,037,910</u>	<u>1,379,895</u>	<u>1,688,423</u>	<u>25,546</u>	<u>4,895,286</u>	<u>6,609,255</u>	<u>(26,480)</u>		<u>(436)</u>	<u>(71,196)</u>	<u>12,928,948</u>	<u>1,851,635</u>	<u>14,780,583</u>

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：馬志綱

經理人：洪錦欽

會計主管：張淑蓮

僅經核閱，未依一般公認審計準則查核

冠德建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

	109年1月至3月	108年1月至3月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 461,470	256,598
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	88,127	90,220
攤銷費用	2,646	4,066
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	18,562	(1,244)
利息費用	95,314	109,356
利息收入	(4,470)	(3,689)
採用權益法認列之關聯企業及合資損失之份額	280	250
長期預付租金攤銷	-	395
收益費損項目合計	200,459	199,354
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
透過損益按公允價值衡量之金融資產減少	23,984	-
合約資產增加	(467,464)	(287,140)
應收票據增加	(144)	(718)
應收帳款減少	626,604	922,719
存貨增加	(103,346)	(210,939)
預付款項增加	(20,511)	(7,205)
其他流動資產增加	(686)	(6,590)
其他金融資產－流動(增加)減少	(935,691)	132,054
取得合約之增額成本增加	(10,661)	(8,301)
淨確定福利資產－非流動減少	53	-
其他非流動資產(增加)減少	(10)	1
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(887,872)	533,881
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加(減少)	748,282	(112,364)
應付票據增加(減少)	6,151	(78,719)
應付帳款減少	(339,743)	(232,616)
應付帳款－關係人減少	-	(307)
其他應付款減少	(186,964)	(84,758)
員工福利負債－流動(減少)增加	(1,520)	967
負債準備－流動(減少)增加	(579)	1,066
預收款項減少	(9)	(755)
其他流動負債減少	(81,772)	(6,478)
淨確定福利負債增加	-	46
其他非流動負債減少	(8,169)	(7,515)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	135,677	(521,433)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(752,195)	12,448
調整項目合計	(551,736)	211,802
營運產生之現金(流出)流入	(90,266)	468,400
支付之所得稅	(22,459)	(26,696)
營業活動之淨現金(流出)流入	(112,725)	441,704

僅經核閱，未依一般公認審計準則查核

冠德建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一日

單位:新台幣千元

	109年1月至3月	108年1月至3月
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(24,752)	(17,275)
取得無形資產	(112)	(341)
其他金融資產—非流動(增加)減少	(9,600)	(1,576)
預付設備款增加	3,672	(971)
收取之利息	4,895	3,699
投資活動之淨現金流出	(25,897)	(16,464)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	2,092,564	1,779,916
短期借款減少	(1,502,727)	(956,014)
應付短期票券增加	280,000	70,000
應付短期票券減少	(80,000)	(70,000)
舉借長期借款	2,330,000	-
償還長期借款	(2,334,900)	(41,002)
存入保證金增加	3,888	5,854
租賃本金償還	(46,560)	(45,140)
支付之利息	(139,785)	(155,991)
籌資活動之淨現金流入	602,480	587,623
匯率變動對現金及約當現金之影響	(257)	(10,370)
本期現金及約當現金增加數	463,601	1,002,493
期初現金及約當現金餘額	6,229,385	5,539,557
期末現金及約當現金餘額	\$ 6,692,986	6,542,050

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：馬志綱



經理人：洪錦欽



會計主管：張淑蓮



僅經核閱，未依一般公認審計準則查核

冠德建設股份有限公司及子公司

合併財務報告附註

民國一〇九年及一〇八年第一季

(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一〇九年五月十一日提報董事會後發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

合併公司自民國一〇九年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並於民國一〇九年生效之國際財務報導準則編製合併財務報告。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	2020年1月1日
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報導準則第7號之修正「利率指標變革」	2020年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大之定義」	2020年1月1日

合併公司評估適用上述新認可之國際財務報導準則，將不致對合併財務報告造成重大變動。

(二)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

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

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	2021年1月1日
國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」	2022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)

對合併公司可能攸關者如下：

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

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

四、重大會計政策之彙總說明

(一)遵循聲明

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

除下列所述外，本合併財務報告所採用之重大會計政策與民國一〇八年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一〇八年度合併財務報告附註四。

(二)合併基礎

1.列入合併財務報告之子公司

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比			說明
			109.3.31	108.12.31	108.3.31	
本公司	根基營造股份有限公司 (根基營造)	綜合營造業等	34.18 %	34.18 %	34.18 %	本公司取得該公司過半數之董事席位
"	環球購物中心股份有限公司 (環球購物)	超級市場業、百貨公司業、國際貿易業、醫療器材批發及零售業等	84.02 %	84.02 %	84.02 %	本公司持有具表決權股份比例超過已發行總數50%之從屬公司
本公司及環球購物共同持有	冠誠生活股份有限公司 (冠誠生活)	百貨公司業、超級市場業、無店面零售業等	100.00 %	100.00 %	100.00 %	合併公司持有具表決權股份比例超過已發行總數50%之從屬公司
根基營造	捷群投資股份有限公司 (捷群投資)	一般投資業	99.98 %	99.98 %	99.98 %	根基營造持有具表決權股份比例超過已發行總數50%之從屬公司
"	冠慶機電股份有限公司 (冠慶機電)	電器承裝及消防安全設備工程安裝工程業等	99.96 %	99.96 %	99.96 %	根基營造持有具表決權股份比例超過已發行總數50%之從屬公司
冠慶機電及捷群投資共同持有	頂天營造有限公司 (頂天營造)	綜合營造業等	100.00 %	100.00 %	100.00 %	合併公司持有具表決權股份比例超過已發行總數50%之從屬公司
環球購物	冠鼎環球有限公司 (冠鼎環球)	投資經營中國大陸商場總體規劃、配套工程諮詢、商場租賃策劃和諮詢	100.00 %	100.00 %	100.00 %	環球購物持有具表決權股份比例超過已發行總數50%之從屬公司
"	冠樺生活股份有限公司 (冠樺生活)	百貨公司業、超級市場業、無店面零售業等	100.00 %	100.00 %	100.00 %	環球購物持有具表決權股份比例超過已發行總數50%之從屬公司

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

投資公 司名稱	子公司名稱	業務 性質	所持股權百分比			說 明
			109.3.31	108.12.31	108.3.31	
冠鼎環球	冠德環球商業管 理(天津)有限公 司(註)	商業管理(含出租商業設 施)、從事日用品、體育 用品、家用電器、辦公 用品、鐘表、眼鏡、紡 織品等批發、零售及進 出口；物業管理；商務 諮詢；企業營銷策劃； 會務服務；展覽展示服 務；停車場經營管理	100.00 %	100.00 %	100.00 %	冠鼎環球持有具表決 權股份比例超過已發 行總數50%之從屬公司
環球購物及 冠誠生活共 同持有	冠友生活股份有 限公司 (冠友生活)	百貨公司業、超級市場 業、無店面零售業等	100.00 %	100.00 %	100.00 %	合併公司持有具表決 權股份比例超過已發 行總數50%之從屬公司

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

2. 未列入合併財務報告之子公司：無。

(三) 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。

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

(四) 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。

編製合併財務報告時，管理階層於採用合併公司會計政策時所作之重大判斷以及估計不確定性之主要來源與民國一〇八年度合併財務報告附註五一致。

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一〇八年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一〇八年度合併財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	<u>109.3.31</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.3.31</u>
現金及零用金	\$ 13,212	13,832	14,440
銀行存款			
支票存款	1,439,766	925,405	1,545,760
活期存款	1,199,300	2,162,225	1,648,212
定期存款	440	-	-
約當現金	<u>4,040,268</u>	<u>3,127,923</u>	<u>3,333,638</u>
	<u>\$ 6,692,986</u>	<u>6,229,385</u>	<u>6,542,050</u>

上述約當現金到期區間分別為一〇九年四月至六月、一〇九年一月至三月及一〇八年五月，利率區間分別為0.43%~0.54%、0.52%~0.57%及0.50%~0.60%。

合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(廿四)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>109.3.31</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.3.31</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	\$ 55,017	67,499	66,604
基金	<u>-</u>	<u>30,064</u>	<u>25,589</u>
合 計	<u>\$ 55,017</u>	<u>97,563</u>	<u>92,193</u>

1.按公允價值再衡量認列於損益之金額請詳附註六(廿三)。

2.民國一〇九年三月三十一日、一〇八年十二月三十一日及三月三十一日，合併公司之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>109.3.31</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.3.31</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：			
國內非上市(櫃)公司股票	<u>\$ 7,545</u>	<u>8,579</u>	<u>7,415</u>

1.透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

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

合併公司民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一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。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.信用風險(包括債務工具投資之減損)及市場風險資訊請詳附註六(廿四)。

3.上述金融資產並未有提供作質押擔保之情形。

(四)應收票據及應收帳款

	109.3.31	108.12.31	108.3.31
應收票據—因營業而發生	\$ 3,345	3,201	1,947
應收帳款—按攤銷後成本衡量	785,964	1,412,568	504,917
減：備抵損失	-	-	-
	<u>\$ 789,309</u>	<u>1,415,769</u>	<u>506,864</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：

109.3.31			
	應收票據及帳 款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ <u>789,309</u>	-	-
108.12.31			
	應收票據及帳 款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ <u>1,415,769</u>	-	-
108.3.31			
	應收票據及帳 款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ <u>506,864</u>	-	-

民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一日並無提列呆帳損失及沖減迴轉之情形。

(五)存 貨

	109.3.31	108.12.31	108.3.31
存貨—買賣業	\$ 20,968	15,105	24,996
存貨—建設業			
預付房地款	4,235	4,235	5,716
營建用地	1,269,327	1,239,027	4,683,217
在建房地	17,944,851	16,660,475	13,344,978
待售房地	13,335,170	14,502,566	14,458,435
小計	32,553,583	32,406,303	32,492,346
合計	<u>\$ 32,574,551</u>	<u>32,421,408</u>	<u>32,517,342</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一日因存貨出售而沖減迴轉備抵跌價損失之金額分別為零元及9,837千元。

民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一日，合併公司在建房地分別依1.96%及2.13%之資本化利率計算，其利息資本化之金額，請詳附註六(廿三)。

合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

民國一〇九年三月三十一日、一〇八年十二月三十一日及三月三十一日，合併公司將待售之法定車位信託予他人之金額皆為16,332千元。

(六)具重大非控制權益之子公司

子公司之非控制權益對合併公司具重大性者如下：

子公司名稱	主要營業場所/ 公司註冊之國家	非控制權益之所有權權益 及表決權之比例		
		109.3.31	108.12.31	108.3.31
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：

	109.3.31	108.12.31	108.3.31
流動資產	\$ 8,235,015	7,708,041	6,293,980
非流動資產	489,813	568,807	439,701
流動負債	(5,883,197)	(5,427,525)	(4,002,003)
非流動負債	(112,516)	(108,201)	(87,543)
淨資產	\$ 2,729,115	2,741,122	2,644,135
非控制權益期末帳面金額	\$ 1,112,121	1,055,980	1,110,468
		109年1月至3月	108年1月至3月
營業收入		\$ 2,772,204	2,731,765
本期淨利		\$ 86,424	114,899
其他綜合損益		(98,495)	(3,719)
綜合損益總額		\$ (12,071)	111,180
歸屬於非控制權益之本期淨利		\$ 56,239	46,345
歸屬於非控制權益之綜合損益總額		\$ 56,101	46,345
營業活動現金流量		\$ 572,332	582,812
投資活動現金流量		(14,842)	(7)
籌資活動現金流量		(328)	-
現金及約當現金增加數		\$ 557,162	582,805

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(七)不動產、廠房及設備

合併公司不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	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109年1月1日餘額	\$ 3,567,078	4,290,675	1,002,139	287,526	158	9,147,576
增添	-	747	415	17,076	5,638	23,876
民國109年3月31日餘額	<u>\$ 3,567,078</u>	<u>4,291,422</u>	<u>1,002,554</u>	<u>304,602</u>	<u>5,796</u>	<u>9,171,452</u>
民國108年1月1日餘額	\$ 3,567,078	4,285,134	1,430,243	399,547	12,102	9,694,104
增添	-	1,459	8,932	4,592	13,216	28,199
自未完工程轉入(出)	-	5,470	-	-	(5,470)	-
處分及報廢	-	-	-	(917)	-	(917)
匯率變動之影響	-	-	11,566	4,098	-	15,664
民國108年3月31日餘額	<u>\$ 3,567,078</u>	<u>4,292,063</u>	<u>1,450,741</u>	<u>407,320</u>	<u>19,848</u>	<u>9,737,050</u>
折舊及減損損失：						
民國109年1月1日餘額	\$ -	1,626,374	621,320	196,088	-	2,443,782
本年度折舊	-	25,448	15,369	5,768	-	46,585
民國109年3月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>1,651,822</u>	<u>636,689</u>	<u>201,856</u>	<u>-</u>	<u>2,490,367</u>
民國108年1月1日餘額	\$ -	1,527,983	861,863	325,101	-	2,714,947
本年度折舊	-	25,132	18,562	6,033	-	49,727
處分及報廢	-	-	-	(917)	-	(917)
匯率變動之影響	-	-	11,566	4,098	-	15,664
民國108年3月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>1,553,115</u>	<u>891,991</u>	<u>334,315</u>	<u>-</u>	<u>2,779,421</u>
帳面價值：						
民國109年1月1日	<u>\$ 3,567,078</u>	<u>2,664,301</u>	<u>380,819</u>	<u>91,438</u>	<u>158</u>	<u>6,703,794</u>
民國109年3月31日	<u>\$ 3,567,078</u>	<u>2,639,600</u>	<u>365,865</u>	<u>102,746</u>	<u>5,796</u>	<u>6,681,085</u>
民國108年3月31日	<u>\$ 3,567,078</u>	<u>2,738,948</u>	<u>558,750</u>	<u>73,005</u>	<u>19,848</u>	<u>6,957,629</u>

民國一〇九年三月三十一日、一〇八年十二月三十一日及三月三十一日作為長期借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(八)使用權資產

合併公司承租房屋及建築及運輸設備之成本及折舊，其變動明細如下：

	房屋及建築	運輸設備	總 計
使用權資產成本：			
民國109年1月1日餘額	2,943,262	5,214	2,948,476
增 添	\$ 6,148	-	6,148
民國109年3月31日餘額	<u>\$ 2,949,410</u>	<u>5,214</u>	<u>2,954,624</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	房屋及建築	運輸設備	總 計
民國108年1月1日餘額	\$ -	-	-
追溯適用IFRS16之影響數	2,910,619	872	2,911,491
民國108年3月31日餘額	<u>\$ 2,910,619</u>	<u>872</u>	<u>2,911,491</u>
使用權資產之折舊及減損損失：			
民國109年1月1日餘額	158,544	677	159,221
本期折舊	\$ 39,943	471	40,414
民國109年3月31日餘額	<u>\$ 198,487</u>	<u>1,148</u>	<u>199,635</u>
民國108年1月1日餘額	\$ -	-	-
本期折舊	39,256	109	39,365
民國108年3月31日餘額	<u>\$ 39,256</u>	<u>109</u>	<u>39,365</u>
帳面價值：			
民國109年1月1日	<u>\$ 2,784,718</u>	<u>4,537</u>	<u>2,789,255</u>
民國109年3月31日	<u>\$ 2,750,923</u>	<u>4,066</u>	<u>2,754,989</u>
民國108年3月31日	<u>\$ 2,871,363</u>	<u>763</u>	<u>2,872,126</u>

(九)投資性不動產

合併公司投資性不動產明細如下：

	土地及改良物	房屋及建築	總 計
帳面金額：			
民國109年1月1日	<u>\$ 335,287</u>	<u>175,400</u>	<u>510,687</u>
民國109年3月31日	<u>\$ 335,287</u>	<u>174,272</u>	<u>509,559</u>
民國108年1月1日	<u>\$ 335,287</u>	<u>179,912</u>	<u>515,199</u>
民國108年3月31日	<u>\$ 335,287</u>	<u>178,784</u>	<u>514,071</u>

合併公司投資性不動產於民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一日間均無重大增添、處分、減損之提列或迴轉之情形，本期折舊金額請詳附註十二，其他相關資訊請參閱民國一〇八年度合併財務報告附註六(十)。

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

民國一〇九年三月三十一日、一〇八年十二月三十一日及三月三十一日，合併公司之投資性不動產提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十)無形資產

	特許權	商標 及專利權	電腦軟體	總計
帳面價值：				
民國109年1月1日	\$ 27,994	33	14,803	42,830
民國109年3月31日	\$ 27,130	21	13,428	40,579
民國108年1月1日	\$ 31,442	83	20,687	52,212
民國108年3月31日	\$ 30,580	70	18,052	48,702

合併公司無形資產於民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一日間均無重大增添、處分、減損之提列或迴轉之情形，本期攤銷金額請詳附註十二，其他相關資訊請參閱民國一〇八年度合併財務報告附註六(十一)。

合併公司之無形資產均未有提供質押擔保之情形。

(十一)其他金融資產－流動及取得合約之增額成本

	109.3.31	108.12.31	108.3.31
其他金融資產－流動	\$ 4,440,585	3,530,868	2,197,970
取得合約之增額成本	155,186	144,525	111,651
	<u>\$ 4,595,771</u>	<u>3,675,393</u>	<u>2,309,621</u>

1.其他金融資產－流動

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

2.取得合約之增額成本－流動

合併公司預期可回收為取得房地買賣合約所支付予代銷公司之佣金或內部銷售部門自行銷售建案之獎金，故將其認列為資產。於認列銷售房地之收入時予以攤銷，民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一日分別認列48,210千元及7,598千元之推銷費用。

(十二)長短期借款/應付短期票券/一年或一營業週期內到期長期借款

合併公司長短期借款之明細、條件與條款如下：

	109.3.31		
	幣別	利率區間	到期年度
擔保銀行借款	台幣	1.44%~2.15%	109~116
無擔保銀行借款	台幣	1.40%~2.55%	109~112
應付短期票券	台幣	1.64%	109
合 計			\$ 22,080,211
流 動			\$ 19,705,211
非 流 動			2,375,000
合 計			<u>\$ 22,080,211</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

108.12.31

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

108.3.31

	幣別	利率區間	到期年度	金 額
擔保銀行借款	台幣	1.80%~4.02%	108~115	\$ 19,827,412
無擔保銀行借款	台幣	1.45%~2.55%	108~112	3,365,000
合 計				<u>\$ 23,192,412</u>
流 動				\$ 20,501,964
非 流 動				2,690,448
合 計				<u>\$ 23,192,412</u>

1.借款之發行及償還

民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一日新增金額分別為4,702,564千元及1,779,916千元；償還之金額分別為3,917,627千元及997,016千元。

2.銀行借款之擔保品

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

3.聯貸借款合同

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

於民國一〇九年三月合併公司已提前清償上述聯貸借款。

(十三)應付公司債/一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債

合併公司應付公司債明細如下：

	109.3.31	108.12.31	108.3.31
有擔保普通公司債	\$ 4,500,000	4,500,000	4,500,000
減：一年內到期	-	-	(1,000,000)
應付公司債－非流動	<u>\$ 4,500,000</u>	<u>4,500,000</u>	<u>3,500,000</u>

1.合併公司於民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一日間均未發行、再買回或償還應付公司債，相關資訊請參閱民國一〇八年度合併財務報告附註六(十四)。

2.前述有擔保普通公司債提供擔保情形請詳附註八。

(十四)租賃負債

合併公司租賃負債之帳面金額如下：

	109.3.31	108.12.31	108.3.31
流動	<u>\$ 128,446</u>	<u>129,914</u>	<u>122,386</u>
非流動	<u>\$ 2,675,873</u>	<u>2,714,817</u>	<u>2,798,376</u>

到期分析請詳附註六(廿四)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

	109年1月至3月	108年1月至3月
租賃負債之利息費用	<u>\$ 12,632</u>	<u>13,122</u>

認列於現金流量表之金額如下：

	109年1月至3月	108年1月至3月
不計入租賃負債衡量之變動租賃給付	<u>\$ 78,063</u>	<u>118,430</u>
租賃之現金流出總額	<u>\$ 137,255</u>	<u>176,692</u>

1.房屋及建築之租賃

(1)合併公司承租台灣省屏東農田水利會之屏東公園段土地，租賃期間原為三十年，租金按申報地價之一定成數計算給付。於民國一〇〇年下半年度協議延長租賃期間十年，並支付權利金16,000千元，合併公司得於租賃契約到期前二年與出租人簽訂契約，依雙方議定之續約條件優先承租。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- (2)合併公司向交通部台灣鐵路管理局承租新左營車站商場，租賃期間為十三年(含整建期一年)，期滿後營運權歸台鐵。租金給付除每年需支付定額權利金外，尚需依營業額之一定百分比支付營運權利金。
- (3)合併公司向交通部台灣鐵路管理局承租板橋車站商場，租賃期間為十六年(含整建期一年)，租金給付定額權利金：第一至四年不調漲，第五年起每年按前一年金額調漲3%。部份合約之租賃給付取決於當合併公司所承租店面於租賃期間之銷售金額計算。
- (4)合併公司向房地產開發商天津中北旺資產管理有限公司、天津御河沿置業有限公司(出租方)承租其規劃興建之商場，租賃期為點交後起算二十年，該約已於民國一〇七年度認列因終止而產生之相關損失，且依民國一〇八年六月二十八日仲裁調解書確認解除合約。
- (5)合併公司向交通部台灣鐵路管理局承租南港車站商場，租賃期間為十六年(含整建期一年)，租金給付除每年需支付定額權利金外，尚需依營業額之一定百分比支付營運權利金。
- (6)合併公司與交通部高速鐵路工程局簽訂「桃園國際機場聯外捷運系統林口站商場」租賃契約，租賃期間為自簽約翌日起算二十年，權利金給付為投標營業權利金與實際營業權利金較高者計收。實際權利金係依營業額及營業外收入之一定比例計算之；另需支付土地租金及房屋租金。
- (7)合併公司與亞朔開發(股)公司簽訂捷運機場長庚醫院(A8)站共開大樓商場及停車場租賃契約，租賃期間為開始營運後起算二十年，商場部分按包底租金及營業額抽成兩者取其高方式計算。

(十五)負債準備

	109.3.31	108.12.31	108.3.31
保固準備	\$ <u>101,903</u>	<u>102,482</u>	<u>80,327</u>

合併公司於民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一日間負債準備無重大變動，相關資訊請參閱民國一〇八年度合併財務報告附註六(十六)。

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

(十六)營業租賃—出租人租賃

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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：

	109.3.31	108.12.31	108.3.31
低於一年	\$ 13,241	13,238	10,526
一至二年	13,241	13,238	10,526
二至三年	5,068	7,234	10,526
三至四年	4,571	4,571	5,068
四至五年	4,648	4,590	4,571
五年以上	8,240	9,440	14,030
未折現租賃給付總額	<u>\$ 49,009</u>	<u>52,311</u>	<u>55,247</u>

民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一日由投資性不動產產生之租金收入分別為3,308千元及2,693千元；另尚無發生重大維護及保養費用。

(十七)員工福利

1.確定福利計畫

因前一財務年度結束日後未發生重大市場波動、及重大縮減、清償或其他重大一次性事項，故合併公司採用民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日精算決定之退休金成本衡量及揭露期中期間之退休金成本。

合併公司列報為費用之明細如下：

	109年1月至3月	108年1月至3月
營業成本	\$ <u>274</u>	<u>142</u>
營業費用	\$ <u>122</u>	<u>94</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：

	109年1月至3月	108年1月至3月
營業成本	\$ <u>4,024</u>	<u>4,455</u>
營業費用	\$ <u>4,659</u>	<u>4,466</u>

3.短期帶薪假負債

	109.3.31	108.12.31	108.3.31
短期帶薪假負債	<u>\$ 20,013</u>	<u>21,533</u>	<u>19,483</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十八)所得稅

1.合併公司所得稅費用明細如下：

	<u>109年1月至3月</u>	<u>108年1月至3月</u>
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 70,124	56,551
土地增值稅	22,027	18,475
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	418	(320)
繼續營業單位之所得稅費用	<u>\$ 92,569</u>	<u>74,706</u>

2.合併公司營利事業所得稅結算申報除冠慶機電、頂天營造及冠樺生活已核定至民國一〇六年度；其餘營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇七年度。

(十九)資本及其他權益

除下列所述外，合併公司於民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一日間資本及其他權益無重大變動，相關資訊請參閱民國一〇八年度合併財務報告附註六(二十)。

1.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	<u>109.3.31</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.3.31</u>
發行股票溢價	\$ 827,906	827,906	827,906
公司債轉換溢價	236,408	236,408	236,408
庫藏股票交易	254,535	254,535	243,909
處分資產增益	34,912	34,912	34,912
其 他	26,134	26,112	26,112
	<u>\$ 1,379,895</u>	<u>1,379,873</u>	<u>1,369,247</u>

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

2.保留盈餘

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(1)法定盈餘公積

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

(2)特別盈餘公積

本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額與所提列特別盈餘公積餘額之差額，自當期損益與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。截至民國一〇九年三月三十一日，特別盈餘公積餘額為25,546千元。

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一〇九年三月二十三日經董事會擬議民國一〇八年度盈餘分配案及一〇八年六月十日經股東常會決議民國一〇七年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	108年度		107年度	
	配股率(元)	金額	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：				
現金	\$ 1.50	<u>755,687</u>	1.00	<u>503,791</u>

3.庫藏股

民國一〇九年及一〇八年三月三十一日，合併公司持有本公司股票情形如下：

單位：千股

子公司名稱	109.3.31			108.3.31		
	股數	帳面價值	市價	股數	帳面價值	市價
根基營造	500	\$ 1,222	11,325	500	1,222	10,050
捷群投資	8,518	55,384	192,943	8,518	55,384	171,221
冠慶機電	1,607	14,590	36,399	1,607	14,590	32,301
	<u>10,625</u>	<u>\$ 71,196</u>	<u>240,667</u>	<u>10,625</u>	<u>71,196</u>	<u>213,572</u>

4.其他權益(稅後淨額)

	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	透過其他綜合 損益按公允價值 衡量之金融資產 未實現損益	非控制 權益	合計
民國109年1月1日餘額	\$ (26,264)	460	(5,049)	(30,853)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	(216)	-	(41)	(257)
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	-	(896)	(138)	(1,034)
民國109年3月31日餘額	<u>\$ (26,480)</u>	<u>(436)</u>	<u>(5,228)</u>	<u>(32,144)</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	透過其他綜合 損益按公允 價值衡量之金融 資產未實現損益	非控制 權益	合 計
民國108年1月1日餘額	\$ (25,910)	364	(5,870)	(31,416)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	(8,712)	-	(1,658)	(10,370)
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	-	(181)	-	(181)
民國108年3月31日餘額	<u>\$ (34,622)</u>	<u>183</u>	<u>(7,528)</u>	<u>(41,967)</u>

(二十)每股盈餘

合併公司基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

	109年1月至3月	108年1月至3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>302,534</u>	<u>125,036</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>493,166</u>	<u>493,166</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>302,534</u>	<u>125,036</u>
普通股加權平均流通在外股數	493,166	493,166
員工股票酬勞之影響	<u>475</u>	<u>459</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>493,641</u>	<u>493,625</u>

(廿一)客戶合約之收入

1.收入之細分

	109年1月至3月			
	建設部門	營造部門	百貨部門	合 計
主要地區市場：				
臺 灣	\$ <u>1,773,444</u>	<u>1,824,515</u>	<u>299,315</u>	<u>3,897,274</u>
主要產品/服務線：				
房地銷售收入	\$ 1,727,156	-	-	1,727,156
工程合約收入	42,117	1,823,838	-	1,865,955
專櫃淨額收入	-	-	244,869	244,869
勞務提供收入	1,353	-	7,702	9,055
租賃收入	2,818	677	22,208	25,703
其他收入	-	-	24,536	24,536
	<u>\$ 1,773,444</u>	<u>1,824,515</u>	<u>299,315</u>	<u>3,897,274</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

109年1月至3月				
	建設部門	營造部門	百貨部門	合 計
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品	\$ 1,728,509	-	284,885	2,013,394
隨時間逐步移轉之收入	2,818	677	14,430	17,925
隨時間逐步移轉之工程	42,117	1,823,838	-	1,865,955
	<u>\$ 1,773,444</u>	<u>1,824,515</u>	<u>299,315</u>	<u>3,897,274</u>
108年1月至3月				
	建設部門	營造部門	百貨部門	合 計
主要地區市場：				
臺 灣	<u>\$ 1,370,086</u>	<u>1,344,474</u>	<u>321,785</u>	<u>3,036,345</u>
主要產品/服務線：				
房地銷售收入	\$ 1,294,081	-	-	1,294,081
工程合約收入	68,571	1,343,892	-	1,412,463
商品銷售收入	-	-	262,816	262,816
勞務提供收入	4,637	-	7,078	11,715
租賃收入	2,797	582	27,137	30,516
其他收入	-	-	24,754	24,754
	<u>\$ 1,370,086</u>	<u>1,344,474</u>	<u>321,785</u>	<u>3,036,345</u>
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品	\$ 1,298,718	-	307,971	1,606,689
隨時間逐步移轉之收入	2,797	582	13,814	17,193
隨時間逐步移轉之工程	68,571	1,343,892	-	1,412,463
	<u>\$ 1,370,086</u>	<u>1,344,474</u>	<u>321,785</u>	<u>3,036,345</u>

2.合約餘額

	109.3.31	108.12.31	108.3.31
合約資產-工程	\$ 1,817,257	1,349,793	1,315,470
減：備抵損失	-	-	-
	<u>\$ 1,817,257</u>	<u>1,349,793</u>	<u>1,315,470</u>
合約負債-工程	\$ 1,268,324	930,947	526,860
合約負債-房地銷售	5,585,290	5,177,387	3,929,039
合約負債-健身房	10,540	10,137	9,699
合約負債-紅利點數	19,741	16,828	12,068
合約負債-禮券	51,725	52,039	-
合 計	<u>\$ 6,935,620</u>	<u>6,187,338</u>	<u>4,477,666</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(四)。

合約資產及合約負債之變動主要係源自合併公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異。爰民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一日並無其他重大變動情形。

截至民國一〇九年三月三十一日止，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2,353,146千元，均已實際交付各銀行信託專戶內，帳列其他金融資產－流動項下。相關信託專戶內容如下：

工程代號	109.3.31
103G	\$ 584,072
105A	12,893
950B	93,520
101C	1,532,611
100C	83,980
980F	46,070
	<u>\$ 2,353,146</u>

(廿二)員工及董事酬勞

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

本公司民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一日員工酬勞估列金額分別為7,623千元及1,568千元，董事酬勞估列金額分別為7,623千元及3,136千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為該段期間之營業費用。若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將差異認列為次年度損益。如董事會決議員工酬勞以股票發放者，股票酬勞之股數計算基礎係依據董事會決議前一日之普通股收盤價計算。

本公司民國一〇八年度及一〇七年度員工酬勞提列金額分別為30,433千元及7,247千元，董事酬勞提列金額分別為30,433千元及14,943千元，與實際分派情形並無差異，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(廿三)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：

	109年1月至3月	108年1月至3月
利息收入		
銀行存款(含短票息)	\$ 4,153	1,842
放款及應收款	106	946
工程存出保證金(含押金)	211	901
	<u>\$ 4,470</u>	<u>3,689</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 其他利益及損失

合併公司之其他利益及損失明細如下：

	109年1月至3月	108年1月至3月
外幣兌換利益	\$ 112	6,608
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨(損)益	(18,562)	1,244
其他收入	8,226	12,190
租金收入	197	126
其他支出	(468)	(367)
	<u>\$ (10,495)</u>	<u>19,801</u>

3. 財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	109年1月至3月	108年1月至3月
利息費用		
銀行借款	\$ 106,045	120,345
支付代金利息	98	118
聯貸案主辦費	4,875	188
公司債利息及手續費	21,227	24,295
其他財務費用	12,632	13,122
其他	234	182
減：利息資本化	(49,797)	(48,894)
	<u>\$ 95,314</u>	<u>109,356</u>

(廿四) 金融工具

除下列所述外，合併公司金融工具之公允價值及因金融工具而暴露於信用風險、流動性風險及市場風險之情形無重大變動，相關資訊請參閱民國一〇八年度合併財務報告附註六(廿五)。

1. 流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合 約 現金流量	一年 以內	1-3年	3-5年	超過5年
109年3月31日						
非衍生金融負債						
長短期借款	\$ 21,880,211	22,661,229	7,253,648	10,171,853	4,008,506	1,227,222
應付短期票券	200,000	200,000	200,000	-	-	-
普通公司債	4,500,000	4,616,791	-	2,547,984	2,068,807	-
應付票據、帳款及其他應付款	5,500,405	5,500,405	3,967,349	1,533,056	-	-
存入保證金	94,642	94,642	1,972	92,670	-	-
長期負債(含一年內)及其他非流動負債	73,511	74,504	16,711	33,157	24,636	-
租賃負債	2,804,319	3,325,872	178,959	364,463	367,631	2,414,819
	<u>\$ 35,053,088</u>	<u>36,473,443</u>	<u>11,618,639</u>	<u>14,743,183</u>	<u>6,469,580</u>	<u>3,642,041</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	帳面金額	合 約 現金流量	一年 以內	1-3年	3-5年	超過5年
108年12月31日						
非衍生金融負債						
長短期借款(含一年內到期)	\$ 21,290,399	22,176,874	7,161,146	9,937,097	4,094,208	984,423
普通公司債	4,500,000	4,627,523	-	1,522,568	3,104,955	-
應付票據、帳款及其他應付款	5,725,854	5,725,854	4,233,389	1,492,465	-	-
存入保證金	90,754	90,754	1,703	89,051	-	-
長期負債(含一年內)及其他非流動負債	81,680	82,893	16,755	33,245	32,893	-
租賃負債	2,844,731	3,384,464	176,787	360,311	366,367	2,480,999
	<u>\$ 34,533,418</u>	<u>36,088,362</u>	<u>11,589,780</u>	<u>13,434,737</u>	<u>7,598,423</u>	<u>3,465,422</u>
108年3月31日						
非衍生金融負債						
長短期借款(含一年內到期)	\$ 23,192,412	24,012,280	11,874,944	8,236,030	2,374,475	1,526,831
普通公司債(含一年內到期)	4,500,000	4,620,673	1,006,370	1,534,434	2,079,869	-
應付票據、帳款及其他應付款	4,688,009	4,688,009	3,514,110	1,173,899	-	-
存入保證金	68,209	68,209	6,518	61,691	-	-
長期負債(含一年內)及其他非流動負債	89,847	91,303	16,799	33,333	32,981	8,190
租賃負債	2,920,762	3,493,585	173,586	354,442	365,573	2,599,984
	<u>\$ 35,459,239</u>	<u>36,974,059</u>	<u>16,592,327</u>	<u>11,393,829</u>	<u>4,852,898</u>	<u>4,135,005</u>

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

2. 匯率風險

(1) 匯率風險之暴險

合併公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

	109.3.31			108.12.31			108.3.31		
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
金融資產									
<u>貨幣性項目</u>									
人民幣:新台幣	\$ 143	4.255	609	143	4.305	616	143	4.580	653
日幣:新台幣	88	0.279	24	7,888	0.276	2,177	290	0.2780	81
美金:新台幣	7	30.225	222	7	29.980	221	3	30.820	77
金融負債									
<u>貨幣性項目</u>									
美金:人民幣(註)	-	-	-	-	-	-	11,474	6.733	-
人民幣:新台幣	-	-	-	-	-	-	-	4.580	353,622

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

(2) 敏感性分析

合併公司之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金及長短期借款，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一日當新台幣相對於人民幣、日幣及美金貶值或升值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一日之稅前淨利將分別增加或減少9千元及3,530千元。兩期分析係採用相同基礎。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(3) 貨幣性項目之兌換損益

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

	109年1月至3月		108年1月至3月	
	兌換損益	平均匯率	兌換損益	平均匯率
人 民 幣	\$ 48	4.310	16	4.565
日 幣	55	0.276	6	0.280
美 金	9	30.107	6,586	30.828

3. 利率分析

合併公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

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

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一日之稅前淨利將減少或增加54,701千元及57,981千元，考量利息資本化後之淨利將減少或增加35,929千元及40,067千元，主因係合併公司有變動利率借款。

4. 其他價格風險

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

	109年1月至3月		108年1月至3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
報導日證券價格 上漲10%	\$ 755	5,502	742	9,219
下跌10%	\$ (755)	(5,502)	(742)	(9,219)

5. 公允價值資訊

(1) 金融工具之種類及公允價值

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

109.3.31					
	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	\$ 55,017	55,017	-	-	55,017
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 7,545	514	-	7,031	7,545
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 6,692,986	-	-	-	-
應收票據及帳款	789,309	-	-	-	-
其他金融資產-流動	4,440,585	-	-	-	-
其他金融資產-非流動	82,568	-	-	-	-
小 計	12,005,448	-	-	-	-
合 計	\$12,068,010	55,531	-	7,031	62,562
按攤銷後成本衡量之金融負債					
長短期借款	\$21,880,211	-	-	-	-
應付短期票券	200,000	-	-	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	5,500,405	-	-	-	-
應付公司債	4,500,000	-	-	-	-
長期應付款(含一年內)	73,511	-	-	-	-
租賃負債(含一年內)	2,804,319	-	-	-	-
存入保證金	94,642	-	-	-	-
合 計	\$35,053,088	-	-	-	-
108.12.31					
	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	\$ 97,563	97,563	-	-	97,563
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 8,579	656	-	7,923	8,579
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 6,229,385	-	-	-	-
應收票據及帳款	1,415,769	-	-	-	-
其他金融資產-流動	3,530,868	-	-	-	-
其他金融資產-非流動	72,968	-	-	-	-
小 計	11,248,990	-	-	-	-
合 計	\$11,355,132	98,219	-	7,923	106,142
按攤銷後成本衡量之金融負債					
長短期借款(含一年內到期)	\$21,290,399	-	-	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	5,725,854	-	-	-	-
應付公司債	4,500,000	-	-	-	-
長期應付款(含一年內)	81,680	-	-	-	-
租賃負債(含一年內)	2,844,731	-	-	-	-
存入保證金	90,754	-	-	-	-
合 計	\$34,533,418	-	-	-	-

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	108.3.31				
	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	\$ 92,193	92,193	-	-	92,193
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 7,415	425	-	6,990	7,415
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 6,542,050	-	-	-	-
應收票據及帳款	506,864	-	-	-	-
其他金融資產-流動	2,197,970	-	-	-	-
其他金融資產-非流動	116,253	-	-	-	-
小 計	9,363,137	-	-	-	-
合 計	\$ 9,462,745	92,618	-	6,990	99,608
按攤銷後成本衡量之金融負債					
長短期借款(含一年內到期)	\$23,192,412	-	-	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	4,688,009	-	-	-	-
應付公司債	4,500,000	-	-	-	-
長期應付款(含一年內)	89,847	-	-	-	-
租賃負債(含一年內)	2,920,762	-	-	-	-
存入保證金	68,209	-	-	-	-
合 計	\$35,459,239	-	-	-	-

(2)第三等級之變動明細表

	透過其他綜合損益 按公允價值衡量		
	無公開報價 之權益工具	債券投資	合 計
民國109年1月1日	\$ 7,923	-	7,923
民國109年3月31日	\$ 7,031	-	7,031
民國108年1月1日	\$ 7,245	-	7,245
民國108年3月31日	\$ 6,990	-	6,990

上述總利益或損失，係列報於「透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益(損失)」，其中與民國一〇九年及一〇八年三月三十一日仍持有之資產相關者如下：

	109年1月至3月	108年1月至3月
總利益或損失		
認列於其他綜合損益(列報於「透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益(損失)」)	\$ (892)	(255)

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(3)各等級間的移轉

合併公司持有之股票具有活絡市場之公開報價而被歸類於第一等級，於民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一日公允價值之等級並無變動，故於民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一日並無各等級移轉之情形。

(廿五)財務風險管理

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

(廿六)資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一〇八年度合併財務報告所揭露者一致；另作為資本管理之項目之彙總量化資料與民國一〇八年度合併財務報告所揭露者亦無重大變動。相關資訊請參閱民國一〇八年度合併財務報告附註六(廿七)。

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

於本合併財務報告之涵蓋期間內與合併公司有交易之關係人如下：

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

(二)與關係人間之交易事項

其他

- 1.合併公司於民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一日捐贈予其他關係人分別為5,375千元及2,500千元，以作為基金會推展會務之用。
- 2.合併公司出租辦公大樓之部分空間予其他關係人，租期為五年；民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一日之租金收入皆為14千元。

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	109年1月至3月	108年1月至3月
短期員工福利	\$ 39,871	36,625
退職後福利	73	70
	<u>\$ 39,944</u>	<u>36,695</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

八、質押之資產

合併公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	109.3.31	108.12.31	108.3.31
待售房地	銀行借款	\$ 9,439,608	9,081,604	10,693,140
營建用地	"	211,953	211,953	3,313,547
在建房地	"	13,856,949	13,471,475	10,404,825
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	6,493,810	6,514,072	6,582,403
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	3,860,759	2,911,788	1,876,919
其他金融資產-非流動	履約保證及信託	60,893	60,893	47,390
		<u>\$ 33,923,972</u>	<u>32,251,785</u>	<u>32,918,224</u>

註：合併公司民國一〇九年三月三十一日、一〇八年十二月三十一日及三月三十一日提供子公司之股票共計293,414千股，為銀行借款及預收房地款擔保品。

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾：

1.合併公司承攬之重大工程契約總額如下：

	109.3.31	108.12.31	108.3.31
承攬工程契約總額	<u>\$ 25,507,797</u>	<u>20,912,565</u>	<u>20,001,229</u>
已收取金額	<u>\$ 8,476,607</u>	<u>6,728,027</u>	<u>9,878,390</u>

2.合併公司與客戶簽訂之預售及成屋銷售合約價款如下：

	109.3.31	108.12.31	108.3.31
已簽訂之銷售合約價款	<u>\$ 16,868,280</u>	<u>14,898,155</u>	<u>13,319,517</u>
已依約收取金額	<u>\$ 5,585,290</u>	<u>5,177,387</u>	<u>3,929,039</u>

3.合併公司於民國一〇九年三月三十一日、一〇八年十二月三十一日及三月三十一日因經營商場簽訂之租賃契約資訊，請詳附註六(十四)；另並依約支付履約保證金及履約保證函之明細如下：

	109.3.31	108.12.31	108.3.31
存出保證金	<u>RMB 12,000</u>	<u>RMB 12,000</u>	<u>RMB 12,000</u>
存出保證票據	<u>\$ 172,550</u>	<u>172,550</u>	<u>108,000</u>

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

	109.3.31	108.12.31	108.3.31
存出保證金	\$ <u>530,972</u>	<u>538,675</u>	<u>229,748</u>
存出保證票據	\$ <u>1,106,119</u>	<u>982,599</u>	<u>962,744</u>

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

於民國一〇八年六月二十八日經仲裁調解完成，雙方解除租賃合約，並於民國一〇八年七月完成商場點交，出租方將依和解協議退回保證金。

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

(二)或有負債：

- 1.合併公司承攬之041A工程因鄰房廠商主張合併公司施工不當造成該廠房結構、地坪等受損，雙方協調不成，該鄰房廠商遂起訴請求合併公司連帶賠償損害計15,665千元，合併公司將視判決結果續行處理。
- 2.合併公司因承攬工程受起訴請求合併公司支付貸款金額計2,032千元，合併公司將視判決結果續行處理

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

十二、其 他

(一)員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	109年1月至3月			108年1月至3月		
	屬於營業 成 本 者	屬於營業 費 用 者	合 計	屬於營業 成 本 者	屬於營業 費 用 者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	123,197	141,488	264,685	111,466	114,938	226,404
勞健保費用	8,874	8,985	17,859	9,902	8,832	18,734
退休金費用	4,298	4,781	9,079	4,597	4,560	9,157
其他員工福利費用	518	5,255	5,773	238	4,629	4,867
折舊費用	1,128	86,999	88,127	1,269	88,951	90,220
攤銷費用	-	2,646	2,646	-	4,066	4,066

(二)營運之季節性：合併公司之營運不受季節性或週期性因素影響。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇九年一月一日至三月三十一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 關係 (註一)	對單一企 業背書保 證限額	本期最高 背書保證 餘額	期末背 書保證 餘額	實際動 支金額	以財產擔 保之背書 保證金額	累計背書保證金 額佔最近期財務 報表淨值之比率	背書保 證最高 限額	屬母公司 對子公司背 書保證	屬子公司 對母公司背 書保證	屬對大陸 地區背 書保證
1	根基營造	冠德建設 母子公司	\$ 5,457,960	14,192	14,192	14,192	-	0.52 %	5,457,960	N	Y	N
2	頂天營造	冠德建設 母子公司	52,586	14,192	14,192	14,192	-	26.99 %	52,586	N	Y	N
2	"	根基營造 母子公司	7,887,826	1,376,500	1,376,500	1,376,500	-	2,617.62 %	15,775,651	N	Y	N
3	環球購物	冠友生活 3	2,776,135	200,000	200,000	20,000	-	4.32 %	5,552,270	Y	N	N
3	"	冠樺生活 2	2,776,135	150,000	150,000	65,000	-	3.24 %	5,552,270	Y	N	N

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。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

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

註六：上列交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：新台幣千元／千股

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末				備註
				股 數	帳面金額	持股比率	公允價值(註)	
冠德公司	股票－富邦金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	505	18,973	- %	18,973	
"	股票－永儲	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	198	1,321	0.20 %	1,321	
"	股票－公信	-	"	29	514	0.05 %	514	
捷群公司	股票－富邦金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	472	17,870	- %	17,870	
"	股票－永豐金	-	"	211	2,302	- %	2,302	
"	股票－匯頂電腦	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	405	-	0.78 %	-	
冠慶機電	股票－富邦金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	419	15,872	- %	15,872	
"	股票－遠見天下文化出版	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	132	5,710	0.59 %	5,710	

註：若無市價，係以資產負債表日之帳面價值為市價。

4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面價值	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
冠德公司	存貨－待售房地	109.03	係出售存貨，故不適用	不適用	693,062	510,480	不適用	A君等	非關係人	出售存貨	參考鑑價報告及市場行情議定之	無

註：上述金額皆以未稅表達。

7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額(註一)	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單 價	授信期間	餘 額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
冠德公司	根基營造	採權益法評價之被投資公司	進貨－103G等	1,261,826	76.83 %	50%為即期、50%為90天或100%為即期、100%為90天	約當	與一般略長	(1,959,650)	80.56 %	註二
根基營造	冠德公司	對根基營造採權益法評價之投資公司	041B等	(1,261,826)	(42.01) %	依合約逐期付款或與一般交易相當	"	"	1,959,650	57.66 %	

註一：係指本期計價金額。

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

帳列應收款項之公司	交易對象	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期後收回金額	提列備抵損失金額
					金額	處理方式		
根基營造	冠德公司	對根基營造採權益法評價之投資公司	1,959,650	1.95	-	-	383,080	-

註：上列交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

9. 從事衍生工具交易：無。

10. 母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人關係	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	946,849	50%為即期、50%為90天或100%為即期、100%為90天		24.30 %
0	本公司	根基營造	1	待售房地	226,373	50%為即期、50%為90天或100%為即期、100%為90天		0.40 %
0	本公司	根基營造	1	在建房地	329,220	50%為即期、50%為90天或100%為即期、100%為90天		0.58 %
0	本公司	根基營造	1	應付票據及帳款-關係人	1,959,650	50%為即期、50%為90天或100%為即期、100%為90天		3.43 %
1	根基營造	本公司	2	營業收入	946,849	50%為即期、50%為90天或100%為即期、100%為90天		24.30 %
1	根基營造	本公司	2	營業成本	555,593	50%為即期、50%為90天或100%為即期、100%為90天		14.26 %
1	根基營造	本公司	2	應收票據及帳款-關係人、合約資產	1,959,650	50%為即期、50%為90天或100%為即期、100%為90天		3.43 %
2	環球購物	冠誠生活	3	應收帳款-關係人	12,679	一年一付		0.02 %
2	環球購物	冠誠生活	3	營業收入	9,852	一年一付		0.25 %
2	環球購物	冠友生活	3	營業收入	670	一年一付		0.02 %
3	冠誠生活	環球購物	3	應付帳款-關係人	12,679	一年一付		0.02 %
3	冠誠生活	環球購物	3	營業費用	9,852	一年一付		0.25 %
4	冠友生活	環球購物	3	營業費用	670	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。

註二、與交易人之關係種類標示如下：

1.母公司對子公司。

2.子公司對母公司。

3.子公司對子公司。

註三、上列交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

(二) 轉投資事業相關資訊：

民國一〇九年一月一日至三月三十一日合併公司之轉投資事業資訊如下：

單位：新台幣千元／千股

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
冠德公司	根基營造	台灣	綜合營造業等	374,353	374,353	36,248	34.18 %	587,951	86,427	29,210	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 %	3,912,388	63,382	53,252	"
"	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 %	143,437	15,090	7,696	"
根基營造	捷群投資	台灣	一般投資業	163,935	163,935	16,396	99.98 %	284,845	(6,179)	(6,178)	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 %	184,703	(3,434)	(3,433)	"

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

投資公司名稱	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	-	30.00 %	15,776	(845)	(253)	曾孫公司
冠慶機電	頂天營造	台灣	綜合營造業等	11,105	11,105	-	70.00 %	36,810	(845)	(592)	"
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	15,000	15,000	1,400	46.67 %	20,226	(599)	(280)	採權益法投資
環球購物	冠誠生活	台灣	百貨公司業、超級市場業、無店面零售業等	98,000	98,000	9,800	49.00 %	137,812	15,090	7,394	子公司
"	冠友生活	台灣	百貨公司業、超級市場業、無店面零售業等	5,000	5,000	500	3.70 %	1,546	(2,537)	(94)	孫公司
"	冠祥生活	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 %	136,026	(1,333)	(1,333)	"
"	冠鼎環球	香港	投資經營中國大陸商場總體規劃、配套工程諮詢、商場租賃策劃和諮詢	213,766 (HKD54,435)	213,766 (HKD54,435)	- (有限公司)	100.00 %	31,354	1,636	1,636	"
冠誠生活	冠友生活	台灣	百貨公司業、超級市場業、無店面零售業等	130,000	130,000	13,000	96.30 %	40,236	(2,537)	(2,443)	"

(三)大陸投資資訊：

1.大陸被投資公司名稱、主要營業項目等相關資訊：

單位：美金千元/港幣千元/人民幣千元/新台幣千元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額		本期期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例	本期認列投資損益	期末投資帳面價值	截至本期止已匯回投資收益
					匯出	收回						
冠德環球商業管理(天津)有限公司	商業管理(含出租商業設施)、從事日用品、體育用品、家用電器、辦公用品、鐘表、眼鏡、紡織品等的批發、零售及進出口；物業管理；商務諮詢；企業營銷策劃；會務服務；展覽展示服務；停車場經營管理	213,766 (CNY48,000)	註	213,766 (CNY48,000)	- (CNY -)	- (CNY -)	213,766 (CNY48,000)	1,652 (HKD426)	100.00 %	1,652 (HKD426)	31,669 (HKD8,124)	-

註：透過轉投資第三地區現有公司再投資大陸公司。

2.赴大陸地區投資限額：

本期期末累計自台灣匯出赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准投資金額	依經濟部投審會規定赴大陸地區投資限額
CNY 48,000	USD 11,100	7,757,369

3.與大陸被投資公司間之重大交易事項：無。

(四)主要股東資訊：

主要股東名稱	股份持有股數	持股比例
宇德投資股份有限公司	96,304,670	19.12 %
劉美朱	61,104,811	12.13 %

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

十四、部門資訊

(一)一般性資訊

合併公司應報導部門分為建設部門、營造部門及百貨部門。由於每一事業群具有不同的市場屬性及其行銷策略，其說明如下：

建設部門：委託營造廠商興建國民住宅、商業大樓之出租或出售業務。

營造部門：綜合整理營繕工程施工及管理整體性工作。

百貨部門：經營百貨公司、超級市場業及國際貿易買賣之進出口等業務。

(二)應報導部門損益、資產、負債及其衡量基礎與調節之資訊

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

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

合併公司將部門間之銷售及移轉，視為與第三人間之交易。以現時市價衡量。

合併公司營運部門資訊及調節如下：

109年1月至3月					
	建設部門	營造部門	百貨部門	調整 及銷除	合 計
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 1,773,444	1,824,515	299,315	-	3,897,274
部門間收入	606	947,689	10,548	(958,843)	-
收入總計	<u>\$ 1,774,050</u>	<u>2,772,204</u>	<u>309,863</u>	<u>(958,843)</u>	<u>3,897,274</u>
應報導部門損益	<u>\$ 365,284</u>	<u>112,194</u>	<u>79,985</u>	<u>(95,993)</u>	<u>461,470</u>
108年1月至3月					
	建設部門	營造部門	百貨部門	調 整 及銷除	合 計
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 1,370,086	1,344,474	321,785	-	3,036,345
部門間收入	606	1,387,291	11,082	(1,398,979)	-
收入總計	<u>\$ 1,370,692</u>	<u>2,731,765</u>	<u>332,867</u>	<u>(1,398,979)</u>	<u>3,036,345</u>
應報導部門損益	<u>\$ 151,400</u>	<u>143,366</u>	<u>94,821</u>	<u>(132,989)</u>	<u>256,598</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	建設部門	營造部門	百貨部門	調 整 及銷除	合 計
應報導部門資產					
109年3月31日	\$ <u>45,318,019</u>	<u>8,724,828</u>	<u>11,200,169</u>	<u>(8,117,230)</u>	<u>57,125,786</u>
108年12月31日	\$ <u>43,828,824</u>	<u>8,276,848</u>	<u>11,645,381</u>	<u>(7,926,088)</u>	<u>55,824,965</u>
108年3月31日	\$ <u>43,259,559</u>	<u>6,733,681</u>	<u>12,344,776</u>	<u>(7,834,870)</u>	<u>54,503,146</u>
應報導部門負債					
109年3月31日	\$ <u>32,288,247</u>	<u>5,995,713</u>	<u>6,250,246</u>	<u>(2,189,003)</u>	<u>42,345,203</u>
108年12月31日	\$ <u>31,201,320</u>	<u>5,535,726</u>	<u>6,771,135</u>	<u>(2,096,125)</u>	<u>41,412,056</u>
108年3月31日	\$ <u>31,306,041</u>	<u>4,089,546</u>	<u>7,753,834</u>	<u>(2,385,583)</u>	<u>40,763,838</u>