

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
民國一十二年及一十一年第三季

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	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	10~36
(七)關係人交易	36~37
(八)質押之資產	37
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	37~38
(十)重大之災害損失	38
(十一)重大之期後事項	38
(十二)其 他	39
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	39~42
2.轉投資事業相關資訊	43
3.大陸投資資訊	43
4.主要股東資訊	44
(十四)部門資訊	44~45



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)民國一一二年及一一一年九月三十日之合併資產負債表，與民國一一二年及一一一年七月一日至九月三十日及一一二年及一一一年一月一日至九月三十日之合併綜合損益表，暨民國一一二年及一一一年一月一日至九月三十日之合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報告係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報告作成結論。

範圍

本會計師係依照核閱準則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一一二年及一一一年九月三十日之合併財務狀況，與民國一一二年及一一一年十月一日至九月三十日及一一二年及一一一年一月一日至九月三十日之合併財務績效暨民國一一二年及一一一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

會計師：

韓沂璉
曹興揚



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
民國一一二年十一月十日

冠德建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一二年九月三十日、一二年十二月三十一日及九月三十日

單位：新台幣千元

	112.9.30		111.12.31		111.9.30			112.9.30		111.12.31		111.9.30	
	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))	\$ 13,943,202	25	15,522,920	28	16,221,107	30	2100 短期借款(附註六(十四)及(二十六))	\$ 16,538,818	29	15,025,856	27	14,542,474	27
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))	105,216	-	97,466	-	82,947	-	2110 應付短期票券(附註六(十三))	130,000	-	-	-	30,000	-
1140 合約資產—流動(附註六(二十三))	2,534,362	5	1,675,939	3	1,874,793	4	2130 合約負債—流動(附註六(二十三))	3,302,362	6	2,045,805	4	2,557,935	5
1170 應收票據及帳款淨額(附註六(四)、(二十三)及(二十六))	1,228,034	2	2,149,847	4	1,076,514	2	2150 應付票據(附註六(二十六))	260,662	-	392,662	1	391,837	1
1220 本期所得稅資產	89	-	48	-	11	-	2170 應付帳款(附註六(二十六))	5,422,690	10	5,955,906	11	4,842,233	9
1300 存貨—買賣業(附註六(五))	15,042	-	12,977	-	15,466	-	2200 其他應付款(附註六(二十六)及七)	837,002	2	908,607	2	810,200	2
1320 存貨(建設業適用)(附註六(五)及八)	25,139,728	44	21,094,871	38	20,670,836	39	2230 本期所得稅負債	489,965	1	652,771	1	482,571	1
1410 預付款項	270,218	-	199,044	-	177,414	-	2250 負債準備—流動(附註六(十七))	174,260	-	183,236	-	176,591	-
1476 其他金融資產—流動(附註六(十二)、(二十三)、(二十六)、七及八)	2,917,849	5	3,675,772	7	2,063,152	4	2251 員工福利負債準備—流動(附註六(十九))	20,928	-	20,174	-	17,105	-
1479 其他流動資產—其他	46,927	-	80,582	-	131,052	-	2280 租賃負債—流動(附註六(十六)及(二十六))	195,155	-	191,062	-	176,548	-
1480 取得合約之增額成本—流動(附註六(十二))	18,967	-	9,978	-	10,389	-	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	2,000,000	3	1,000,000	2
	<u>46,219,634</u>	<u>81</u>	<u>44,519,444</u>	<u>80</u>	<u>42,323,681</u>	<u>79</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>177,634</u>	<u>-</u>	<u>40,786</u>	<u>-</u>	<u>51,579</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))	10,005	-	12,509	-	11,231	-		<u>28,754,116</u>	<u>50</u>	<u>27,621,505</u>	<u>49</u>	<u>25,283,713</u>	<u>47</u>
1550 採用權益法之投資(附註六(六))	1,140,277	2	1,136,118	2	1,034,501	2	非流動負債：						
1600 不動產、廠房及設備(附註六(八)及八)	6,259,822	11	6,379,227	11	6,409,512	12	2530 應付公司債(附註六(十五)及(二十六))	2,000,000	4	2,000,000	3	3,000,000	6
1755 使用權資產(附註六(九))	2,954,340	5	3,098,436	6	3,159,361	6	2540 長期借款(附註六(十四)及(二十六))	1,284,720	2	1,438,200	3	1,594,360	3
1760 投資性不動產(附註六(十)及八)	459,221	1	462,365	1	463,413	1	2573 遞延所得稅負債—其他	1,292	-	921	-	-	-
1780 無形資產(附註六(十一))	54,685	-	53,874	-	51,628	-	2580 租賃負債—非流動(附註六(十六)及(二十六))	2,973,016	5	3,123,422	6	3,170,849	6
1840 遞延所得稅資產	59,392	-	57,161	-	59,550	-	2640 淨確定福利負債—非流動	820	-	821	-	2,945	-
1975 淨確定福利資產—非流動	5,784	-	5,820	-	2,395	-	2645 存入保證金(附註六(二十六))	99,717	-	96,204	-	97,414	-
1980 其他金融資產—非流動(附註六(二十六)及八)	60,344	-	73,566	-	60,671	-	2670 其他非流動負債—其他(附註六(二十六))	-	-	16,336	-	16,336	-
1995 其他非流動資產—其他	62,099	-	64,337	-	57,616	-		<u>6,359,565</u>	<u>11</u>	<u>6,675,904</u>	<u>12</u>	<u>7,881,904</u>	<u>15</u>
	<u>11,065,969</u>	<u>19</u>	<u>11,343,413</u>	<u>20</u>	<u>11,309,878</u>	<u>21</u>	負債總計	<u>35,113,681</u>	<u>61</u>	<u>34,297,409</u>	<u>61</u>	<u>33,165,617</u>	<u>62</u>
資產總計	<u>\$ 57,285,603</u>	<u>100</u>	<u>55,862,857</u>	<u>100</u>	<u>53,633,559</u>	<u>100</u>	歸屬母公司業主之權益(附註六(二十一))：						
							3100 股本	5,541,701	10	5,541,701	10	5,541,701	10
							3200 資本公積	1,472,401	2	1,451,569	3	1,451,569	3
							3300 保留盈餘	12,127,682	21	11,648,455	20	10,913,416	20
							3400 其他權益	(28,413)	-	(26,544)	-	(27,185)	-
							3500 庫藏股票	(98,702)	-	(98,702)	-	(96,683)	-
								<u>19,014,669</u>	<u>33</u>	<u>18,516,479</u>	<u>33</u>	<u>17,782,818</u>	<u>33</u>
							36XX 非控制權益(附註六(七))	<u>3,157,253</u>	<u>6</u>	<u>3,048,969</u>	<u>6</u>	<u>2,685,124</u>	<u>5</u>
							權益總計	<u>22,171,922</u>	<u>39</u>	<u>21,565,448</u>	<u>39</u>	<u>20,467,942</u>	<u>38</u>
							負債及權益總計	<u>\$ 57,285,603</u>	<u>100</u>	<u>55,862,857</u>	<u>100</u>	<u>53,633,559</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：謝長融

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

民國一十二年及一十一年七月一日至九月三十日及一十二年及一十一年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	112年7月至9月		111年7月至9月		112年1月至9月		111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))	\$ 4,968,802	100	4,444,711	100	13,903,546	100	14,120,697	100
5000 營業成本(附註六(五)及(十九))	3,430,457	69	3,324,262	75	9,920,272	72	10,038,184	71
營業毛利	1,538,345	31	1,120,449	25	3,983,274	28	4,082,513	29
營業費用：								
6100 推銷費用(附註六(十九))	54,024	1	32,972	1	122,768	1	171,332	1
6200 管理費用(附註六(十九))	455,861	9	402,580	9	1,289,218	9	1,211,802	9
6450 預期信用減損損失(利益)(附註六(四))	278	-	362	-	200	-	(2,026)	-
	510,163	10	435,914	10	1,412,186	10	1,381,108	10
營業淨利	1,028,182	21	684,535	15	2,571,088	18	2,701,405	19
營業外收入及支出：								
7100 利息收入(附註六(二十五))	30,973	1	14,116	-	99,384	1	37,583	-
7010 其他收入(附註六(二十五))	4,311	-	6,967	-	4,630	-	7,330	-
7020 其他利益及損失(附註六(二十五))	14,396	-	7,546	-	(4,927)	-	33,584	-
7050 財務成本(附註六(二十五))	(60,989)	(1)	(77,709)	(1)	(200,587)	(1)	(228,256)	(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))	2,073	-	116	-	5,752	-	(619)	-
	(9,236)	-	(48,964)	(1)	(95,748)	-	(150,378)	(1)
繼續營業部門稅前淨利	1,018,946	21	635,571	14	2,475,340	18	2,551,027	18
7950 減：所得稅費用(附註六(二十))	163,839	4	137,049	3	574,601	4	514,814	4
本期淨利	855,107	17	498,522	11	1,900,739	14	2,036,213	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	1,309	-	1,100	-	(2,504)	-	(1,233)	-
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	66	-	119	-	83	-	235	-
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	1,375	-	1,219	-	(2,421)	-	(998)	-
本期綜合損益總額	\$ 856,482	17	499,741	11	1,898,318	14	2,035,215	14
本期淨利歸屬於：								
8610 母公司業主	\$ 773,285	15	325,417	7	1,449,025	11	1,601,782	11
8620 非控制權益	81,822	2	173,105	4	451,714	3	434,431	3
	\$ 855,107	17	498,522	11	1,900,739	14	2,036,213	14
綜合損益總額歸屬於：								
8710 母公司業主	\$ 773,704	15	326,515	7	1,447,156	11	1,601,324	11
8720 非控制權益	82,778	2	173,226	4	451,162	3	433,891	3
	\$ 856,482	17	499,741	11	1,898,318	14	2,035,215	14
9750 基本每股盈餘(元)(附註六(二十二))	\$ 1.43		0.60		2.68		2.95	
9850 稀釋每股盈餘(元)(附註六(二十二))	\$ 1.43		0.60		2.67		2.94	

董事長：馬志綱



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：謝長融



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

民國一十二年及一十一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

	歸屬於母公司業主之權益					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
	股 本	資本公積	法定盈 餘公積	特別盈 餘公積	未分配 盈餘	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	合 計			
民國一十一年一月一日餘額	\$ 5,541,701	1,421,924	2,151,969	27,847	8,517,243	10,697,059	(29,652)	2,925	(71,196)	17,562,761	2,432,872	19,995,633
本期淨利	-	-	-	-	1,601,782	1,601,782	-	-	-	1,601,782	434,431	2,036,213
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	197	(655)	-	(458)	(540)	(998)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	1,601,782	1,601,782	197	(655)	-	1,601,324	433,891	2,035,215
盈餘指撥及分配：												
提列法定盈餘公積	-	-	350,701	-	(350,701)	-	-	-	-	-	-	-
迴轉特別盈餘公積	-	-	-	(1,120)	1,120	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(1,385,425)	(1,385,425)	-	-	-	(1,385,425)	-	(1,385,425)
採用權益法認列之關聯企業及合資之變動數	-	(216)	-	-	-	-	-	-	-	(216)	(333)	(549)
庫藏股買回	-	-	-	-	-	-	-	-	(25,487)	(25,487)	-	(25,487)
發放予子公司股利調整資本公積	-	29,227	-	-	-	-	-	-	-	29,227	-	29,227
逾時效未領股利	-	634	-	-	-	-	-	-	-	634	93	727
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(181,399)	(181,399)
民國一十一年九月三十日餘額	\$ 5,541,701	1,451,569	2,502,670	26,727	8,384,019	10,913,416	(29,455)	2,270	(96,683)	17,782,818	2,685,124	20,467,942
民國一十二年一月一日餘額	\$ 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
盈餘指撥及分配：												
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)
民國一十二年九月三十日餘額	\$ 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

董事長：馬志綱



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：謝長融



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

民國一十二年及一十一年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	112年1月至9月	111年1月至9月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 2,475,340	2,551,027
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	329,328	311,575
攤銷費用	10,841	7,955
預期信用減損損失(迴轉利益)	200	(2,026)
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(利益)損失	(7,582)	41,653
利息費用	200,587	228,256
利息收入	(99,384)	(37,583)
股利收入	(4,630)	(7,330)
採用權益法認列之關聯企業及合資(利益)損失之份額	(5,752)	619
處分不動產、廠房及設備損失	273	-
收益費損項目合計	423,881	543,119
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)減少	(858,423)	100,983
應收票據及帳款減少	921,918	178,625
存貨(增加)減少	(3,874,591)	655,259
預付款項增加	(79,926)	(53,946)
其他流動資產減少(增加)	38,672	(58,731)
其他金融資產－流動減少	757,579	240,658
取得合約之增額成本(增加)減少	(8,989)	40,508
淨確定福利資產－非流動減少	36	43
其他非流動資產增加	(1)	(31)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(3,103,893)	1,103,368
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	1,256,557	949,279
應付票據(減少)增加	(132,000)	64,688
應付帳款減少	(533,216)	(887,237)
其他應付款減少	(71,891)	(87,032)
員工福利負債－流動增加(減少)	754	(4,802)
負債準備－流動減少	(8,976)	(5,035)
其他流動負債增加(減少)	136,848	(32,042)
淨確定福利負債(減少)增加	(1)	10
其他非流動負債減少	(16,336)	(16,336)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	631,739	(18,507)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(2,472,154)	1,084,861
調整項目合計	(2,048,273)	1,627,980
營運產生之現金流入	427,067	4,179,007
支付之所得稅	(744,397)	(720,411)
營業活動之淨現金(流出)流入	(317,330)	3,458,596

冠德建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一十二年及一十一年一月一日至九月三十日

單位:新台幣千元

	112年1月至9月	111年1月至9月
投資活動之現金流量：		
取得採用權益法之投資	-	(1,020,000)
取得不動產、廠房及設備(附註六(二十九))	(41,003)	(91,177)
處分不動產、廠房及設備	362	-
取得無形資產	(9,769)	(5,179)
其他金融資產—非流動減少	13,222	18,471
預付設備款增加	356	(5,140)
收取之利息	101,321	37,357
收取之股利	4,630	7,330
其他投資活動	-	(549)
投資活動之淨現金流入(流出)	<u>69,119</u>	<u>(1,058,887)</u>
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	6,379,250	3,747,369
短期借款減少	(4,866,288)	(3,684,620)
應付短期票券增加	530,000	110,000
應付短期票券減少	(400,000)	(80,000)
償還公司債	(1,000,000)	-
舉借長期借款	-	5,000
償還長期借款	(153,480)	(323,240)
存入保證金減少	3,513	(400)
租賃本金償還	(167,144)	(154,126)
發放現金股利	(949,302)	(1,356,198)
庫藏股票買回成本	-	(25,487)
支付之利息	(365,199)	(316,298)
非控制權益變動	(342,940)	(181,399)
籌資活動之淨現金流出	<u>(1,331,590)</u>	<u>(2,259,399)</u>
匯率變動對現金及約當現金之影響	83	235
本期現金及約當現金(減少)增加數	(1,579,718)	140,545
期初現金及約當現金餘額	15,522,920	16,080,562
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 13,943,202</u>	<u>16,221,107</u>

謝長融

張勝安

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：馬志綱

馬志綱

經理人：謝長融

張勝安

會計主管：張淑蓮

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
民國一十二年及一十一年第三季
(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一十二年十一月十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

合併公司自民國一十二年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，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「會計政策之揭露」
- 國際會計準則第八號之修正「會計估計值之定義」
- 國際會計準則第十二號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」

合併公司自民國一十二年五月二十三日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第十二號之修正「國際租稅變革-支柱二規則範本」

(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一十三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」

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

合併公司預期下列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十七號之修正「初次適用IFRS 17及IFRS 9比較資訊」

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

· 國際會計準則第二十一號「缺乏可兌換性」

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一一一年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一一一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
			112.9.30	111.12.31	111.9.30	
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)	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	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

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。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(四)員工福利

期中期間之確定福利計畫退休金係採用前一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一一一年度合併財務報告附註五一致。

六、重要會計項目之說明

除下列所述外，本合併財務報告重要會計項目之說明與民國一一一年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一一一年度合併財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
現金及零用金	\$ 12,171	12,016	11,786
銀行存款			
支票存款	1,934,892	3,667,802	3,421,494
活期存款	1,651,767	1,341,239	4,338,518
定期存款	7,666,678	8,412,390	6,205,575
約當現金	2,677,694	2,089,473	2,243,734
	\$ 13,943,202	15,522,920	16,221,107

上述約當現金到期區間分別為民國一一二年十月至十一月、一一二年一月至二月及一一一年十月，利率區間分別為1.27%~1.30%、0.98%~1.20%及0.71%~0.82%。

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

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
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	\$ 105,216	97,466	82,947

- 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，於民國一一二年及一一一年七月一日至九月三十日及一一二年及一一一年一月一日至九月三十日認列之股利收入分別為2,637千元、5,728千元、2,637千元及5,728千元。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.民國一十二年九月三十日、一十一年十二月三十一日及九月三十日，合併公司之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>112.9.30</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.9.30</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：			
國內上市(櫃)公司股票－富邦金 丙種特別股	\$ 1,815	1,783	1,844
國內興(櫃)公司股票－公信電子	552	655	633
國內非上市(櫃)公司股票－永儲	1,751	3,305	2,935
國內非上市(櫃)公司股票－遠見 天下文化出版	5,887	6,766	5,819
國內非上市(櫃)公司股票－匯頂 電腦	-	-	-
合 計	<u>\$ 10,005</u>	<u>12,509</u>	<u>11,231</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，於民國一十二年及一十一年七月一日至九月三十日及一十二年及一十一年一月一日至九月三十日認列之股利收入分別為1,674千元、1,239千元、1,993千元及1,602千元。
- 3.合併公司民國一十二年及一十一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

	<u>112.9.30</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.9.30</u>
應收票據	\$ 1,002	352	576
應收帳款	1,235,164	2,157,591	1,084,610
減：備抵損失	<u>(8,132)</u>	<u>(8,096)</u>	<u>(8,672)</u>
	<u>\$ 1,228,034</u>	<u>2,149,847</u>	<u>1,076,514</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)

	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>
	111.12.31		
	<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	\$ 2,149,847	-	-
逾期90天以上	<u>8,096</u>	100%	<u>8,096</u>
	<u>\$ 2,157,943</u>		<u>8,096</u>
	111.9.30		
	<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	\$ 1,076,514	-	-
逾期90天以上	<u>8,672</u>	100%	<u>8,672</u>
	<u>\$ 1,085,186</u>		<u>8,672</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>112年1月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>
期初餘額	\$ 8,096	12,876
認列之減損損失	401	1,571
減損損失迴轉	(201)	(3,597)
本年度因無法收回而沖銷之金額	<u>(164)</u>	<u>(2,178)</u>
期末餘額	<u>\$ 8,132</u>	<u>8,672</u>

民國一一二年九月三十日、一一一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>112.9.30</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.9.30</u>
存貨－買賣業	\$ 15,042	12,977	15,466
存貨－建設業			
預付房地款	-	4,235	4,235
營建用地	1,371,642	2,899,060	2,899,060
在建房地	15,934,116	11,056,039	10,903,099
待售房地	<u>7,833,970</u>	<u>7,135,537</u>	<u>6,864,442</u>
小計	<u>25,139,728</u>	<u>21,094,871</u>	<u>20,670,836</u>
合計	<u>\$ 25,154,770</u>	<u>21,107,848</u>	<u>20,686,302</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.民國一一二年及一一一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16,739千元及2,029元。
- 2.民國一一二年及一一一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2,635,501千元及3,408,334千元。
- 3.民國一一二年及一一一年一月一日至九月三十日，合併公司在建房地分別依2.236%及1.870%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.民國一一二年九月三十日、一一一年十二月三十一日及九月三十日，合併公司將待售之法定車位信託予他人之金額分別為11,649千元、13,796千元及14,303千元。
- 5.民國一一二年九月三十日、一一一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：

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
關聯企業	\$ 114,963	114,347	14,103
合資	1,025,314	1,021,771	1,020,398
	\$ 1,140,277	1,136,118	1,034,501

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		
			112.9.30	111.12.31	111.9.30
宏匯竹高(股) 公司(註1)	百貨公司業、超級市場 業、無店面零售業等	台灣	20 %	20 %	- %

註1：合併公司於民國一一一年十二月以現金100,000千元取得宏匯竹高(股)公司20%之股權。

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：

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
流動資產	\$ 300,856	299,875	-
非流動資產	200,000	200,000	-
流動負債	-	(100)	-
淨資產	\$ 500,856	499,775	-
歸屬於合併公司淨資產	\$ 100,171	99,955	-

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	<u>112年7月至9月</u>	<u>111年7月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>
營業收入	\$ <u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
繼續營業單位本期淨利	\$ <u>334</u>	<u>-</u>	<u>1,081</u>	<u>-</u>
綜合損益總額	\$ <u>334</u>	<u>-</u>	<u>1,081</u>	<u>-</u>
歸屬於合併公司之綜合損益總額	\$ <u>67</u>	<u>-</u>	<u>216</u>	<u>-</u>

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：

	<u>112.9.30</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.9.30</u>
個別不重大關聯企業之權益之期末彙總帳面金額	\$ <u>14,792</u>	<u>14,392</u>	<u>14,103</u>

	<u>112年7月至9月</u>	<u>111年7月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>
歸屬於合併公司之份額：				
繼續營業單位本期淨損	\$ <u>233</u>	<u>(282)</u>	<u>400</u>	<u>(1,017)</u>
綜合損益總額	\$ <u>233</u>	<u>(282)</u>	<u>400</u>	<u>(1,017)</u>

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埤股份有限公司，截至民國一一二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。

下表係彙總大埤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埤股份有限公司權益之帳面價值。

	<u>112.9.30</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.9.30</u>
所有權權益之比例	<u>51%</u>	<u>51%</u>	<u>51%</u>
流動資產	\$ <u>2,011,230</u>	<u>2,004,350</u>	<u>2,000,808</u>
非流動資產	<u>155</u>	<u>202</u>	<u>-</u>
流動負債	<u>(877)</u>	<u>(939)</u>	<u>(27)</u>
非流動負債	<u>(89)</u>	<u>(141)</u>	<u>-</u>
淨資產	\$ <u>2,010,419</u>	<u>2,003,472</u>	<u>2,000,781</u>
現金及約當現金	\$ <u>107,999</u>	<u>208,931</u>	<u>679,820</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	<u>112.9.30</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.9.30</u>
合併公司所享之淨資產份額	\$ <u>1,025,314</u>	<u>1,021,771</u>	<u>1,020,398</u>
合資權益之帳面金額	\$ <u>1,025,314</u>	<u>1,021,771</u>	<u>1,020,398</u>
	<u>112年7月至9月</u>	<u>111年7月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>
營業收入	\$ -	-	-
繼續營業單位本期淨(損)	\$ 3,478	781	10,072
綜合損益總額	\$ <u>3,478</u>	<u>781</u>	<u>10,072</u>
營業費用	\$ <u>10</u>	<u>9</u>	<u>9</u>
利息收入	\$ <u>4,359</u>	<u>790</u>	<u>12,644</u>
利息費用	\$ <u>1</u>	-	<u>3</u>
所得稅費用	\$ <u>870</u>	-	<u>2,518</u>
合併公司所享之綜合損益總額	\$ <u>1,773</u>	<u>398</u>	<u>5,136</u>

3.擔保

民國一十二年九月三十日、一十一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		
		<u>112.9.30</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.9.30</u>
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：

	<u>112.9.30</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.9.30</u>
流動資產	\$ 11,089,807	11,146,094	10,086,346
非流動資產	693,441	652,598	566,280
流動負債	(7,168,858)	(7,416,157)	(6,819,797)
非流動負債	(188,565)	(196,104)	(183,460)
淨資產	\$ <u>4,425,825</u>	<u>4,186,431</u>	<u>3,649,369</u>
非控制權益期末帳面金額	\$ <u>2,277,707</u>	<u>2,195,666</u>	<u>1,857,851</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	<u>112年7月至9月</u>	<u>111年7月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>
營業收入	\$ <u>2,995,814</u>	<u>3,806,409</u>	<u>10,217,666</u>	<u>8,809,415</u>
本期淨利	\$ 146,398	267,792	678,033	560,213
其他綜合損益	37,093	(85,188)	45,320	(146,429)
綜合損益總額	\$ <u>183,491</u>	<u>182,604</u>	<u>723,353</u>	<u>413,784</u>
歸屬於非控制權益之本期淨利	\$ <u>64,449</u>	<u>155,325</u>	<u>401,118</u>	<u>397,727</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益	\$ <u>65,394</u>	<u>155,469</u>	<u>400,553</u>	<u>397,191</u>
總額				
營業活動現金流量	\$ 452,334	595,457	795,525	1,770,970
投資活動現金流量	(3,453)	10,399	(8,844)	6,051
籌資活動現金流量	(288,039)	298,864	(778,683)	107,978
現金及約當現金增加數	\$ <u>160,842</u>	<u>904,720</u>	<u>7,998</u>	<u>1,884,999</u>
支付予非控制權益之股利	\$ <u>318,582</u>	<u>181,449</u>	<u>318,582</u>	<u>181,449</u>

(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：

	<u>土 地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>租賃改良</u>	<u>其他設備(含運輸、辦公、機器、其他設備及租賃資產)</u>	<u>未完工程</u>	<u>總 計</u>
成本或認定成本：						
民國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	\$ <u>3,607,479</u>	<u>4,380,473</u>	<u>1,021,729</u>	<u>419,325</u>	<u>-</u>	<u>9,429,006</u>
民國111年1月1日餘額	\$ 3,567,078	4,355,494	1,047,652	391,669	3,452	9,365,345
增添	-	9,079	5,841	24,321	7,682	46,923
自預付款項轉入	-	339	-	357	-	696
處分及報廢	-	(21,345)	-	(4,407)	-	(25,752)
裝潢工程調整	-	-	(21,271)	377	(3,452)	(24,346)
重分類	40,401	14,818	-	(811)	-	54,408
民國111年9月30日餘額	\$ <u>3,607,479</u>	<u>4,358,385</u>	<u>1,032,222</u>	<u>411,506</u>	<u>7,682</u>	<u>9,417,274</u>
折舊及減損損失：						
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>

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111年1月1日餘額	\$ -	1,857,836	755,840	248,433	-	2,862,109
本年度折舊	-	83,193	37,071	31,329	-	151,593
處分及報廢	-	(21,345)	-	(4,407)	-	(25,752)
重分類	14,000	6,177	-	(365)	-	19,812
民國111年9月30日餘額	<u>\$ 14,000</u>	<u>1,925,861</u>	<u>792,911</u>	<u>274,990</u>	<u>-</u>	<u>3,007,762</u>
帳面價值：						
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111年1月1日	<u>\$ 3,567,078</u>	<u>2,497,658</u>	<u>291,812</u>	<u>143,236</u>	<u>3,452</u>	<u>6,503,236</u>
民國111年9月30日	<u>\$ 3,593,479</u>	<u>2,432,524</u>	<u>239,311</u>	<u>136,516</u>	<u>7,682</u>	<u>6,409,512</u>

民國一一二年九月三十日、一一一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>
民國111年1月1日餘額	\$ -	3,884,636	16,789	3,901,425
增 添	-	2,939	2,233	5,172
租賃修改	-	(25,765)	-	(25,765)
轉出一租約到期	-	-	(2,281)	(2,281)
民國111年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>3,861,810</u>	<u>16,741</u>	<u>3,878,551</u>
使用權資產之折舊及減損損失：				
民國112年1月1日餘額	\$ -	757,943	12,478	770,421
本期折舊	-	4,504	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>

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111年1月1日餘額	\$ -	555,481	9,215	564,696
本期折舊	-	152,676	4,099	156,775
轉出一租約到期	-	-	(2,281)	(2,281)
民國111年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>708,157</u>	<u>11,033</u>	<u>719,190</u>
帳面價值：				
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>
民國111年1月1日	<u>\$ -</u>	<u>3,329,155</u>	<u>7,574</u>	<u>3,336,729</u>
民國111年9月30日	<u>\$ -</u>	<u>3,153,653</u>	<u>5,708</u>	<u>3,159,361</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>
民國111年1月1日餘額	\$ 335,287	216,663	551,950
移轉至不動產、廠房及設備	(53,200)	(2,019)	(55,219)
重分類	-	(831)	(831)
民國111年9月30日餘額	<u>\$ 282,087</u>	<u>213,813</u>	<u>495,900</u>
折舊及減損損失：			
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>
民國111年1月1日餘額	\$ -	50,288	50,288
本年度折舊	-	3,207	3,207
移轉至不動產、廠房及設備	-	(20,177)	(20,177)
重分類	-	(831)	(831)
民國111年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>32,487</u>	<u>32,487</u>
帳面金額：			
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>
民國111年1月1日	<u>\$ 335,287</u>	<u>166,375</u>	<u>501,662</u>
民國111年9月30日	<u>\$ 282,087</u>	<u>181,326</u>	<u>463,413</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司之投資性不動產公允價值與民國一一一年度合併財務報告附註六(十)所揭露資訊無重大差異。

民國一一二年九月三十日、一一一年十二月三十一日及九月三十日，合併公司之投資性不動產提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(十一)無形資產

合併公司無形資產之成本及攤銷明細如下：

	特許權	商標 及專利權	電腦軟體 及其他	總計
成本：				
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>
民國111年1月1日餘額	\$ 54,199	500	127,972	182,671
單獨取得	-	-	5,179	5,179
民國111年9月30日餘額	<u>\$ 54,199</u>	<u>500</u>	<u>133,151</u>	<u>187,850</u>
攤銷及減損損失：				
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>
民國111年1月1日餘額	\$ 33,147	500	94,620	128,267
本期攤銷	2,605	-	5,350	7,955
民國111年9月30日餘額	<u>\$ 35,752</u>	<u>500</u>	<u>99,970</u>	<u>136,222</u>
帳面價值：				
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111年1月1日	<u>\$ 21,052</u>	<u>-</u>	<u>33,352</u>	<u>54,404</u>
民國111年9月30日	<u>\$ 18,447</u>	<u>-</u>	<u>33,181</u>	<u>51,628</u>

民國一一二年九月三十日、一一一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。

(十二)其他金融資產—流動及取得合約之增額成本

	<u>112.9.30</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.9.30</u>
其他金融資產—流動	\$ 2,917,849	3,675,772	2,063,152
取得合約之增額成本	18,967	9,978	10,389
	<u>\$ 2,936,816</u>	<u>3,685,750</u>	<u>2,073,541</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.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，民國一一二年及一一一年一月一日至九月三十日分別認列18,483千元及45,398千元之推銷費用。

(十三)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
應付商業本票	\$ 130,000	-	30,000

民國一一二年及一一一年一月一日至九月三十日新增金額分別為530,000千元及110,000千元，利率分別為2.538%~2.638%及1.038%~2.238%；償還之金額分別為400,000千元及80,000千元。

(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：

112.9.30			
	幣別	利率區間	到期年度
擔保銀行借款	台幣	2.21%~2.57%	112~117
無擔保銀行借款	台幣	1.69%~2.83%	112~117
合 計			\$ 18,028,178
流 動			\$ 16,743,458
非 流 動			1,284,720
合 計			\$ 18,028,178

111.12.31			
	幣別	利率區間	到期年度
擔保銀行借款	台幣	1.79%~2.56%	112~116
無擔保銀行借款	台幣	1.57%~2.44%	112~113
合 計			\$ 16,668,696
流 動			\$ 15,230,496
非 流 動			1,438,200
合 計			\$ 16,668,696

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

111.9.30				
	幣別	利率區間	到期年度	金額
擔保銀行借款	台幣	1.79%~2.30%	111~116	\$ 11,627,318
無擔保銀行借款	台幣	1.45%~2.44%	112~113	4,714,156
合計				<u>\$ 16,341,474</u>
流動				\$ 14,747,114
非流動				1,594,360
合計				<u>\$ 16,341,474</u>

1. 借款之發行及償還

民國一一二年及一一一年一月一日至九月三十日新增金額分別為6,379,250千元及3,752,369千元；償還之金額分別為5,019,768千元及4,007,860千元。

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：

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
有擔保普通公司債－流動	\$ 1,000,000	2,000,000	1,000,000
有擔保普通公司債－非流動	2,000,000	2,000,000	3,000,000
合計	<u>\$ 3,000,000</u>	<u>4,000,000</u>	<u>4,000,000</u>

1. 合併公司於民國一一二年及一一一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一一一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：

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
流動	<u>\$ 195,155</u>	<u>191,062</u>	<u>176,548</u>
非流動	<u>\$ 2,973,016</u>	<u>3,123,422</u>	<u>3,170,849</u>

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：

	112年7月至9月	111年7月至9月	112年1月至9月	111年1月至9月
租賃負債之利息費用	<u>\$ 14,065</u>	<u>15,218</u>	<u>42,542</u>	<u>44,990</u>
短期及低價租賃之費用	<u>\$ 7,080</u>	<u>4,147</u>	<u>22,041</u>	<u>9,215</u>
新型冠狀病毒肺炎相關租金補貼(其他收入)	<u>\$ -</u>	<u>10,425</u>	<u>-</u>	<u>14,066</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

認列於現金流量表之金額如下：

	<u>112年1月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>
不計入租賃負債衡量之變動租賃給付	\$ <u>84,087</u>	<u>54,939</u>
租賃之現金流出總額	\$ <u>315,814</u>	<u>263,270</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。
- (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) 合併公司向臺灣鐵路管理局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。
- (6) 合併公司與交通部台灣鐵路管理局(以下稱台鐵)簽訂「新左營車站大樓」營運投資契約，由台鐵提供新左營車站大樓地下1F至地上4F商場之東西側商業空間，委託合併公司整建(一年期)營運(十二年期)，期滿後營運權歸台鐵。租金給付除每年需支付定額權利金外，尚需依營業額之一定百分比支付營運權利金。

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。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十七)負債準備

	<u>112.9.30</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.9.30</u>
保固準備	\$ <u>174,260</u>	<u>183,236</u>	<u>176,591</u>

合併公司於民國一一二年及一一一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一一一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：

	<u>112.9.30</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.9.30</u>
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	<u>22,022</u>	<u>29,316</u>	<u>31,748</u>
未折現租賃給付總額	\$ <u>70,652</u>	<u>77,946</u>	<u>80,378</u>

民國一一二年及一一一年七月一日至九月三十日及一一二年及一一一年一月一日至九月三十日由投資性不動產產生之租金收入分別為2,431千元、2,265千元、7,294千元及5,191千元；另尚無發生重大維護及保養費用。

(十九)員工福利

1.確定福利計畫

因前一財務年度結束日後未發生重大市場波動、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一一一年及一一〇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>112年7月至9月</u>	<u>111年7月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>
營業成本	\$ <u>60</u>	<u>55</u>	<u>197</u>	<u>214</u>
營業費用	\$ <u>68</u>	<u>98</u>	<u>318</u>	<u>989</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.確定提撥計畫

合併公司確定提撥退休金辦法下之退休金費用如下，已提撥至勞工保險局：

	<u>112年7月至9月</u>	<u>111年7月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>
營業成本	\$ <u>5,029</u>	<u>4,933</u>	<u>15,093</u>	<u>13,626</u>
營業費用	\$ <u>5,974</u>	<u>5,672</u>	<u>17,418</u>	<u>16,221</u>

3.短期帶薪假負債

	<u>112.9.30</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.9.30</u>
短期帶薪假負債	\$ <u>20,928</u>	<u>20,174</u>	<u>17,105</u>

(二十)所得稅

1.合併公司所得稅費用明細如下：

	<u>112年7月至9月</u>	<u>111年7月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>
當期所得稅費用				
當期產生	\$ 139,558	125,868	406,190	351,951
未分配盈餘加徵	-	-	88,413	110,645
調整前期之當期所得稅	-	(21)	553	(2,677)
土地增值稅	<u>23,589</u>	<u>10,220</u>	<u>81,305</u>	<u>47,449</u>
	<u>163,147</u>	<u>136,067</u>	<u>576,461</u>	<u>507,368</u>
遞延所得稅費用				
暫時性差異之發生及迴轉	<u>692</u>	<u>982</u>	<u>(1,861)</u>	<u>7,446</u>
繼續營業單位之所得稅費用	\$ <u>163,839</u>	<u>137,049</u>	<u>574,600</u>	<u>514,814</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一一〇年度。

(二十一)資本及其他權益

除下列所述外，合併公司於民國一一二年及一一一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一一一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>112.9.30</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.9.30</u>
發行股票溢價	\$ 827,906	827,906	827,906
公司債轉換溢價	236,408	236,408	236,408
庫藏股票交易	345,697	325,201	325,201
處分資產增益	34,912	34,912	34,912
其他	<u>27,478</u>	<u>27,142</u>	<u>27,142</u>
	\$ <u>1,472,401</u>	<u>1,451,569</u>	<u>1,451,569</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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末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，則自前期末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。截至民國一一二年九月三十日，特別盈餘公積餘額為26,544千元。

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一一二年六月十九日及民國一一一年六月二十九日經股東常會決議民國一一一年度及一一〇年盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	111年度		110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	\$ 1.75	<u>969,798</u>	2.50	<u>1,385,425</u>

3.庫藏股

(1)本公司於民國一一一年八月五日經董事會決議，為將股份轉讓予員工而買回庫藏股共計1,000千股，買回期間為民國一一一年八月十日至十月六日，截至民國一一二年九月三十日止，本公司已全數買回，收買金額共計27,520千元，庫藏股金額共計27,506千元。民國一一二年九月三十日，未註銷之股數共計1,000千股。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)民國一十二年及一十一年九月三十日，合併公司持有本公司股票情形如下：

單位：千股

子公司名稱	112.9.30			111.9.30		
	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	18,233	550	1,222	13,915
捷群投資	9,373	55,384	310,718	9,373	55,384	237,139
冠慶機電	1,768	14,590	58,599	1,768	14,590	44,723
	<u>11,691</u>	<u>\$ 71,196</u>	<u>387,550</u>	<u>11,691</u>	<u>71,196</u>	<u>295,777</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>
民國111年1月1日餘額	\$ (29,652)	2,925	(5,223)	(31,950)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	197	-	38	235
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	-	(655)	(578)	(1,233)
民國111年9月30日餘額	<u>\$ (29,455)</u>	<u>2,270</u>	<u>(5,763)</u>	<u>(32,948)</u>

(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：

	112年7月至9月	111年7月至9月	112年1月至9月	111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>\$ 773,285</u>	<u>325,417</u>	<u>1,449,025</u>	<u>1,601,782</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>541,479</u>	<u>541,953</u>	<u>541,479</u>	<u>542,304</u>
	<u>\$ 1.43</u>	<u>0.60</u>	<u>2.68</u>	<u>2.95</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>\$ 773,285</u>	<u>325,417</u>	<u>1,449,025</u>	<u>1,601,782</u>
普通股加權平均流通在外股數	541,479	541,953	541,479	542,304
員工股票酬勞之影響	797	1,259	1,173	1,724
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>542,276</u>	<u>543,212</u>	<u>542,652</u>	<u>544,028</u>
	<u>\$ 1.43</u>	<u>0.60</u>	<u>2.67</u>	<u>2.94</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二十三)客戶合約之收入

1.收入之細分

	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	\$ 2,458,625	2,094,540	415,637	4,968,802
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>
	111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	\$ 797,863	3,268,501	378,347	4,444,711
主要產品/服務線：				
房地銷售收入	\$ 822,478	-	-	822,478
工程合約收入	(27,696)	3,268,501	-	3,240,805
專櫃淨額收入	-	-	308,162	308,162
勞務提供收入	611	-	7,312	7,923
租賃收入	2,470	-	34,087	36,557
其他收入	-	-	28,786	28,786
	<u>\$ 797,863</u>	<u>3,268,501</u>	<u>378,347</u>	<u>4,444,711</u>
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品	\$ 823,089	-	339,457	1,162,546
隨時間逐步移轉之收入	2,470	-	38,890	41,360
隨時間逐步移轉之工程	(27,696)	3,268,501	-	3,240,805
	<u>\$ 797,863</u>	<u>3,268,501</u>	<u>378,347</u>	<u>4,444,711</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	\$ 4,440,173	8,247,884	1,215,489	13,903,546
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
	\$ 4,440,173	8,247,884	1,215,489	13,903,546
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	218,545	8,247,884	-	8,466,429
	\$ 4,440,173	8,247,884	1,215,489	13,903,546

	111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	\$ 5,604,779	7,495,710	1,020,208	14,120,697
主要產品/服務線：				
房地銷售收入	\$ 5,544,655	-	-	5,544,655
工程合約收入	41,102	7,495,721	-	7,536,823
專櫃淨額收入	-	-	829,361	829,361
勞務提供收入	13,234	-	20,025	33,259
租賃收入	5,788	(11)	92,128	97,905
其他收入	-	-	78,694	78,694
	\$ 5,604,779	7,495,710	1,020,208	14,120,697
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品	\$ 5,557,889	-	913,835	6,471,724
隨時間逐步移轉之收入	5,788	(11)	106,373	112,150
隨時間逐步移轉之工程	41,102	7,495,721	-	7,536,823
	\$ 5,604,779	7,495,710	1,020,208	14,120,697

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.合約餘額

	<u>112.9.30</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.9.30</u>
應收票據及帳款	\$ 1,236,166	2,157,943	1,085,186
減：備抵損失	(8,132)	(8,096)	(8,672)
合 計	<u>\$ 1,228,034</u>	<u>2,149,847</u>	<u>1,076,514</u>
合約資產－工程	\$ 2,534,362	1,675,939	1,874,793
減：備抵損失	-	-	-
合 計	<u>\$ 2,534,362</u>	<u>1,675,939</u>	<u>1,874,793</u>
合約負債－工程	\$ 2,267,334	1,635,353	1,781,013
合約負債－房地銷售	898,740	306,601	647,840
合約負債－健身房	12,856	12,011	11,628
合約負債－紅利點數	42,545	17,009	38,748
合約負債－禮券	80,887	74,831	78,706
合 計	<u>\$ 3,302,362</u>	<u>2,045,805</u>	<u>2,557,935</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。爰民國一一二年及一一一年七月一日至九月三十日及一一二年及一一一年一月一日至九月三十日並無其他重大變動情形。

截至民國一一二年九月三十日止，合併公司預售房地個案交付信託之預售屋款金額及孳息之金額為127,092千元，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：

<u>工程代號</u>	<u>112.9.30</u>
101A	<u>\$ 127,092</u>

(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。

本公司民國一一二年及一一一年七月一日至九月三十日及一一二年及一一一年一月一日至九月三十日員工酬勞估列金額分別為15,580千元、5,080千元、26,428千元及31,857千元，董事酬勞估列金額分別為15,580千元、5,080千元、26,428千元及31,857千元，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。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

本公司民國一一一年度及一一〇年度員工酬勞提列金額分別為41,942千元及53,929千元，董事酬勞提列金額分別為41,942千元及53,929千元，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。

(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>112年7月至9月</u>	<u>111年7月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>
銀行存款(含短票息)	\$ 30,796	12,797	98,905	33,622
放款及應收款	117	981	317	2,434
工程存出保證金(含押金)	60	140	135	424
其他利息收入	-	198	27	1,103
	<u>\$ 30,973</u>	<u>14,116</u>	<u>99,384</u>	<u>37,583</u>

2.其他收入

合併公司之其他收入明細如下：

	<u>112年7月至9月</u>	<u>111年7月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>
股利收入	\$ <u>4,311</u>	<u>6,967</u>	<u>4,630</u>	<u>7,330</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>112年7月至9月</u>	<u>111年7月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>
外幣兌換利益	\$ 1,980	5,967	2,440	9,051
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益(損失)	(77)	(15,582)	7,582	(41,653)
處分不動產、廠房及設備損失	-	-	(273)	-
補助收入	-	10,476	-	14,338
租金收入	273	179	809	510
其他收入	12,433	7,663	88,958	53,146
其他支出	(213)	(1,157)	(104,443)	(1,808)
	<u>\$ 14,396</u>	<u>7,546</u>	<u>(4,927)</u>	<u>33,584</u>

4.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	<u>112年7月至9月</u>	<u>111年7月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>
利息費用				
銀行借款	\$ 104,358	81,332	291,158	230,793
支付代金利息	64	29	149	63
公司債利息及手續費	12,667	17,613	38,342	52,263
租賃負債息	14,002	15,218	42,379	44,990
其他	303	196	890	664
減：利息資本化	(70,405)	(36,679)	(172,331)	(100,517)
	<u>\$ 60,989</u>	<u>77,709</u>	<u>200,587</u>	<u>228,256</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年度合併財務報告附註六(二十五)。

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
112年9月30日						
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>
111年12月31日						
非衍生金融負債						
長短期借款(含一年內到期)	\$ 16,668,696	17,134,531	10,927,881	4,413,182	1,793,468	-
普通公司債(含一年內)	4,000,000	4,039,600	2,007,375	2,032,225	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	7,257,175	7,257,175	5,373,925	1,883,250	-	-
存入保證金	96,204	96,204	-	96,204	-	-
其他流動及非流動負債(長期負債)	32,672	32,892	16,490	16,402	-	-
租賃負債(含一年內到期)	3,314,484	3,845,738	245,058	470,844	464,549	2,665,287
	<u>\$ 31,369,231</u>	<u>32,406,140</u>	<u>18,570,729</u>	<u>8,912,107</u>	<u>2,258,017</u>	<u>2,665,287</u>
111年9月30日						
非衍生金融負債						
長短期借款(含一年內到期)	\$ 16,341,474	16,815,605	7,154,989	7,700,339	1,960,277	-
應付短期票券	30,000	30,000	30,000	-	-	-
普通公司債(含一年內)	4,000,000	4,047,994	1,003,078	2,026,784	1,018,132	-
應付票據、帳款及其他應付款	6,044,270	6,044,270	4,210,156	1,834,114	-	-
存入保證金	97,414	97,414	-	97,414	-	-
其他流動及非流動負債(長期負債)	32,672	32,892	16,490	16,402	-	-
租賃負債(含一年內到期)	3,347,397	3,897,402	231,828	469,014	465,463	2,731,097
	<u>\$ 29,893,227</u>	<u>30,965,577</u>	<u>12,646,541</u>	<u>12,144,067</u>	<u>3,443,872</u>	<u>2,731,097</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。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一二年及一一一年一月一日至九月三十日之稅前淨利將減少或增加135,211千元及122,561千元，考量利息資本化後之淨利將減少或增加72,728千元及85,090千元，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	112年1月至9月		111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%	\$ 1,001	10,522	1,123	8,295
下跌10%	\$ (1,001)	(10,522)	(1,123)	(8,295)

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：

	112.9.30				
	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	\$ 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	\$18,264,650	107,583	-	7,638	115,221

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

		112.9.30			
		公允價值			
帳面金額	第一級	第二級	第三級	合計	
按攤銷後成本衡量之金融負債					
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>
		111.12.31			
		公允價值			
帳面金額	第一級	第二級	第三級	合計	
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
強制透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產	\$ 97,466	97,466	-	-	97,466
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 12,509	2,438	-	10,071	12,509
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$15,522,920	-	-	-	-
應收票據及帳款	2,149,847	-	-	-	-
其他金融資產-流動	3,675,772	-	-	-	-
其他金融資產-非流動	73,566	-	-	-	-
小計	21,422,105	-	-	-	-
合計	<u>\$21,532,080</u>	<u>99,904</u>	<u>-</u>	<u>10,071</u>	<u>109,975</u>
按攤銷後成本衡量之金融負債					
長短期借款(含一年內)	\$16,668,696	-	-	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	7,257,175	-	-	-	-
應付公司債(含一年內)	4,000,000	-	-	-	-
其他流動負債(長期應付款)	16,336	-	-	-	-
其他非流動負債(長期應付款)	16,336	-	-	-	-
租賃負債(含一年內)	3,314,484	-	-	-	-
存入保證金	96,204	-	-	-	-
合計	<u>\$31,369,231</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	111.9.30				
	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	\$ 82,947	82,947	-	-	82,947
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 11,231	2,477	-	8,754	11,231
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$16,221,107	-	-	-	-
應收票據及帳款	1,076,514	-	-	-	-
其他金融資產-流動	2,063,152	-	-	-	-
其他金融資產-非流動	60,671	-	-	-	-
小計	19,421,444	-	-	-	-
合計	\$19,515,622	85,424	-	8,754	94,178
按攤銷後成本衡量之金融負債					
長短期借款(含一年內)	\$16,341,474	-	-	-	-
應付短期票券	30,000	-	-	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	6,044,270	-	-	-	-
應付公司債(含一年內)	4,000,000	-	-	-	-
其他流動負債(長期應付款)	16,336	-	-	-	-
其他非流動負債(長期應付款)	16,336	-	-	-	-
租賃負債(含一年內)	3,347,397	-	-	-	-
存入保證金	97,414	-	-	-	-
合計	\$29,893,227	-	-	-	-

(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。

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。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司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112年1月1日	\$ <u>10,071</u>
民國112年9月30日	\$ <u>7,638</u>
民國111年1月1日	\$ <u>9,547</u>
民國111年9月30日	\$ <u>8,754</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)」。其中與民國一一二年及一一一年九月三十日仍持有之資產相關者如下：

	<u>112年7月至9月</u>	<u>111年7月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>
總利益或損失				
認列於其他綜合損益 (列報於「透過其他 綜合損益按公允價值 衡量之金融資產未實 現評價利益(損 失)」)	\$ <u>1,494</u>	<u>1,242</u>	<u>(2,433)</u>	<u>(793)</u>

(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一一一年度合併財務報告附註六(二十六)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、政策及程序與民國一一一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一一一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一一一年度合併財務報告附註六(二十七)。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二十九)非現金交易之投資及籌資活動

合併公司於民國一一二年及一一一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：

	112年1月至9月	111年1月至9月
購置不動產、廠房及設備	\$ 33,968	46,923
加：期初應付設備款	27,286	80,080
減：期末應付設備款	(20,251)	(35,826)
	\$ 41,003	91,177

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
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.合併公司於民國一一二年及一一一年一月一日至九月三十日捐贈予其他關係人分別為16,000千元及17,750千元，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，於民國一一二年及一一一年七月一日至九月三十日及一一二年及一一一年一月一日至九月三十日之租金收入皆為32千元、24千元、97千元及52千元。
- 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，截至民國一一二年九月三十日已支付150千元，另該合約已於民國一一二年度終止。

4.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	112.9.30	111.12.31	111.9.30
其他金融資產 - 流動	合資公司	\$ -	-	9
其他應付款	關聯企業	\$ -	150	150

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	112年7月至9月	111年7月至9月	112年1月至9月	111年1月至9月
短期員工福利	\$ 31,257	27,388	107,685	88,593
退職後福利	71	65	217	205
	\$ 31,328	27,453	107,902	88,798

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	112.9.30	111.12.31	111.9.30
待售房地	銀行借款	\$ 7,544,932	6,136,065	6,147,604
營建用地	"	211,953	1,724,867	1,739,371
在建房地	"	14,634,380	8,876,318	8,430,058
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	6,240,216	6,299,209	6,324,493
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	2,027,128	2,541,820	1,142,897
其他金融資產-非流動	履約保證及信託	51,316	50,802	50,795
		\$ 30,709,925	25,629,081	23,835,218

註：合併公司民國一一二年九月三十日、一一一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：

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
承攬工程契約總額	\$ 43,082,447	42,465,890	41,930,660
已收取金額	\$ 21,891,351	14,488,226	13,286,711

2.合併公司與客戶簽訂之預售及成屋銷售合約價款如下：

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
已簽訂之銷售合約價款	\$ 7,438,406	3,166,981	3,419,837
已依約收取金額	\$ 898,740	306,601	729,840

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 3.合併公司於民國一一二年九月三十日、一一一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>112.9.30</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.9.30</u>
存出保證票據	\$ <u>232,550</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>112.9.30</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.9.30</u>
存出保證金	\$ <u>414,002</u>	<u>686,090</u>	<u>690,103</u>
履約保證函	\$ <u>1,745,895</u>	<u>1,552,737</u>	<u>1,427,368</u>

- 5.合併公司因權利變換支付權利金未認列之合約承諾如下：

	<u>112.9.30</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.9.30</u>
取得存貨(建設業)	\$ <u>3,455,265</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

- 6.合併公司於民國一一二年九月三十日、一一一年十二月三十一日及九月三十日為工程開立之保證票據皆為57,992千元。

- 7.合併公司於民國一一二年九月三十日、一一一年十二月三十一日及九月三十日為工程保固履約保證及預付款保證等，開立之銀行保證函分別為3,294,195千元、4,279,154千元及4,455,007千元。

- 8.合併公司分別於民國一一一年及一一〇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」，並承諾於民國一一二年度及一一一年度分別捐贈18,000千元及20,000千元，以作為該基金會推展會務之用。

- 9.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。

- 10.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。

- 11.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	112年7月至9月			111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	139,911	168,746	308,657	152,423	141,869	294,292
勞健保費用	12,744	13,855	26,599	10,439	11,371	21,810
退休金費用	5,089	6,042	11,131	4,988	5,770	10,758
其他員工福利費用	16,653	12,510	29,163	3,929	12,789	16,718
折舊費用	6,375	105,446	111,821	2,144	102,942	105,086
攤銷費用	140	4,258	4,398	-	2,623	2,623

功能別 性質別	112年1月至9月			111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	445,103	496,566	941,669	408,781	462,957	871,738
勞健保費用	38,156	40,690	78,846	31,156	33,293	64,449
退休金費用	15,290	17,736	33,026	13,840	17,210	31,050
其他員工福利費用	24,607	30,216	54,823	10,902	27,674	38,576
折舊費用	16,097	313,231	329,328	6,444	305,131	311,575
攤銷費用	220	10,621	10,841	-	7,955	7,955

(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

民國一一二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 關係 (註一) 公司名稱	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	\$ 8,851,241	14,192	14,192	14,192	-	0.32 %	8,851,241	N	Y	N
2	頂天營造	冠德建設 母子公司	53,290	14,192	14,192	14,192	-	26.63 %	53,290	N	Y	N
2	"	根基營造 母子公司	7,993,484	1,376,500	1,376,500	1,376,500	-	2,583.04 %	15,986,968	N	Y	N
3	環球購物	冠禪生活 2	6,603,624	110,000	110,000	20,000	-	2.00 %	11,006,040	Y	N	N
3	"	冠誠生活 2	6,603,624	61,550	61,550	61,550	-	1.12 %	11,006,040	Y	N	N
3	"	冠友生活 2	6,603,624	180,000	180,000	-	-	3.27 %	11,006,040	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	604	36,652	- %	36,652	
"	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	1,751	0.20 %	1,751	
"	股票－公信	-	"	29	552	0.05 %	552	
"	股票－富邦金丙特	-	"	12	657	- %	657	
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	563	34,202	- %	34,202	
"	股票－永豐金	-	"	229	3,984	- %	3,984	
"	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	613	- %	613	
"	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	500	30,378	- %	30,378	
"	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	545	- %	545	
"	股票－遠見天下文化出版	-	"	177	5,887	0.59 %	5,887	

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	臺北市松山區敦化段四小段363-1地號等五等土地權利金	112.07	6,910,530	3,455,265	國防部政治作戰局	非關係人	-	-	-	-	都更權利價值	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	111.12-112.09	係出售存貨，故不適用	不適用	1,559,901	1,559,901	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	1,857,951	28.21%	50%為即期、50%為60天	約當	與一般略長	(779,173)	(63.67)%	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	(1,857,951)	(16.68)%	依合約逐期收款與一般略長	"	"	779,173	21.14%	"

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	779,173	3.66	-	-	93,691	-

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			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營業收入或總資產之比率
0	本公司	根基營造	1	營建成本	1,914,232	50%為即期、50%為60天	13.77 %
0	本公司	根基營造	1	待售房地	148,712	50%為即期、50%為60天	0.26 %
0	本公司	根基營造	1	在建房屋	116,864	50%為即期、50%為60天	0.20 %

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形			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	應付票據及帳款-關係人	779,173	50%為即期、50%為60天	1.36 %
0	本公司	根基營造	1	營業收入	4,928	一季一付	0.04 %
0	本公司	根基營造	1	營業外收入	2,857	100%即期	0.02 %
0	本公司	根基營造	1	營業費用	2,520	一季一付	0.02 %
0	本公司	頂天營造	1	營建成本	53,030	50%為即期、50%為60天	0.38 %
0	本公司	頂天營造	1	在建房地	2,974	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	8,732	50%為即期、50%為60天	0.02 %
0	本公司	頂天營造	1	營業收入	74	一季一付	- %
0	本公司	冠慶機電	1	營業收入	74	一季一付	- %
0	本公司	環球購物	1	營業外收入	2,143	月付	0.02 %
1	根基營造	本公司	2	營業收入	1,914,232	50%為即期、50%為60天	13.77 %
1	根基營造	本公司	2	營業成本	265,576	50%為即期、50%為60天	1.91 %
1	根基營造	本公司	2	應收票據及帳款-關係人、合約資產	779,173	50%為即期、50%為60天	1.36 %
1	根基營造	本公司	2	營業收入	2,520	一季一付	0.02 %
1	根基營造	本公司	2	營業費用	4,928	一季一付、100%即期	0.04 %
1	根基營造	本公司	2	營業費用	2,857	一季一付、100%即期	0.02 %
2	頂天營造	本公司	2	營業收入	53,030	50%為即期、50%為60天	0.38 %
2	頂天營造	本公司	2	營業成本	2,974	50%為即期、50%為60天	0.02 %
2	頂天營造	本公司	2	應收票據及帳款-關係人、合約資產	8,732	50%為即期、50%為60天	0.02 %
2	頂天營造	本公司	2	租賃負債	74	一季一付	- %
3	冠慶機電	本公司	2	租賃負債	74	一季一付	- %
2	環球購物	本公司	2	營業費用	2,143	月付	0.02 %
2	環球購物	冠誠生活	3	應收帳款-關係人	46,928	一年一收、月結30天	0.08 %
2	環球購物	冠誠生活	3	營業收入	40,339	一年一收	0.29 %
2	環球購物	冠誠生活	2	應收帳款-關係人	13,144	一年一收、月結30天	0.02 %
2	環球購物	冠誠生活	2	營業收入	12,746	一年一收	0.09 %
2	環球購物	冠誠生活	2	應收帳款-關係人	3,434	一年一收、月結30天	0.01 %
2	環球購物	冠誠生活	3	營業收入	3,301	一年一收	0.02 %
5	冠誠生活	環球購物	3	應付帳款-關係人	46,928	一年一付、月結30天	0.08 %
5	冠誠生活	環球購物	3	營業費用	40,339	一年一付	0.29 %
6	冠樺生活	環球購物	3	其他應付款-關係人	13,144	一年一付、月結30天	0.02 %
6	冠樺生活	環球購物	3	營業費用	12,746	一年一付	0.09 %
7	冠友生活	環球購物	3	其他應付款-關係人	3,434	一年一付、月結30天	0.01 %
7	冠友生活	環球購物	3	營業費用	3,301	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。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一一二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	41,268	34.18 %	1,284,608	678,025	208,547	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 %	4,648,485	316,512	265,924	"
"	大埤	台灣	商業不動產開發業	1,020,000	1,020,000	102,000	51.00 %	1,025,314	10,072	5,136	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 %	493,240	21,489	21,484	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 %	244,151	9,512	9,508	"
捷群投資	頂天營造	台灣	綜合營造業等	16,500	16,500	-	30.00 %	15,987	5,510	1,653	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 %	37,303	5,510	3,857	"
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 %	14,792	857	400	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 %	355,750	95,050	95,050	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 %	149,289	7,871	6,307	"
"	冠鼎環球	香港	投資經營中國大陸商場總體規劃、配套工程諮詢、商場租賃策劃和諮詢	9,339 (HKD390千元)	9,339 (HKD390千元)	- (有限公司)	100.00 %	1,818	(64)	(64)	"
"	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 %	100,171	1,081	216	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 %	91,509	(509)	(509)	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	11,408,801 (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		66,306,202	11.96 %

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：

	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>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

111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	\$ 797,863	3,268,501	378,347	-	4,444,711
部門間收入	<u>1,692</u>	<u>537,908</u>	<u>16,691</u>	<u>(556,291)</u>	<u>-</u>
收入總計	<u>\$ 799,555</u>	<u>3,806,409</u>	<u>395,038</u>	<u>(556,291)</u>	<u>4,444,711</u>
應報導部門損益	<u>\$ 401,385</u>	<u>329,101</u>	<u>110,991</u>	<u>(205,906)</u>	<u>635,571</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>
111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	\$ 5,604,779	7,495,710	1,020,208	-	14,120,697
部門間收入	<u>5,076</u>	<u>1,313,705</u>	<u>44,783</u>	<u>(1,363,564)</u>	<u>-</u>
收入總計	<u>\$ 5,609,855</u>	<u>8,809,415</u>	<u>1,064,991</u>	<u>(1,363,564)</u>	<u>14,120,697</u>
應報導部門損益	<u>\$ 1,952,570</u>	<u>720,187</u>	<u>257,227</u>	<u>(378,957)</u>	<u>2,551,027</u>
應報導部門資產					
112年9月30日	<u>\$ 41,165,392</u>	<u>11,783,248</u>	<u>11,934,627</u>	<u>(7,596,764)</u>	<u>57,286,503</u>
111年12月31日	<u>\$ 39,085,228</u>	<u>11,798,692</u>	<u>12,108,433</u>	<u>(7,129,496)</u>	<u>55,862,857</u>
111年9月30日	<u>\$ 38,101,168</u>	<u>10,652,626</u>	<u>11,756,355</u>	<u>(6,876,590)</u>	<u>53,633,559</u>
應報導部門負債					
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>
111年12月31日	<u>\$ 20,568,749</u>	<u>7,612,261</u>	<u>6,769,607</u>	<u>(653,208)</u>	<u>34,297,409</u>
111年9月30日	<u>\$ 20,318,351</u>	<u>7,003,257</u>	<u>6,580,385</u>	<u>(736,376)</u>	<u>33,165,617</u>