

股票代碼：2520

冠德建設股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師核閱報告

民國一一四年及一一三年第二季

公司地址：台北市和平東路三段131號2樓
電 話：(02)2378-6789

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、會計師核閱報告書	3
四、合併資產負債表	4
五、合併綜合損益表	5
六、合併權益變動表	6
七、合併現金流量表	7
八、合併財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8~9
(四)重大會計政策之彙總說明	10~11
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	11
(六)重要會計項目之說明	12~39
(七)關係人交易	40
(八)質押之資產	40~41
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	41~42
(十)重大之災害損失	42
(十一)重大之期後事項	42
(十二)其 他	42~43
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	43~45
2.轉投資事業相關資訊	46
3.大陸投資資訊	46
(十四)部門資訊	47~48



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)民國一一四年及一一三年六月三十日之合併資產負債表，與民國一一四年及一一三年四月一日至六月三十日及一一四年及一一三年一月一日至六月三十日之合併綜合損益表，暨民國一一四年及一一三年一月一日至六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一一四年及一一三年六月三十日之合併財務狀況，與民國一一四年及一一三年四月一日至六月三十日及一一四年及一一三年一月一日至六月三十日之合併財務績效暨民國一一四年及一一三年一月一日至六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

林沂廷



會計師：

陳寧志



證券主管機關：金管證審字第1090332798號
核准簽證文號：金管證審字第1000011652號
民國一一四年八月八日

冠德建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一一四年六月三十日
二〇一五年十二月三十一日及六月三十日

單位：新台幣千元



資產	114.6.30		113.12.31		113.6.30		負債及權益	114.6.30		113.12.31		113.6.30							
	金額	%	金額	%	金額	%		金額	%	金額	%	金額	%						
流動資產：																			
1100 現金及約當現金(附註六(一)及(二十六))	\$ 16,272,504	27	18,207,129	31	16,537,903	29	2100 短期借款(附註六(十四)及(二十六))	\$ 14,620,608	24	11,469,294	20	11,731,547	21						
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))	166,197	-	171,408	-	144,681	-	2110 應付短期票券(附註六(十三)及(二十六))	350,000	1	-	-	375,800	1						
1140 合約資產—流動(附註六(二十三))	2,872,964	5	3,588,840	6	2,910,389	5	2130 合約負債—流動(附註六(二十三))	2,674,751	4	3,149,490	5	3,291,871	6						
1170 應收票據及帳款淨額(附註六(四)、(二十三)及(二十六))	2,104,289	3	1,523,710	3	1,708,899	3	2150 應付票據(附註六(二十六))	292,064	-	327,268	1	321,960	1						
1220 本期所得稅資產	217	-	288	-	164	-	2170 應付帳款(附註六(二十六))	5,705,252	10	5,687,226	10	5,819,746	10						
1300 存貨—買賣業(附註六(五))	8,478	-	8,832	-	8,912	-	2200 其他應付款(附註六(二十六))	2,953,148	5	1,069,023	2	2,392,762	4						
1320 存貨(建設業適用)(附註六(五)及八)	27,095,844	44	21,677,872	37	22,805,209	40	2230 本期所得稅負債	388,418	1	806,783	1	574,784	1						
1410 預付款項	620,649	1	507,045	1	297,349	1	2250 負債準備—流動(附註六(十七))	169,412	-	174,197	-	179,111	-						
1476 其他金融資產—流動(附註六(十二)、(二十六)及八)	1,514,110	2	1,614,365	3	2,006,506	3	2251 員工福利負債準備—流動(附註六(十九))	14,849	-	19,715	-	13,046	-						
1479 其他流動資產—其他	91,260	-	44,605	-	40,170	-	2280 租賃負債—流動(附註六(十六)及(二十六))	237,253	-	217,033	-	205,730	-						
1480 取得合約之增額成本—流動(附註六(十二))	3,172	-	6,076	-	13,432	-	2321 一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(十五)及(二十六))	1,000,000	2	1,000,000	2	1,000,000	2						
	<u>50,749,684</u>	<u>82</u>	<u>47,350,170</u>	<u>81</u>	<u>46,473,614</u>	<u>81</u>	2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十四)及(二十六))	204,640	-	204,640	-	204,640	-						
非流動資產：																			
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))	36,091	-	34,871	-	35,450	-	2399 其他流動負債—其他(附註六(二十六))	81,595	-	39,709	-	102,235	-						
1550 採用權益法之投資(附註六(六))	1,141,488	2	1,145,957	2	1,140,840	2		<u>28,691,990</u>	<u>47</u>	<u>24,164,378</u>	<u>41</u>	<u>26,213,232</u>	<u>46</u>						
1600 不動產、廠房及設備(附註六(八)及八)	5,960,916	10	6,028,650	11	6,124,048	11	非流動負債：												
1755 使用權資產(附註六(九))	2,786,402	5	2,878,510	5	2,981,534	5	2530 應付公司債(附註六(十五)及(二十六))	2,000,000	3	2,000,000	4	2,000,000	4						
1760 投資性不動產(附註六(十)及八)	440,680	1	442,722	1	456,077	1	2540 長期借款(附註六(十四)及(二十六))	626,600	1	728,920	1	831,240	1						
1780 無形資產(附註六(十一))	55,094	-	58,488	-	61,188	-	2573 遲延所得稅負債—其他	276	-	1,288	-	1,231	-						
1840 遲延所得稅資產	51,575	-	52,558	-	54,833	-	2580 租賃負債—非流動(附註六(十六)及(二十六))	2,786,957	5	2,925,660	5	2,987,714	5						
1975 淨確定福利資產—非流動	10,169	-	10,187	-	6,985	-	2640 淨確定福利負債—非流動	1,430	-	1,430	-	-	-						
1980 其他金融資產—非流動(附註六(二十六)及八)	65,431	-	69,337	-	95,248	-	2645 存入保證金(附註六(二十六))	108,530	-	110,040	-	98,396	-						
1995 其他非流動資產—其他	91,201	-	60,176	-	51,954	-		<u>5,523,793</u>	<u>9</u>	<u>5,767,338</u>	<u>10</u>	<u>5,918,581</u>	<u>10</u>						
	<u>10,639,047</u>	<u>18</u>	<u>10,781,456</u>	<u>19</u>	<u>11,008,157</u>	<u>19</u>	負債總計												
資產總計	\$ 61,388,731	100	58,131,626	100	57,481,771	100	歸屬母公司業主之權益(附註六(二十一))：	3110 普通股股本	5,541,701	9	5,541,701	10	5,541,701	9					
							3150 待分配股票股利	553,170	1	-	-	-	-						
							3200 資本公積	1,494,043	2	1,493,812	3	1,472,805	3						
							3300 保留盈餘	16,048,081	26	17,629,009	30	15,214,508	26						
							3400 其他權益	(28,516)	-	(28,690)	-	(28,509)	-						
							3500 庫藏股票	(98,702)	-	(98,702)	-	(98,702)	-						
							歸屬母公司業主之權益小計	23,509,777	38	24,537,130	43	22,101,803	38						
							36XX 非控制權益(附註六(七))	3,663,171	6	3,662,780	6	3,248,155	6						
							權益總計	27,172,948	44	28,199,910	49	25,349,958	44						
							負債及權益總計	\$ 61,388,731	100	58,131,626	100	57,481,771	100						

(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：張勝安



會計主管：張淑蓮



董事長：馬志綱

~4~

冠德建設股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一一四年及一一三年四月一日至六月三十日及一一三年一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

	114年4月至6月		113年4月至6月		114年1月至6月		113年1月至6月	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000 華業收入(附註六(十八)及(二十三))	\$ 5,339,326	100	10,344,329	100	10,066,093	100	15,156,986	100
5000 華業成本(附註六(五)及(十九))	<u>4,128,959</u>	77	<u>6,686,977</u>	65	<u>7,676,548</u>	76	<u>9,974,762</u>	66
營業毛利	<u>1,210,367</u>	23	<u>3,657,352</u>	35	<u>2,389,545</u>	24	<u>5,182,224</u>	34
營業費用：								
6100 推銷費用(附註六(十九))	24,036	1	113,284	1	48,072	1	156,054	1
6200 管理費用(附註六(十九)及(二十四))	493,129	9	555,074	5	942,767	9	985,241	6
6450 預期信用減損損失(迴轉利益)(附註六(四))	(114)	-	(6,893)	-	953	-	(6,937)	-
	<u>517,051</u>	10	<u>661,465</u>	6	<u>991,792</u>	10	<u>1,134,358</u>	7
營業淨利	<u>693,316</u>	13	<u>2,995,887</u>	29	<u>1,397,753</u>	14	<u>4,047,866</u>	27
營業外收入及支出：								
7100 利息收入(附註六(二十五))	66,798	1	48,520	1	112,659	1	79,805	1
7010 其他收入(附註六(二十五))	496	-	496	-	496	-	496	-
7020 其他利益及損失(附註六(二十五))	4,448	-	28,518	-	6,853	-	59,128	-
7050 財務成本(附註六(二十五))	(75,169)	(1)	(55,626)	(1)	(119,578)	(1)	(122,372)	(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))	<u>1,377</u>	-	<u>2,532</u>	-	<u>2,323</u>	-	<u>3,602</u>	-
	<u>(2,050)</u>	-	<u>24,440</u>	-	<u>2,753</u>	-	<u>20,659</u>	-
繼續營業部門稅前淨利	<u>691,266</u>	13	<u>3,020,327</u>	29	<u>1,400,506</u>	14	<u>4,068,525</u>	27
7950 減：所得稅費用(附註六(二十))	<u>268,525</u>	5	<u>520,790</u>	5	<u>404,757</u>	4	<u>712,868</u>	5
本期淨利	<u>422,741</u>	8	<u>2,499,537</u>	24	<u>995,749</u>	10	<u>3,355,657</u>	22
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	898	-	(298)	-	1,220	-	(223)	-
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	(221)	-	29	-	(202)	-	100	-
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	677	-	(269)	-	1,018	-	(123)	-
本期綜合損益總額	<u>\$ 423,418</u>	8	<u>2,499,268</u>	24	<u>996,767</u>	10	<u>3,355,534</u>	22
本期淨利歸屬於：								
8610 母公司業主	\$ 247,703	5	2,382,462	23	687,069	7	3,135,371	21
8620 非控制權益	<u>175,038</u>	3	<u>117,075</u>	1	<u>308,680</u>	3	<u>220,286</u>	1
	<u>\$ 422,741</u>	8	<u>2,499,537</u>	24	<u>995,749</u>	10	<u>3,355,657</u>	22
綜合損益總額歸屬於：								
8710 母公司業主	\$ 247,792	5	2,382,336	23	687,243	7	3,135,297	21
8720 非控制權益	<u>175,626</u>	3	<u>116,932</u>	1	<u>309,524</u>	3	<u>220,237</u>	1
	<u>\$ 423,418</u>	8	<u>2,499,268</u>	24	<u>996,767</u>	10	<u>3,355,534</u>	22
9750 基本每股盈餘(元)(附註六(二十二))	\$ <u>0.46</u>		<u>4.40</u>		<u>1.27</u>		<u>5.79</u>	
9850 稀釋每股盈餘(元)(附註六(二十二))	\$ <u>0.46</u>		<u>4.39</u>		<u>1.27</u>		<u>5.77</u>	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：張勝安

會計主管：張淑蓮

董事長：馬志綱



冠德建設股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一一四年及一一三年一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

歸屬於母公司業主之權益

	其他權益項目												
	股 本			保留盈餘				歸屬於母 公司業主 權益總計					
	普通股 股 本	待 分 配 股票股利	資本公積	法定盈 餘公積	特別盈 餘公積	未分配 盈 餘	合 計	國外營運機 構財務報表 換算之兌換 差 額	透過其他綜合損 益按公允價值衡 量之金融資產 未實現(損)益	庫藏股票	非控制 權 益	權益總計	
民國一一三年一月一日餘額	\$ 5,541,701	-	1,472,401	2,736,352	26,544	10,311,947	13,074,843	(29,496)	1,061	(98,702)	19,961,808	3,378,533	23,340,341
本期淨利	-	-	-	-	-	3,135,371	3,135,371	-	-	-	3,135,371	220,286	3,355,657
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	84	(158)	-	(74)	(49)	(123)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	3,135,371	3,135,371	84	(158)	-	3,135,297	220,237	3,355,534
提列法定盈餘公積	-	-	-	239,619	-	(239,619)	-	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	-	1,891	(1,891)	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	-	(995,706)	(995,706)	-	-	-	(995,706)	-	(995,706)
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	-	12	-	-	-	-	-	-	-	12	(12)	-
逾時效未領股利	-	-	392	-	-	-	-	-	-	-	392	93	485
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(350,696)	(350,696)
民國一一三年六月三十日餘額	\$ 5,541,701	-	1,472,805	2,975,971	28,435	12,210,102	15,214,508	(29,412)	903	(98,702)	22,101,803	3,248,155	25,349,958
民國一一四年一月一日餘額	\$ 5,541,701	-	1,493,812	2,975,971	28,435	14,624,603	17,629,009	(29,389)	699	(98,702)	24,537,130	3,662,780	28,199,910
本期淨利	-	-	-	-	-	687,069	687,069	-	-	-	687,069	308,680	995,749
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	(170)	344	-	174	844	1,018
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	687,069	687,069	(170)	344	-	687,243	309,524	996,767
提列法定盈餘公積	-	-	-	554,987	-	(554,987)	-	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	-	255	(255)	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	-	(1,714,827)	(1,714,827)	-	-	-	(1,714,827)	-	(1,714,827)
普通股股票股利	-	553,170	-	-	-	(553,170)	(553,170)	-	-	-	-	-	-
逾時效未領股利	-	-	231	-	-	-	-	-	-	-	231	137	368
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(309,270)	(309,270)
民國一一四年六月三十日餘額	\$ 5,541,701	553,170	1,494,043	3,530,958	28,690	12,488,433	16,048,081	(29,559)	1,043	(98,702)	23,509,777	3,663,171	27,172,948

董事長：馬志綱



經理人：張勝安



(請詳閱後附合併財務報告附註)

~6~

會計主管：張淑蓮



冠德建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一一四年及一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

營業活動之現金流量：**本期稅前淨利****調整項目：****收益費損項目**

	<u>114年1月至6月</u>	<u>113年1月至6月</u>
本期稅前淨利	\$ 1,400,506	4,068,525
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	214,681	221,357
攤銷費用	13,978	12,358
預期信用減損損失(迴轉利益)	953	(6,937)
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	5,211	(26,697)
利息費用	119,578	122,372
利息收入	(112,659)	(79,805)
股利收入	(496)	(496)
採用權益法認列之關聯企業及合資利益之份額	(2,323)	(3,602)
處分不動產、廠房及設備利益	(59)	-
收益費損項目合計	<u>238,864</u>	<u>238,550</u>

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：**

合約資產減少	715,876	86,420
應收票據及帳款增加	(581,532)	(577,397)
存貨(增加)減少	(5,308,712)	2,630,268
預付款項增加	(113,559)	(53,502)
其他流動資產(增加)減少	(46,655)	7,824
其他金融資產－流動減少	106,757	503,270
取得合約之增額成本減少	2,904	19,863
淨確定福利資產－非流動減少	18	31
其他非流動資產增加	(11,679)	(1)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	<u>(5,236,582)</u>	<u>2,616,776</u>

與營業活動相關之負債之淨變動：

合約負債(減少)增加	(474,739)	42,220
應付票據(減少)增加	(35,204)	22,096
應付帳款增加(減少)	18,026	(208,901)
其他應付款(減少)增加	(168,228)	27,134
員工福利負債－流動減少	(4,866)	(4,008)
負債準備－流動減少	(4,785)	(2,559)
其他流動負債增加(減少)	41,886	(80,957)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	<u>(627,910)</u>	<u>(204,975)</u>
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	<u>(5,864,492)</u>	<u>2,411,801</u>
調整項目合計	<u>(5,625,628)</u>	<u>2,650,351</u>
營運產生之現金(流出)流入	(4,225,122)	6,718,876
支付之所得稅	(823,113)	(794,088)
營業活動之淨現金(流出)流入	<u>(5,048,235)</u>	<u>5,924,788</u>

冠德建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一一四年及一~~一三~~年十一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

	114年1月至6月	113年1月至6月
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(18,496)	(35,282)
處分不動產、廠房及設備	61	-
取得無形資產	(9,701)	(11,932)
其他金融資產—非流動減少(增加)	3,906	(32,209)
預付設備款增加	(20,229)	(1,278)
收取之利息	112,937	80,916
收取之股利	496	496
投資活動之淨現金流入	<u>68,974</u>	<u>711</u>
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	4,719,785	4,200,524
短期借款減少	(1,568,471)	(7,650,155)
應付短期票券增加	1,170,000	1,423,600
應付短期票券減少	(820,000)	(1,077,800)
償還長期借款	(102,320)	(102,320)
存入保證金(減少)增加	(1,510)	3,125
租賃本金償還	(146,709)	(138,054)
支付之利息	(205,937)	(225,150)
籌資活動之淨現金流入(流出)	<u>3,044,838</u>	<u>(3,566,230)</u>
匯率變動對現金及約當現金之影響	(202)	100
本期現金及約當現金(減少)增加數	(1,934,625)	2,359,369
期初現金及約當現金餘額	18,207,129	14,178,534
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 16,272,504</u>	<u>16,537,903</u>

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：馬志綱

經理人：張勝安

~7-1~

會計主管：張淑蓮

**冠德建設股份有限公司及子公司
合併財務報告附註
民國一一四年及一一三年第二季
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)**

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一一四年八月八日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

合併公司自民國一一四年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則會計準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」
- 國際財務報導準則第九號及國際財務報導準則第七號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」有關國際財務報導準則第九號第4.1節之應用指引及國際財務報導準則第七號之相關揭露規定

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則會計準則之影響

合併公司評估適用下列自民國一一五年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則會計準則，將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九號及國際財務報導準則第七號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」有關國際財務報導準則第九號第3.1及3.3節之應用指引及國際財務報導準則第七號之相關揭露規定
- 國際財務報導準則會計準則之年度改善
- 國際財務報導準則第九號及國際財務報導準則第七號之修正「涉及依賴自然電力之合約」

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

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

新發布或修訂準則	主要修訂內容	理事會發布之 生效日
國際財務報導準則第18號 「財務報表之表達與揭露」	<p>新準則引入三種類收益及費損、兩項損益表小計及一項關於管理階層績效衡量的單一附註。此等三項修正與強化在財務報表中如何對資訊細分之指引，為使用者提供更佳及更一致的資訊奠定基礎，並將影響所有公司。</p> <ul style="list-style-type: none">更具結構化之損益表：根據現行準則，公司使用不同的格式來表達其經營成果，使投資者難以比較不同公司間的財務績效。新準則採用更具結構化的損益表，引入新定義之「營業利益」小計，並規定所有收益及費損，將依公司主要經營活動歸類於三個新的不同種類。管理階層績效衡量(MPMs)：新準則引入管理階層績效衡量之定義，並要求公司於財務報表之單一附註中，對於每一衡量指標解釋其為何可提供有用之資訊、如何計算及如何將衡量指標與根據國際財務報導準則會計準則所認列的金額進行調節。較細分之資訊：新準則包括公司如何於財務報表強化對資訊分組之指引。此包括資訊是否應列入主要財務報表或於附註中進一步細分之指引。	2027年1月1日

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

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

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十九號「不具公共課責性之子公司：揭露」

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

四、重大會計政策之彙總說明

(一)遵循聲明

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

除下列所述外，本合併財務報告所採用之重大會計政策與民國一一三年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一一三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
			114.6.30	113.12.31	113.6.30	
本公司	根基營造股份有限公司 (根基營造)	綜合營造業等	34.18 %	34.18 %	34.18 %	本公司取得該公司過半數之董事席位
"	環球購物中心股份有限公司 (環球購物)	超級市場業、百貨公司業、國際貿易業、醫療器材批發及零售業等	84.02 %	84.02 %	84.02 %	本公司持有具表決權股份比例超過已發行總數50%之從屬公司
根基營造	捷群投資股份有限公司 (捷群投資)	一般投資業	99.98 %	99.98 %	99.98 %	根基營造持有具表決權股份比例超過已發行總數50%之從屬公司
"	冠慶機電股份有限公司 (冠慶機電)(註)	電器承裝及消防安全設備工程安裝工程業等	99.97 %	99.97 %	99.97 %	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
"	冠桦生活股份有限公司 (冠桦生活)	百貨公司業、超級市場業、無店面零售業等	100.00 %	100.00 %	100.00 %	環球購物持有具表決權股份比例超過已發行總數50%之從屬公司
"	冠誠生活股份有限公司 (冠誠生活)	百貨公司業、超級市場業、無店面零售業等	100.00 %	100.00 %	100.00 %	環球購物持有具表決權股份比例超過已發行總數50%之從屬公司
冠誠生活	冠友生活股份有限公司 (冠友生活)	百貨公司業、超級市場業、無店面零售業等	100.00 %	100.00 %	100.00 %	冠誠生活持有具表決權股份比例超過已發行總數50%之從屬公司

註：根基營造於民國一一三年一月取得非關係人贈與之冠慶機電股權1,000股。

2.未列入合併財務報告之子公司：無。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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

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

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

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

(四)所得稅

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

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

(五)員工福利

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依編製準則及金管會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製本合併財務報告時，必須對未來（包括氣候相關風險及機會）作出判斷及估計，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一一三年度合併財務報告附註五一致。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

六、重要會計項目之說明

除下列所述外，本合併財務報告重要會計項目之說明與民國一一三年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一一三年度合併財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	<u>114.6.30</u>	<u>113.12.31</u>	<u>113.6.30</u>
	\$ 12,099	13,979	12,201
現金及零用金			
銀行存款			
支票存款	2,337,594	2,305,040	2,375,538
活期存款	5,371,809	5,013,170	4,238,487
定期存款	7,389,262	7,844,259	6,143,808
約當現金	<u>1,161,740</u>	<u>3,030,681</u>	<u>3,767,869</u>
	<u>\$ 16,272,504</u>	<u>18,207,129</u>	<u>16,537,903</u>

上述約當現金到期區間分別為民國一一四年七月、一一四年一月至二月及一一三年七月至八月，利率區間分別為1.46%~1.50%、1.42%~1.43%及1.38%~1.40%。

合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(二十六)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>114.6.30</u>	<u>113.12.31</u>	<u>113.6.30</u>
	\$ 166,197	171,408	144,681
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			

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.民國一一四年六月三十日、一一三年十二月三十一日及六月三十日，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>114.6.30</u>	<u>113.12.31</u>	<u>113.6.30</u>
	\$ 1,715	1,723	1,734
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	267	365	376
國內非上市(櫃)公司股票—永儲	1,701	1,711	1,704
國內非上市(櫃)公司股票—遠見 天下文化出版	7,132	5,796	6,360
國內非上市(櫃)公司股票—匯頂 電腦	-	-	-
國內非上市(櫃)公司股票—大溪 育樂特別股	25,276	25,276	25,276
合 計	<u>\$ 36,091</u>	<u>34,871</u>	<u>35,450</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.合併公司持有該等權益工具投資為長期策略性投資且非為交易目的所持有，故已指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。
- 2.合併公司因上列指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，於民國一一四年及一一三年四月一日至六月三十日及一月一日至六月三十日認列之股利收入皆為496千元。
- 3.合併公司民國一一四年及一一三年一月一日至六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

	114.6.30	113.12.31	113.6.30
應收票據	\$ 250	615	9,340
應收帳款	2,105,565	1,523,668	1,700,775
減：備抵損失	<u>(1,526)</u>	<u>(573)</u>	<u>(1,216)</u>
	\$ 2,104,289	1,523,710	1,708,899

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：

	114.6.30		
	<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	\$ 2,104,289	-	-
逾期90天以上	<u>1,526</u>	100%	<u>1,526</u>
	\$ 2,105,815		1,526

	113.12.31		
	<u>應收票據及帳 款帳面金額</u>	<u>加權平均預期 信用損失率</u>	<u>備抵存續期間 預期信用損失</u>
未逾期	\$ 1,523,710	-	-
逾期90天以上	<u>573</u>	100%	<u>573</u>
	\$ 1,524,283		573

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	113.6.30		
	應收票據及帳款帳面金額	加權平均預期信用損失率	備抵存續期間預期信用損失
未逾期	\$ 1,708,899	-	-
逾期90天以上	1,216	100%	1,216
	<u>\$ 1,710,115</u>		<u>1,216</u>

合併公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	114年1月至6月	113年1月至6月
期初餘額	\$ 573	8,175
認列之減損損失	953	614
減損損失迴轉	-	(7,551)
本年度因無法收回而沖銷之金額	-	(22)
期末餘額	<u>\$ 1,526</u>	<u>1,216</u>

民國一一四年六月三十日、一一三年十二月三十一日及六月三十日，合併公司之應收款項均未有提供質押擔保之情形。

(五)存 貨

	114.6.30	113.12.31	113.6.30
存貨—買賣業	\$ 8,478	8,832	8,912
存貨—建設業			
預付房地款	98,250	38,131	248,642
營建用地	2,795,163	2,080,126	1,574,990
在建房地	18,682,780	14,082,169	11,816,044
待售房地	<u>5,519,651</u>	<u>5,477,446</u>	<u>9,165,533</u>
小計	<u>27,095,844</u>	<u>21,677,872</u>	<u>22,805,209</u>
合計	<u>\$ 27,104,322</u>	<u>21,686,704</u>	<u>22,814,121</u>

- 民國一一四年及一一三年一月一日至六月三十日認列銷貨成本及費用之存貨成本分別為1,051,333千元及5,482,629千元。
- 民國一一四年及一一三年一月一日至六月三十日，合併公司在建房地分別依2.478%及2.353%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)。
- 民國一一四年六月三十日、一一三年十二月三十一日及六月三十日，合併公司將待售之法定車位信託予他人之金額皆為11,649千元。
- 民國一一四年六月三十日、一一三年十二月三十一日及六月三十日，合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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：

	<u>114.6.30</u>	<u>113.12.31</u>	<u>113.6.30</u>
關聯企業	\$ 115,940	117,532	116,230
合資	<u>1,025,548</u>	<u>1,028,425</u>	<u>1,024,610</u>
	<u>\$ 1,141,488</u>	<u>1,145,957</u>	<u>1,140,840</u>

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		
			<u>114.6.30</u>	<u>113.12.31</u>	<u>113.6.30</u>
宏匯竹高(股)公司	百貨公司業、超級市場業、無店面零售業等	台灣	20 %	20 %	20 %

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

宏匯竹高(股)公司之彙總財務資訊：

	<u>114.6.30</u>	<u>113.12.31</u>	<u>113.6.30</u>
流動資產	\$ 95,753	155,467	370,672
非流動資產	2,052,043	2,001,993	1,713,878
流動負債	(6,238)	(3,780)	(1,039)
非流動負債	<u>(1,653,512)</u>	<u>(1,653,512)</u>	<u>(1,581,830)</u>
淨資產	<u>\$ 488,046</u>	<u>500,168</u>	<u>501,681</u>
歸屬於合併公司淨資產	<u>\$ 97,610</u>	<u>100,034</u>	<u>100,336</u>

	<u>114年4月至6月</u>	<u>113年4月至6月</u>	<u>114年1月至6月</u>	<u>113年1月至6月</u>
營業收入	\$ -	-	-	-
繼續營業單位本期淨利	\$ (4,639)	476	(12,122)	535
綜合損益總額	\$ (4,639)	476	(12,122)	535
歸屬於合併公司之綜合損益總額	<u>\$ (927)</u>	<u>95</u>	<u>(2,424)</u>	<u>107</u>

益總額

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>114.6.30</u>	<u>113.12.31</u>	<u>113.6.30</u>
個別不重大關聯企業之權益之期末彙總帳面金額	<u>\$ 18,330</u>	<u>17,498</u>	<u>15,894</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>114年4月至6月</u>	<u>113年4月至6月</u>	<u>114年1月至6月</u>	<u>113年1月至6月</u>
歸屬於合併公司之份額：				
繼續營業單位本期淨利(損) \$	336	542	832	(237)
綜合損益總額 \$	<u>336</u>	<u>542</u>	<u>832</u>	<u>(237)</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埕股份有限公司，截至民國一一四年六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490,000千元。

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

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

	<u>114.6.30</u>	<u>113.12.31</u>	<u>113.6.30</u>
所有權權益之比例	<u>51%</u>	<u>51%</u>	<u>51%</u>
流動資產	\$ 2,025,197	2,016,747	2,022,416
非流動資產	34	69	103
流動負債	(14,352)	(297)	(13,443)
非流動負債	-	-	(36)
淨資產	<u>\$ 2,010,879</u>	<u>2,016,519</u>	<u>2,009,040</u>
現金及約當現金	<u>\$ 33,313</u>	<u>26,783</u>	<u>103,994</u>
合併公司所享之淨資產份額	<u>\$ 1,025,548</u>	<u>1,028,425</u>	<u>1,024,610</u>
合資權益之帳面金額	<u>\$ 1,025,548</u>	<u>1,028,425</u>	<u>1,024,610</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>114年4月至6月</u>	<u>113年4月至6月</u>	<u>114年1月至6月</u>	<u>113年1月至6月</u>
營業收入	\$ -	-	-	-
繼續營業單位本 期淨利	\$ 3,860	3,716	7,678	7,318
綜合損益總額	<u>\$ 3,860</u>	<u>3,716</u>	<u>7,678</u>	<u>7,318</u>
營業費用	\$ 52	20	69	37
利息收入	\$ 4,885	4,666	9,675	9,186
利息費用	\$ 1	-	1	1
所得稅費用	\$ 972	930	1,927	1,830
合併公司所享之	<u>\$ 1,968</u>	<u>1,895</u>	<u>3,915</u>	<u>3,732</u>
綜合損益總額				

3.擔 保

民國一一四年六月三十日、一一三年十二月三十一日及六月三十日，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>114.6.30</u>	<u>113.12.31</u>	<u>113.6.30</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>114.6.30</u>	<u>113.12.31</u>	<u>113.6.30</u>
流動資產	\$ 12,497,901	12,177,260	11,778,664
非流動資產	902,575	901,738	946,268
流動負債	(7,809,422)	(7,542,999)	(7,773,001)
非流動負債	(197,548)	(195,471)	(188,516)
淨資產	<u>\$ 5,393,506</u>	<u>5,340,528</u>	<u>4,763,415</u>
非控制權益期末帳面金額	<u>\$ 2,725,180</u>	<u>2,715,130</u>	<u>2,341,755</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	114年4月至6月	113年4月至6月	114年1月至6月	113年1月至6月
	\$ 5,346,803	\$ 3,508,266	\$ 9,281,203	\$ 6,510,670
營業收入				
本期淨利	\$ 263,304	134,770	451,319	256,231
其他綜合損益	(31,787)	149,420	(4,514)	184,032
綜合損益總額	<u>\$ 231,517</u>	<u>284,190</u>	<u>446,805</u>	<u>440,263</u>
歸屬於非控制權益之本期淨利	<u>\$ 157,476</u>	<u>100,789</u>	<u>268,372</u>	<u>182,656</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益	<u>\$ 158,098</u>	<u>100,643</u>	<u>269,248</u>	<u>182,592</u>
總額				
營業活動現金流量	\$ (486,436)	808,652	376,306	114,042
投資活動現金流量	(8,817)	(6,462)	(4,755)	(5,406)
籌資活動現金流量	(5,731)	(3,223)	(110,178)	(7,232)
現金及約當現金增加數	<u>\$ (500,984)</u>	<u>798,967</u>	<u>261,373</u>	<u>101,404</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：

	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114年1月1日餘額	\$ 3,607,479	4,381,011	827,640	422,923	-	9,239,053
增添	-	557	2,856	12,366	8,794	24,573
自使用權資產轉入	-	-	-	849	-	849
處分及報廢	-	-	(397,303)	(43,146)	-	(440,449)
民國114年6月30日餘額	<u>\$ 3,607,479</u>	<u>4,381,568</u>	<u>433,193</u>	<u>392,992</u>	<u>8,794</u>	<u>8,824,026</u>
民國113年1月1日餘額	\$ 3,607,479	4,381,650	1,015,457	432,839	560	9,437,985
增添	-	6,847	946	8,341	-	16,134
轉入(出)	-	560	-	-	(560)	-
重分類	-	-	-	1,124	-	1,124
處分及報廢	-	-	-	(425)	-	(425)
民國113年6月30日餘額	<u>\$ 3,607,479</u>	<u>4,389,057</u>	<u>1,016,403</u>	<u>441,879</u>	<u>-</u>	<u>9,454,818</u>
折舊及減損損失：						
民國114年1月1日餘額	\$ 14,000	2,182,412	697,671	316,320	-	3,210,403
本年度折舊	-	55,978	7,150	29,601	-	92,729
自使用權資產轉入	-	-	-	425	-	425
處分及報廢	-	-	(397,303)	(43,144)	-	(440,447)
民國114年6月30日餘額	<u>\$ 14,000</u>	<u>2,238,390</u>	<u>307,518</u>	<u>303,202</u>	<u>-</u>	<u>2,863,110</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113年1月1日餘額	\$ 14,000	2,068,287	846,555	295,299	-	3,224,141
本年度折舊	-	58,008	20,855	28,191	-	107,054
處分及報廢	-	-	-	(425)	-	(425)
民國113年6月30日餘額	<u>\$ 14,000</u>	<u>2,126,295</u>	<u>867,410</u>	<u>323,065</u>	<u>-</u>	<u>3,330,770</u>
帳面價值：						
民國114年1月1日	\$ 3,593,479	2,198,599	129,969	106,603	-	6,028,650
民國114年6月30日	\$ 3,593,479	2,143,178	125,675	89,790	8,794	5,960,916
民國113年1月1日	\$ 3,593,479	2,313,363	168,902	137,540	560	6,213,844
民國113年6月30日	<u>\$ 3,593,479</u>	<u>2,262,762</u>	<u>148,993</u>	<u>118,814</u>	<u>-</u>	<u>6,124,048</u>

民國一一四年六月三十日、一一三年十二月三十一日及六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114年1月1日餘額	\$ 13,637	3,979,789	18,260	4,011,686
增 添	14,994	10,010	3,222	28,226
轉出—租約到期	(6,901)	(2,155)	(711)	(9,767)
轉出至不動產、廠房及設備	-	-	(849)	(849)
民國114年6月30日餘額	<u>\$ 21,730</u>	<u>3,987,644</u>	<u>19,922</u>	<u>4,029,296</u>
民國113年1月1日餘額	\$ 17,965	3,845,158	20,233	3,883,356
增 添	599	132,636	1,807	135,042
轉出—租約到期	(4,786)	(888)	(2,605)	(8,279)
租賃重評估	-	53,545	-	53,545
民國113年6月30日餘額	<u>\$ 13,778</u>	<u>4,030,451</u>	<u>19,435</u>	<u>4,063,664</u>
使用權資產之折舊及減損損失：				
民國114年1月1日餘額	\$ 9,120	1,114,992	9,064	1,133,176
本期折舊	6,116	110,663	3,131	119,910
轉出—租約到期	(6,901)	(2,155)	(711)	(9,767)
轉出至不動產、廠房及設備	-	-	(425)	(425)
民國114年6月30日餘額	<u>\$ 8,335</u>	<u>1,223,500</u>	<u>11,059</u>	<u>1,242,894</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113年1月1日餘額	\$ 6,979	962,701	8,522	978,202
本期折舊	4,349	103,761	4,097	112,207
轉出—租約到期	(4,786)	(888)	(2,605)	(8,279)
民國113年6月30日餘額	<u>\$ 6,542</u>	<u>1,065,574</u>	<u>10,014</u>	<u>1,082,130</u>
帳面價值：				
民國114年1月1日	\$ 4,517	2,864,797	9,196	2,878,510
民國114年6月30日	\$ 13,395	2,764,144	8,863	2,786,402
民國113年1月1日	\$ 10,986	2,882,457	11,711	2,905,154
民國113年6月30日	\$ 7,236	2,964,877	9,421	2,981,534

(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114年1月1日餘額	\$ 282,087	213,814	495,901
民國114年6月30日餘額	\$ 282,087	213,814	495,901
民國113年1月1日餘額	\$ 282,087	213,814	495,901
民國113年6月30日餘額	\$ 282,087	213,814	495,901
折舊及減損損失：			
民國114年1月1日餘額	\$ 6,995	46,184	53,179
本年度折舊	-	2,042	2,042
民國114年6月30日餘額	\$ 6,995	48,226	55,221
民國113年1月1日餘額	\$ -	37,728	37,728
本年度折舊	-	2,096	2,096
民國113年6月30日餘額	\$ -	39,824	39,824
帳面金額：			
民國114年1月1日	\$ 275,092	167,630	442,722
民國114年6月30日	\$ 275,092	165,588	440,680
民國113年1月1日	\$ 282,087	176,086	458,173
民國113年6月30日	\$ 282,087	173,990	456,077

合併公司之投資性不動產公允價值與民國一一三年度合併財務報告附註六(十)所揭露資訊無重大差異。

民國一一四年六月三十日、一一三年十二月三十一日及六月三十日，合併公司之投資性不動產提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十一)無形資產

合併公司無形資產之成本及攤銷明細如下：

	<u>特許權</u>	<u>商標 及專利權</u>	<u>電腦軟體 及其他</u>	<u>總計</u>
成 本：				
民國114年1月1日餘額	\$ 50,000	500	130,238	180,738
單獨取得	-	-	9,701	9,701
自預付款項轉入	-	-	883	883
處 分	-	-	(3,720)	(3,720)
租約到期	<u>(25,000)</u>	<u>(500)</u>	-	<u>(25,500)</u>
民國114年6月30日餘額	<u>\$ 25,000</u>	<u>-</u>	<u>137,102</u>	<u>162,102</u>
民國113年1月1日餘額	\$ 54,199	500	105,402	160,101
單獨取得	-	-	11,932	11,932
自預付款項轉入	-	-	8,495	8,495
民國113年6月30日餘額	<u>\$ 54,199</u>	<u>500</u>	<u>125,829</u>	<u>180,528</u>
攤銷及減損損失：				
民國114年1月1日餘額	\$ 39,316	500	82,434	122,250
本期攤銷	1,179	-	12,799	13,978
處 分	-	-	(3,720)	(3,720)
租約到期	<u>(25,000)</u>	<u>(500)</u>	-	<u>(25,500)</u>
民國114年6月30日餘額	<u>\$ 15,495</u>	<u>-</u>	<u>91,513</u>	<u>107,008</u>
民國113年1月1日餘額	\$ 40,096	500	66,386	106,982
本期攤銷	1,736	-	10,622	12,358
民國113年6月30日餘額	<u>\$ 41,832</u>	<u>500</u>	<u>77,008</u>	<u>119,340</u>
帳面價值：				
民國114年1月1日	<u>\$ 10,684</u>	<u>-</u>	<u>47,804</u>	<u>58,488</u>
民國114年6月30日	<u>\$ 9,505</u>	<u>-</u>	<u>45,589</u>	<u>55,094</u>
民國113年1月1日	<u>\$ 14,103</u>	<u>-</u>	<u>39,016</u>	<u>53,119</u>
民國113年6月30日	<u>\$ 12,367</u>	<u>-</u>	<u>48,821</u>	<u>61,188</u>

民國一一四年六月三十日、一一三年十二月三十一日及六月三十日，合併公司之無形資產均未有提供質押擔保之情形。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十二)其他金融資產－流動及取得合約之增額成本

	114.6.30	113.12.31	113.6.30
其他金融資產－流動	\$ 1,514,110	1,614,365	2,006,506
取得合約之增額成本	3,172	6,076	13,432
	\$ 1,517,282	1,620,441	2,019,938

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，民國一一四年及一一三年一月一日至六月三十日分別認列5,942千元及36,995千元之推銷費用。

(十三)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

	114.6.30	113.12.31	113.6.30
應付商業本票	\$ 350,000	-	375,800

民國一一四年及一一三年一月一日至六月三十日新增金額分別為1,170,000千元及1,423,600千元，利率分別為2.588%~2.938%及2.498%~2.658%；償還之金額分別為820,000千元及1,077,800千元。

(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：

	114.6.30			
	幣別	利率區間	到期年度	金額
擔保銀行借款	台幣	2.17%~2.85%	114~119	\$ 11,909,183
無擔保銀行借款	台幣	1.77%~2.955%	114~117	3,542,665
合 計				\$ 15,451,848
流 動				\$ 14,825,248
非 流 動				626,600
合 計				\$ 15,451,848

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

113.12.31

	幣別	利率區間	到期年度	金額
擔保銀行借款	台幣	2.17%~2.705%	114~117	\$ 9,107,972
無擔保銀行借款	台幣	1.77%~2.955%	114~117	\$ 3,294,882
合 計				\$ <u>12,402,854</u>
流 動				\$ 11,673,934
非 流 動				\$ 728,920
合 計				\$ <u>12,402,854</u>

113.6.30

	幣別	利率區間	到期年度	金額
擔保銀行借款	台幣	2.33%~2.73%	114~116	\$ 9,481,401
無擔保銀行借款	台幣	1.82%~2.96%	114~117	\$ 3,286,026
合 計				\$ <u>12,767,427</u>
流 動				\$ 11,936,187
非 流 動				\$ 831,240
合 計				\$ <u>12,767,427</u>

1.借款之發行及償還

民國一一四年及一一三年一月一日至六月三十日新增金額分別為4,719,785千元及4,200,524千元；償還之金額分別為1,670,791千元及7,752,475千元。

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：

	114.6.30	113.12.31	113.6.30
有擔保普通公司債—流動	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000
有擔保普通公司債—非流動	\$ 2,000,000	\$ 2,000,000	\$ 2,000,000
合計	\$ <u>3,000,000</u>	\$ <u>3,000,000</u>	\$ <u>3,000,000</u>

1.合併公司於民國一一四年及一一三年一月一日至六月三十日間均未發行應付公司債，相關資訊請參閱民國一一三年度合併財務報告附註六(十五)。

2.前述有擔保普通公司債提供擔保情形說明，請詳附註八。

(十六)租賃負債

合併公司租賃負債之帳面金額如下：

	114.6.30	113.12.31	113.6.30
流動	\$ 237,253	\$ 217,033	\$ 205,730
非流動	\$ 2,786,957	\$ 2,925,660	\$ 2,987,714

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

到期分析請詳附註六(二十六)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

	114年4月至6月	113年4月至6月	114年1月至6月	113年1月至6月
租賃負債之利息費用	\$ 13,874	\$ 13,715	\$ 27,435	\$ 27,413
短期及低價租賃之費用	\$ 12,286	\$ 14,128	\$ 27,708	\$ 26,649

認列於現金流量表之金額如下：

	114年1月至6月	113年1月至6月
不計入租賃負債衡量之變動租賃給付	\$ 64,240	\$ 59,866
租賃之現金流出總額	\$ 266,092	\$ 251,982

1.房屋及建築之租賃

- (1)合併公司承租農業部農田水利署屏東管理處之屏東公園段土地，租賃期間原為二十年，租金依合約按申報地價之一定成數計算給付。於民國一〇〇年下半年度協議延長租賃期間十年，並支付權利金16,000千元，合併公司得於租賃契約到期前二年與出租人簽訂契約，依雙方議定之續約條件優先承租。
- (2)合併公司向國營臺灣鐵路股份有限公司承租南港車站商場，租賃期間為十六年(含整建期一年)，租金給付除每年需支付定額權利金外，尚需依營業額之一定百分比支付營運權利金。
- (3)合併公司與亞朔開發(股)公司簽訂捷運機場長庚醫院(A8)站共開大樓商場及停車場租賃契約，租賃期間為開始營運後起算二十年，商場部分按包底租金及營業額抽成兩者取其高方式計算。
- (4)合併公司與交通部高速鐵路工程局及交通部鐵道局，分別簽訂「桃園國際機場聯外捷運系統林口站商場」及「臺灣桃園國際機場聯外捷運系統A19站商場租賃案」租賃契約，租賃期間皆為自簽約翌日起算二十年，權利金給付為投標營業權利金與實際營業權利金較高者計收。實際營業權利金係依營業額及營業外收入之一定比例計算之；另需支付土地租金及房屋租金。
- (5)合併公司向國營臺灣鐵路股份有限公司承租板橋車站商場作為辦公處所及店面，租賃期間為十六年，租金給付定額權利金，第一至四年不調漲，第五年起每年按前一年金額調漲百分之三，除定額權利金外，尚需依營業額之一定百分比支付營運權利金。一一三年五月雙方完成續約協議，延長租賃期間六年，除租金給付定額權利金外，尚需依營業額之一定百分比支付營運權利金，並另需依公告地價及承租面積之一定百分比支付租金。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(6)合併公司與國營臺灣鐵路股份有限公司簽訂「新左營車站大樓」營運投資契約，由該公司提供新左營車站大樓地下1F至地上4F商場之東西側商業空間，委託合併公司整建(一年期)營運(十二年期)，期滿後營運權歸該公司。租金給付除每年需支付定額權利金外，尚需依營業額之一定百分比支付營運權利金。一一三年六月雙方完成續約協議，延長租賃期間五年，除租金給付定額權利金外，尚需依營業額之一定百分比支付營運權利金，並另需依公告地價及承租面積之一定百分比支付租金。

2.其他租賃

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

(十七)負債準備

	<u>114.6.30</u>	<u>113.12.31</u>	<u>113.6.30</u>
	<u>\$ 169,412</u>	<u>174,197</u>	<u>179,111</u>

合併公司於民國一一四年及一一三年一月一日至六月三十日間負債準備無重大變動，相關資訊請參閱民國一一三年度合併財務報告附註六(十七)。

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

(十八)營業租賃—出租人租賃

合併公司出租其投資性不動產，由於並未移轉付屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約係分類為營業租賃，請詳附註六(十)投資性不動產。

租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	<u>114.6.30</u>	<u>113.12.31</u>	<u>113.6.30</u>
	<u>\$ 9,726</u>	<u>9,726</u>	<u>9,726</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	8,453	9,726	9,726
五年以上	8,000	11,590	16,453
未折現租賃給付總額	<u>\$ 55,357</u>	<u>60,220</u>	<u>65,083</u>

民國一一四年及一一三年四月一日至六月三十日及一一四年及一一三年一月一日至六月三十日由投資性不動產產生之租金收入皆為2,432千元及4,863千元；另尚無發生重大維護及保養費用。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十九)員工福利

1.確定福利計畫

因前一財務年度結束日後未發生重大市場波動、重大縮減、清償或其他重大一次性事項，故合併公司採用民國一一三年及一一二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>114年4月至6月</u>	<u>113年4月至6月</u>	<u>114年1月至6月</u>	<u>113年1月至6月</u>
營業成本	\$ 55	\$ 47	\$ 119	\$ 120
營業費用	\$ 420	\$ 69	\$ 2,265	\$ 152

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>114年4月至6月</u>	<u>113年4月至6月</u>	<u>114年1月至6月</u>	<u>113年1月至6月</u>
營業成本	\$ 5,493	\$ 4,645	\$ 10,621	\$ 9,498
營業費用	\$ 6,118	\$ 6,048	\$ 12,216	\$ 12,089

3.短期帶薪假負債

	<u>114.6.30</u>	<u>113.12.31</u>	<u>113.6.30</u>
短期帶薪假負債	\$ 14,849	\$ 19,715	\$ 13,046

(二十)所得稅

1.合併公司所得稅費用明細如下：

	<u>114年4月至6月</u>	<u>113年4月至6月</u>	<u>114年1月至6月</u>	<u>113年1月至6月</u>
當期所得稅費用				
當期產生	\$ 122,368	\$ 338,604	\$ 236,939	\$ 489,198
未分配盈餘加徵	162,308	89,261	162,426	89,598
調整前期之當期所得稅	(20,064)	(3,692)	(19,642)	(4,556)
土地增值稅	3,518	95,393	25,063	137,658
	268,130	519,566	404,786	711,898
遞延所得稅費用				
暫時性差異之發生及迴轉	395	1,224	(29)	970
繼續營業單位之所得稅費用	\$ 268,525	\$ 520,790	\$ 404,757	\$ 712,868

2.合併公司之營利事業所得稅結算申報除冠樺生活已核定至民國一一一年度，其餘皆已奉稽徵機關核定至民國一一二年度。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二十一)資本及其他權益

除下列所述外，合併公司於民國一一四年及一一三年一月一日至六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一一三年度合併財務報告附註六(二十一)。

1.普通股之發行

本公司於民國一一四年五月二十七日經股東常會決議辦理盈餘轉增資553,170千元，每股面額10元，計55,317千股，此項增資案已於民國一一四年七月三日經行政院金融監督管理委員會核准在案，並以民國一一四年八月十一日為除權基準日。

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	114.6.30	113.12.31	113.6.30
發行股票溢價	\$ 827,906	827,906	827,906
公司債轉換溢價	236,408	236,408	236,408
庫藏股票交易	366,740	366,740	345,697
處分資產增益	34,912	34,912	34,912
其　　他	28,077	27,846	27,882
	\$ 1,494,043	1,493,812	1,472,805

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。

3.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，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。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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未分配盈餘之數額與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。截至民國一一四年六月三十日，特別盈餘公積餘額為28,690千元。

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一一四年三月七日及一一三年三月十二日經董事會決議民國一一三年度及一一二年度盈餘分配案現金股利金額；於民國一一四年五月二十七日經股東常會決議民國一一三年度盈餘分配案股票股利金額，有關分派予業主之股利如下：

	113年度		112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	\$ 3.10	1,714,827	1.80	995,706
股 票	1.00	<u>553,170</u>	-	-
合 計	<u>\$ 2,267,997</u>			<u>995,706</u>

4.庫藏股

民國一一四年及一一三年六月三十日，合併公司持有本公司股票情形如下：

單位：千股

子公司名稱	114.6.30			113.6.30		
	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	27,720	550	1,222	30,030
捷群投資	9,373	55,384	472,404	9,373	55,384	511,770
冠慶機電	1,768	<u>14,590</u>	<u>89,092</u>	1,768	14,590	96,517
	<u>11,691</u>	<u>\$ 71,196</u>	<u>589,216</u>	<u>11,691</u>	<u>71,196</u>	<u>638,317</u>

註：另，歸屬於非控制權益減項之金額共計137,036千元。

5.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114年1月1日餘額	\$ (29,389)	699	(5,817)	(34,507)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	(170)	-	(32)	(202)
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	-	344	876	1,220
民國114年6月30日餘額	<u>\$ (29,559)</u>	<u>1,043</u>	<u>(4,973)</u>	<u>(33,489)</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113年1月1日餘額	\$ (29,496)	1,061	(5,397)	(33,832)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	84	-	16	100
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	-	(158)	(65)	(223)
民國113年6月30日餘額	\$ (29,412)	903	(5,446)	(33,955)

(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：

	114年4月至6月	113年4月至6月	114年1月至6月	113年1月至6月
基本每股盈餘				
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ 247,703	2,382,462	687,069	3,135,371
普通股加權平均流通在外股數	541,479	541,479	541,479	541,479
	\$ 0.46	4.40	1.27	5.79
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)	\$ 247,703	2,382,462	687,069	3,135,371
普通股加權平均流通在外股數	541,479	541,479	541,479	541,479
員工股票酬勞之影響	220	1,297	823	1,732
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)	541,699	542,776	542,302	543,211
	\$ 0.46	4.39	1.27	5.77

本公司於民國一一四年五月二十七日股東會決議無償配股，並以民國一一四年八月十一日為除權基準日，若此無償配股於財務報表通過發布前發生，其擬制之追溯調整每股盈餘如下：

	114年4月至6月	113年4月至6月	114年1月至6月	113年1月至6月
基本每股盈餘	\$ 0.42	4.00	1.15	5.26
稀釋每股盈餘	\$ 0.42	3.99	1.15	5.25

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

	114年4月至6月			
	建設部門	營造部門	百貨部門	合計
主要地區市場：				
臺灣	\$ 862,978	4,033,226	443,122	5,339,326
主要產品/服務線：				
房地銷售收入	\$ 805,177	-	-	805,177
工程合約收入	55,189	4,033,226	-	4,088,415
專櫃淨額收入	-	-	367,472	367,472
勞務提供收入	-	-	7,909	7,909
租賃收入	2,612	-	39,147	41,759
其他收入	-	-	28,594	28,594
	\$ 862,978	4,033,226	443,122	5,339,326

	113年4月至6月			
	建設部門	營造部門	百貨部門	合計
主要地區市場：				
臺灣	\$ 7,410,015	2,516,088	418,226	10,344,329
主要產品/服務線：				
房地銷售收入	\$ 7,272,584	-	-	7,272,584
工程合約收入	134,810	2,516,088	-	2,650,898
專櫃淨額收入	-	-	343,601	343,601
勞務提供收入	-	-	8,251	8,251
租賃收入	2,621	-	39,882	42,503
其他收入	-	-	26,492	26,492
	\$ 7,410,015	2,516,088	418,226	10,344,329

	113年4月至6月			
	建設部門	營造部門	百貨部門	合計
主要地區市場：				
臺灣	\$ 7,410,015	2,516,088	418,226	10,344,329
主要產品/服務線：				
房地銷售收入	\$ 7,272,584	-	-	7,272,584
工程合約收入	134,810	2,516,088	-	2,650,898
專櫃淨額收入	-	-	343,601	343,601
勞務提供收入	-	-	8,251	8,251
租賃收入	2,621	-	39,882	42,503
其他收入	-	-	26,492	26,492
	\$ 7,410,015	2,516,088	418,226	10,344,329

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	114年1月至6月			
	建設部門	營造部門	百貨部門	合計
主要地區市場：				
臺灣	\$ 1,880,851	7,297,356	887,886	10,066,093
主要產品/服務線：				
房地銷售收入	\$ 1,764,212	-	-	1,764,212
工程合約收入	111,412	7,297,356	-	7,408,768
專櫃淨額收入	-	-	735,576	735,576
勞務提供收入	-	-	15,367	15,367
租賃收入	5,227	-	79,215	84,442
其他收入	-	-	57,728	57,728
	\$ 1,880,851	7,297,356	887,886	10,066,093
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品	\$ 1,764,212	-	799,040	2,563,252
隨時間逐步移轉之收入	5,227	-	88,846	94,073
隨時間逐步移轉之工程	111,412	7,297,356	-	7,408,768
	\$ 1,880,851	7,297,356	887,886	10,066,093
	113年1月至6月			
	建設部門	營造部門	百貨部門	合計
主要地區市場：				
臺灣	\$ 9,441,529	4,869,323	846,134	15,156,986
主要產品/服務線：				
房地銷售收入	\$ 9,122,827	-	-	9,122,827
工程合約收入	313,457	4,869,323	-	5,182,780
專櫃淨額收入	-	-	700,853	700,853
勞務提供收入	-	-	15,444	15,444
租賃收入	5,245	-	78,308	83,553
其他收入	-	-	51,529	51,529
	\$ 9,441,529	4,869,323	846,134	15,156,986
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品	\$ 9,122,827	-	758,149	9,880,976
隨時間逐步移轉之收入	5,245	-	87,985	93,230
隨時間逐步移轉之工程	313,457	4,869,323	-	5,182,780
	\$ 9,441,529	4,869,323	846,134	15,156,986

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

	114.6.30	113.12.31	113.6.30
應收票據及帳款	\$ 2,105,815	1,524,283	1,710,115
減：備抵損失	(1,526)	(573)	(1,216)
合計	\$ 2,104,289	1,523,710	1,708,899
合約資產—工程	\$ 2,872,964	3,588,840	2,910,389
減：備抵損失	-	-	-
合計	\$ 2,872,964	3,588,840	2,910,389
合約負債—工程	\$ 2,325,611	2,388,808	2,260,389
合約負債—房地銷售	208,402	633,991	899,183
合約負債—健身房	13,742	13,439	13,595
合約負債—紅利點數	27,966	20,692	30,487
合約負債—禮券	99,030	92,560	88,217
合計	\$ 2,674,751	3,149,490	3,291,871

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。爰民國一一四年及一一三年四月一日至六月三十日及一一四年及一一三年一月一日至六月三十日並無其他重大變動情形。

截至民國一一四年六月三十日止，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28,573千元，均已實際交付各銀行信託專戶內，帳列其他金融資產一流動項下。相關信託專戶內容如下：

<u>工程代號</u>	114.6.30
109B	\$ 28,573

(二十四) 員工及董事酬勞

本公司於民國一一四年五月二十七日經股東會決議修改公司章程，依修改後章程規定，年度如有獲利，應提撥不低於0.5%為員工酬勞(本項員工酬勞數額中，基層員工酬勞應不低於15%)及不高於2%為董監事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

修改前之本公司章程規定，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。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

本公司民國一一四年及一一三年四月一日至六月三十日及一一四年及一一三年一月一日至六月三十日員工酬勞估列金額分別為4,535千元、55,457千元、11,070千元及70,822千元，董事酬勞估列金額分別為4,535千元、55,457千元、11,070千元及70,822千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為該段期間之營業費用。若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將差異認列為次年度損益。如董事會決議員工酬勞以股票發放者，股票酬勞之股數計算基礎係依據董事會決議前一日之普通股收盤價計算。

本公司民國一一三年度及一一二年度員工酬勞提列金額分別為95,473千元及43,167千元，董事酬勞提列金額分別為95,473千元及43,167千元，與董事會決議分派金額並無差異，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十五)營業外收入及支出

1.利息收入

合併公司之利息收入明細如下：

	<u>114年4月至6月</u>	<u>113年4月至6月</u>	<u>114年1月至6月</u>	<u>113年1月至6月</u>
銀行存款(含短票息)	\$ 66,719	48,401	112,471	79,525
放款及應收款	76	91	182	207
工程存出保證金(含押金)	3	2	6	8
其他利息收入	-	26	-	65
	<u>\$ 66,798</u>	<u>48,520</u>	<u>112,659</u>	<u>79,805</u>

2.其他收入

合併公司之其他收入明細如下：

	<u>114年4月至6月</u>	<u>113年4月至6月</u>	<u>114年1月至6月</u>	<u>113年1月至6月</u>
股利收入	\$ 496	496	496	496

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>114年4月至6月</u>	<u>113年4月至6月</u>	<u>114年1月至6月</u>	<u>113年1月至6月</u>
外幣兌換(損失)利益	\$ (5,732)	152	(5,041)	2,247
透過損益按公允價值衡量之金				
融資產(損失)利益	4,135	17,670	(5,211)	26,697
處分不動產、廠房及設備利益	-	-	59	-
租金收入	331	327	672	644
其他收入	6,028	21,434	15,533	41,036
補助收入	-	-	1,500	-
其他支出	(314)	(11,065)	(659)	(11,496)
	<u>\$ 4,448</u>	<u>28,518</u>	<u>6,853</u>	<u>59,128</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

4. 財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

利息費用	<u>114年4月至6月</u>	<u>113年4月至6月</u>	<u>114年1月至6月</u>	<u>113年1月至6月</u>
銀行借款	\$ 88,447	90,566	167,165	185,724
支付代金利息	-	-	-	53
公司債利息及手續費	16,830	13,893	33,473	27,786
租賃負債息	13,692	13,621	27,127	27,221
其他	354	336	719	690
減：利息資本化	<u>(44,154)</u>	<u>(62,790)</u>	<u>(108,906)</u>	<u>(119,102)</u>
	<u>\$ 75,169</u>	<u>55,626</u>	<u>119,578</u>	<u>122,372</u>

(二十六)金融工具

除下列所述外，合併公司金融工具之公允價值及因金融工具而暴露於信用風險、流動性風險及市場風險之情形無重大變動，相關資訊請參閱民國一一三年度合併財務報告附註六(二十六)。

1. 流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合 約 現金流量	一年 以內	1-3年	3-5年	超過5年
	114年6月30日					
非衍生金融負債						
長短期借款(含一年內到期)	\$ 15,451,848	16,520,921	4,432,969	11,665,799	422,153	-
應付短期票券	350,000	350,000	350,000	-	-	-
普通公司債(含一年內)	3,000,000	3,150,874	1,001,627	76,200	2,073,047	-
應付票據、帳款及其他應付款	8,950,464	8,950,464	6,956,937	1,993,527	-	-
存入保證金	108,530	108,530	-	108,530	-	-
租賃負債(含一年內到期)	<u>3,024,210</u>	<u>3,435,966</u>	<u>288,941</u>	<u>552,565</u>	<u>538,990</u>	<u>2,055,470</u>
	<u>\$ 30,885,052</u>	<u>32,516,755</u>	<u>13,030,474</u>	<u>14,396,621</u>	<u>3,034,190</u>	<u>2,055,470</u>
113年12月31日						
非衍生金融負債						
長短期借款(含一年內到期)	\$ 12,402,854	13,292,146	4,312,864	7,951,530	1,027,752	-
普通公司債(含一年內)	3,000,000	3,172,743	1,004,603	76,200	2,091,940	-
應付票據、帳款及其他應付款	7,083,517	7,083,517	5,176,680	1,906,837	-	-
存入保證金	110,040	110,040	-	110,040	-	-
租賃負債(含一年內到期)	<u>3,142,693</u>	<u>3,581,147</u>	<u>269,668</u>	<u>542,979</u>	<u>541,418</u>	<u>2,227,082</u>
	<u>\$ 25,739,104</u>	<u>27,239,593</u>	<u>10,763,815</u>	<u>10,587,586</u>	<u>3,661,110</u>	<u>2,227,082</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>帳面金額</u>	<u>合 約 現金流量</u>	<u>一年 以內</u>	<u>1-3年</u>	<u>3-5年</u>	<u>超過5年</u>
113年6月30日						
非衍生金融負債						
長短期借款(含一年內到期)	\$ 12,767,427	13,601,108	4,758,845	7,053,930	1,788,333	-
應付短期票券	375,800	375,800	375,800	-	-	-
普通公司債(含一年內)	3,000,000	3,086,277	1,003,616	1,007,627	1,075,034	-
應付票據、帳款及其他應付款	8,534,468	8,534,468	6,634,254	1,900,214	-	-
存入保證金	98,396	98,396	-	98,396	-	-
其他流動及非流動負債(長期負債)	8,168	8,190	8,190	-	-	-
租賃負債(含一年內到期)	<u>3,193,444</u>	<u>3,658,860</u>	<u>258,029</u>	<u>540,893</u>	<u>542,038</u>	<u>2,317,900</u>
	<u>\$ 27,977,703</u>	<u>29,363,099</u>	<u>13,038,734</u>	<u>10,601,060</u>	<u>3,405,405</u>	<u>2,317,900</u>

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

2.利率分析

合併公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

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

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一一四年及一一三年一月一日至六月三十日之稅前淨利將減少或增加77,259千元及63,837千元，考量利息資本化後之淨利將減少或增加40,434千元及32,351千元，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：

<u>報導日證券價格</u>	<u>114年1月至6月</u>		<u>113年1月至6月</u>	
	<u>其他綜合損 益稅後金額</u>	<u>稅後損益</u>	<u>其他綜合損 益稅後金額</u>	<u>稅後損益</u>
上漲10%	<u>\$ 3,609</u>	<u>16,620</u>	<u>3,545</u>	<u>14,468</u>
下跌10%	<u>\$ (3,609)</u>	<u>(16,620)</u>	<u>(3,545)</u>	<u>(14,468)</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

4.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：

	公允價值				114,630
	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	\$ 166,197	166,197	-	-	166,197
透過其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產	\$ 36,091	1,982	25,276	8,833	36,091
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 16,272,504	-	-	-	-
應收票據及帳款	2,104,289	-	-	-	-
其他金融資產-流動	1,514,110	-	-	-	-
其他金融資產-非流動	65,431	-	-	-	-
小 計	19,956,334	-	-	-	-
合 計	<u>\$20,158,622</u>	<u>168,179</u>	<u>25,276</u>	<u>8,833</u>	<u>202,288</u>
按攤銷後成本衡量之金融負債					
長短期借款(含一年內)	\$ 15,451,848	-	-	-	-
應付短期票券	350,000	-	-	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	8,950,464	-	-	-	-
應付公司債(含一年內)	3,000,000	-	-	-	-
租賃負債(含一年內)	3,024,210	-	-	-	-
存入保證金	108,530	-	-	-	-
合 計	<u>\$30,885,052</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)

113.12.31

	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	\$ 171,408	171,408	-	-	171,408
透過其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產					
	\$ 34,871	2,088	25,276	7,507	34,871
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$18,207,129	-	-	-	-
應收票據及帳款	1,523,710	-	-	-	-
其他金融資產-流動	1,614,365	-	-	-	-
其他金融資產-非流動	69,337	-	-	-	-
小計	<u>21,414,541</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合計	<u><u>\$21,620,820</u></u>	<u><u>173,496</u></u>	<u><u>25,276</u></u>	<u><u>7,507</u></u>	<u><u>206,279</u></u>
按攤銷後成本衡量之金融負債					
長短期借款(含一年內)	\$12,402,854	-	-	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	7,083,517	-	-	-	-
應付公司債(含一年內)	3,000,000	-	-	-	-
租賃負債(含一年內)	3,142,693	-	-	-	-
存入保證金	110,040	-	-	-	-
合計	<u><u>\$25,739,104</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

113.6.30

	公允價值				
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合計
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
強制透過損益按公允價值衡量之 非衍生金融資產	\$ 144,681	144,681	-	-	144,681
透過其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產					
	\$ 35,450	2,110	25,276	8,064	35,450
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$16,537,903	-	-	-	-
應收票據及帳款	1,708,899	-	-	-	-
其他金融資產-流動	2,006,506	-	-	-	-
其他金融資產-非流動	95,248	-	-	-	-
小計	<u>20,348,556</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合計	<u><u>\$20,528,687</u></u>	<u><u>146,791</u></u>	<u><u>25,276</u></u>	<u><u>8,064</u></u>	<u><u>180,131</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)

113.6.30

	帳面金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
按攤銷後成本衡量之金融負債					
長短期借款(含一年內)	\$12,767,427	-	-	-	-
應付短期票券	375,800	-	-	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	8,534,468	-	-	-	-
應付公司債(含一年內)	3,000,000	-	-	-	-
其他流動負債(長期應付款)	8,168	-	-	-	-
租賃負債(含一年內)	3,193,444	-	-	-	-
存入保證金	98,396	—	—	—	—
合計	\$27,977,703	—	—	—	—

(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。

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。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(3)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
民國114年1月1日	\$ 7,507
民國114年6月30日	\$ 8,833
民國113年1月1日	\$ 8,172
民國113年6月30日	\$ 8,064

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)」。其中與民國一一四年及一一三年六月三十日仍持有之資產相關者如下：

	<u>114年4月至6月</u>	<u>113年4月至6月</u>	<u>114年1月至6月</u>	<u>113年1月至6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)」)	\$ 925	(232)	1,326	(108)

(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一一三年度合併財務報告附註六(二十七)所揭露者無重大變動。

(二十八)資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一一三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一一三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一一三年度合併財務報告附註六(二十八)。

(二十九)非現金交易之投資及籌資活動

合併公司於民國一一四年及一一三年一月一日至六月三十日之非現金交易投資活動及籌資活動如下：

1.以租賃方式取得使用資產，請詳附註六(九)。

2.取得不動產、廠房及設備如下：

	<u>114年1月至6月</u>	<u>113年1月至6月</u>
購置不動產、廠房及設備	\$ 24,573	16,134
加：期初應付設備款	11,383	34,719
減：期末應付設備款	(17,460)	(15,571)
	<u>\$ 18,496</u>	<u>35,282</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

(二)與關係人間之交易事項

- 1.合併公司於民國一一四年及一一三年一月一日至六月三十日捐贈予其他關係人分別為15,250千元及11,000千元，以作為基金會推展會務之用。
- 2.合併公司出租辦公大樓之部分空間予其他關係人及合資公司，租期分別為一年及三年，於民國一一四年及一一三年四月一日至六月三十日及一一四年及一一三年一月一日至六月三十日之租金收入分別為33千元、33千元、65千元及65千元。
- 3.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	114.6.30	113.12.31	113.6.30
其他應收款	合資公司	\$ 6,792	-	6,307

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	114年4月至6月	113年4月至6月	114年1月至6月	113年1月至6月
短期員工福利	\$ 37,249	48,116	71,920	86,236
退職後福利	433	69	1,201	137
	<u>\$ 37,682</u>	<u>48,185</u>	<u>73,121</u>	<u>86,373</u>

八、質押之資產

合併公司提供質押及受限制資產擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	114.6.30	113.12.31	113.6.30
待售房地	銀行借款	\$ 5,008,833	4,208,763	6,849,229
營建用地	"	703,681	703,681	-
在建房地	"	18,260,569	13,703,128	11,335,445
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	6,063,027	6,109,317	6,175,589
其他金融資產-流動	銀行借款、預收價金信託、履約保證金及應付公司債及受限制資產	1,379,343	1,420,991	1,382,972
其他金融資產-非流動	履約保證及信託	51,755	54,734	54,712
		<u>\$ 31,467,208</u>	<u>26,200,614</u>	<u>25,797,947</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

註：合併公司民國一一四年六月三十日、一一三年十二月三十一日及六月三十日提供予公司之股票共計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：

	114.6.30	113.12.31	113.6.30
承攬工程契約總額	\$ 69,082,422	\$ 61,868,986	\$ 48,799,356
已收取金額	\$ 34,028,457	\$ 26,158,044	\$ 20,608,559

2.合併公司與客戶簽訂之預售及成屋銷售合約價款如下：

	114.6.30	113.12.31	113.6.30
已簽訂之銷售合約價款	\$ 1,436,971	\$ 1,805,916	\$ 5,214,633
已依約收取金額	\$ 208,402	\$ 633,991	\$ 899,183

3.合併公司於民國一一四年六月三十日、一一三年十二月三十一日及六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：

	114.6.30	113.12.31	113.6.30
存出保證票據	\$ 294,100	\$ 294,100	\$ 294,100

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：

	114.6.30	113.12.31	113.6.30
存出保證金	\$ 84,445	\$ 158,603	\$ 480,524
履約保證函	\$ 2,537,689	\$ 1,728,217	\$ 1,894,146

5.合併公司因購置營建用地及權利變換支付權利金等而未認列之合約承諾如下：

	114.6.30	113.12.31	113.6.30
取得存貨(建設業)	\$ 4,220	\$ 4,136,912	\$ 3,710,543

6.合併公司因承攬工程所開立之保證函及保證票據合計如下：

	114.6.30	113.12.31	113.6.30
	\$ 5,714,827	\$ 5,068,287	\$ 4,586,725

7.合併公司分別於民國一一三年及一一二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」，並承諾於民國一一四年度及一一三年度分別捐贈21,000千元及14,000千元，以作為該基金會推展會務之用。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 8.合併公司於民國一一〇年十一月與台灣電力股份有限公司(以下簡稱台電公司)簽訂「台電公司北部儲運中心南港舊址(AR-1-2)特定商業區(十)土地」都市更新事業案委託契約書，依合約合併公司需租回台電公司參與權利變換分配之全部商用設施(含停車位)，回租年期十年，續租以十年為限，相關商業設施房地租賃契約於取得使用執照前一年簽訂。
- 9.如附註六(六)合併公司之合資公司(大埕股份有限公司)於民國一一一年九月與臺北市住宅及都市更新中心簽訂「臺北車特定專區站E1E2街廓公辦都市更新案」契約，合併公司負連帶賠償及履約責任。
- 10.合併公司於民國一一一年十二月與國家住宅及都市更新中心簽訂「臺北市行二行三公開徵求出資人招商案」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。

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：

性質別 功能別	114年4月至6月			113年4月至6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	190,259	175,007	365,266	115,384	264,332	379,716
勞健保費用	17,726	12,644	30,370	12,279	14,835	27,114
退休金費用	5,548	6,538	12,086	4,692	6,117	10,809
其他員工福利費用	4,845	12,038	16,883	3,246	13,734	16,980
折舊費用	8,192	100,214	108,406	6,420	103,677	110,097
攤銷費用	1,028	5,663	6,691	811	5,821	6,632

性質別 功能別	114年1月至6月			113年1月至6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	336,110	341,500	677,610	263,601	449,524	713,125
勞健保費用	34,298	28,935	63,233	25,184	27,778	52,962
退休金費用	10,740	14,481	25,221	9,618	12,241	21,859
其他員工福利費用	10,714	21,611	32,325	7,848	21,564	29,412
折舊費用	16,043	198,638	214,681	14,364	206,993	221,357
攤銷費用	2,057	11,921	13,978	973	11,385	12,358

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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

民國一一四年一月一日至六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		對單一企業背書保證額限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	背書保證以財產設定擔保金額	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
		關係	公司名稱(註一)										
1	根基營造	冠德建設	母子公司	\$ 10,786,537	14,192	14,192	14,192	-	0.26 %	10,786,537	N	Y	N
2	頂天營造	冠德建設	母子公司	57,581	14,192	14,192	14,192	-	24.65 %	57,581	N	Y	N
2	"	根基營造	"	8,637,122	1,376,500	1,376,500	1,376,500	-	2,390.35 %	17,274,243	N	Y	N
3	環球購物	冠友生活	2	7,042,428	180,000	180,000	-	-	3.07 %	11,737,380	Y	N	N
3	"	冠樟生活	2	7,042,428	110,000	110,000	20,000	-	1.87 %	11,737,380	Y	N	N
3	"	冠誠生活	2	7,042,428	143,100	143,100	123,100	-	2.44 %	11,737,380	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。

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。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.期末持有之重大有價證券(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：新台幣千元／千股

持有之 公司	有價證券 種類及名稱	與有價證券 發行人之關係	帳列科目	期 末				備註
				股 數	帳面金額	持股比率	公允價值 (註)	
冠德建設	股票—富邦金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	666	58,116	- %	58,116	
"	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	1,701	0.20 %	1,701	
"	股票—公信	-	"	29	267	0.05 %	267	
"	股票—富邦金丙特	-	"	12	621	- %	621	
"	股票—大溪育樂特別股	-	"	-	25,276	- %	25,276	
捷群投資	股票—富邦金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	621	54,232	- %	54,232	
"	股票—永豐金	-	"	235	5,680	- %	5,680	
"	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	580	- %	580	
"	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	552	48,169	- %	48,169	
"	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	514	- %	514	
"	股票—遠見天下文化出版	-	"	177	7,132	0.59 %	7,132	

註：若無市價，係以資產負債表日之帳面價值為市價。

4.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			
冠德建設	根基營造採權益法評價之被投資公司	承攬工程	1,923,579	29.47%	50%為即期、50%為60天或100%為即期、100%為90天	約當	與一般略長	(968,837)	(66.17)% 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	(1,923,579)	(19.70)%	依合約逐期收款與一般略長	"	"	968,837	21.05% "

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。

5.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	968,837	2.23	-	-	194,656	-

註：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)

6.母子公司間業務關係及重大交易往來情形：

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	營建成本	1,967,797	50%為即期、50%為60天	19.55 %
0	本公司	根基營造	1	待售房地	96,794	50%為即期、50%為60天	0.16 %
0	本公司	根基營造	1	在建房地	241,671	50%為即期、50%為60天	0.39 %
0	本公司	根基營造	1	應付票據及帳款-關係人	968,837	50%為即期、50%為60天	1.58 %
0	本公司	根基營造	1	營業收入	3,286	月收	0.03 %
0	本公司	根基營造	1	營業費用	1,680	月付、100%即期	0.02 %
0	本公司	頂天營造	1	營建成本	14,370	50%為即期、50%為60天	0.14 %
0	本公司	頂天營造	1	在建房地	7,728	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	14,128	50%為即期、50%為60天	0.02 %
0	本公司	頂天營造	1	營業收入	49	月收	0.00 %
0	本公司	冠慶機電	1	營業收入	49	月收	0.00 %
1	根基營造	本公司	2	營業收入	1,967,797	50%為即期、50%為60天	19.55 %
1	根基營造	本公司	2	營業成本	338,465	50%為即期、50%為60天	3.36 %
1	根基營造	本公司	2	應收票據及帳款-關係人、合約資產	968,837	50%為即期、50%為60天	1.58 %
1	根基營造	本公司	2	營業收入	1,680	月收、100%即期	0.02 %
1	根基營造	本公司	2	營業費用	3,286	月付	0.03 %
2	頂天營造	本公司	2	營業收入	14,370	50%為即期、50%為60天	0.14 %
2	頂天營造	本公司	2	營業成本	7,728	50%為即期、50%為60天	0.08 %
2	頂天營造	本公司	2	應收票據及帳款-關係人、合約資產	14,128	50%為即期、50%為60天	0.02 %
2	頂天營造	本公司	2	租賃負債	49	月付	0.00 %
3	冠慶機電	本公司	2	租賃負債	49	月付	0.00 %
4	環球購物	冠誠生活	3	應收帳款-關係人	31,824	一年一收、月結30天	0.05 %
4	環球購物	冠誠生活	3	營業收入	28,393	一年一收	0.28 %
4	環球購物	冠誠生活	3	應收帳款-關係人	10,077	一年一收、月結30天	0.02 %
4	環球購物	冠誠生活	3	營業收入	9,753	一年一收	0.10 %
4	環球購物	冠誠生活	3	應收帳款-關係人	2,693	一年一收、月結30天	0.00 %
4	環球購物	冠誠生活	3	營業收入	2,502	一年一收	0.02 %
5	冠誠生活	環球購物	3	應付帳款-關係人、其他應付款-關係人	31,824	一年一付、月結30天	0.05 %
5	冠誠生活	環球購物	3	營業費用	28,393	一年一付	0.28 %
6	冠誠生活	環球購物	3	其他應付款-關係人	10,077	一年一付、月結30天	0.02 %
6	冠誠生活	環球購物	3	營業費用	9,753	一年一付	0.10 %
7	冠友生活	環球購物	3	其他應付款-關係人	2,693	一年一付、月結30天	0.00 %
7	冠友生活	環球購物	3	營業費用	2,502	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：

民國一一四年一月一日至六月三十日合併公司之轉投資事業資訊如下：

單位：新台幣千元／千股

投資公司 名稱	被投資公司 名稱	所在 地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
冠德建設	根基營造	台灣	綜合營造業等	374,353	374,353	42,093	34.18 %	1,538,116	451,319	139,403	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 %	4,955,709	252,189	211,882	"
"	大埕	台灣	商業不動產開發業	1,020,000	1,020,000	102,000	51.00 %	1,025,548	7,678	3,915	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 %	695,231	(2,857)	(2,856)	孫公司
"	冠慶機電	台灣	電器承裝及消防安全設備安裝工程業等	81,326	81,326	7,748	99.97 %	321,214	3,912	3,911	"
捷群投資	頂天營造	台灣	綜合營造業等	16,500	16,500	-	30.00 %	17,274	(334)	(100)	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 %	40,307	(334)	(234)	"
頂天營造	潤得康資訊服務	台灣	資訊軟體服務及管理顧問等	15,000	15,000	1,400	46.67 %	18,330	1,782	832	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 %	359,603	94,479	94,479	孫公司
"	冠輝生活	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 %	160,747	15,825	15,825	"
"	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)	-	100.00 %	1,535	(19)	(19)	"
"	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 %	97,610	(12,122)	(2,424)	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 %	110,381	14,085	14,085	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 (CNY 227,649) (註1)	USD 38,738	14,105,866 (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)

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等整體性工作。

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：

	114年4月至6月				
	<u>建設部門</u>	<u>營造部門</u>	<u>百貨部門</u>	<u>調 補 及銷除</u>	<u>合 計</u>
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 862,978	4,033,226	443,122	-	5,339,326
部門間收入	<u>1,693</u>	<u>1,313,577</u>	<u>-</u>	<u>(1,315,270)</u>	<u>-</u>
收入總計	<u>\$ 864,671</u>	<u>5,346,803</u>	<u>443,122</u>	<u>(1,315,270)</u>	<u>5,339,326</u>
應報導部門損益	<u>\$ 393,765</u>	<u>351,901</u>	<u>143,742</u>	<u>(198,142)</u>	<u>691,266</u>

	113年4月至6月				
	<u>建設部門</u>	<u>營造部門</u>	<u>百貨部門</u>	<u>調 補 及銷除</u>	<u>合 計</u>
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 7,410,015	2,516,088	418,226	-	10,344,329
部門間收入	<u>1,692</u>	<u>992,178</u>	<u>-</u>	<u>(993,870)</u>	<u>-</u>
收入總計	<u>\$ 7,411,707</u>	<u>3,508,266</u>	<u>418,226</u>	<u>(993,870)</u>	<u>10,344,329</u>
應報導部門損益	<u>\$ 2,812,351</u>	<u>191,614</u>	<u>135,783</u>	<u>(119,421)</u>	<u>3,020,327</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

114年1月至6月					
	建設部門	營造部門	百貨部門	調整 及銷除	
收 入：				合 計	
來自外部客戶收入	\$ 1,880,851	7,297,356	887,886	-	10,066,093
部門間收入	3,384	1,983,847	-	(1,987,231)	-
收入總計	<u>\$ 1,884,235</u>	<u>9,281,203</u>	<u>887,886</u>	<u>(1,987,231)</u>	<u>10,066,093</u>
應報導部門損益	<u>\$ 886,575</u>	<u>588,585</u>	<u>320,174</u>	<u>(394,828)</u>	<u>1,400,506</u>

113年1月至6月					
	建設部門	營造部門	百貨部門	調整 及銷除	
收 入：				合 計	
來自外部客戶收入	\$ 9,441,529	4,869,323	846,134	-	15,156,986
部門間收入	3,384	1,641,347	-	(1,644,731)	-
收入總計	<u>\$ 9,444,913</u>	<u>6,510,670</u>	<u>846,134</u>	<u>(1,644,731)</u>	<u>15,156,986</u>
應報導部門損益	<u>\$ 3,696,066</u>	<u>342,587</u>	<u>301,218</u>	<u>(271,346)</u>	<u>4,068,525</u>

	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					
114年6月30日	<u>\$ 45,416,332</u>	<u>13,400,476</u>	<u>11,584,371</u>	<u>(9,012,448)</u>	<u>61,388,731</u>
113年12月31日	<u>\$ 41,757,928</u>	<u>13,078,998</u>	<u>11,783,367</u>	<u>(8,488,667)</u>	<u>58,131,626</u>
113年6月30日	<u>\$ 41,204,475</u>	<u>12,724,932</u>	<u>11,897,600</u>	<u>(8,345,236)</u>	<u>57,481,771</u>
應報導部門負債					
114年6月30日	<u>\$ 21,906,554</u>	<u>8,006,970</u>	<u>5,715,681</u>	<u>(1,413,422)</u>	<u>34,215,783</u>
113年12月31日	<u>\$ 17,220,798</u>	<u>7,738,470</u>	<u>5,854,244</u>	<u>(881,796)</u>	<u>29,931,716</u>
113年6月30日	<u>\$ 19,102,673</u>	<u>7,961,517</u>	<u>6,226,564</u>	<u>(1,158,941)</u>	<u>32,131,813</u>