

股票代號：2520

年 報
中華民國一〇七年度



冠德建設股份有限公司

KIND  **M**

刊印日期：一〇八年五月二十一日
年報查詢網址：<http://mops.twse.com.tw>

一、本公司發言人及代理發言人：

發 言 人：張勝安

職 稱：副總經理

電子郵件信箱：VChang@kindom.com.tw

代理發言人：何進福

職 稱：資深副總經理

電子郵件信箱：chinfuho@kindom.com.tw

電 話：(02)2378-6789

傳 真：(02)2739-6710

二、總公司、分公司、工廠：無分公司及工廠

地 址：台北市和平東路三段131號

電 話：(02)2378-6789

傳 真：(02)2739-6710

三、辦理股票過戶機構：

名 稱：中國信託商業銀行代理部

地 址：台北市重慶南路一段83號5樓

電 話：(02)6636-5566

網 址：<http://www.ctbcbank.com>

四、最近年度簽證會計師：

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

會計師姓名：簡蒂暖、張淑瑩會計師

地 址：台北市信義路五段7號68樓

電 話：(02)8101-6666

網 址：<http://www.kpmg.com.tw>

五、海外有價證券資訊：無

六、公司網址：<http://www.kindom.com.tw>

目 錄

壹、致股東報告書	1
貳、公司簡介	2
參、公司治理報告	3
肆、募資情形	33
伍、營運概況	39
陸、財務概況	53
柒、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項	204
捌、特別記載事項	209
玖、最近年度及截至年報刊印日止，發生對股東權益或證券價格有重大 影響之事項	220

壹、致股東報告書

各位股東：

107 年度本公司及子公司所經營之建設、營造及百貨等三大項主要業務，呈現觸底反彈或持續增長走勢。其中，營收佔比五成餘之建設業務因成屋大量去化及幾近完銷之「冠德大境-美境」與「冠德大境-麗境」等二個中型規模預售建案完工交屋入帳而彈升六成餘，營收比重近四成之營造業務亦因承攬來自外部客戶之工程量攀升及施工順利而上揚近五成，致合併營業收入由 106 年度之 99.33 億元成長 45.33% 至 144.36 億元，創歷年新高。107 年度歸屬母公司業主稅後淨利為 5.07 億元，較 106 年度之 3.46 億元增加 46.53%；每股稅後盈餘由 0.70 元提高至 1.03 元。

建設營運部門新落成、興建或預售中之建案，計有「冠德信義 B」、「冠德信義 C」、「冠德信義 F」、「冠德翊水映」、「冠德微山丘」、「冠德羅斯福」、「冠德創新殿」、「冠德市政廳」、「冠德天晴」、「敦北地上權」、「中原 B」、「中原 D2」、「機場捷運 A19」及「台中捷運 G8」等十餘個，可銷售戶數合計近 1,400 戶。營造營運部門施作中之來自外部客戶之工程個案近二十個，大多屬政府交通建設、公營醫院醫療大樓或股票上市電子公司廠房工程，合約總額超過 180 億元。百貨營運部門擁有「中和」、「板橋車站」、「南港車站」、「桃園 A8」、「林口 A9」、「新左營車站」及「屏東」等七座購物中心，營業總面積 5 萬餘坪。

國內房地產市場因部份縣市政府調降房屋稅、房貸利率維持於歷史低檔、海外資金大量回流、建商持續採行讓利行銷策略及房價已調整至較合理水準等，吸引自住客及少數投資客相繼進場購屋，107 年房屋買賣移轉棟數提高至 277,967 棟，較 106 年增加 4.47%，為連續第二年成長。營造業在建築工程量及土木工程量皆回升下，107 年營業額增加至 2.33 兆元，年增率由 106 年之 -0.24% 提高至 8.55%。百貨業亦因軍公教調薪、勞工基本工資提高及政府推出旅遊補貼等數項刺激內需市場措施，107 年營業額增加至 3,397 億元，年增率 1.51%，優於 106 年之 0.45%。在經濟成長率預測值下修至三年最低之 2.27%、總統選舉活動即將登場及國際政經衝突日益頻繁等不利因素影響下，專家學者普遍認為 108 年內需市場景氣不容樂觀，建設、營造及百貨等三大內需產業成長動能或將因而趨緩。

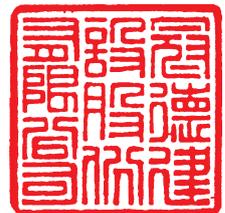
發揮集團資源整合綜效、滿足顧客實際需求、落實內部控制制度、強化公司治理工作、參與社會公益活動、提供高品質的產品或服務及營造品牌優勢等為本公司及子公司皆應確實執行之經營方針。另，建設營運部門將積極開發城市綜合體建案及去化餘屋，提升競爭力及健全財務結構；營造營運部門計畫透過異業結盟方式，爭取高技術及高附加價值之營造工程標案；百貨營運部門規劃依據大數據資訊適時調整經營策略，滿足消費者需求及創造銷售佳績，共同朝「全方位不動產開發商」願景發展，有效降低外在景氣環境、法規環境及總體經營環境之不利影響。

冠德建設創立至今即將屆滿四十年，除秉持「誠信、服務、創新、永續」經營理念，積極於大台北都會區興建完成上萬戶精緻住宅外，並逐步跨足投資經營綜合營造及購物中心等事業，形成一集「投資興建、施工營造、生活娛樂」於一體之不動產相關業務企業團隊。未來，本公司仍將配合社會大眾購屋需求變化，興建符合智慧建築與抗震等標準之精緻全齡住宅，且持續採行永久性售後服務、強化品牌優勢、以文創領航企業轉型升級及用誠心傳遞幸福生活價值等經營策略，創造更為豐厚的利潤，為各位股東謀求最大福祉，並達成照顧員工及回饋社會等營運目標。

敬祝

闔家平安 萬事如意

冠德建設股份有限公司



董事長 馬志綱



貳、公司簡介

一、公司簡介：

(一)設立日期：中華民國 68 年 11 月 23 日。

(二)公司沿革：

本公司於民國 68 年 11 月設立於台北市新生南路一段 165 巷 10 號，登記資本額與實收資本額均為 100 萬元。

民國 71 年 改組並增資為 3,000 萬元。

民國 73 年 03 月 增資為 5,000 萬元。

民國 77 年 08 月 遷址至台北市復興南路一段 237 號 12 樓之 1。

民國 78 年 06 月 增資為 17,000 萬元。

民國 79 年 12 月 增資為 39,000 萬元。

民國 80 年 10 月 增資為 42,000 萬元。

民國 81 年 07 月 增資為 52,500 萬元。

民國 82 年 04 月 遷址至台北市和平東路三段 131 號。

民國 82 年 07 月 增資為 65,625 萬元。

民國 82 年 10 月 股票正式上市掛牌買賣。

民國 83 年 04 月 增資為 100,000 萬元。

民國 83 年 07 月 增資為 125,000 萬元。

民國 84 年 09 月 增資為 156,250 萬元。

民國 85 年 08 月 增資為 195,312.5 萬元。

民國 86 年 08 月 增資為 244,140.6 萬元。

民國 86 年 10 月 增資為 274,140.6 萬元。

民國 87 年 07 月 增資為 342,675.8 萬元。

民國 88 年 06 月 增資為 428,344.7 萬元。

民國 89 年 06 月 增資為 514,013.7 萬元。

民國 90 年 04 月 減資為 504,376.7 萬元。

民國 90 年 10 月 減資為 489,403.7 萬元。

民國 100 年 01 月 增資為 492,273.6 萬元。

民國 100 年 04 月 增資為 492,618.9 萬元。

民國 100 年 10 月 增資為 493,345.3 萬元。

民國 101 年 07 月 增資為 496,508.1 萬元。

民國 101 年 10 月 增資為 498,722.1 萬元。

民國 102 年 04 月 增資為 501,510.2 萬元。

民國 102 年 07 月 增資為 503,791 萬元。

(三)最近年度及截至年報刊印日止辦理公司併購、轉投資關係企業、重整之情形：無。

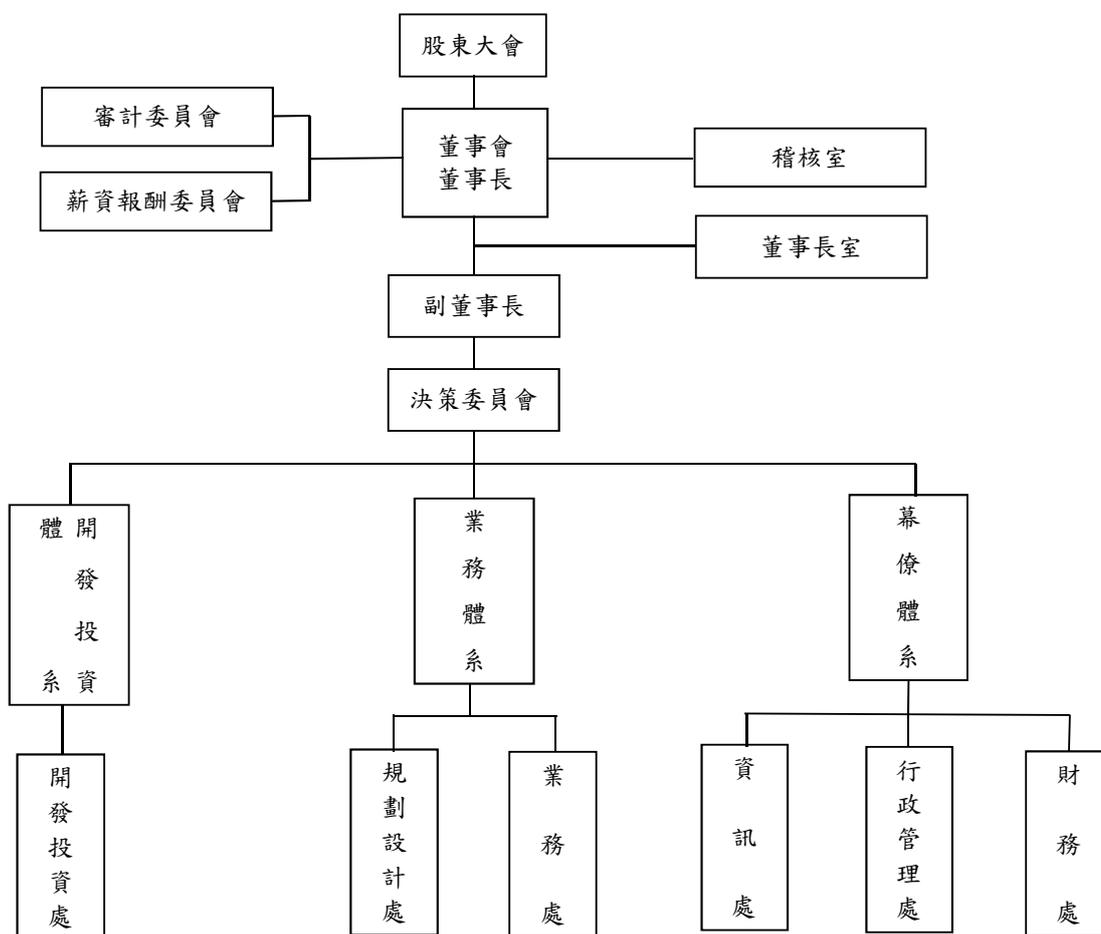
(四)最近年度及截至年報刊印日止董事、監察人或持股超過百分之十之大股東股權之大量移轉或更換：無。

(五)最近年度及截至年報刊印日止經營權之改變、經營方式或業務內容之重大改變及其他足以影響股東權益之重要事項及其對公司之影響：無。

參、公司治理報告

一、組織系統：

(一)公司之組織結構：



(二)各主要部門所營業務：

1. 稽核室：負責稽核制度之建立、執行及評估公司作業實施成效。
2. 董事長室：負責執行董事長交辦專案之研究分析及規劃執行。
3. 行政管理處：負責人資、總務及法務相關業務。
4. 資訊處：負責電腦化之規劃、推動及電腦硬體資源調度與維護。
5. 財務處：負責會計、股務作業、資金之規劃與管理。
6. 業務處：負責業務銷售、廣告企劃及客戶服務相關業務。
7. 規劃設計處：負責建築個案規劃設計相關業務。
8. 開發投資處：負責土地開發、新事業之評估、投資及轉投資事業之管理。

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料：

(一)董事及監察人資料：

108年04月12日(單位：股)

職稱 (註1)	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	任期	初次選任日期 (註2)	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經歷 (註3)	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他董事或監察人		
							股數	持比率 %	股數	持比率 %	股數	持比率 %	股數	持比率 %			職稱	姓名	關係
董事長	中華民國	宇德投資有限公司 代表人：馬志綱	男	105.06.28	3年	105.06.28	96,304,670 3,139,274	19.12 0.62	96,304,670 9,350,454	19.12 1.86	-	-	-	-	美國哥倫比亞大學統計系碩士	董事長兼總經理 投資處總經理 環球購物中心董事長 冠樺生活董事長 冠宇生活董事長 冠德環球商業管理(天津)執行董事 冠德環球商業管理(天津)執行董事 財團法人冠德玉山教育基金會董事	董事	劉美朱	母子
董事	中華民國	宇德投資有限公司 代表人：劉美朱	女	105.06.28	3年	106.12.22	96,304,670 44,788,333	19.12 8.89	96,304,670 44,788,333	19.12 8.89	-	-	-	-	淡江大學中文系	董事長 根基營造董事長	董事長 監察人	馬志綱 馬銘嫻	母子 姊弟
董事	中華民國	宇德投資有限公司 代表人：洪錦欽	男	105.06.28	3年	93.06.25	96,304,670 144	19.12 -	96,304,670 144	19.12 -	-	-	-	-	台北工專土木科	業務處總經理	-	-	-
董事	中華民國	宇德投資有限公司 代表人：張勝安	男	105.06.28	3年	106.09.30	96,304,670 7,968	19.12 -	96,304,670 7,968	19.12 -	-	-	-	-	逢甲大學土地管理學系 副總經理 環球購物中心董事 財團法人冠德玉山教育基金會副執行長	-	-	-	-
獨立董事	中華民國	龔神佑	男	105.06.28	3年	105.06.28	-	-	-	-	-	-	-	-	政治大學經濟學系 管理碩士	金茂紙業(中國)投資有限公司 投資總監 東浦精密光電獨立董事長 長生電力獨立董事	-	-	-
獨立董事	中華民國	黃宏進	男	105.06.28	3年	105.06.28	-	-	-	-	-	-	-	-	上海財經大學會計學系會計碩士	暹輝聯合會計師事務所會計師 輔仁大學會計系講師 根基營造獨立董事	-	-	-

職稱 (註1)	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	任期	初次選任日期 (註2)	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要 經(學)歷 (註3)	目前兼任本公司及其他 公司之職務	具配偶或二親等以內 關係之董事或監察人		
							股數	持 比 率 %	股數	持 比 率 %	股數	持 比 率 %	股數	持 比 率 %			職稱	姓名	關係
監察人	中華民國	馬銘	女	105.06.28	3年	105.06.28	2,312,226	0.46	2,438,871	0.48	-	-	-	-	美國加州大學爾灣分校企管碩士	根基營造董事長 潤昇康資訊董事長 冠慶機電監察人 冠誠生活監察人 宇德投資董事長 財團法人冠德玉山教育基金會執行長	董事長	馬志綱	姐
監察人	中華民國	陳鳴	女	105.06.28	3年	105.06.28	2,494,389	0.50	2,494,389	0.50	-	-	-	-	銘傳商專商書科	無	-	-	-

註1：法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示(屬法人股東代表者，應註明法人股東名稱)，並應填列下表。

註2：填列首次擔任公司董事或監察人之時間，如有中斷情事，應附註說明。

註3：與擔任目前職位相關之經歷，如於前揭期間曾於查核簽證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。

(二)法人股東之主要股東：

法人股東名稱(註1)	法人股東之主要股東(註2)
宇德投資股份有限公司	馬玉山(51.68%)、劉美朱(43.70%)、馬紹齡(1.67%)、馬銘燭(1.67%)、馬志綱(1.28%)

註1：董事、監察人屬法人股東代表者，應填寫該法人股東名稱。

註2：填寫該法人股東之主要股東名稱(其持股比例占前十名)及其持股比例。若其主要股東為法人者，應再填列下表。

(三)法人股東之主要股東屬法人股東代表者：無。

108年04月12日

(五)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料：

108年04月12日

職稱 (註1)	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份	利用他人名義持有股份		主要經(學)歷 (註2)	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人	
					股數	持股比例 %		股數	比率 %			職稱	姓名
業務處總經理	中華民國	洪欽	男	104.01.21	144	-	47,358	-	-	台北工專土木科	無	-	-
開發投資處 總經理	中華民國	馬志綱	男	105.08.10	9,350,454	1.86	-	-	-	美國哥倫比亞大學統計系碩士	環球購物中心董事長 冠樺生活董事長 冠友生活董事長 宇德投資董事長 冠德環球商業管理(天津)執行 董事 財團法人冠德玉山教育基金會 董事	-	-
資深副總經理	中華民國	袁藹維	男	103.03.01	-	-	-	-	-	成功大學建築學系	根基營造董事	-	-
資深副總經理	中華民國	何進福	男	104.10.01	-	-	-	-	-	淡江大學管理科學研究所	冠慶機電董事 環球購物中心監察人 財團法人冠德玉山教育基金會 副執行長	-	-
副總經理	中華民國	張勝安	男	104.10.01	7,968	-	-	-	-	逢甲大學土地管理學系	環球購物中心董事 財團法人冠德玉山教育基金會 副執行長	-	-
副總經理	中華民國	陳思翰	男	104.10.01	1,000	-	-	-	-	淡江大學建築研究所	無	-	-
代副總經理	中華民國	華騰龍	男	102.08.16	-	-	-	-	-	逢甲大學建築學系	根基營造監察人	-	-
資深協理	中華民國	林淑媛	女	105.03.01	-	-	-	-	-	淡江大學工商管理學系	捷群投資董事	-	-
資深協理	中華民國	張淑蓮	女	105.09.01	5,124	-	-	-	-	致理商專會統科	冠樺生活監察人	-	-
協理	中華民國	黃千方	男	103.03.01	-	-	-	-	-	淡江大學建築研究所	冠慶機電董事	-	-
協理	中華民國	仇達功	男	104.08.03	-	-	-	-	-	喬治高職建築科	無	-	-
協理	中華民國	張晉誠	男	105.04.01	-	-	-	-	-	萬能工專土木工程科	無	-	-
協理	中華民國	林松川	男	107.06.01	-	-	-	-	-	台北工專土木科	無	-	-
代協理	中華民國	吳權毓	男	106.08.01	-	-	-	-	-	台北科技大學建築與都市設計研究所	無	-	-
代協理	中華民國	周大鑫	男	107.06.01	-	-	-	-	-	世新大學公共關係系	無	-	-

註1：應包括總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料，以及凡職位相當於總經理、副總經理或協理者，不論職稱，亦均應予揭露。
註2：與擔任目前職位相關之經歷，如於前揭期間曾於查核簽證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司(註8)	財務報告內所有公司(H)(註9)	本公司(註8)	財務報告內所有公司(I)(註9)
低於 2,000,000 元	馬志綱、劉美朱、馬紹齡、洪錦欽、張勝安、龔神佑、黃宏進	馬志綱、劉美朱、馬紹齡、洪錦欽、張勝安、龔神佑、黃宏進	劉美朱、龔神佑、黃宏進	劉美朱、龔神佑、黃宏進
2,000,000 元(含)~ 5,000,000 元(不含)	-	-	馬紹齡、張勝安	馬紹齡、張勝安
5,000,000 元(含)~ 10,000,000 元(不含)	-	-	馬志綱、洪錦欽	馬志綱、洪錦欽
10,000,000 元(含)~ 15,000,000 元(不含)	宇德投資股份有限公司	宇德投資股份有限公司	宇德投資股份有限公司	宇德投資股份有限公司
15,000,000 元(含)~ 30,000,000 元(不含)	-	-	-	-
30,000,000 元(含)~ 50,000,000 元(不含)	-	-	-	-
50,000,000 元(含)~ 100,000,000 元(不含)	-	-	-	-
100,000,000 元以上	-	-	-	-
總計	法人代表：5 人(註 12) 自然人：2 人 法人股東：1 人			

註 1：董事姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列本表及下表(3-1)或(3-2)。

註 2：係指最近年度董事之報酬(包括董事薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。

註 3：係填列最近年度董事會通過分派之董事酬勞金額。

註 4：係指最近年度董事之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註 5：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)所領取包括薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依 IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。

註 6：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得員工酬勞(含股票及現金)者，應揭露最近年度董事會通過分派員工酬勞金額，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列附表一之三。

註 7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司董事各項酬金之總額。

註 8：本公司給付每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註 9：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註 10：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 11：a. 本欄應明確填列公司董事領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金額。

b. 公司董事如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司董事於子公司以外轉投資事業所領取之酬金，併入酬金級距表之 I 欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

c. 酬金係指本公司董事擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞（包括員工、董事及監察人酬勞）及業務執行費用等相關酬金。

註 12：宇德投資股份有限公司代表人馬紹齡女士於 107 年 7 月 12 日辭任。

* 本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

(二)監察人之酬金：

單位：千元

職稱	姓名 (註 1)	監察人酬金						A、B 及 C 等三項總額占稅後純益之比例 (註 8)		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金 (註 9)
		報酬 (A)(註 2)		酬勞 (B)(註 3)		業務執行費用 (C)(註 4)		本公司	財務報告內所有公司 (註 5)	
		本公司	財務報告內所有公司 (註 5)	本公司	財務報告內所有公司 (註 5)	本公司	財務報告內所有公司 (註 5)			
監察人	馬 銘 嫻	-	-	-	-	480	588	0.09%	0.12%	無
監察人	陳 鳴	-	-	-	-	-	-	-	-	-

酬金級距表

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名	
	前三項酬金總額(A+B+C)	
	本公司(註 6)	財務報告內所有公司(D)(註 7)
低於 2,000,000 元	馬銘嫻、陳鳴	馬銘嫻、陳鳴
2,000,000 元(含)~ 5,000,000 元(不含)	-	-
5,000,000 元(含)~ 10,000,000 元(不含)	-	-
10,000,000 元(含)~ 15,000,000 元(不含)	-	-
15,000,000 元(含)~ 30,000,000 元(不含)	-	-
30,000,000 元(含)~ 50,000,000 元(不含)	-	-
50,000,000 元(含)~100,000,000 元(不含)	-	-
100,000,000 元以上	-	-
總計	自然人：2 人	自然人：2 人

註 1：監察人姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，以彙總方式揭露各項給付金額。

註 2：係指最近年度監察人之報酬(包括監察人薪資、職務加給、離職金、各種獎金獎勵金等等)。

註 3：係填列最近年度經董事會通過分派之監察人酬勞金額。

註 4：係指最近年度給付監察人之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註 5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司監察人各項酬金之總額。

註 6：本公司給付每位監察人各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露監察人姓名。

註 7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位監察人各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露監察人姓名。

註 8：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或別財務報告之稅後純益。

註 9：a. 本欄應明確填列公司監察人領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

b. 公司監察人如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司監察人於子公司以外轉投資事業別所領取之酬金，併入酬金級距表 D 欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

c. 酬金係指本公司監察人擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。

* 本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

(三)總經理及副總經理之酬金：

單位：千元

職稱	姓名	薪資(A) (註2)		退職退休金 (B)		獎金及特支費等 (C)(註3)		員工酬勞金額 (D)(註4)				A、B、C及D等四 項總額占稅後純益 之比例(註8)		有無領取來自 子公司以外 轉投資事業 酬金 (註9)
		本公司	財務報告內 所有公司 (註5)	本公司	財務報告內 所有公司 (註5)	本公司	財務報告內 所有公司 (註5)	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	
業務處總經理	洪錦欽													
開發投資處 總經理	馬志綱													
資深副總經理	袁藹維	10,726	13,367	-	-	13,137	15,496	1,022	-	1,022	-	4.91%	5.89%	無
資深副總經理	何進福													
副總經理	張勝安													
副總經理	陳思翰													

*不論職稱，凡職位相當於總經理、副總經理者(例如：總裁、執行長、總監...等等)，均應予揭露。

酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司(註6)	財務報告內所有公司(註7)
低於 2,000,000 元	陳思翰	陳思翰
2,000,000 元(含)~ 5,000,000 元(不含)	袁藹維、何進福、張勝安	袁藹維、何進福、張勝安
5,000,000 元(含)~ 10,000,000 元(不含)	馬志綱、洪錦欽	馬志綱、洪錦欽
10,000,000 元(含)~ 15,000,000 元(不含)	-	-
15,000,000 元(含)~ 30,000,000 元(不含)	-	-
30,000,000 元(含)~ 50,000,000 元(不含)	-	-
50,000,000 元(含)~ 100,000,000 元(不含)	-	-
100,000,000 元以上	6人	6人
總計		

- 註 1：總經理及副總經理姓名應分別列示，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列本表及上表(1-1)或(1-2)。
- 註 2：係填列最近年度總經理及副總經理薪資、職務加給、離職金。
- 註 3：係填列最近年度總經理及副總經理各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依 IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。
- 註 4：係填列最近年度經董事會通過分派總經理及副總經理之員工酬勞金額（含股票及現金），若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列附表一之三。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。
- 註 5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本司總經理及副總經理各項酬金之總額。
- 註 6：本公司給付每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。
- 註 7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。
- 註 8：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。
- 註 9：a.本欄應明確填列公司總經理及副總經理領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。
b.公司總經理及副總經理如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司總經理及副總經理於子公司以外轉投資事業所領取之酬金，併入酬金級距表 E 欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。
c.酬金係指本公司總經理及副總經理擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞（包括員工、董事及監察人酬勞）及業務執行費用等相關酬金。
- *本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

(四)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形：

單位：千元

	職稱 (註1)	姓名 (註1)	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後純益之 比例(%)
經 理 人	業 務 處 總 經 理	洪 錦 欽	-	1,980	1,980	0.39%
	開 發 投 資 處 總 經 理	馬 志 綱				
	資 深 副 總 經 理	袁 藹 維				
	資 深 副 總 經 理	何 進 福				
	副 總 經 理	張 勝 安				
	副 總 經 理	陳 思 翰				
	代 副 總 經 理	華 鵬 龍				
	資 深 協 理	林 淑 媛				
	資 深 協 理	張 淑 蓮				
	協 理	黃 千 方				
	協 理	仇 達 功				
	協 理	張 晉 誠				
	協 理	簡 沛 溱(註5)				
	協 理	林 松 川				
	代 協 理	吳 權 紘				
代 協 理	周 大 鑫					

註1：應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露獲利分派情形。

註2：係填列最近年度經董事會通過分派經理人之員工酬勞金額(含股票及現金)，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註3：經理人之適用範圍，依據本會92年03月27日台財證三字第0920001301號函令規定，其範圍如下：

- (1)總經理及相當等級者。
- (2)副總經理及相當等級者。
- (3)協理及相當等級者。
- (4)財務部門主管。
- (5)會計部門主管。
- (6)其他有為公司管理事務及簽名權利之人。

註4：若董事、總經理及副總經理有領取員工酬勞(含股票及現金)者，除填列上表(六)、1之外，另應再填列本表。

註5：107年7月31日離職。

(五)分別比較說明本公司及合併報表所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性：

- 1.依本公司章程第二十條規定，董事、監察人之酬金，授權董事會依董事、監察人對本公司營運參與之程度及貢獻之價值，參照同業通常水準議定之。107年度本公司及合併報表所有公司支付董事酬金總額占稅後純益比例分別由106年度之11.67%及14.56%降為7.18%及8.53%，主係董事兼任員工領取相關酬金減少及稅後純益增加所致，尚屬合理。107年度本公司及合併報告所有公司支付監察人酬金總額占稅後純益比例分別由106年度之0.14%及0.17%降為0.09%及0.12%，主係稅後純益增加所致，另，106及107年度支付予監察人之酬金均為車馬費，應屬合理。

- 2.本公司總經理及副總經理之酬金，由董事長依員工薪資級距表、業務績效獎金辦法及考核辦法等核定之，並提報薪資報酬委員會及董事會審核。107年度本公司及合併報告所有公司支付總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例分別由106年度之6.99%及7.77%下降為4.91%及5.89%，主係稅後純益增加所致，尚屬合理。
- 3.未來風險之關聯性：無。

四、公司治理運作情形：

(一)董事會運作情形資訊：

最近年度董事會開會7次(A)，董事監察人出席情形如下：

職稱	姓名(註1)	實際出席(列)席次數(B)	委託出席次數	實際出席(列)席率(%) 【B/A】 (註2)	備註
董事長	宇德投資股份有限公司 代表人：馬志綱	7	0	100%	
董事	宇德投資股份有限公司 代表人：劉美朱	2	5	28.57%	
董事	宇德投資股份有限公司 代表人：馬紹齡	2	0	66.67%	107年7月12日辭任， 辭任前董事會開會3次。
董事	宇德投資股份有限公司 代表人：洪錦欽	7	0	100%	
董事	宇德投資股份有限公司 代表人：張勝安	6	1	85.71%	
獨立 董事	龔 神 佑	7	0	100%	
獨立 董事	黃 宏 進	7	0	100%	

其他應記載事項：

- 一、董事會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：
- (一)證券交易法第14條之3所列事項：本年度董事會運作並未發生該等事項，故無需揭露。
- (二)除前開事項外，其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項：本年度董事會運作並未發生該等事項，故無需揭露。
- 二、董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：
- (一)本公司107年3月26日第十一屆第十二次董事會討論及表決經薪資報酬委員會通過給付董事長薪資議案時，馬董事長志綱因為當事人，劉董事美朱及馬董事紹齡分別為馬董事長之一親等及二親等親屬，故迴避。馬董事長並指定龔獨立董事神佑暫代主持，其餘出席董事均同意通過。
- (二)本公司107年7月2日第十一屆第十四次董事會討論及表決本公司董事長兼開發投資處總經理馬志綱先生擬兼任本公司重要子公司環球購物中心股份有限公司總經理議案時，馬董事長志綱因為當事人，劉董事美朱為馬董事長之一親等親屬，故迴避。馬董事長並指定龔獨立董事神佑暫代主持，其餘出席董事均同意通過。
- (三)本公司107年12月21日第十一屆第十八次董事會討論及表決經薪資報酬委員會通過依本公司「考核辦法」核發經理人年終暨特別績效獎金之議案時，馬董事長志綱、洪董事錦欽及張董事勝安因為當事人，劉董事美朱為馬董事長之一親等親屬，故迴避。馬董事長並指定龔獨立董事神佑暫代主持，其餘出席董事均同意通過。
- (四)本公司107年12月21日第十一屆第十八次董事會討論及表決擬於明(108)年捐贈新台幣400萬元整予「財團法人冠德玉山教育基金會」議案時，馬董事長志綱因擔任該基金會之

董事，劉董事美朱為馬董事長之一親等親屬及張董事勝安為該基金會副執行長，故迴避。馬董事長並指定龔獨立董事神佑暫代主持，其餘出席董事均同意通過。

三、當年度及最近年度加強董事會職能之目標（例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等）與執行情形評估：

確實執行下列諸項加強董事會職能之目標，成效良好：董事會開會前將議案內容通知各董事及監察人、討論議案時充分考量各董事之意見、董事會後五日內將議事錄分送各董事及監察人。另，依據董事會通過之「董事會績效評估辦法」，於年度結束時，對當年度董事會整體運作情形與個別董事成員績效表現進行評估，人資單位於 108 年 1 月份完成 107 年度董事會績效評估報告，經評估董事會運作情形尚屬良好。

註 1：董事、監察人屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

註 2：(1)年度終了日前有董事監察人離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(列)席次數計算之。

(2)年度終了日前，如有董事監察人改選者，應將新、舊任董事監察人均予以填列，並於備註欄註明該董事監察人為舊任、新任或連任及改選日期。實際出(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(列)席次數計算之。

(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形：

1.審計委員會運作情形：本公司預計於 108 年 6 月 10 日股東會後設置審計委員會。

2.監察人參與董事會運作情形資訊：

最近年度董事會開會 7 次(A)，列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數 (B)	實際列席率(%) 【B/A】(註)	備註
監察人	馬銘嫻	5	71.43%	
監察人	陳鳴	0	0%	

其他應記載事項：

一、監察人之組成及職責：

(一)監察人與公司員工及股東之溝通情形（例如溝通管道、方式等）：

藉由公司年度檢討會議及股東會與員工及股東溝通，並可以電話、e-mail 聯絡。

(二)監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形（例如就公司財務、業務狀況進行溝通之事項、方式及結果等）：

1.稽核主管列席董事會報告稽核業務，並將內部稽核報告分送各監察人核閱，監察人並無反對意見。

2.監察人每季或不定期與會計師以電話、e-mail 或會面討論等方式進行財務狀況溝通。

二、監察人列席董事會如有陳述意見，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對監察人陳述意見之處理：無。

註：(1)年度終了日前有監察人離職者，應於備註欄註明離職日期，實際列席率(%)則以其在職期間實際列席次數計算之。

(2)年度終了日前，有監察人改選者，應將新、舊任監察人均予以填列，並於備註欄註明該監察人為舊任、新任或連任及改選日期。實際列席率(%)則以其在職期間實際列席次數計算之。

(三)公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因																																																									
	是	否																																																										
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則?	✓		本公司及子公司(以下簡稱本合併公司)已依法令規範訂定公司治理實務守則，並揭露於公開資訊觀測站及公司網站。	符合																																																								
二、公司股權結構及股東權益																																																												
(一)公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、或糾紛及訴訟事宜，並依程序實施?	✓		(一)本合併公司於財務處會計部設有專人，負責辦理各項股務工作，並由發言人處理股東建議、疑義或糾紛事宜，與股東未曾有訴訟事項。	符合																																																								
(二)公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單?	✓		(二)本合併公司依股務代理機構提供之股東名冊掌握之。	符合																																																								
(三)公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管機制及防火牆機制?	✓		(三)本合併公司訂有資金貸與他人作業程序、背書保證作業程序、取得或處分不動產及設備處理程序暨對子公司之監督與管理程序等辦法，建立與關係企業間之控管機制及防火牆。	符合																																																								
(四)公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券?	✓		(四)本合併公司於內部重大資訊處理作業程序中，明訂內部人不得從事內線交易。	符合																																																								
三、董事會之組成及職責																																																												
(一)董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行?	✓		(一)本合併公司董事會成員分別擁有經營管理、土地開發、不動產銷售、財務規劃等專業背景，組成具多元化特質。本公司落實董事會成員多元化政策之情形：	符合																																																								
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>董事姓名</th> <th>性別</th> <th>專業訓練</th> <th>營運判斷</th> <th>經營管理</th> <th>產業知識</th> <th>財務會計</th> <th>決策領導</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>馬志綱</td> <td>男</td> <td>商學</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>劉美朱</td> <td>女</td> <td>商學</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>洪錦欽</td> <td>男</td> <td>土木</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td></td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>張勝安</td> <td>男</td> <td>土地管理</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td></td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>龔神佑</td> <td>男</td> <td>經營管理</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>黃宏進</td> <td>男</td> <td>會計</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td>✓</td> </tr> </tbody> </table>	董事姓名	性別	專業訓練	營運判斷	經營管理	產業知識	財務會計	決策領導	馬志綱	男	商學	✓	✓	✓	✓	✓	劉美朱	女	商學	✓	✓	✓	✓	✓	洪錦欽	男	土木	✓	✓	✓		✓	張勝安	男	土地管理	✓	✓	✓		✓	龔神佑	男	經營管理	✓	✓	✓	✓	✓	黃宏進	男	會計	✓	✓	✓	✓	✓	
董事姓名	性別	專業訓練	營運判斷	經營管理	產業知識	財務會計	決策領導																																																					
馬志綱	男	商學	✓	✓	✓	✓	✓																																																					
劉美朱	女	商學	✓	✓	✓	✓	✓																																																					
洪錦欽	男	土木	✓	✓	✓		✓																																																					
張勝安	男	土地管理	✓	✓	✓		✓																																																					
龔神佑	男	經營管理	✓	✓	✓	✓	✓																																																					
黃宏進	男	會計	✓	✓	✓	✓	✓																																																					
(二)公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會?	✓		(二)本合併公司未來將視實際需要設置其他各類功能性委員會。	符合																																																								
(三)公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估?	✓		(三)本合併公司依107年3月26日董事會通過之「董事會績效評估辦法」，於年度結束時，對當年度董事會整體運作情形與個別董事成員績效表現進行評估。人資單位於108年1月份完成107年度董事會績效評估報告，並提報108年3月20日董事會及揭露於公司網站。107年度董事會績效評估結果請詳註2。	符合																																																								

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性?	✓		(四)本合併公司將簽證會計師獨立性及適任性評估報告提報107年12月21日董事會,全體出席董事同意繼續委任安侯建業聯合會計師事務所簡蒂暖及張淑瑩會計師擔任本合併公司108年度簽證會計師,其獨立性及適任性評估結果請詳註3。	符合
四、上市上櫃公司是否設置公司治理專(兼)職單位或人員負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等)?	✓		本合併公司由財務處會計部負責辦理各項公司治理相關事務。	符合
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道,及於公司網站設置利害關係人專區,並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題?	✓		本合併公司設有發言人及股務單位,負責與利害關係人溝通。另於公司網站設置投資人及利害關係人專區,揭露企業社會責任運作情形,對利害關係人所關切之重要相關議題,皆予以妥適回應。	符合
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務?	✓		本合併公司委任中國信託商業銀行代理部為股務代理機構,協助辦理各項股東會相關事務。	符合
七、資訊公開 (一)公司是否架設網站,揭露財務業務及公司治理資訊? (二)公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)?	✓ ✓		(一)本合併公司已依法令規範架設網站,揭露財務、業務及公司治理等資訊,並定期更新維護。 (二)本合併公司除於財務處會計部設有專人負責公司資訊之蒐集及揭露外,並指定業務及財務主管分別擔任發言人及代理發言人,落實發言人制度,即時對外說明,另依規定將法人說明會資訊於公開資訊觀測站揭露。	符合 符合
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)?	✓		員工權益及僱員關懷:請參考本年報「伍、營運概況」之勞資關係。 投資者關係:本合併公司於公司網站設有投資人專區,充分揭露資訊,供投資人參考。 供應商關係:本合併公司本於誠信經營原則,以公平及透明方式與供應商進行交易,並確保所簽訂之合約得以履行。 利害關係人之權利:本合併公司於公司網站設有利害關係人專區,利害關係人可透過該聯絡窗口反映意見。 董事及監察人進修之情形:本合併公司已定期將董事及監察人進修及出席董事會狀況等相關訊息揭露於公開資訊觀測站。 風險管理政策及風險衡量標準之執行情形:請參考本年報「柒、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項」。 客戶政策之執行情形:本合併公司設有客售服部門服務客戶,並由專人處理客訴問題,與客戶維持長期穩定良好關係。 公司為董事及監察人購買責任保險之情形:本合併公司預定於108年6月底前依規定為董事及監察人購買責任保險。	符合 符合 符合 符合 符合 符合 符合 符合

評估項目	運作情形(註1)		與上市櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
			董事績效評估與薪資報酬之連結：本公司依章程規定，提撥年度獲利之百分之二為董事及監察人酬勞，並授權董事會依董監事對營運參與之程度及貢獻之價值，參照同業通常水準議定董監事之報酬。經理人之酬金，由董事長依員工薪資級距表、業務績效獎金辦法及考核辦法等核定，並提報薪資報酬委員會及董事會審核。未來將依實際經營狀況及同業給薪水準適時檢討酬金制度之合理性，以謀公司永續經營與風險控管之平衡。

九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施：

題號	項目	是否改善	說明
2.10	公司是否設置符合規定之審計委員會？	否	預計於 108 年 6 月 10 日股東會後設置。
2.12	公司是否設置薪資報酬委員會且半數以上成員為獨立董事？	否	業已設置，且 108 年 6 月 10 日股東會後，其成員半數以上為獨立董事。
2.22	公司是否定期(至少一年一次)執行董事會績效評估，並將評估結果揭露於公司網站或年報？	是	本合併公司於 108 年 1 月份執行完成 107 年度董事會績效評估，並將評估結果揭露於公司網站及年報。107 年度董事會績效評估結果請詳註 2。
4.12	公司是否制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理政策？	是	本合併公司業已制定相關政策，並揭露於企業社會責任報告書及公司網站 CSR 專區。
4.15	公司網站或年報是否揭露所制訂之誠信經營政策，明訂具體作法與防範不誠信行為方案？	否	本合併公司已將制訂之誠信經營守則，揭露於公司網站，並積極對員工及合作對象進行宣導，以完整傳遞誠信經營政策。

註 1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

註 2：107 年度董事會績效評估結果，詳下表。

一、董事會整體績效評估結果：

項次	評估項目	達成率(%)
1	對公司營運之參與程度	92
2	提升董事會決策品質	100
3	董事會組成與結構	100
4	董事之選任及持續進修	83
5	內部控制	100

二、董事成員自評結果：

項次	評估項目	達成率(%)
1	公司目標與任務之掌握	100
2	董事職責認知	100
3	對公司營運之參與程度	98
4	內部關係經營與溝通	72
5	董事之專業及持續進修	67
6	內部控制	100

註3：簽證會計師獨立性及適任性評估結果，詳下表。

項次	評估項目	評估結果	是否符合獨立性/適任性
1	簽證會計師是否與本公司或關係企業有密切之商業關係及潛在僱傭關係?	否	是
2	簽證會計師是否持有或仲介本公司或關係企業所發行之股票或其他證券?	否	是
3	簽證會計師是否擔任本公司或關係企業之辯護人或代表以協調其他第三人間發生的衝突?	否	是
4	簽證會計師是否與本公司之董事、經理人或對審計案件有重大影響職務之人員有親屬關係?	否	是
5	簽證會計師所屬聯合會計師事務所之共同執業會計師卸任一年以內是否擔任本公司董事、經理人或對審計案件有重大影響之職務?	否	是
6	簽證會計師是否連續7年提供本公司審計服務?	否	是
7	簽證會計師是否已符合會計師職業道德規範公報第10號有關獨立性之規範?	是	是
8	簽證會計師及審計服務小組對於公司管理制度及內部控制制度查核是否提出適切建議並留下記錄?	是	是
9	簽證會計師及審計服務小組是否主動向本公司提供法令更新、修訂資訊及提供課程?	是	是

(四)薪資報酬委員會之組成、職責及運作情形：

1.薪資報酬委員會成員資料及資格：

身分別 (註1)	姓名	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形 (註2)								兼任其他 公開發行 公司薪資 報酬委員 家數	備註	
		商務、法 務、財務、 會計或公司 業務所需相 關科系之公 私立大專院 校講師以上	法官、檢察官、 律師、會計師或 其他與公司業 務所需之國家 考試及格領有 證書之專門職 業及技術人員	具有商 務、法務、 財務、會計 或公司業 務所需之 工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8			
獨立董事	黃宏進	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	(註3)
其他	謝定亞	✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	(註3)
其他	鮑惠明			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	(註3)

註1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

註2：各成員於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

- (1)非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2)非公司或其關係企業之董事、監察人。但如為公司或其母公司、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，不在此限。
- (3)非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4)非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。
- (5)非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6)非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7)非為公司或其關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。
- (8)未有公司法第30條各款情事之一。

註3：依本合併公司薪資報酬委員會組織規程第四條規定，薪資報酬委員會成員之職權範圍如下：

- (1)訂定並定期檢討董事、監察人及經理人績效評估標準，年度及長期之績效目標，與薪獎報酬之政策、制度、標準與結構。
- (2)定期評估並訂定董事、監察人及經理人之績效目標達成情形，並依據績效評估標準所得之評估結果，訂定其個別薪資報酬之內容及數額。

本合併公司董事會績效評估辦法、薪資級距表、業務績效獎金辦法及考核辦法等業經薪資報酬委員會及董事會審核通過。

2.薪資報酬委員會運作情形資訊：

(1)本公司之薪資報酬委員會委員計3人。

(2)本屆委員任期：105年06月28日至108年公司董監事改選日止，最近年度薪資報酬委員會開會2次(A)，委員出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%) 【B/A】(註)	備註
召集人	黃宏進	2	0	100%	
委員	謝定亞	2	0	100%	
委員	鮑惠明	2	0	100%	

其他應記載事項：
一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：無。
二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無。

註：(1)年度終了日前有薪資報酬委員會成員離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(2)年度終了日前，有薪資報酬委員會改選者，應將新、舊任薪資報酬委員會成員均予以填列，並於備註欄註明該成員為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(五)履行社會責任情形：

評估項目	運作情形		與上市櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
<p>一、落實推動公司治理</p> <p>(一)公司是否訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效？</p> <p>(二)公司是否定期舉辦社會責任教育訓練？</p> <p>(三)公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？</p> <p>(四)公司是否訂定合理薪資報酬政策，並將員工績效考核制度與企業社會責任政策結合，及設立明確有效之獎勵與懲戒制度？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>		<p>(一)本合併公司由行政管理處及業務處負責訂定與執行企業社會責任政策，並不定期向董事長報告實施成效。</p> <p>(二)本合併公司由行政管理處負責舉辦講座及教育訓練，持續宣導企業經營理念與社會責任義務。</p> <p>(三)本合併公司由行政管理處負責推動員工工作環境及人身安全保護等措施，業務處負責環保、社會公益、消費者權益及其他企業社會責任活動之履行，並不定期向董事長報告各項活動執行情形。</p> <p>(四)本合併公司訂有合理的薪資報酬政策，且設置薪資報酬委員會定期審議經理人之績效與薪資報酬。另，依據專業顧問公司之建議，修訂員工考核辦法、各項業務績效獎金辦法及員工獎懲辦法，獎勵與懲戒制度益臻完善。</p>	<p>符合</p> <p>符合</p> <p>符合</p> <p>符合</p>
<p>二、發展永續環境</p> <p>(一)公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？</p> <p>(二)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？</p> <p>(三)公司是否注意氣候變遷對營運活動之影響，並執行溫室氣體盤查、制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>		<p>(一)本合併公司積極推動公文e化作業、充分使用回收紙及汰換耗電燈具等，以提升各項資源利用效率。</p> <p>(二)本合併公司致力於推動垃圾分類及廣告展示品回收活動，減少垃圾量。因本合併公司非為製造業，故不適用ISO14001等環境管理系統驗證。</p> <p>(三)本合併公司積極投入綠建築設計，定期公告影印紙及水電使用量以宣導節能觀念，並適時調節辦公場所空調開放時間及溫度，藉以達成節能減碳及溫室氣體減量目標。</p>	<p>符合</p> <p>符合</p> <p>符合</p>
<p>三、維護社會公益</p> <p>(一)公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？</p> <p>(二)公司是否建置員工申訴機制及管道，並妥適處理？</p> <p>(三)公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？</p> <p>(四)公司是否建立員工定期溝通之機制，並以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>		<p>(一)本合併公司恪遵各項勞動法令及國際人權原則，為全體員工辦理勞保、健保及團體意外險，並提撥退休金，確實保障其權益，另訂有道德行為準則及企業社會責任實務準則等基本行為準則，尊重與公平對待員工。</p> <p>(二)本合併公司設有員工申訴檢舉信箱及專線，員工可即時反應問題或申訴，由行政管理處人資部審視內容，再送請權責主管處理，並不定期辦理員工工作滿意度調查，藉以瞭解員工所需及有效降低申訴事件衍生。</p> <p>(三)本合併公司定期對員工實施安全與健康教育訓練，並舉辦員工健康檢查。為營造友善的職場環境，於場所設立哺乳室，以更全面且貼心地滿足員工需求。</p> <p>(四)本合併公司規定各單位主管須定期與員工溝通，由行政管理處人資部透過員工入口網站及電子信箱，宣達公司各項政策，財務處負責發布及更新各項重大營運資訊。</p>	<p>符合</p> <p>符合</p> <p>符合</p> <p>符合</p>

評估項目	運作情形		與上市 上櫃公 司企業 社會責 任實務 守則差 異情形 及原因						
	是	否		摘要說明					
(五)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫?	✓		(五)行政管理處人資部依公司與員工所需，擬定年度培訓計畫，並依計畫辦理教育訓練，協助員工提升專業知能。	符合					
(六)公司是否就研發、採購、生產、作業及服務流程等制定相關保護消費者權益政策及申訴程序?	✓		(六)本合併公司設有客訴專線，接受消費者申訴，並定期檢討處理進度及改善措施。	符合					
(七)對產品與服務之行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則?	✓		(七)本合併公司對產品與服務之行銷，皆遵循相關法令規定，並定期檢視適法性。	符合					
(八)公司與供應商來往前，是否評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄?	✓		(八)本合併公司將供應廠商之信用及社會形象列為遴選重點項目，並積極向其宣導遵循企業社會責任之必要性。	符合					
(九)公司與其主要供應商之契約是否包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款?	✓		(九)本合併公司已於契約中載明涉及違反其重大企業社會責任政策之供應商，會終止或解除與其簽訂之契約。	符合					
四、加強資訊揭露 (一)公司是否於其網站及公開資訊觀測站等處揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊?	✓		本合併公司將每年編製之企業社會責任報告書揭露於公司網站CSR專區，並隨時更新企業社會責任之推動情形，於公開資訊觀測站亦同時揭露相關資訊。	符合					
五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形： 本合併公司業已依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂定本身之企業社會責任實務守則，其運作與所訂守則並無重大差異。									
六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊： (一)環保及安全衛生方面： 本合併公司對於環保及安全衛生管控，皆依據法令規定執行，請參考本年報「伍、營運概況」之「四、環保支出資訊」。 (二)社會公益方面： 1.本合併公司於103年度捐助成立「財團法人冠德玉山教育基金會」，以舉辦各類教育活動、培育優秀人才、深化產學交流、鼓勵前瞻思維、提升閱讀風氣及促進社會進步為宗旨。107年度本合併公司共捐助該基金會1,350萬元，供其推動會務使用。107年度該基金會舉辦並贊助數項公益活動，明細如下：									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>活動名稱</th> <th>說明</th> <th>參加/受益人數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018冠德公益講座「居心地」系列活動</td> <td>1.以「居心地」為主題，舉辦4場有關居家生活美學之講座活動。 2.透過講座及雜誌贈閱，為聽眾開啟關於生活思潮的各種想像，傳遞活動初衷。</td> <td>1,000人以上</td> </tr> </tbody> </table>				活動名稱	說明	參加/受益人數	2018冠德公益講座「居心地」系列活動	1.以「居心地」為主題，舉辦4場有關居家生活美學之講座活動。 2.透過講座及雜誌贈閱，為聽眾開啟關於生活思潮的各種想像，傳遞活動初衷。	1,000人以上
活動名稱	說明	參加/受益人數							
2018冠德公益講座「居心地」系列活動	1.以「居心地」為主題，舉辦4場有關居家生活美學之講座活動。 2.透過講座及雜誌贈閱，為聽眾開啟關於生活思潮的各種想像，傳遞活動初衷。	1,000人以上							

活動名稱	說明	參加/受益人數
青草職能學苑 籌建贊助計畫	支持臺灣城鄉永續關懷協會籌建「青草職能學苑計畫」，為 6~18 歲的弱勢孩子建構一個完整的社區支持系統，讓每一位孩子在穩定的學習環境中成長、築夢。	100 人以上
青草職能學苑 木工班合作計畫	透過青草職能學苑木工班培育青少年一技之長。在木工師傅帶領下製作牌匾木雕，延續學苑與孩子們的永續合作，給予鼓勵，開啟孩子的視野，看見自己更多的可能。	200 人以上
藝術零距離 兩廳院圓夢計畫	提供偏鄉學生、長者及弱勢族群等至兩廳院觀賞節目演出機會，透過導覽學習相關知識，縮小城鄉差距，提升美感教育。期盼參與者藉由專業導覽及觀賞演出，為未來啟發更多創造與美好的可能性。	100 人以上
贈送書籍	贈送優質書籍予 51 個全國矯正機關及社區圖書館等，鼓勵大眾閱讀。	800 人以上

2. 本合併公司與新北市政府每季舉辦一場「都市更新系列講座」，以強化民眾對都市更新實質內容及相關法令之瞭解。

3. 本合併公司於 107 年底舉辦淨山活動，邀請員工及眷屬一同參與，為維護美好的自然環境盡一份心力。

(三) 消費者權益方面：
本合併公司設有客售服部門，由專人處理客訴問題，並提供永久性售後服務。

七、公司企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：
本公司 107 年度企業社會責任報告書係依據全球報告倡議組織 (GRI) G4 核心指標及 AA1000 標準編製，並通過英國標準協會 (BSI) 查證。

(六)落實誠信經營情形:

評估項目	運作情形		與上市 上櫃公 司誠信 經營守 則差異 情形及 原因
	是	否	
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一)公司是否於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與管理階層積極落實經營政策之承諾?</p> <p>(二)公司是否訂定防範不誠信行為方案，並於各方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行?</p> <p>(三)公司是否對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範措施?</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>(一)本合併公司為落實誠信經營政策，訂定公司治理實務守則及公司誠信經營守則，規範公司董事及管理階層在執行職務時應恪守之標準，並積極對員工及合作對象進行宣導，另將守則揭露於公司網站以資遵循。</p> <p>(二)本合併公司除於「員工工作規則」等人事規章明定員工不得有不誠信行為外，並將防範作業程序列為新進員工訓練或其他人事教育訓練課程。</p> <p>(三)本合併公司建立有效之內控制度，嚴禁員工向公司往來客戶及廠商索取餽贈、回扣、招待或其他不正當利益，並由稽核室對各部門，定期或不定期進行查核。</p>	<p>符合</p> <p>符合</p> <p>符合</p>
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(一)公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款?</p> <p>(二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專(兼)職單位，並定期向董事會報告其執行情形?</p> <p>(三)公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行?</p> <p>(四)公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位定期查核，或委託會計師執行查核?</p> <p>(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練?</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>(一)本合併公司遴選廠商時，除進行信用調查外，並於切結書等文件中明訂誠信行為條款。</p> <p>(二)本合併公司由行政管理處人資部負責企業經營政策及規章之制定與宣導，稽核室執行遵循查核，並於每年年底向董事會報告。</p> <p>(三)本合併公司由行政管理處人資部及稽核室共同負責制定防止利益衝突政策，並接受相關人員陳述。</p> <p>(四)本合併公司稽核室定期或不定期對各項營業活動進行查核，以確保各項制度有效實施。</p> <p>(五)本合併公司由行政管理處人資部定期舉辦相關教育訓練課程，並於經營會議中加強宣導，以求落實執行。</p>	<p>符合</p> <p>符合</p> <p>符合</p> <p>符合</p> <p>符合</p>
<p>三、公司檢舉制度之運作情形</p> <p>(一)公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員?</p> <p>(二)公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制?</p> <p>(三)公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施?</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>(一)本合併公司設有申訴檢舉信箱及專線，由行政管理處人資部負責處理相關事務，並以被檢舉對象之直屬最高主管為受理專責人員。</p> <p>(二)本合併公司行政管理處人資部於受理檢舉後，立即交由稽核室或權責部門主管進行調查。對於檢舉人個資及檢舉事項等相關資訊，受理人及調查人均負有保密之責任。</p> <p>(三)本合併公司對檢舉人之身分採取匿名處理，以不侵犯其權益為最高原則。</p>	<p>符合</p> <p>符合</p> <p>符合</p>

評估項目	運作情形			與上市櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
四、加強資訊揭露 (一)公司是否於其網站及公開資訊觀測站,揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效?	✓		本合併公司於公司網站之CSR專區揭露誠信經營守則所訂內容,並隨時更新推動成效,於公開資訊觀測站亦同時揭露相關資訊。	符合
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者,請敘明其運作與所訂守則之差異情形:本公司依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂定本身之誠信經營守則,並依所訂守則確實執行,其運作與所訂守則尚無重大差異。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊:(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形) (一)本合併公司以遵守公司法、證券交易法、商業會計法、上市上櫃相關規章或其他商業行為有關法令,作為落實誠信經營之基本理念。 (二)本合併公司於「董事會議事規範」中訂有董事利益迴避條款,明定董事對其自身或其代表法人有利害關係,且有害公司利益之虞議案,得陳述意見及答詢,惟不得加入且應予迴避討論及表決,並不得代理其他董事行使其表決權。 (三)本合併公司訂有「內部重大資訊處理作業程序」,明定董事、監察人、經理人及受僱人不得洩漏所知悉之內部重大訊息予他人,不得向知悉本合併公司內部重大資訊之人探詢或蒐集與個人職務不相關之公司未公開內部重大資訊,對於非因執行業務而得知之公司未公開內部重大資訊亦不得向他人透露。 (四)本合併公司訂有「公司誠信經營守則」,明定董事、經理人、受僱人、受任人或具有實質控制能力者,於從事與本公司相關業務行為之過程中,不得直接或間接提供、承諾、要求或收受任何違法利益,或做出其他違反誠信、不法或違背受託義務等不誠信行為,以求獲得或維持利益。				

(七)公司是否訂定公司治理守則及相關規章:

本合併公司已訂定「公司治理實務守則」,並揭露於公開資訊觀測站及公司網站投資人與利害關係人專區,供股東查詢。

(八)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解得重要資訊:

本合併公司獨立董事席次於108年股東會後將由二席增至三席,並將設置審計委員會,以強化董事會功能,提升公司治理成效。

(九)內部控制制度執行狀況：

1.內部控制聲明書：

冠德建設股份有限公司 內部控制制度聲明書

日期：108年3月20日

本公司民國107年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」（以下簡稱「處理準則」）規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估，3.控制作業，4.資訊與溝通，及5.監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國107年12月31日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國108年03月20日董事會通過，出席董事6人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

冠德建設股份有限公司

董事長：馬志綱  簽章

總經理：洪錦欽  簽章

2.委託會計師專案審查內部控制制度情形：無。

(十)最近年度及截至年報刊印日止公司及其內部人員依法被處罰、公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形：無。

(十一)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

1.107 年度股東常會重要決議事項：

會議日期	重要決議事項	執行情形
107.06.27	1.通過承認本公司一〇六年度決算表冊案。	已遵行決議結果。
	2.通過承認本公司一〇六年度盈餘分配案。	每股分配現金股利 0.5 元，於 107 年 08 月 15 日配發。
	3.修訂本公司「章程」案。	已依新修訂之公司章程辦理。
	4.修訂本公司「股東會議事規則」案。	已依新修訂之議事規則辦理。
	5.修訂本公司「董事及監察人選舉辦法」案。	已依新修訂之選舉辦法辦理。

2.董事會重要決議事項：

會議日期	屆次	重要決議事項
107.03.26	第十一屆 第十二次	1.薪資報酬委員會通過本公司薪資級距表案。 2.薪資報酬委員會通過本公司給付董事長薪資案。 3.薪資報酬委員會通過訂定本公司「董事會績效評估辦法」案。 4.薪資報酬委員會通過本公司 106 年度員工酬勞暨董監事酬勞提撥及分配案。 5.本公司 106 年度營業報告書及財務報表案。 6.本公司 106 年度盈餘分配案。 7.本公司 106 年度「內部控制自行評估聲明書」案。 8.修訂本公司「章程」、「股東會議事規則」及「董事及監察人選舉辦法」部分條文案。 9.擬訂本公司一〇七年股東常會召開議程等相關事宜案。 10.修訂本公司內部控制制度中之「品質手冊」、「董事會議事運作之管理程序」及「法令遵循作業程序」等三項程序書案。
107.05.07	第十一屆 第十三次	本公司「敦北案」新建工程擬委託根基營造股份有限公司承造案。
107.07.02	第十一屆 第十四次	1.本公司 106 年度現金股利配息基準日案。 2.增訂本公司內部控制制度中「業務行銷供應商及採購管理程序」及廢止「廣告代銷供應商管理程序」程序書案。 3.本公司董事長兼開發投資處總經理馬志綱先生擬兼任本公司重要子公司環球購物中心股份有限公司總經理案。 4.修訂本公司組織系統圖案。
107.09.21	第十一屆 第十六次	擬發行國內有擔保普通公司債新台幣 10 億元整案。
107.11.09	第十一屆 第十七次	1.擬出售臺北市松山區民生段 134-6 地號等 5 筆土地地上權及興建中建物予玉山商業銀行股份有限公司，並於 107 年 11 月 9 日簽訂「概括讓與及承受契約」案。 2.修訂本公司內部控制制度中之「印鑑管理程序」程序書部分條文案。
107.12.21	第十一屆 第十八次	1.擬訂本公司 108 年度營運計畫案。 2.擬訂本公司 108 年度稽核計畫案。 3.修訂本公司內部控制制度中之「業務行銷供應商及採購管理程序」程序書部分條文案。 4.薪資報酬委員會追認通過 107 年度晉升及調薪經理人之薪資案。 5.薪資報酬委員會追認通過本公司土地開發個案績效獎金發放案。 6.薪資報酬委員會通過依本公司「考核辦法」核發經理人年終暨特別績效獎金案。

會議日期	屆次	重要決議事項
		7.薪資報酬委員會通過本公司規劃設計部門組織調整案。 8.修訂本公司組織系統圖案。 9.本公司擬於108年捐贈新台幣400萬元整予「財團法人冠德玉山教育基金會」案。 10.評估本公司委任簽證會計師之獨立性及適任性案。 11.本公司「瑞安段公辦都更案」新建工程擬委託根基營造股份有限公司承造案。 12.本公司「北安段公辦都更案」新建工程擬委託根基營造股份有限公司承造案。
108.03.20	第十一屆第十九次	1.薪資報酬委員會通過本公司「董事會績效評估辦法」案。 2.薪資報酬委員會通過本公司各類績效獎金辦法增修訂案。 3.薪資報酬委員會通過本公司107年度員工酬勞暨董監事酬勞提撥及分配案。 4.本公司107年度營業報告書及財務報表案。 5.本公司107年度盈餘分配案。 6.本公司107年度「內部控制制度聲明書」案。 7.修訂本公司「取得或處分資產處理程序」、「背書保證作業程序」及「資金貸與他人作業程序」部分條文案。 8.修訂本公司「董事會議事規範」及「公司誠信經營守則」部分條文案。 9.訂定本公司「審計委員會組織規程」案。 10.選舉本公司第十二屆董事(含獨立董事)案。 11.擬具董事(含獨立董事)候選人名單案。 12.訂定本公司一〇八年股東常會召開議程等相關事宜案。
108.04.22	第十一屆第二十次	擬通過董事候選人提名名單及審查獨立董事被提名人資格案。

(十二)最近年度及截至年報刊印日止董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明情形：無。

(十三)最近年度及截至年報刊印日止，與財務報告有關人士（包括董事長、總經理、會計主管及內部稽核主管等）辭職解任情形之彙總：無。

五、會計師公費資訊：

(一)會計師公費資訊級距表（請勾選符合之級距或填入金額）：

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備註
安侯建業聯合會計師事務所	簡蒂暖	張淑瑩	107.01.01 至 107.12.31	無更換

單位：千元

金額級距		公費項目	審計公費	非審計公費	合計
1	低於2,000千元				
2	2,000千元(含)~4,000千元		✓		✓
3	4,000千元(含)~6,000千元				
4	6,000千元(含)~8,000千元				
5	8,000千元(含)~10,000千元				
6	10,000千元(含)以上				

*審計公費係支付予安侯建業聯合會計師事務所，而非會計師。

(二)給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費是否為審計公費之四分之一以上：無。

(三)更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少情形：無。

(四)審計公費是否較前一年度減少達百分之十五以上：無。

六、更換會計師資訊：無。

七、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內是否曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業：無。

八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形：

(一)最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形：

職稱(註1)	姓名	107年度		108年截至04月12日止	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
董事長兼 開發投資 總經理	宇德投資股份有限公司 代表人：馬志綱	-	-	-	-
董事	宇德投資股份有限公司 代表人：劉美朱	-	-	-	-
董事	宇德投資股份有限公司 代表人：馬紹齡(註2)	-	-	-	-
董事兼 業務處總 經理	宇德投資股份有限公司 代表人：洪錦欽	-	-	-	-
董事兼 副總經理	宇德投資股份有限公司 代表人：張勝安	-	-	-	-
獨立董事	龔神佑	-	-	-	-
獨立董事	黃宏進	-	-	-	-
監察人	馬銘嫻	-	-	-	-
監察人	陳鳴	-	-	-	-
資深副總經理	袁藹維	-	-	-	-
資深副總經理	何進福	-	-	-	-
副總經理	陳思翰	-	-	-	-
代副總經理	華鵬龍	-	-	-	-
資深協理	林淑媛	-	-	-	-
資深協理	張淑蓮	-	-	-	-
協理	黃千方	-	-	-	-
協理	仇達功	-	-	-	-
協理	張晉誠	-	-	-	-
協理	簡沛溱(註3)	-	-	-	-
協理	林松川	-	-	-	-
代協理	吳權紘	-	-	-	-
代協理	周大鑫	-	-	-	-
大股東	宇德投資股份有限公司	-	-	-	-

註1：持有公司股份總額超過百分之十股東應註明為大股東，並分別列示。

註2：宇德投資股份有限公司代表人馬紹齡女士於107年7月12日辭任。

註3：107年7月31日離職。

註4：股權移轉或股權質押之相對人為關係人者，尚應填列下表。

(二)股權移轉資訊：無。

(三)股權質押資訊：無。

九、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊：

108年04月12日(單位:股)

姓名(註1)	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		名稱(或姓名)	關係	備註
	股數	持股比例(註2)	股數	持股比例(註2)	股數	持股比例(註2)			
宇德投資股份有限公司 代表人：劉美朱	96,304,670	19.12%	-	-	-	-	劉美朱 馬玉山 馬志綱	該公司董事長 該公司董事長之配偶 該公司董事長之一親等	
劉美朱	44,788,333	8.89%	24,320,478	4.83%	-	-	捷群投資股份有限公司 宇德投資股份有限公司 馬玉山 馬志綱	該公司董事長 該公司董事長 配偶 一親等	
馬玉山(註4)	24,320,478	4.83%	44,788,333	8.89%	-	-	捷群投資股份有限公司 宇德投資股份有限公司 劉美朱 馬志綱	一親等為捷群投資董事長 配偶為宇德投資董事長 配偶 一親等	
冠益投資股份有限公司 代表人：李坤池	21,643,235	4.30%	-	-	-	-	捷群投資股份有限公司	一親等為捷群投資董事長	
馬志綱	9,350,454	1.86%	-	-	-	-	宇德投資股份有限公司 劉美朱 馬玉山	一親等為宇德投資董事長 一親等 一親等	
捷群投資股份有限公司 代表人：馬紹齡	8,518,450	1.69%	-	-	-	-	捷群投資股份有限公司 宇德投資股份有限公司 劉美朱 馬玉山 馬志綱	二親等為捷群投資董事長 該公司董事長為宇德投資董事長之一親等 該公司董事長之一親等 該公司董事長之一親等 該公司董事長之二親等	
邱念邦	6,851,000	1.36%	-	-	-	-	-	-	

姓名 (註 1)	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有財務會計準則公報第六號關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係 (註 3)		備註
	股數	持股比例 (註 2)	股數	持股比例 (註 2)	股數	持股比例 (註 2)	名稱(或姓名)	關係	
今助開發股份有限公司 代表人：黃瑞興	5,700,000	1.13%	-	-	-	-	-	-	
美商摩根大通銀行台北分行受託保管梵加德集團公司經理之梵加德新興市場股票指數基金投資專戶	5,222,000	1.04%	-	-	-	-	-	-	
陳益謀	4,882,000	0.97%	-	-	-	-	-	-	

註 1：應將前十名股東全部列示，屬法人股東者應將法人股東名稱及代表人姓名分別列示。

註 2：持股比例之計算係指分別以自己名義、配偶、未成年子女或利用他人名義計算持股比例。

註 3：將前揭所列示之股東包括法人及自然人，應依發行人財務報告編製準則規定揭露彼此間之關係。

註 4：馬玉山先生於 106 年 11 月 16 日辭世。

十、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例：

轉投資事業 (註)	本公司		董事、監察人、經理人及直接或間接控制之事業		綜合		108年04月12日(單位:股；%)
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	
根基營造股份有限公司	36,247,768	34.18	16,070,127	15.16	52,317,895	49.34	
環球購物中心股份有限公司	320,104,900	84.02	-	-	320,104,900	84.02	
冠誠生活股份有限公司	10,200,000	51.00	9,800,000	49.00	20,000,000	100.00	

註：係公司採用權益法之被投資公司。

肆、募資情形

一、資本及股份情形：

(一)股本來源：

單位：股；元

年/月	發行價格	核定股本		實收股本		備註		
		股數	金額	股數	金額	股本來源	以現金以外之財產抵充股款者	其他
68.11	10	100,000	1,000,000	100,000	1,000,000	設立	無	
71	10	3,000,000	30,000,000	3,000,000	30,000,000	現金增資 29,000,000	無	
73.03	10	5,000,000	50,000,000	5,000,000	50,000,000	現金增資 20,000,000	無	
78.06	10	17,000,000	170,000,000	17,000,000	170,000,000	現金增資 120,000,000	無	
79.12	10	39,000,000	390,000,000	39,000,000	390,000,000	現金增資 200,000,000 盈餘轉增資 20,000,000	無	
80.10	10	42,000,000	420,000,000	42,000,000	420,000,000	盈餘轉增資 30,000,000	無	
81.07	10	52,500,000	525,000,000	52,500,000	525,000,000	盈餘轉增資 105,000,000	無	
82.07	10	100,000,000	1,000,000,000	65,625,000	656,250,000	盈餘轉增資 131,250,000	無	
83.04	10	100,000,000	1,000,000,000	100,000,000	1,000,000,000	現金增資 343,750,000	無	
83.07	10	200,000,000	2,000,000,000	125,000,000	1,250,000,000	盈餘轉增資 250,000,000	無	
84.07	10	200,000,000	2,000,000,000	156,250,000	1,562,500,000	盈餘轉增資 125,000,000 資本公積轉增資 187,500,000	無	
85.08	10	200,000,000	2,000,000,000	195,312,500	1,953,125,000	盈餘轉增資 156,250,000 資本公積轉增資 234,375,000	無	
86.08	10	370,000,000	3,700,000,000	244,140,625	2,441,406,250	盈餘轉增資 273,437,500 資本公積轉增資 214,843,750	無	
86.10	10	370,000,000	3,700,000,000	274,140,625	2,741,406,250	現金增資 300,000,000	無	
87.07	10	370,000,000	3,700,000,000	342,675,781	3,426,757,810	盈餘轉增資 356,382,810 資本公積轉增資 328,968,750	無	
88.06	10	650,000,000	6,500,000,000	428,344,726	4,283,447,260	盈餘轉增資 411,210,937 資本公積轉增資 445,478,513	無	
89.06	10	650,000,000	6,500,000,000	514,013,671	5,140,136,710	盈餘轉增資 428,344,724 資本公積轉增資 428,344,726	無	
90.04	10	650,000,000	6,500,000,000	504,376,671	5,043,766,710	減資 96,370,000	無	
90.10	10	650,000,000	6,500,000,000	489,403,671	4,894,036,710	減資 149,730,000	無	
100.01	10	650,000,000	6,500,000,000	492,273,604	4,922,736,040	公司債轉換：28,699,330	無	
100.04	10	650,000,000	6,500,000,000	492,618,884	4,926,188,840	公司債轉換：3,452,800	無	
100.10	10	650,000,000	6,500,000,000	493,345,324	4,933,453,240	公司債轉換：7,264,400	無	
101.07	10	650,000,000	6,500,000,000	496,508,113	4,965,081,130	公司債轉換：31,627,890	無	
101.10	10	650,000,000	6,500,000,000	498,722,065	4,987,220,650	公司債轉換：22,139,520	無	
102.04	10	650,000,000	6,500,000,000	501,510,221	5,015,102,210	公司債轉換：27,881,560	無	
102.07	10	650,000,000	6,500,000,000	503,791,000	5,037,910,000	公司債轉換：22,807,790	無	

108年04月12日

股份種類	核定股本			備註
	流通在外股份	未發行股份	合計	
普通股	503,791,000	146,209,000	650,000,000	上市股票

總括申報制度相關資訊

有價證券種類	預定發行數額		已發行數額		已發行部分之發行 目的及預期效益	未發行部分 預定發行期間	備註
	總股數	核准金額	股數	價格			
無							

(二)股東結構：

108年04月12日

股東結構	政府機構	金融機構	其他法人	外國機構及 外國人	個人	合計
人數	0	6	186	116	30,920	31,228
持有股數	0	4,036,300	145,921,745	44,228,693	309,604,262	503,791,000
持有比例(%)	-	0.80%	28.96%	8.78%	61.46%	100.00%

註：第一上市（櫃）公司及興櫃公司應揭露其陸資持股比例；陸資係指大陸地區人民來臺投資許可辦法第3條所規定之大陸地區人民、法人、團體、其他機構或其於第三地區投資之公司。

(三)股權分散情形：

108年04月12日

持股分級	股東人數	持有股數	持有比例 %
1-999	18,181	612,280	0.12%
1,000-5,000	8,793	20,012,868	3.97%
5,001-10,000	1,872	15,647,038	3.11%
10,001-15,000	543	7,128,519	1.41%
15,001-20,000	463	8,687,180	1.72%
20,001-30,000	357	9,398,760	1.87%
30,001-40,000	204	7,430,736	1.47%
40,001-50,000	159	7,525,145	1.49%
50,001-100,000	291	21,425,199	4.25%
100,001-200,000	160	22,739,080	4.51%
200,001-400,000	90	25,584,591	5.09%
400,001-600,000	27	13,285,629	2.64%
600,001-800,000	15	10,431,180	2.07%
800,001-1,000,000	17	15,577,000	3.09%
1,000,001股以上	56	318,305,795	63.19%
合計	31,228	503,791,000	100.00%

註：本公司未發行特別股。

(四)主要股東名單：股權比例達百分之五以上或股權比例占前十名之股東：

108年04月12日

主要股東名稱	股 份	持有股數	持股比例
宇德投資股份有限公司		96,304,670	19.12%
劉美朱		44,788,333	8.89%
馬玉山		24,320,478	4.83%
冠益投資股份有限公司		21,643,235	4.30%
馬志綱		9,350,454	1.86%
捷群投資股份有限公司		8,518,450	1.69%
邱念邦		6,851,000	1.36%
今勛開發股份有限公司		5,700,000	1.13%
美商摩根大通銀行台北分行受託保管梵加德集團公司經理之梵加德新興市場股票指數基金投資專戶		5,222,000	1.04%
陳益謀		4,882,000	0.97%

(五)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料：

單位：元

項目	年度		106年	107年	當(108)年截至 03月31日 (註8)
	每股市價 (註1)	最 高	24.30	24.25	21.65
	最 低	17.20	16.35	18.90	
	平 均	19.52	20.82	19.45	
每股淨值 (註2)	分 配 前	22.52	23.50	23.73	
	分 配 後	22.02	(註9)	-	
每股盈餘	加權平均股數	493,165,550	493,165,550	493,165,550	
	每 股 盈 餘 (註3)	0.70	1.03	0.25	
每股股利	現金股利		0.5	1 (註9)	-
	無償配股	盈餘配股	-	-	-
		資本公積配股	-	-	-
	累積未付股利 (註4)		-	-	-
投資報酬 分析	本益比 (註5)		27.89	20.21	-
	本利比 (註6)		39.04	20.82	-
	現金股利殖利率 (註7)		2.56%	4.80%	-

*若有以盈餘或資本公積轉增資配股時，並應揭露按發放之股數追溯調整之市價及現金股利資訊。

註 1：列示各年度普通股最高及最低市價，並按各年度成交值與成交量計算各年度平均市價。

註 2：請以年底已發行之股數為準並依據次年度股東會決議分配之情形填列。

註 3：如有因無償配股等情形而須追溯調整者，應列示調整前及調整後之每股盈餘。

註 4：權益證券發行條件如有規定當年度未發放之股利得累積至有盈餘年度發放者，應分別揭露截至當年度止累積未付之股利。

註 5：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註 6：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註 7：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

註 8：每股淨值、每股盈餘應填列截至年報刊印日止最近一季經會計師查核(核閱)之資料；其餘欄位應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

註 9：董事會決議107年度分派現金股利每股1元，惟本盈餘分派案尚未經股東會決議通過。

(六)公司股利政策及執行狀況：

1. 公司章程所訂之股利政策：

本公司係資本密集產業，將朝多元化投資發展，力求成長與創新，為持續擴充適當資本額，並顧及股東對現金之需求，本公司於章程中訂定之股利政策為「未來現金股利比率將以當年度發放之現金及股票股利合計數之20%為下限」。

2. 本次股東會擬議股利分派情形：

董事會決議107年度分派現金股利每股1元，惟本盈餘分派案尚未經股東會決議通過。

3. 預期股利政策將有重大變動：無。

(七)本年度擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：無。

(八)員工酬勞、董事及監察人酬勞：

1. 公司章程所載員工酬勞及董事、監察人酬勞之成數或範圍：

依據本公司章程第二十三條規定，公司年度如有獲利，應提撥 0.1%至 1%為員工酬勞，不高於 2%為董事及監察人酬勞。但本公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

2. 本期估列員工酬勞、董事及監察人酬勞金額之估列基礎、配發股票紅利之股數計算基礎及實際配發金額若與估列數有差異時之會計處理：

本期依年度獲利之 1%提撥員工酬勞、2%為董事及監察人酬勞。實際配發金額若與估列數有差異時，依會計估計變動處理，於股東會決議年度調整入帳。

3. 董事會通過之擬議配發員工酬勞等資訊：

(1) 本公司 107 年度員工酬勞暨董事及監察人酬勞提撥案，業經 108 年 03 月 20 日董事會決議通過，擬配發員工酬勞 7,246,593 元、董事及監察人酬勞 14,493,186 元，全數以現金方式發放。

(2) 擬議配發員工股票紅利金額及占本期稅後純益及員工紅利總額合計數之比例：無。

(3) 考慮擬議配發員工酬勞、董事及監察人酬勞後之設算每股盈餘為 1.03 元。

4. 前一年度員工分紅及董事、監察人酬勞之實際配發情形：

單位：元

	107 年 03 月 26 日董事會決議	實際發放數
員工酬勞(以現金發放)	4,730,967	4,730,967
董事及監察人酬勞	9,461,933	9,461,933
合計	14,192,900	14,192,900

(九)公司買回本公司股份情形：無。

二、公司債、特別股、海外存託憑證、員工認股權憑證及併購或受讓其他公司股份發行新股之辦理情形暨資金運用計畫執行情形：

(一)公司債辦理情形暨資金運用計畫執行情形：

1.普通公司債發行情形：

公司債種類	103 年度第一次 有擔保普通公司債	105 年度第一次 有擔保普通公司債	106 年度第一次 有擔保普通公司債	107 年度第一次 有擔保普通公司債
發行日期	103.08.28	105.06.06	107.01.15	107.10.15
面額	新臺幣壹佰萬元	新臺幣壹佰萬元	新臺幣壹佰萬元	新臺幣壹佰萬元
發行及交易地點	中華民國	中華民國	中華民國	中華民國
發行價格	按面額發行	按面額發行	按面額發行	按面額發行
發行總額	新臺幣壹拾億元整	新臺幣壹拾伍億元整	新臺幣壹拾億元整	新臺幣壹拾億元整
票面利率	1.55%	1.05%	1.05%	0.88%
發行期限	103.08.28~108.08.28	105.06.06~110.06.06	107.01.15~112.01.15	107.10.15~112.10.15
保證機構	彰化商業銀行股份有限公司	彰化商業銀行股份有限公司	華南商業銀行股份有限公司	合作金庫商業銀行股份有限公司
受託人	華泰商業銀行股份有限公司信託部	華泰商業銀行股份有限公司信託部	臺灣銀行股份有限公司	日盛國際商業銀行股份有限公司
承銷機構	不適用	不適用	群益金鼎證券股份有限公司	合作金庫證券股份有限公司
簽證律師	趙興偉律師	趙興偉律師	趙興偉律師	邱雅文律師
簽證會計師	陳嘉修會計師	簡蒂暖會計師	簡蒂暖會計師	簡蒂暖會計師
還本方式	到期一次還本	到期一次還本	到期一次還本	到期一次還本
贖回或提前清償之條款	無	無	無	無
限制條款	無	無	無	無
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	不適用	不適用	不適用	不適用
其他	已轉換普通股之金額	不適用	不適用	不適用
權利	發行及轉換辦法	不適用	不適用	不適用
對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響	不適用	不適用	不適用	不適用
交換標的委託保管機構名稱	無	無	無	無

2.已發行轉換公司債資訊：無。

(二)特別股辦理情形：無。

(三)海外存託憑證辦理情形：無。

(四)員工認股權憑證辦理情形：無。

(五)併購或受讓其他公司股份發行新股辦理情形：無。

(六)資金運用計畫執行情形：

1.計畫內容：

截至年報刊印日之前一季止，前各次發行或私募有價證券尚未完成或最近三年內已完成且計劃效益尚未顯現者：無。

2.執行情形：

(1)本公司為償還銀行借款以減輕財務負擔，於 103 年 08 月 28 日發行 103 年度第一次有擔保

- 普通公司債新臺幣壹拾億元，所募集資金已依計劃於 103 年第三季全數動用完畢。
- (2)本公司為償還銀行借款以減輕財務負擔，於 105 年 06 月 06 日發行 105 年度第一次有擔保普通公司債新臺幣壹拾伍億元，所募集資金已依計劃於 105 年第二季全數動用完畢。
- (3)本公司為償還銀行借款以減輕財務負擔，於 107 年 01 月 15 日發行 106 年度第一次有擔保普通公司債新臺幣壹拾億元，所募集資金已依計劃於 107 年第一季全數動用完畢。
- (4)本公司為償還銀行借款以減輕財務負擔，於 107 年 10 月 15 日發行 107 年度第一次有擔保普通公司債新臺幣壹拾億元，所募集資金已依計劃於 107 年第四季全數動用完畢。

(七)限制員工認股權利新股辦理情形：無。

(八)取得員工認股權憑證之經理人及取得認股權憑證可認股數前十大員工之姓名、取得及認購情形：無。

(九)取得限制員工權利新股之經理人及取得前十大之員工姓名、取得情形：無。

伍、營運概況

一、業務內容：

(一)業務範圍：

1.目前之商品(服務)項目及計畫開發之新商品(服務)：

- (1)建設營運部門：經營委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出租、出售等業務，所興建之住宅、商用不動產及停車位，悉數內銷。未來計畫積極開發新產品及提供服務如下：

項目	核心產品精緻化	相關服務細緻化	經營事業多角化
內容	1.興建首購及換屋族群需求之中小坪數精緻住宅 2.於精華地區興建精緻住宅 3.興建住商綜合大樓 4.積極參與公辦都更及城市綜合體開發案	1.導入全齡住宅及綠能建築之規劃設計理念 2.配置數位家庭設備 3.建置社區圖書館 4.客製化服務 5.永久售後服務	1.投資營造事業 2.投資資訊科技事業 3.投資商用不動產 4.投資零售百貨事業

- (2)營造營運部門：承攬企業總部、民間廠房、醫療大樓、住宅大樓等建築工程及整地重劃、道路橋樑等土木工程，業主以國內建設公司、電子科技公司及政府機構為主，未來計畫積極承攬各項高技術及高附加價值工程。

- (3)百貨營運部門：經營購物中心業務，自營櫃及專櫃所銷售商品悉數內銷。

項目	目前之商品(服務)	未來計畫積極開發商品(服務)
內容	1.百貨商品零售 2.美食及餐飲 3.電影影城 4.親子娛樂 5.停車場服務 6.商場出租	1.於國內增設新營業據點 2.建構大數據分析資料庫 3.引進國內外知名品牌設櫃 4.經營電子商務業務

2.主要業務內容及其營業比重：

部門別	建設	營造	百貨
比重	51.96%	38.40%	9.64%

(二)產業概況：

1.產業現況與發展：

(1)建設業：

歷年來，台灣地區住宅投資對國內資本形成之貢獻皆維持於5%~9%間，顯示營建產業在我國經濟體系中具有舉足輕重之地位。此外，建築物開發與使用所衍生之產業關聯效果相當大，且不動產向為金融市場上最重要之債權擔保標的。因此，營建產業之景氣榮枯及健全發展與否，為影響國內經濟與金融體系之重要因素。

107年台灣地區房地產市場買氣稍有增溫，房屋買賣移轉棟數提高至277,967棟，較106年增加4.47%，為連續第二年成長。其中，台北市及新北市分別為26,832棟及56,653棟，年增率14.44%及8.96%。

國內房地產售價雖受到新成屋大量湧現、投資客大多退場觀望及國際政經衝突日益頻仍等因素影響而呈現盤跌走勢，惟因部份縣市政府調降房屋稅、房貸利率維持於歷史低檔、海外資金大量回流、建商持續採行讓利行銷策略及房價已調整至較合理水準等，房屋買賣移轉棟數或可持續彈升，故預計108年房地產市場景氣仍難擺脫「價跌量微增」盤整格局。

(2)營造業：

依據行政院主計總處公布資料顯示，108年公共建設、流域綜合治理及前瞻基礎建設等三項計畫特別預算合計為2,633億元，較107年度增加138億元，加上政府積極推動都市更新與危老重建及「歡迎台商回台投資行動方案」，國內住宅及廠辦工程量增加，營造業者經營情況可望漸入佳境。本合併公司營造營運部門將採提高本身技術能力、嚴格控制成本及透過異業聯盟方式提供專業服務等策略，並積極承攬技術層次及附加價值俱高之營造工程，創造競爭優勢，預期108年該部門獲利應可維持穩定成長。

(3)百貨公司業：

107年因軍公教調薪、勞工基本工資提高及政府推出旅遊補貼等數項刺激內需市場措施，百貨公司營業額增加至3,397億元，年增率1.51%。展望108年，在物價溫和上漲、綜合所得稅制優化減稅、境外資金回流及來台觀光旅客人次成長等有利因素影響下，民眾購買力應可略為提高，預期百貨公司業之營運可望維持穩定成長。

2.產業上、中、下游之關連性：

(1)建設業：

建築產業係由許多具備不同專業程度的相關行業所構成，主要包含建築開發業、建築金融相關行業、不動產經紀業、營造業、經營管理顧問業、專業銷售服務業與建材業等等，各行業供給之產品與服務包含建築物、支援建築物投資生產與經營管理之各項專業服務。前者之主要需求者為一般消費者，後者則為建築物之開發者。此外，建築物之開發與經營是一項長期事業，在實務上須依照市場介入階段與專業分工的切割，區分為許多相對短期的供需關係，並組合為整體建築產業的市場活動體系。

若以投資、生產、交易與使用四個層面來區分建築業所提供服務的上中下游關連性，投資階段係建築產業最關鍵的一環，以建築投資業為核心，相關產業從產品的生命週期順序中，提供建築開發業不同的專業訊息，如土地捐客、金融機構與顧問業等。生產階段的經濟活動包含產品定位、建築規劃、建築融資及施工與工程管理等，其中產品定位與建築設計是介於投資與生產之間，一般多由建築師、顧問業與代銷業提供相關專業諮詢與服務。其他部分則包含金融機構、建築經理公司與營造廠等業者提供相關服務。

交易階段的經濟活動主要為企劃、廣告與銷售等，傳統上多由代銷公司提供服務，或由建築開發業者自行處理。至於使用階段的經濟活動，主要為產品保固與經營管理兩項，前者多由建築開發業者本身負擔責任，後者則由物業管理公司或相關顧問業者提供相關服務。

(2)營造業：

營造業之上游主要為機電業、建築師業、工程顧問業、預拌混凝土業、鋼鐵業、水泥業、砂石業及其他建材業等，提供工程建造與技術顧問管理等專業服務及建築材料。居於中游之營造廠商，承接政府機關、建設公司、民間廠商及社會大眾等下游客戶工程後，發包予上游廠商承作。

(3)百貨公司業：

百貨公司業之上游為提供商品與服務或設櫃之廠商，中游為提供營業場所及管理行銷之業者，下游則為前來購買商品或服務之社會大眾。賣場立地條件，所提供商品或服務之品質與類型，消費者人潮與購買意願，在在均關係著百貨公司業業績之榮枯。

3.產品的發展趨勢及競爭情形：

(1)建設業：

台北市係全國政治、文化、經濟及醫療匯聚的綜合中心，就業及居住環境俱佳，其地位難以被取代，為中產及富豪人士置產首選地區，加上土地供給逐年減少、大量台商回流及肥咖條款即將實施等，精緻住宅及豪宅之需求仍將增加。新北市則因交通建設漸趨完善，生活機能便利，重劃區逐步開發與副都心生活圈日益成形，吸引不少其他縣市居民移入，帶動房地產市場交易熱度升高。

雙北市房地產市場交易較熱絡的地區，大致可分為豪宅區、捷運沿線區及重劃區等。近幾年，中小坪數住宅躍升為最熱門產品，住宅租金未隨著房價下修而下跌，部分置產型的客戶紛紛進場，需求縮減有限；捷運沿線及重劃區住宅最受自住及投資人士青睞，其中又以捷運站聯合開發案的精緻套房最為搶手，重劃區則以二至三房中小坪數一般住宅為主力產品。

(2)營造業：

近年來，營造業在工程規模大型化、設計精緻化以及技術水準要求漸高下，大型營造廠在投標資格及條件上將較具競爭力。本合併公司營造營運部門為信譽卓著之甲級營造廠商，長期累積鉅量工程實績，且取得國際品質ISO 9001認證，施工品質及工程進度之掌控頗獲業主肯定，經營體質及財務結構優於同業平均水準，深具發展潛力。

(3)百貨公司業：

隨著量販店、便利商店及虛擬通路等業者不斷加入競爭，百貨公司業業績成長空間逐漸受到壓縮。本合併公司百貨營運部門為因應消費通路之變遷，積極採行於交通

樞紐投資設立車站型商場、慎選設櫃業種、引進特色餐飲及異業聯盟等策略，並導入行動 APP、投入大數據分析及增加第三方支付工具與國際發卡組織合作行銷策略等方式，充分滿足消費者需求，進而提昇營運績效及獲利能力。

(三)技術及研發概況：

1.建設營運部門：

本部門為興建精緻住宅及塑造優質企業形象，除聘請知名建築師及室內與景觀設計師等進行規劃設計與監造、引進加強建物制震與耐震等工法外，並委託信譽卓著營造廠承造。針對客戶服務事物尤為重視，設有客售服部門，負責辦理「永久性」售後服務業務，亦建置通訊軟體服務平台，提供客戶更即時更便利之互動管道。

2.營造營運部門：

配合業務快速發展及市場競爭態勢轉變等需要，本部門刻正積極朝提高營造工程施工品質、降低營建成本與提昇技術水準等經營目標發展，開發成功之技術如下：

項次	技術研究	執行成果
1	專案資訊系統整合之應用開發	引進工務管理系統，各工地全面導入執行。
2	BIM 輔助工程數量產出之研究與開發	1.利用結構軟體 Tekla 快速檢核廠商所提之鋼構結算數量，及分析鋼筋設計與實際料單間差異，有效累積各類型建築鋼構、鋼筋用量經驗值。 2.自行開發 BIM 結構數量計算 APP，可擷取模型中之模板混凝土數量。
4	BIM 通用建模軟體 Revit 之施工圖圖紙化產出	將 BIM 施工圖圖紙化關鍵功能-自動化標籤，運用於軀體圖、輕隔間施工圖、門窗施工圖、指標系統等多項圖類之快速產出。
5	UAV 空拍影像轉換數值地形資料導入 BIM 圖資之研究	利用 UAV 空拍機攝製之 3D 影像，經由影像後處理軟體轉化成數值地形圖檔(點雲)，再轉入 CIM 軟體，快速產生 3D 地形圖資，進行後續之土木、建築工程施工規劃並計算土方數量。
6	FIM 維運平台之研究與導入	FIM 維運平台的初期導入，成功導出符合國際維運標準(Cobie)的參數，可供後端維運管理平台運用。
7	協同平台之研究與導入	導入 Autodesk 公司開發的 BIM 360 協同平台，進行統包設計案的 BIM 模型管理。
9	BIM 專案執行國際標準 BSI-BIM 設計階段之認證	107 年取得 BSI-BIM 設計階段的認證。
10	結構體施工模矩預組化技術之研究	利用柱鋼筋籠預組及一筆箍筋技術，結合輕量化之系統模板，進行結構柱模矩預組化工法，提升工率及施工品質。
11	大跨度 BCM 施工拱度控制	藉由結構分析拱度與施工監測拱度的差異數值，以線性迴歸方式評估拱度閉合差異，實際執行完工線型良好。
12	雙跨非對稱式支撐先進工作車規劃	平移工作車需求空間設計於海測，減少山側空間衝突問題發生，同時更改為雙跨工作車，達到施工工期縮短目的。

3.百貨營運部門：

本部門與國內外專業顧問團隊合作，除創新商場經營理念、調整商場業種結構、改善消費動線、積極強化商場運營管理能力及加強賣場管理外，並進行專業知能教育訓練，輔導員工提升工作能力，鼓勵員工將學習所得運用於日常工作中，期望透過與消費者及商業環境之自然互動關係，塑造顧客生活核心價值，進而打造優質企業形象，並以新的思維前進，逐步將最有溫度的零售通路新文化觀念落實於營運活動中。

(四)長短期業務發展計畫：

1.建設營運部門：

(1)短期計畫：

- A.加速開發現有庫存土地資產。
- B.取得精華地區優質土地。

- C.積極參與城市綜合體及公辦都更標案競標。
- D.掌握景氣脈動，提升銷售績效，創造公司利潤。
- E.建立行動 APP，加強社區住戶服務及資訊蒐集分析。
- F.強化客戶服務，縮短案件處理時程，提升客戶滿意度。
- G.加速去化餘屋，收回囤積之資金及改善財務結構。

(2)長期計畫：

- A.提升公司品牌價值，型塑品牌競爭優勢。
- B.以客戶導向及市場導向進行產品規劃，提昇附加價值。
- C.爭取商用不動產開發案。
- D.整合產銷上下游關係，創造並維持產品品質及售後服務。
- E.跨足桃園市及台中市精華地區優質土地開發，適度擴大營業規模。
- F.投資具前瞻性 & 長期收益性產業，朝多角化經營。

2.營造營運部門：

(1)短期計畫：

- A.與國內優良建設業主合作，興建高品質之精緻住宅。
- B.積極參與政府之最有利及統包標案，擺脫低價競標模式，獲取最佳利潤。
- C.全力爭取建築工程，以維持競爭優勢；道路橋樑工程，以確保業績持續成長；軌道工程，以擴展事業領域；潛盾及隧道工程，以創造新興業務。
- D.參與特殊指標工程競標。
- E.積極爭取都市更新相關建築工程。
- F.積極參與綠能建設工程。

(2)長期計畫：

- A.整合建築規劃設計、機電工程、原物料生產供應及工程顧問等相關業者，組成實力堅強的競標團隊。
- B.與國外知名廠商技術合作，提昇技術能力，邁向國際化。
- C.投入施工技術研發工作。
- D.培養設計人才，結合國內知名設計團隊，提供顧客整體之服務。
- E.積極爭取大型最有利、BOT 及統包等標案，提昇營建工程之技術能力。
- F.參與土地開發，創造公司業績。
- G.成為國內前十大之營造廠。
- H.跨足海外營造市場。
- I.建立優良品牌形象。

3.百貨營運部門：

(1)短期計畫：

- A.引進新商品及新品牌。
- B.提昇現有營業據點之競爭力及強化購物中心核心價值。
- C.優化行動 APP 及導入第三方支付工具，提升購物及付款之便利性。
- D.藉由人工智慧 Chatbot，快速提供消費者多元化之購物服務。
- E.運用大數據科技蒐集資訊，找出目標客群，加強商場宣傳，強化核心競爭能力。

(2)長期計畫：

- A.於國內交通樞紐地點增設商場。
- B.提供客戶及廠商全方位的電子商務服務。
- C.建構全方位大數據資料庫，化資訊為商機。
- C.持續引進國內外知名廠商設櫃。
- D.聘請國內外知名企業顧問公司，進行組織變革及經營型態調整。

二、市場及產銷概況：

(一)市場分析：

1.主要商品、服務之銷售及提供地區：

類型	建設營運部門			營造營運部門	百貨營運部門
	辦公室	住宅	商場(店)建築	營造工程	購物中心
地區	1.台北市大安區 2.台北市松山區 3.新北市新店區	1.台北市信義區 2.台北市大安區 3.台北市中山區 4.台北市中正區 5.台北市文山區 6.新北市三重區 7.新北市新莊區 8.新北市中和區 9.新北市新店區 10.桃園市中壢區 11.台中市西屯區	1.台北市南港區 2.新北市三重區 3.新北市新莊區 4.桃園市中壢區	1.台北市 2.新北市 3.台東縣 4.台中市 5.桃園市 6.新竹縣 7.台南市 8.高雄市	1.新北市中和區 2.屏東縣屏東市 3.新北市板橋區 4.高雄市左營區 5.桃園市龜山區 6.台北市南港區 7.新北市林口區

2.市場占有率：

部門別	建設	營造	百貨公司
市場占有率	0.60%	0.51%	2.58%

註：1.建設營運部門及營造營運部門市場占有率依 107 年營業收入占產業整體營業額比率計列。

2.百貨營運部門市場占有率依 107 年開立發票營業額占產業整體營業額比率計列。

3.市場未來之供需狀況與成長性：

(1)建設業：

A.供給面：

依據內政部統計資料，107 年台灣地區核發住宅類建照戶數為 120,880 戶，較 106 年增加 32.47%。其中，新北市 20,200 戶，增加 30.76%，台北市 10,548 戶，增加 82.55%。主係雨遮不得登記新制正式實施前之搶照潮及房地產市場買氣回溫激勵建商推案意願提升等所致，惟大部分建商對地段選擇、產品規劃與品質塑造、景觀設計及售後服務等營業活動更加重視，且以規劃多元化住宅產品因應市場需求。

B.需求面：

國內房地產因受新成屋大量湧現、總統選舉活動即將登場及國際政經衝突日益頻繁等因素影響，房價尚難擺脫盤跌走勢，但因部分縣市政府調降房屋稅、房貸利率維持於歷史低檔、海外資金大量回流、建商持續採行讓利行銷策略奏效及首購族購屋意願提高等，交易量可望略增，預期 108 年房市仍將呈現「價跌量微增」盤整格局。

(2)營造業：

A.供給面：

依內政部公布之統計資料顯示，107 年底綜合營造廠商計有 10,933 家，較 106 年底增加 163 家，其中以丙級者占 63.44%居多，詳見下表：

營造廠等級	家數	百分比(%)
甲等	2,765	25.29
乙等	1,232	11.27
丙等	6,936	63.44
總計	10,933	100.00

B.需求面：

108 年政府編列公共工程建設總預算較 107 年增加，且持續推動重大公共工程建設優先由民間興辦及前瞻基礎建設計畫，建商推案意願又已觸底回升，不少電子科技大廠紛紛回台擴廠，廠辦需求殷切，業者普遍預期 108 年營造工程量或可持續增加。

(3)百貨公司業：

受到軍公教調薪、勞工基本工資提高及政府推出旅遊補貼等數項刺激內需市場措施因

素影響，107年百貨公司業營業額年增率1.51%。然而，在消費市場整體環境與購買趨勢快速變化下，業者應強化「消費者導向」、「複合多元」、「便利性」、「數位化」、「精準行銷」及「快速回應」等行銷策略，藉多角化經營建立獨特風格，吸引目標族群的認同，以提升消費者來店消費意願。

4. 競爭利基：

(1) 建設營運部門：

短期內國內經營環境仍難明顯好轉，因此，建商的財務狀況、品牌口碑、產品規劃、施工品質與售後服務良窳與否，漸受購屋者重視。本合併公司建設營運部門因具有前述各項競爭利基，加上經營穩健保守及固守興建高品質精緻住宅本業，整體公司形象深獲社會大眾認同，於此房地產市場景氣欠佳時期，將更具競爭優勢。

(2) 營造營運部門：

本部門擁有經驗豐富之經營團隊，加上財務結構健全及企業形象良好，除具有甲級營造廠資格及取得ISO9001認證外，並獲得政府機關及工程學會頒發眾多獎項，對承攬民間企業興建住宅及廠房等建築工程助益良多，參與公共工程標案競標更具有競爭優勢。

(3) 百貨營運部門：

本部門因於交通樞紐之優良區域設立商場，提供消費者一次購足(ONE-STOP SHOPPING)之便利，以及在副都心設立全客型購物中心，滿足顧客購物、饗宴、育樂及休閒等全方位需求，加上賣場環境寬敞幽雅、停車方便、商品符合當地消費需求及快速調整設櫃業種配置等各項競爭利基，故業績蒸蒸日上。

5. 發展遠景之有利、不利因素與因應對策：

(1) 建設營運部門：

A. 有利因素：

- (A) 土地成交價格居高不下，房價支撐性強。
- (B) 政府積極推動都市更新及各項公共建設。
- (C) 境外資金回流，國內資金充沛。
- (D) 房貸利率維持低檔，央行放寬信用管制。
- (E) 重大交通建設相繼完工，帶動周邊效益，活絡住宅市場。

B. 不利因素：

- (A) 投資客退場。
- (B) 銀行辦理豪宅貸款之態度仍保守。
- (C) 囤房稅、豪宅稅及房地合一稅開徵效應發酵。
- (D) 市區土地稀少，地價持續上漲及建築成本逐年提高。
- (E) 國際政經衝突日益頻繁。

C. 因應對策：

- (A) 於大台北精華地區興建住宅出售。
- (B) 嚴控個案規模及總推案規模。
- (C) 縮短個案開發興建時程。
- (D) 維持適度土地庫存量。
- (E) 重視產品規畫設計及售後服務。
- (F) 強化公司品牌價值。
- (G) 提高合建及聯合開發方式推案比重。
- (H) 興建首購及自住族所需之中小坪數精緻住宅。

(2) 營造營運部門：

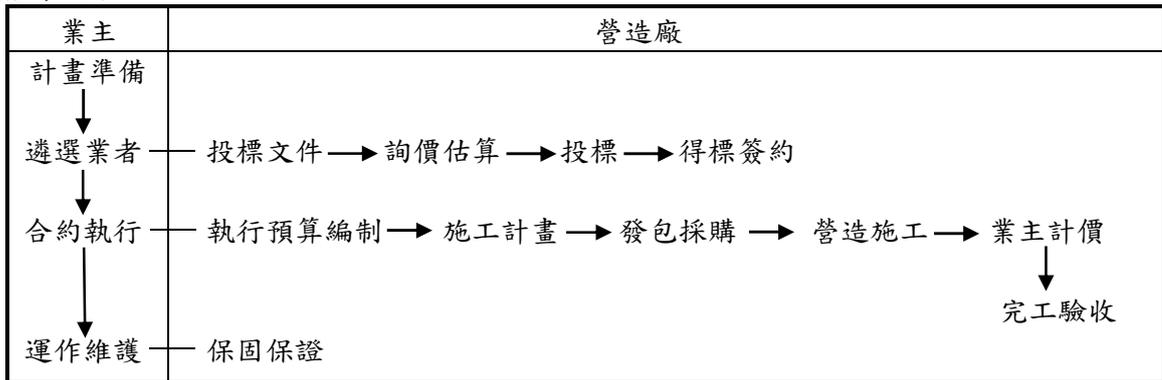
A. 有利因素：

- (A) 承造工程品質屢獲業主好評，企業形象佳。
- (B) 建置完善的供應鏈，及時掌握建材價格走勢，創造利潤。
- (C) 擁有眾多工程、財務、法務及管理優秀人才。
- (D) 積極建構資訊系統網路化、推動營建e化及加強介面整合，全面提昇工作效率，降低管理成本。
- (E) 取得ISO 9001認證，管理制度及作業程序業已標準化。
- (F) 實施施工管理制度化，並以高品質、低成本、施工快及零災害為目標。
- (G) 推展全面品質管理(TQM)活動，全員參與，不斷改善與創新突破。
- (H) 政府持續推出振興經濟措施，加速推動公共建設。

- (I)政府推行最有利標、統包工程及BOT案，並持續提升工程執行效率。
- (J)政府推動前瞻基礎建設計畫，落實節能減碳理念，促進產業持續發展與升級。
- B.不利因素：
 - (A)削價競標之情形仍未見改善。
 - (B)鋼筋、預拌混凝土、砂石及金屬建材等建材價格易受國際原物料行情及運輸成本影響，壓縮獲利。
 - (C)國際性營造廠競爭。
 - (D)國人從事營造工作意願不高，政府又限制業者引用外勞，勞力短缺問題更形嚴重。
 - (E)勞動新制帶動營運成本上升。
- C.因應對策：
 - (A)強化與國內優良建設業者之長期合作關係。
 - (B)積極參與最有利標案，擺脫低價競標模式，獲取最佳利潤。
 - (C)建立優良協力廠商團隊。
 - (D)研究分析並掌握大宗物資波動趨勢，擬定風險管控對策。
 - (E)學習國際性營造廠之優點，強化員工國際觀。
- (3)百貨營運部門：
 - A.有利因素：
 - (A)商場位於人口密集及交通樞紐之優良區域，業績維持穩定成長。
 - (B)自有商用不動產坐落於都會精華地區，具資產增值潛力。
 - (C)擁有優秀的經營團隊。
 - (D)經營作風穩健保守。
 - (E)國內經濟景氣回溫，民間消費可望提高。
 - (F)政府推出數項提振消費及投資措施。
 - B.不利因素：
 - (A)OUTLET MALL 加入市場，競爭日趨激烈。
 - (B)基層員工流動率偏高。
 - (C)國民平均所得仍難明顯提高。
 - (D)商用不動產價格及租金居高不下，設立新營業據點不易。
 - (E)虛擬零售通路強力競爭。
 - C.因應對策：
 - (A)運用大數據科技，找出目標客群，強化核心競爭能力。
 - (B)藉由人工智慧 Chatbot，提供消費者多元化且迅速之購物服務。
 - (C)強化風險管控能力。
 - (D)增進組織效能，執行管銷費用之管控。
 - (E)適時調整設櫃業種結構。
 - (F)重視賣場環境管理及售後服務。
 - (G)提昇公司品牌價值。
- (二)主要產品之重要用途及產製過程：
 - 1.建設營運部門：
 - (1)重要用途：
 - A.住宅：供民眾居住使用。
 - B.商用不動產：供商業活動使用。
 - (2)產製過程：
 取得土地→委託建築師設計→申請建築執照→委託營造廠商興建→工程竣工→申請使用執照→交屋。
 - 2.營造營運部門：
 - (1)重要用途：
 - A.建築工程：按業主之需求及設計施工，建造各類型住宅與辦公大樓，供購屋者居住及公司行號辦公使用。
 - B.土木工程：配合政府重大公共建設及獎勵民間投資開發計畫，妥善規畫整體工程之執行，以公共利益為優先，透過營建管理，有效整合專業承商與其他技工，以專業技術完成各類重大公共工程。

C.建廠工程：配合廠商需求與設計，統合專業施工承商與材料供應商，於約定之工期內興建完成廠房。

(2)產製過程：



3.百貨營運部門：

本部門以銷售一般百貨業之商品，結合書店、美容美髮、按摩、廚藝教室及寵物美容等生活機能設施，並提供餐飲、娛樂、運動及超市等服務為主要業務。

(三)主要原料之供應狀況：

1.建設營運部門：

(1)土地取得方式：自地自建、合建分屋、合建分售、聯合開發、市地重劃、都市更新及區段徵收。

(2)區位選擇：推案地點集中於大台北都會區，並以台北市為核心，結合副都心地區之開發模式，此乃配合大小都市等級法則。由於大台北都會區人口密集、房屋需求殷切、地價抗跌等特性，因此將該等地區之土地列為開發主要標的。

(3)地段選擇：

- A.接近市中心。
- B.接近優良學區及學府。
- C.接近公園、廣場及綠地。
- D.鄰近市場或超市。
- E.居住環境幽雅。
- F.交通便捷之地點，可連接都市移動軸心幹道。
- G.鄰近車站及捷運站。
- H.鄰近停車場設施，停車方便。
- I.鄰近商圈。
- J.優良景觀及視野。
- K.良好之生活機能。
- L.無危險或嫌惡性設施。
- M.鄰近圖書館或社區活動中心。

2.營造營運部門：

所需主要原料計有鋼筋、水泥、預拌混凝土、磁磚、鋁窗及鋼構等，除合約規定由業主供應者外，其餘均由本部門向主要供應商訂購，以便掌握貨源，符合合約規定之實際用料需求及釐清相關責任歸屬。本部門擁有綿密完整之供應鏈，除遴選具施工經驗及專業能力之下包商為協力廠商外，於材料及機具進場前，亦與其進行施工圖研討及充分溝通，以培養良好合作關係。

3.百貨營運部門：不適用。

(四)最近二年度任一一年度中曾占進(銷)貨總額百分之十以上之客戶名稱及其進(銷)貨金額與比例，並說明其增減變動原因：
1.主要進貨名單：

單位：千元

項目	106 年度			107 年度			108 年截至 03 月 31 日止(註 1)					
	名稱 (註 2)	金額	占全年度進 貨淨額比率 (%)	與發行人 之關係	名稱 (註 2)	金額	占全年度進 貨淨額比率 (%)	與發行人 之關係	名稱 (註 2)	金額	占全年度進 貨淨額比率 (%)	與發行人 之關係
	其他	10,539,404	100	無	其他	12,297,861	100	無	其他	2,621,174	100	無

註 1:108 年 03 月 31 日財務資料業經會計師核閱。

註 2:各期間均無達進貨總額 10%以上之單一進貨廠商。

2.主要銷貨名單：

單位：千元

項目	106 年度			107 年度			108 年截至 03 月 31 日止(註 1)					
	名稱	金額	占全年度銷 貨淨額比率 (%)	與發行人 之關係	名稱	金額	占全年度銷 貨淨額比率 (%)	與發行人 之關係	名稱	金額	占全年度銷 貨淨額比率 (%)	與發行人 之關係
1	交通部公路 總局西部濱 海公路南區 臨時工程處	1,041,074	10.48	無	交通部鐵道 局東部工程 處	2,079,864	14.41	無	交通部鐵道 局東部工程 處	518,329	17.07	無
2	其他	8,891,745	89.52	無	其他	12,355,816	85.59	無	台灣積體電 路製造股份 有限公司	350,946	11.56	無
3									其他	2,167,070	71.37	無

註 1:108 年 03 月 31 日財務資料業經會計師核閱。

註 2:本合併公司營運部門因承攬之工程牽涉金額龐大且工期長達 1~3 年，若某些工程合約總金額較大，在採用完工比例核算銷售額之原因下，會在某段期間發生集中某些客戶的情況，此乃行業特性使然。惟本合併公司營運部門之工程個案皆係就標或議價取得，且主要客戶隨建築案的興建與結束迭有變動，故就中長期而言，本合併公司應無一般製造業銷售集中風險之情形。

(五)最近二年度生產量值表：

單位：千元

生產量值 類別	年度	106 年度			107 年度		
		產能	產量	產值	產能	產量	產值
房地		-	199 戶	3,791,921	-	422 戶	5,540,963
工程合約		-	-	3,329,840	-	-	4,888,154
商品、勞務及其他		-	-	12,143	-	-	7,437
合計		-	-	7,133,904	-	-	10,436,554

說明：1.房地生產量係依當年度完工戶數計算。

2.生產值係依當年度營業總成本計算。

(六)最近二年度銷售量值表：

單位：千元

銷售量值 類別	年度	106 年度				107 年度			
		內 銷		外 銷		內 銷		外 銷	
		量	值	量	值	量	值	量	值
房地		188 戶	4,773,414	-	-	266 戶	7,489,121	-	-
工程合約		-	3,774,151	-	-	-	5,540,280	-	-
商品、勞務及其他		-	1,385,254	-	-	-	1,406,279	-	-
合計		-	9,932,819	-	-	-	14,435,680	-	-

說明：1.房地銷售量係依當年度過戶戶數計算。

2.銷售值係依當年度營業收入計算。

三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料：

年 度		106 年度	107 年度	108 年截至 03 月 31 日止
員工 人數	職 員	536	430	457
	工程人員	379	420	414
	合 計	915	850	871
平 均 年 歲		36.21	37.23	37.20
平 服 務 年 均 資		4.22	4.66	4.93
學歷分 布比率	博 士	0.11%	0.00%	0.00%
	碩 士	18.13%	19.18%	19.63%
	大 專	77.97%	77.75%	77.14%
	高 中	3.34%	3.06%	3.22%
	高中以下	0.45%	0.00%	0.00%

四、環保支出資訊：

(一)依法令規定，應申領污染設施設置許可證或污染排放許可證或應繳納污染防治費用或應設立環保專責單位人員者，其申領、繳納或設立情形之說明：

本合併公司營造營運部門設有職安室(環衛組)，專責督導各營建工程工地環境保護事項；各工地依法令規定設置一名合格安全衛生人員，負責該工地環境保護事務。本合併公司營造營運部門之相關空氣污染防治費用由業主負擔，107 年度建設營運部門則繳納 186 千元。

(二)公司有關對防治環境污染主要設備之投資及其用途與可能產生效益：

本合併公司僅營造營運部門於施工過程中需安裝防治環境污染設備，而該等相關設備係由承包商自行購置及負責運作。本合併公司營造營運部門於各工地設有一名安全衛生人員，進行定期或不定期查核，如發現缺失，立即要求承包商改善。

(三)最近二年度及截至年報刊印日止，公司改善環境污染之經過；其有污染糾紛事件者，並應說明其處理經過：無。

(四)最近二年度及截至年報刊印日止，因污染環境所受損失及處分之總額：

單位：千元

年度	106 年度	107 年度	108 年截至 03 月 31 日止
污染狀況	違反廢棄物清理法 與空氣污染防治法	違反廢棄物清理法 與空氣污染防治法	違反廢棄物清理法 與空氣污染防治法
處分金額	220	29	-

本合併公司受處分之主因為開挖工程產生之廢棄物與粉塵及工程車運送建材過程中污染工地附近道路。上述罰款由本合併公司營造營運部門先行繳納後，再向下包廠商索取，故並無發生重大環保糾紛或損失之情事。

(五)未來因應對策及可能支出：

1.未來因應對策：

基於環保意識逐年提升及永續經營理念，本合併公司已將防治環境污染工作視為企業經營之社會責任。於施工過程中，除嚴格要求承包廠商做好環境保護工作外，並進行下列具體措施：

- (1)工地門口設置沖水設備，防止污染工區外道路，派人不定期清理路面。
- (2)工地四周設置圍籬，建築物四周設置鷹架防塵網、帆布、斜籬，防止塵土飛揚及材料墜落，人行道路並以夾板包覆。
- (3)建築物設置垃圾管道，集中並定期清理廢棄物，以防髒亂。
- (4)設置臨時廁所及化糞池，並定期清理。
- (5)工區四周增設排水系統，並隨時巡查四周環境，保持整潔乾淨。
- (6)採用低噪音、低污染之工法施作。
- (7)管制車輛裝卸貨及重型機械施工時間，避免妨害鄰居安寧。
- (8)承攬合約中列示防治噪音、廢水、廢棄物等污染環境條款。
- (9)於教育訓練中宣導環保觀念及其對企業形象之相關影響。

2.未來可能支出：無。

(六)目前污染狀況及其改善對公司盈餘、競爭地位及資本支出之影響及其未來二年度預計之重大環保資本支出：無。

五、勞資關係：

(一)公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施情形，以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形：

1.員工福利措施：

本合併公司設有職工福利委員會，負責各項員工福利方案之規劃及執行，主要福利措施及實施情形如下：

- (1)餽贈端午、中秋、生日、結婚及生育禮金。
- (2)發放喪亡、傷病住院及重大災害補助金等。
- (3)提供健康檢查、團體保險及購屋優惠等福利。
- (4)舉辦運動會等各項團康活動。
- (5)規劃旅遊補助方案。
- (6)依公司章程規定提撥及發放員工酬勞。

2.員工進修與訓練制度：

本合併公司行政管理處人資部門每年依業務發展及員工職涯需求，制定教育訓練計劃。每位員工每年至少需參加 12 小時訓練課程，整體訓練類型分為內部及外部訓練，訓練範疇概括為新進人員、通識、管理知能、專業技能訓練及進修補助等，實施情形如下：

- (1)內部訓練：由資深或學有專精員工擔任講師，傳授自身經驗與專業知識。
- (2)外部訓練：參與企管顧問公司、教育訓練機構及政府機關開辦之專業課程，每年依規定提供員工外訓補助經費。
- (3)新進人員訓練：介紹組織與制度、工作規則與職掌，解說作業規定與流程，並定期進行考核及督導新進人員於試用期滿撰寫心得報告。
- (4)通識訓練：全體員工皆可參與之訓練課程，如「建商都市更新整合溝通技巧」、「都市更新會籌組運作與成功案例分享」、「收納究極，幸福居家養成」等。

- (5)管理知能訓練：不定期為中高階員工開辦專業訓練課程。
- (6)專業技能訓練：為提升整體實力，鼓勵員工參加專業技能訓練課程及取得專業證照，並定期回訓。
- (7)進修補助：遴派優秀員工赴國內大學進修，其學雜費由公司依規定補助。

3.員工行為與倫理守則：

本合併公司全體員工於處理公司事務時應遵守法令規章及公司內部控制制度等規定，並堅守個人誠信及社會道德標準，以維護公司資產、權益及形象，其範疇涵蓋下列數項：

- (1)保護機密資訊：本合併公司每位員工於到職時皆需簽署「員工保密切結書」，承諾於任職期間與離職後均不得以任何形式洩漏本公司之營業機密。
- (2)禁止圖謀私利：本合併公司每位員工不得透過使用公司財產、資訊或藉由職務之便圖謀私利，且不得自營或為他人經營公司同類業務。
- (3)不得索取不正當利益：本合併公司每位員工不得向公司之往來客戶索取餽贈、回扣、招待或其他不正當利益，主管亦不得接受下屬任何形式之餽贈。
- (4)公平交易規範：本合併公司每位員工應公平對待公司進(銷)貨客戶、競爭對手及員工。
- (5)嚴禁內線交易：本合併公司每位員工不得使用執行業務所獲得內線資訊，圖利他人或牟取私利。公司財務業務資訊未經許可或公開前，不得擅自發表，以免影響其他股東權益。

4.退休制度：

本合併公司對於正式聘用員工訂有退休辦法，員工之退休條件、退休金給與及計算方式，均依勞動基準法、勞工退休金條例及相關法令規定辦理。

「勞工退休金條例」之新制退休金制度，係屬確定提撥制。退休金之給付由本合併公司按月以不低於員工每月薪資之6%提繳退休金，儲存於勞工保險局之個人退休金專戶。

「勞動基準法」之舊制退休金制度，係屬確定給付制。於核准退休時，按員工工作年資每滿一年給與二個基數，但超過十五年之工作年資，每滿一年給與一個基數，總計最高以四十五個基數為限。退休金之給付，係根據前述基數標準乘以核准退休日前六個月之月平均薪資計算。目前，本合併公司按員工每月薪資總額2%提撥員工退休準備金，並依勞基法第56條第2項規定補足退休準備金，專戶儲存於台灣銀行。

5.工作環境及員工人身安全保護措施：

本合併公司致力於提供員工一個安全、健康及舒適的工作環境，除持續辦理各項安全衛生教育訓練、宣導及演練外，並為全體員工投保團體保險、勞工保險、全民健康保險及提供健康檢查等。相關措施如下：

- (1)遵守安全衛生相關法令及其他要求事項，定期實施辦公室或工作環境檢測，參與勞委會北區勞動檢查所舉辦之相關活動。
- (2)設置符合法規標準之消防設備及消防隊員組織，定期檢測設備狀況，按時申報年度消防設備安全檢查報告。
- (3)不定期進行勞工安全衛生教育訓練、宣導及演練，並鼓勵員工取得勞工安全衛生與消防相關證照。
- (4)每年提供員工一次健康檢查，費用由公司負擔。
- (5)配合勞工健康保護規則要求，持續推動員工職場健康，營造營運部門於107年12月02日獲得國際驗證機構SGS頒發「ISO 45001職業安全衛生管理」驗證證書。

(二)勞資間之協議情形：

本合併公司勞資關係一向和諧融洽，無勞資糾紛，故無勞資協議之情形。

(三)最近年度及截至年報刊印日止，因勞資糾紛所遭受之損失，並揭露目前及未來可能發生之估計損失金額與因應措施：

本合併公司無勞資糾紛，故本項不適用。

六、重要契約：

108年03月31日

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
租賃	台灣省屏東農田水利會	40年 (89年~129年)	地點：屏東市公園段三小段 每年租金：按申報地價10%計算 權利金：63,000千元	無
都市更新	陳君等18人	預計完工年度：111	工程名稱：950B 地點：台北市中正區福和段 保證金：42,361千元	無
部分自地自建部分合建分屋	莊君等25人	預計完工年度：未定	工程名稱：990D 地點：新北市新莊區中原段	無
合建分屋	莊君等6人	預計完工年度：109	工程名稱：100C 地點：新北市新莊區中原段 保證金：43,526千元	無
聯合開發投資興建	台中市政府	預計完工年度：110	工程名稱：101B 地點：台中市西屯區	無
聯合開發投資興建	交通部高鐵局	預計完工年度：108	工程名稱：101C 地點：桃園市中壢區青芝段	無
地上權開發	國防部政治作戰局	50年，得延長20年 (106年~156年)	工程名稱：103B 地點：台北市松山區民生段	無
地上權及建物讓與	玉山商業銀行股份有限公司	預計讓與年度：110	工程名稱：103B 地點：台北市松山區民生段	無
合建分屋	黃君等8人	預計完工年度：111	工程名稱：103C 地點：新北市三重區三重段 保證金：22,800千元	無
都市更新	新北市政府	預計完工年度：110	工程名稱：103G 地點：新北市新店區行政段	無
合建分屋	黃君等6人	預計完工年度：111	工程名稱：104A 地點：新北市五谷王段 保證金：20,000千元	無
合建分屋	大洋塑膠工業股份有限公司 常新欣業股份有限公司	預計完工年度：114	工程名稱：104B/104C 地點：新北市中和區健康段	無
合建分屋	陳君等15人	預計完工年度：110	工程名稱：105A 地點：新北市三重區三民段	無
都市更新	台北市政府	預計完工年度：112	工程名稱：106A 地點：台北市中山區北安段	無
都市更新	台北市政府	預計完工年度：112	工程名稱：106B 地點：台北市大安區瑞安段	無
工程承攬	交通部公路總局西部濱海公路南區臨時工程處	預計完工年度：108	台9線南迴公路安朔至草埔段C1橋樑標新建工程	無
工程承攬	交通部公路總局西部濱海公路南區臨時工程處	預計完工年度：108	台9線南迴公路安朔至草埔段C4建築標新建工程	無
工程承攬	國立台灣大學醫學院附設醫院	預計完工年度：108	臺大醫院新竹生醫園區分院新建工程	無

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
工程承攬	交通部鐵道局東部工程處	預計完工年度：110	台鐵南迴鐵路台東潮州段電氣化工程建設計劃-C712 A標善安金崙段土建及一般機電工程	無
工程承攬	台灣積體電路製造股份有限公司	預計完工年度：108	F12P7 公二停車場新建工程	無
工程承攬	台灣積體電路製造股份有限公司	預計完工年度：108	台積電南科 F6E 結構案新建工程	無
工程承攬	漢唐集成股份有限公司	預計完工年度：108	美光華亞廠 CSA CUB-1B 營建工程	無
工程承攬	臺北榮民總醫院	預計完工年度：110	臺北榮民總醫院新建醫療大樓統包工程	無
工程承攬	長庚醫療財團法人	預計完工年度：109	鳳山醫院 BOT 專案一期工程	無
工程承攬	中央研究院	預計完工年度：110	中央研究院南部院區公共工程及第 1 棟建築興建工程	無
工程承攬	新北市政府經濟發展局	預計完工年度：110	新北市新店區寶高智慧產業園區統包工程	無
租賃	亞朔開發股份有限公司	營運開始日起算 20 年 (104 年~124 年)	地點：桃園市龜山區復興一路 8 號(商場) 銀行保證函：50,000 千元	無
租賃	交通部台灣鐵路局	營運期 15 年 (98 年~114 年)	地點：板橋車站大樓地下 1F 至地上 2F 及 24F、25F 商場之東西側商業空間 銀行保證函：61,550 千元	無
租賃	交通部台灣鐵路局	營運期 12 年 (100 年~112 年)	地點：新左營車站大樓地下 1F 至地上 4F 商場之東西側商業空間 銀行保證函：3,000 千元	無
租賃	天津中北旺資產管理有限公司(註)	營運開始日起算 20 年 (104 年~124 年)	地點：大陸天津市西青區中北鎮萬卉錄 5 號 保證金：人民幣 12,000 千元	無
租賃	交通部高速鐵路工程局	簽約日起算 20 年 (105 年~125 年)	地點：桃園國際機場聯外捷運系統林口站共開大樓之地上 1 層至地上 4 層 銀行保證函：29,000 千元	無
租賃	交通部台灣鐵路局	營運期 15 年 (104 年~119 年)	地點：台北市南港區南港路一段 313 號 銀行保證函：20,000 千元	無

註:本租賃合約因出租方未履行原出租條件之承諾，故於民國 107 年 7 月行使解約權解除合約，並同時向中國國際經濟貿易仲裁委員會申請仲裁，民國 107 年 12 月 24 日已召開第一次仲裁庭。

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表、損益表及會計師查核意見：

(一)簡明資產負債表資料：

1.合併財務報告：

單位：千元

項目	年度	最近五年度財務資料(註1)					108年截至 03月31日 (註2)
		103年	104年	105年	106年	107年	
流動資產		33,430,781	33,033,085	34,334,860	41,365,192	43,341,299	43,830,907
不動產、廠房及設備		7,803,913	7,701,208	7,690,437	7,749,670	6,979,157	6,957,629
無形資產		64,037	89,375	81,390	92,128	52,212	48,702
其他資產		892,313	878,640	961,976	898,561	790,640	3,665,908
資產總額		42,191,044	41,702,308	43,068,663	50,105,551	51,163,308	54,503,146
流動負債	分配前	19,578,598	21,628,744	22,190,631	31,253,464	30,898,165	31,579,716
	分配後	20,586,180	22,132,535	22,744,801	31,505,360	註3	-
非流動負債		9,200,096	7,053,363	7,634,563	5,790,679	6,697,580	9,184,122
負債總額	分配前	28,778,694	28,682,107	29,825,194	37,044,143	37,595,745	40,763,838
	分配後	29,786,276	29,185,898	30,379,364	37,296,039	註3	-
歸屬於母公司 業主之權益		11,750,964	11,333,169	11,551,928	11,346,965	11,836,993	11,953,518
股本		5,037,910	5,037,910	5,037,910	5,037,910	5,037,910	5,037,910
資本公積		1,318,349	1,339,600	1,351,103	1,363,148	1,368,865	1,369,247
保留盈餘	分配前	5,463,112	5,028,516	5,259,115	5,049,624	5,526,960	5,651,996
	分配後	4,455,530	4,524,725	4,704,945	4,797,728	註3	-
其他權益		2,789	(1,661)	(25,004)	(32,521)	(25,546)	(34,439)
庫藏股票		(71,196)	(71,196)	(71,196)	(71,196)	(71,196)	(71,196)
非控制權益		1,661,386	1,687,032	1,691,541	1,714,443	1,730,570	1,785,790
權益總額	分配前	13,412,350	13,020,201	13,243,469	13,061,408	13,567,563	13,739,308
	分配後	12,404,768	12,516,410	12,689,299	12,809,512	註3	-

註1：103年度至107年度業經會計師查核簽證。

註2：108年03月31日業經會計師核閱。

註3：107年盈餘分派案尚未經股東會決議通過。

2.個體財務報告：

單位：千元

項目	年度	最近五年度財務資料(註1)					108年截至 03月31日
		103年	104年	105年	106年	107年	
流動資產		29,329,009	28,068,222	29,371,689	34,724,290	38,078,347	-
不動產、廠房及設備		299,667	301,301	297,615	294,104	288,059	-
無形資產		-	6,735	3,976	1,460	162	-
其他資產		5,020,765	5,114,400	5,033,442	5,077,293	4,746,771	-
資產總額		34,649,441	33,490,658	34,706,722	40,097,147	43,113,339	-
流動負債	分配前	16,810,043	18,070,694	18,568,953	26,170,566	27,699,081	-
	分配後	17,817,625	18,574,486	19,123,123	26,422,462	註2	-
非流動負債		6,088,434	4,086,795	4,585,841	2,579,616	3,577,265	-
負債總額	分配前	22,898,477	22,157,489	23,154,794	28,750,182	31,276,346	-
	分配後	23,906,059	22,661,280	23,708,964	29,002,078	註2	-
歸屬於母公司 業主之權益		11,750,964	11,333,169	11,551,928	11,346,965	11,836,993	-
股本		5,037,910	5,037,910	5,037,910	5,037,910	5,037,910	-
資本公積		1,318,349	1,339,600	1,351,103	1,363,148	1,368,865	-
保留盈餘	分配前	5,463,112	5,028,516	5,259,115	5,049,624	5,526,960	-
	分配後	4,455,530	4,524,725	4,704,945	4,797,728	註2	-
其他權益		2,789	(1,661)	(25,004)	(32,521)	(25,546)	-
庫藏股票		(71,196)	(71,196)	(71,196)	(71,196)	(71,196)	-
非控制權益		-	-	-	-	-	-
權益總額	分配前	11,750,964	11,333,169	11,551,928	11,346,965	11,836,993	-
	分配後	10,743,382	10,829,378	10,997,758	11,095,069	註2	-

註1：103年度至107年度業經會計師查核簽證。

註2：107年盈餘分派案尚未經股東會決議通過。

(二)簡明綜合損益表資料：

1.合併財務報告：

單位：千元

項目	年度	最近五年度財務資料(註1)					108年截至 03月31日 (註2)
		103年	104年	105年	106年	107年	
營業收入		13,165,659	10,760,103	11,689,095	9,932,819	14,435,680	3,036,345
營業毛利		4,971,171	2,895,133	3,125,124	2,798,915	3,999,126	741,662
營業利益		3,465,493	1,320,013	1,502,153	842,741	1,909,901	342,714
營業外收入及支出		(127,550)	(263,875)	(526,014)	(112,355)	(829,483)	(86,116)
稅前淨利		3,337,943	1,056,138	976,139	730,386	1,080,418	256,598
繼續營業單位 本期淨利		3,032,005	706,904	812,880	477,050	673,313	181,892
停業單位損失		-	-	-	-	-	-
本期淨(損)利		3,032,005	706,904	812,880	477,050	673,313	181,892
本期其他綜合損益 (稅後淨額)		3,868	(8,137)	(29,237)	(12,406)	8,791	(10,551)
本期綜合損益總額		3,035,873	698,767	783,643	464,644	682,104	171,341
淨利屬於母公司業主		2,873,495	573,831	735,690	346,285	507,248	125,036
淨利歸屬於 非控制權益		158,510	133,073	77,190	130,765	166,065	56,856
綜合損益總額歸屬於 母公司業主		2,874,281	568,536	711,456	337,162	515,347	116,143
綜合損益總額歸屬於 非控制權益		161,592	130,231	72,187	127,482	166,757	55,198
每股盈餘(元)		5.82	1.16	1.49	0.70	1.03	0.25

註1：103年度至107年度業經會計師查核簽證。

註2：108年03月31日業經會計師核閱。

2.個體財務報告：

單位：千元

項目	年度	最近五年度財務資料(註)					108年截至 03月31日
		103年	104年	105年	106年	107年	
營業收入		9,749,613	5,521,196	5,269,229	4,779,614	7,502,772	-
營業毛利		3,470,474	1,316,849	1,507,784	982,455	1,961,809	-
營業利益		2,942,981	774,338	1,036,171	469,079	1,179,315	-
營業外收入及支出		107,784	16,538	(145,476)	(10,176)	(476,396)	-
稅前淨利		3,050,765	790,876	890,695	458,903	702,919	-
繼續營業單位 本期淨利		2,873,495	573,831	735,690	346,285	507,248	-
停業單位損失		-	-	-	-	-	-
本期淨利		2,873,495	573,831	735,690	346,285	507,248	-
本期其他綜合損益 (稅後淨額)		786	(5,295)	(24,234)	(9,123)	8,099	-
本期綜合損益總額		2,874,281	568,536	711,456	337,162	515,347	-
淨利歸屬於 母公司業主		2,873,495	573,831	735,690	346,285	507,248	-
淨利歸屬於 非控制權益		-	-	-	-	-	-
綜合損益總額歸屬於 母公司業主		2,874,281	568,536	711,456	337,162	515,347	-
綜合損益總額歸屬於 非控制權益		-	-	-	-	-	-
每股盈餘(元)		5.82	1.16	1.49	0.70	1.03	-

註：103年度至107年度業經會計師查核簽證。

(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見：

年 度	簽 證 會 計 師	查 核 意 見
103	陳嘉修、張淑瑩	無保留意見
104	簡蒂暖、張淑瑩	無保留意見
105	簡蒂暖、張淑瑩	無保留意見
106	簡蒂暖、張淑瑩	無保留意見
107	簡蒂暖、張淑瑩	無保留意見

二、最近五年度財務分析：

(一)合併財務報告：

分析項目		最近五年度財務分析(註1)					108年截至 03月31日 (註2)
		103年	104年	105年	106年	107年	
財務結構	負債占資產比率(%)	68.21	68.78	69.25	73.93	73.48	74.79
	長期資金占不動產、 廠房及設備比率(%)	287.41	258.35	269.26	243.26	290.37	329.47
償債能力	流動比率(%)	170.75	152.73	154.76	132.35	140.27	138.79
	速動比率(%)	33.07	29.18	32.07	34.33	30.96	30.09
	利息保障倍數(倍)	16.50	5.44	5.13	4.12	3.48	3.35
經營能力	應收款項週轉率(次)	9.32	7.34	8.12	5.84	8.30	12.55
	平均收現日數	39.16	49.72	44.95	62.50	43.98	29.08
	存貨週轉率(次)	0.32	0.30	0.32	0.25	0.33	0.27
	應付款項週轉率(次)	3.07	2.66	2.55	1.84	2.42	2.13
	平均銷貨日數	1,140.62	1,216.66	1,140.62	1,460.00	1,106.06	1,351.85
	不動產、廠房及設備 週轉率(次)	1.71	1.39	1.52	1.29	1.96	1.74
	總資產週轉率(次)	0.32	0.26	0.28	0.21	0.29	0.23
獲利能力	資產報酬率(%)	7.88	2.16	2.38	1.44	2.02	2.04
	權益報酬率(%)	24.89	5.35	6.19	3.63	5.06	5.33
	稅前純益占實收資本額 比率(%) (註8)	66.26	20.96	19.38	14.50	21.45	20.37
	純益率(%)	23.03	6.57	6.95	4.80	4.66	5.99
	每股盈餘(元)	5.82	1.16	1.49	0.70	1.03	0.25
現金流量	現金流量比率(%)	4.79	12.07	5.35	註3	6.30	1.40
	現金流量允當比率(%)	39.96	97.96	96.76	41.76	58.26	64.09
	現金再投資比率(%)	1.81	7.38	2.97	註3	7.40	1.72
槓桿度	營運槓桿度	1.37	1.97	1.95	3.03	1.85	1.99
	財務槓桿度	1.07	1.22	1.19	1.39	1.30	1.47

最近二年度各項財務比率增減變動達20%以上變動原因：

- 1.應收款項週轉率：主係營業收入增加及應收款項減少所致。
- 2.平均收現日數：主係應收款項週轉率上升所致。
- 3.存貨週轉率：主係營業成本增加所致。
- 4.應付款項週轉率：主係營業成本增加所致。
- 5.平均銷貨日數：主係存貨週轉率上升所致。
- 6.不動產、廠房及設備週轉率：主係營業收入增加暨不動產、廠房及設備減少所致。
- 7.總資產週轉率：主係營業收入增加所致。
- 8.資產報酬率：主係稅後純益及利息費用增加所致。
- 9.權益報酬率：主係稅後純益增加所致。
- 10.稅前純益占實收資本額比率：主係稅前純益增加所致。
- 11.每股盈餘：主係稅後純益增加所致。
- 12.現金流量比率：主係營業活動淨現金流量轉為流入所致。
- 13.現金流量允當比率：主係最近五年度營業活動之淨現金流入增加所致。
- 14.現金再投資比率：主係營業活動淨現金流量轉為流入所致。
- 15.營運槓桿度：主係營業利益增加及利息費用增加所致。

註 1：103 年度至 107 年度業經會計師查核簽證。

註 2：108 年 03 月 31 日業經會計師核閱。

註 3：因營業活動為淨現金流出，故相關比率不予計算。

註 4：計算公式如下：

1.財務結構

(1)負債占資產比率＝負債總額／資產總額。

(2)長期資金占不動產、廠房及設備比率＝(權益總額＋非流動負債)／不動產、廠房及設備淨額。

2.償債能力

(1)流動比率＝流動資產／流動負債。

(2)速動比率＝(流動資產－存貨－預付費用)／流動負債。

(3)利息保障倍數＝所得稅及利息費用前純益／本期利息支出。

3.經營能力

(1)應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率＝銷貨淨額／各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。

(2)平均收現日數＝365／應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率＝銷貨成本／平均存貨額。

(4)應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率＝銷貨成本／各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。

(5)平均銷貨日數＝365／存貨週轉率。

(6)不動產、廠房及設備週轉率＝銷貨淨額／平均不動產、廠房及設備淨額。

(7)總資產週轉率＝銷貨淨額／平均資產總額。

4.獲利能力

(1)資產報酬率＝〔稅後損益＋利息費用×(1－稅率)〕／平均資產總額。

(2)權益報酬率＝稅後損益／平均權益總額。

(3)純益率＝稅後損益／銷貨淨額。

(4)每股盈餘＝(歸屬於母公司業主之損益－特別股股利)／加權平均已發行股數。(註 5)

5.現金流量

(1)現金流量比率＝營業活動淨現金流量／流動負債。

(2)淨現金流量允當比率＝最近五年度營業活動淨現金流量／最近五年度(資本支出＋存貨增加額＋現金股利)。

(3)現金再投資比率＝(營業活動淨現金流量－現金股利)／(不動產、廠房及設備毛額＋長期投資＋其他非流動資產＋營運資金)。(註 6)

6.槓桿度

(1)營運槓桿度＝(營業收入淨額－變動營業成本及費用)／營業利益(註 7)。

(2)財務槓桿度＝營業利益／(營業利益－利息費用)。

註 5：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

1.以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。

2.凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。

3.凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。

4.若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利(不論是否發放)應自稅後淨利減除或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註 6：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

1.營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。

2.資本支出係指每年資本投資之現金流出數。

3.存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。

4.現金股利包括普通股及特別股之現金股利。

5.不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

註 7：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

註 8：公司股票為無面額或每股面額非屬新台幣十元者，前開有關占實收資本比率計算，則改以資產負債表歸屬於母公司業主之權益比率計算之。

(二)個體財務報告：

分析項目		最近五年度財務分析(註1)					108年截至 03月31日
		103年	104年	105年	106年	107年	
財務結構	負債占資產比率(%)	66.09	66.16	66.72	71.70	72.54	-
	長期資金占不動產、 廠房及設備比率(%)	5,923.56	5,088.99	5,393.52	4,708.19	5,351.08	-
償債能力	流動比率(%)	174.47	155.32	158.18	132.68	137.47	-
	速動比率(%)	16.91	10.90	14.28	17.78	17.72	-
	利息保障倍數(倍)	22.88	5.87	6.02	3.61	2.96	-
經營能力	應收款項週轉率(%)	19.49	14.65	21.81	18.50	16.89	-
	平均收現日數	18.72	24.91	16.73	19.73	21.61	-
	存貨週轉率(次)	0.24	0.16	0.14	0.13	0.18	-
	應付款項週轉率(次)	5.11	3.97	3.31	2.32	2.12	-
	平均銷貨日數	1,520.83	2,281.25	2,607.14	2,807.69	2,027.78	-
	不動產、廠房及設備 週轉率(次)	32.25	18.37	17.60	16.16	25.78	-
	總資產週轉率(次)	0.29	0.16	0.15	0.13	0.18	-
獲利能力	資產報酬率(%)	8.89	2.08	2.59	1.32	1.91	-
	權益報酬率(%)	27.21	4.97	6.43	3.02	4.38	-
	稅前純益占實收資本額 比率(%) (註8)	60.56	15.70	17.68	9.11	13.95	-
	純益率(%)	29.47	10.39	13.96	7.25	6.76	-
	每股盈餘(元)	5.82	1.16	1.49	0.70	1.03	-
現金流量	現金流量比率(%)	0.91	8.64	2.35	註2	5.79	-
	現金流量允當比率(%)	8.73	61.94	59.52	30.33	36.51	-
	現金再投資比率(%)	註3	3.56	註3	註3	8.69	-
槓桿度	營運槓桿度	1.10	1.31	1.19	1.57	1.26	-
	財務槓桿度	1.05	1.27	1.21	1.60	1.44	-

最近二年度各項財務比率增減變動達20%以上變動原因：

- 1.存貨週轉率：主係營業成本增加所致。
- 2.平均銷貨日數：主係存貨週轉率上升所致。
- 3.不動產、廠房及設備週轉率：主係營業收入增加暨不動產、廠房及設備減少所致。
- 4.總資產週轉率：主係營業收入增加所致。
- 5.資產報酬率：主係稅後純益及利息費用增加所致。
- 6.權益報酬率：主係稅後純益增加所致。
- 7.稅前純益占實收資本額比率：主係稅前純益增加所致。
- 8.每股盈餘：主係稅後純益增加所致。
- 9.現金流量比率：主係營業活動淨現金流量轉為流入所致。
- 10.現金流量允當比率：主係最近五年度營業活動之淨現金流入增加所致。
- 11.現金再投資比率：主係營業活動淨現金流量轉為流入所致。

註1：103年度至107年度業經會計師查核簽證。

註2：因營業活動為淨現金流出，故相關比率不予計算。

註3：因計算式分子為負數，故不予計算。

註4：計算公式如下：

1.財務結構

(1)負債占資產比率=負債總額/資產總額。

(2)長期資金占不動產、廠房及設備比率=(權益總額+非流動負債)/不動產、廠房及設備淨額。

2.償債能力

(1)流動比率=流動資產/流動負債。

(2)速動比率=(流動資產-存貨-預付費用)/流動負債。

(3)利息保障倍數=所得稅及利息費用前純益/本期利息支出。

3.經營能力

(1)應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率=銷貨淨額/各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。

(2)平均收現日數=365/應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率=銷貨成本/平均存貨額。

(4)應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率=銷貨成本/各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。

(5)平均銷貨日數=365/存貨週轉率。

(6)不動產、廠房及設備週轉率=銷貨淨額/平均不動產、廠房及設備淨額。

(7)總資產週轉率=銷貨淨額/平均資產總額。

4.獲利能力

(1)資產報酬率=[稅後損益+利息費用×(1-稅率)]/平均資產總額。

(2)權益報酬率=稅後損益/平均權益總額。

(3)純益率=稅後損益/銷貨淨額。

(4)每股盈餘=(歸屬於母公司業主之損益-特別股股利)/加權平均已發行股數。(註5)

5.現金流量

(1)現金流量比率=營業活動淨現金流量/流動負債。

(2)淨現金流量允當比率=最近五年度營業活動淨現金流量/最近五年度(資本支出+存貨增加額+現金股利)。

(3)現金再投資比率=(營業活動淨現金流量-現金股利)/(不動產、廠房及設備毛額+長期投資+其他非流動資產+營運資金)。(註6)

6.槓桿度

(1)營運槓桿度=(營業收入淨額-變動營業成本及費用)/營業利益(註7)。

(2)財務槓桿度=營業利益/(營業利益-利息費用)。

註5：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

1.以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。

2.凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。

3.凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。

4.若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利(不論是否發放)應自稅後淨利減除或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註6：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

1.營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。

2.資本支出係指每年資本投資之現金流出數。

3.存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。

4.現金股利包括普通股及特別股之現金股利。

5.不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

註7：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

註8：公司股票為無面額或每股面額非屬新台幣十元者，前開有關占實收資本比率計算，則改以資產負債表歸屬於母公司業主之權益比率計算之。

三、一〇七年度監察人審查報告書：

冠德建設股份有限公司監察人審查報告書

茲准

董事會造送本公司民國一〇七年度財務報表，業經安侯建業聯合會計師事務所簡蒂暖、張淑瑩會計師查核竣事，連同營業報告書及盈餘分配表等，經本監察人審查，認為尚無不符，爰依公司法第二一九條之規定，報請 鑒察。

此上

本公司一〇八年股東常會

監察人：馬銘嫻



監察人：陳 鳴



中 華 民 國 一 〇 八 年 三 月 二 十 八 日

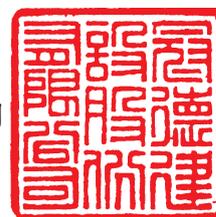
四、一〇七年度合併財務報告：

聲 明 書

本公司民國一〇七年度(自一〇七年一月一日至一〇七年十二月三十一日止)依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：冠德建設股份有限公司



董事長：馬志綱



日 期：民國一〇八年三月二十日



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

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

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

會計師查核報告

冠德建設股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

冠德建設股份有限公司及其子公司(冠德集團)民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達冠德集團民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效與合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與冠德集團保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

強調事項

如合併財務報告附註三(一)所述，冠德集團於民國一〇七年一月一日首次適用國際財務報導準則公報第十五號「客戶合約收入」並採用累積影響數法無須重編比較期間。本會計師未因此修正查核結論。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對冠德集團民國一〇七年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳合併財務報告附註四(十九)收入認列；收入認列之說明，請詳合併財務報告附註六(廿二)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

冠德集團屬不動產建設開發產業等，房地銷售易受總體經濟及景氣、稅賦政令改制及房地供需等諸多動態之影響；為因應前述環境變動，管理當局已評估及制定相關收入及收款等控制作業，民國一〇七年度房地銷售收入佔該集團合併營業收入達52%，故房地銷售收入認列之允當性對財務報告之影響係屬重大。

因應之查核程序：

本會計師對房地銷售收入之主要查核程序包括：瞭解銷售房地收入及收款作業流程之控制機制及測試收入之內控制度設計及執行之有效性；並抽查房屋土地買賣契約書、收款明細表、銀行往來交易紀錄及不動產所有權移轉文件與交屋清單等。對預收房地款透過資料分析技術執行測試，以分析銀行收款及預收房地款入帳流程之完整性；另以抽樣方式選擇資產負債表日之前與之後交易，核對相關交易文據，以評估收入認列時點是否允當。

二、工程合約收入及成本

有關工程合約之會計政策請詳合併財務報告附註四(十九)收入之認列；工程合約之估計總合約成本評估之會計估計及假設不確定性，請詳合併財務報告附註五(一)；收入認列之說明及其累計已發生成本，請詳合併財務報告附註六(廿二)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

工程合約之承攬其合約總價之變動如工程追加減、物價指數補貼款均涉及管理階層高度判斷，工程總收入的評估錯誤可能造成損益之重大變動，因此存有顯著風險。冠德集團係依完工百分比法認列在建合約收入與成本，而完工程度則係依據截至財務報導日已發生合約成本佔估計合約總成本計算之。工程合約總成本則涉及管理階層高度之估計與判斷，而前揭之錯誤可能造成損益認列時點及當期財務報表之重大差異。

因應之查核程序：

本會計師針對上述關鍵事項之查核程序包括：測試承攬及收款之內部控制及執行有效性，取得各項工程本期合約總價追加減明細表，並抽樣核對承攬合約、協議書、業主來文或工地協調會議記錄等外部文件，另抽核每期計價資料及業主驗收付款情形；測試與評估採購發包與工程預算作業之內部控制制度及執行之有效性；抽樣核對工程計價單、合約、施工日報表、發票及工程預算等外部文據並與工程預算核對，以驗證工程別歸集累計之允當性；抽樣評估管理階層工程預算的編製程序；抽核每期計價資料並核算工業之完工百分比比例，另以抽樣方式執行資產負債表日前後一段期間在建工程投入之截止點測試。

三、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳合併財務報告附註四(八)存貨；存貨評價之假設及估計之不確定性，請詳合併財務報告附註五(二)；存貨評價之說明，請詳合併財務報告附註六(七)存貨。

關鍵查核事項之說明：

於民國一〇七年十二月三十一日，冠德集團屬建設業之存貨金額為32,238,166千元，佔總資產63%，存貨金額係以成本與淨變現金額孰低者列示，因處於高度資金投入且回收期長之房地產業，產業受政治、經濟及房地稅制改革影響大，致可能產生存貨之成本高於淨變現價值之風險。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：瞭解冠德集團就建設業存貨續後衡量之內部作業程序及會計處理，取得財務報導日之存貨評價自評資料，檢視並抽核至市場可比較資料，如：內政部不動產實價登錄價格、附近成交行情及自行銷售之近期銷售價格等，或取得個案投資報酬分析表，核對並驗算存貨之淨變現價值是否允當。

其他事項

冠德建設股份有限公司已編製民國一〇七年度及一〇六年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見加強調段落之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報告，且維持與合併財務報告編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報告時，管理階層之責任亦包括評估冠德集團繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算冠德集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

冠德集團之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報告之責任

本會計師查核合併財務報告之目的，係對合併財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

- 1.辨認並評估合併財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對冠德集團內部控制之有效性表示意見。

3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使冠德集團繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報告使用者注意合併財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致冠德集團不再具有繼續經營之能力。
5. 評估合併財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及合併財務報告是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報告表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團之查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現(包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失)。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項(包括相關防護措施)。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對冠德建設股份有限公司及其子公司民國一〇七年度合併財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

簡安建



張淑雲



證券主管機關：(88)台財證(六)第18311號
核准簽證文號：金管證六字第0940100754號
民國一〇八年三月二十日



冠德建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇七年五月三十一日

單位：新台幣千元

	107.12.31		106.12.31	
	金額	%	金額	%
資產：				
流動資產：				
1100 現金及約當現金	\$ 5,539,557	11	6,961,905	14
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	90,949	-	99,571	-
1140 合約資產—流動	1,028,330	2	-	-
1150 應收票據淨額	1,229	-	14,123	-
1170 應收帳款淨額	1,427,636	3	2,034,499	4
1190 應收建造合約款	-	-	25,209	-
1200 其他應收款	-	-	26,853	-
1220 本期所得稅資產	29,183	-	29,255	-
1300 存貨—買賣業	19,343	-	23,206	-
1320 存貨(建設業適用)	32,238,166	63	30,000,299	60
1410 預付款項	489,987	1	585,828	1
1476 其他金融資產—流動	2,330,035	5	1,538,519	3
1479 其他流動資產—其他	43,534	-	25,925	-
1480 取得合約之增額成本—流動	103,350	-	-	-
	<u>43,341,299</u>	<u>85</u>	<u>41,365,192</u>	<u>82</u>
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	7,596	-	-	-
1523 備供出售金融資產—非流動	-	-	6,000	-
1543 以成本衡量之金融資產—非流動	-	-	685	-
1550 採用權益法之投資	20,505	-	20,497	-
1600 不動產、廠房及設備	6,979,157	14	7,749,670	15
1760 投資性不動產淨額	515,199	1	612,686	2
1780 無形資產	52,212	-	92,128	-
1840 遞延所得稅資產	39,542	-	36,327	-
1915 預付設備款	7,315	-	5,903	-
1980 其他金融資產—非流動	114,677	-	129,074	1
1985 長期預付租金	35,765	-	37,343	-
1995 其他非流動資產—其他	<u>50,041</u>	<u>-</u>	<u>50,046</u>	<u>-</u>
	<u>7,822,009</u>	<u>15</u>	<u>8,740,359</u>	<u>18</u>
資產總計	\$ 51,163,308	100	\$ 50,105,551	100
負債及權益：				
流動負債：				
短期借款	2100		2100	
應付短期票券	2110		2110	
合約負債—流動	2130		2130	
應付票據	2150		2150	
應付帳款	2170		2170	
應付帳款—關係人	2180		2180	
應付建造合約款	2190		2190	
其他應付款	2200		2200	
本期所得稅負債	2230		2230	
負債準備—流動	2250		2250	
員工福利負債準備—流動	2251		2251	
預收款項	2310		2310	
一年或一營業週期內到期長期負債	2320		2320	
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	2321		2321	
一年或一營業週期內到期長期借款	2322		2322	
應付租賃款—流動	2355		2355	
其他流動負債—其他	2399		2399	
非流動負債：				
應付公司債	2530		2530	
長期借款	2540		2540	
應付租賃款—非流動	2613		2613	
淨確定福利負債—非流動	2640		2640	
存入保證金	2645		2645	
其他非流動負債—其他	2670		2670	
負債總計				
歸屬母公司業主之權益：				
股本	3100		3100	
資本公積	3200		3200	
保留盈餘	3300		3300	
其他權益	3400		3400	
庫藏股票	3500		3500	
歸屬母公司業主之權益小計	36XX		36XX	
非控制權益				
負債及權益總計				
	<u>\$ 51,163,308</u>	<u>100</u>	<u>\$ 50,105,551</u>	<u>100</u>



董事長：馬志綱



經理人：洪錦敏



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

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	107年度		106年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入	\$14,435,680	100	9,932,819	100
5000 營業成本	10,436,554	72	7,133,904	72
營業毛利	3,999,126	28	2,798,915	28
營業費用：				
6100 推銷費用	470,935	3	245,719	2
6200 管理費用	1,618,290	11	1,710,455	17
營業淨利	2,089,225	14	1,956,174	19
營業外收入及支出：				
7010 其他收入	26,933	-	12,742	-
7020 其他利益及損失	(420,860)	(3)	109,329	1
7050 財務成本	(435,564)	(3)	(234,310)	(2)
7060 採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	8	-	(116)	-
繼續營業部門稅前淨(損)利	(829,483)	(6)	(112,355)	(1)
7900 減：所得稅費用	1,080,418	8	730,386	8
7950 本期淨(損)利	407,105	3	253,336	3
8300 其他綜合損益：	673,313	5	477,050	5
8310 不重分類至損益之項目				
8311 確定福利計畫之再衡量數	(38)	-	(3,459)	-
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	960	-	-	-
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	7,869	-	(8,947)	-
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	8,791	-	(12,406)	-
本期綜合損益總額	\$ 682,104	5	464,644	5
本期淨利歸屬於：				
8610 母公司業主	\$ 507,248	4	346,285	4
8620 非控制權益	166,065	1	130,765	1
綜合損益總額歸屬於：	\$ 673,313	5	477,050	5
8710 母公司業主	\$ 515,347	4	337,162	4
8720 非控制權益	166,757	1	127,482	1
9750 基本每股(虧損)盈餘(元)	\$ 1.03		0.70	
9850 稀釋每股(虧損)盈餘(元)	\$ 1.03		0.70	

董事長：馬志綱



經理人：洪錦欽



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

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

歸屬於母公司業主之權益

民國一〇六年一月一日餘額	保留盈餘				其他權益項目				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	合計	國外營運機構財務報表換算之兌換差	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益			庫藏股票
\$ 5,037,910	1,351,103	1,529,501	1,661	3,727,953	5,259,115	(25,004)	-	(71,196)	11,551,928	1,691,541	13,243,469
-	-	-	-	346,285	346,285	-	-	-	346,285	130,765	477,050
-	-	-	-	(1,606)	(1,606)	(7,517)	-	-	(9,123)	(3,283)	(12,406)
-	-	-	-	344,679	344,679	(7,517)	-	-	337,162	127,482	464,644
-	-	73,569	-	(73,569)	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	23,343	(23,343)	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	(554,170)	(554,170)	-	-	-	(554,170)	-	(554,170)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100	152
-	52	-	-	-	-	-	-	-	52	-	11,688
-	11,688	-	-	-	-	-	-	-	11,688	-	(104,680)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(104,680)	305
-	305	-	-	-	-	(32,521)	-	(71,196)	305	-	13,061,408
5,037,910	1,363,148	1,603,070	25,004	3,421,550	5,049,624	(32,521)	-	(71,196)	11,346,965	1,714,443	13,061,408
-	-	-	-	222,398	222,398	-	(1,538)	-	220,860	-	220,860
5,037,910	1,363,148	1,603,070	25,004	3,643,948	5,272,022	(32,521)	(1,538)	(71,196)	11,567,825	1,714,443	13,282,268
-	-	-	-	507,248	507,248	-	-	-	507,248	166,065	673,313
-	-	-	-	(414)	(414)	6,611	1,902	-	8,099	692	8,791
-	-	-	-	506,834	506,834	6,611	1,902	-	515,347	166,757	682,104
-	-	34,629	-	(34,629)	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	7,517	(7,517)	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	(251,896)	(251,896)	-	-	-	(251,896)	-	(251,896)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	116	177
-	61	-	-	-	-	-	-	-	61	-	5,313
-	5,313	-	-	-	-	-	-	-	5,313	-	343
-	343	-	-	-	-	-	-	-	343	-	(150,746)
-	-	-	-	-	-	(25,910)	-	(71,196)	11,836,993	1,730,570	13,567,563
\$ 5,037,910	1,368,865	1,637,699	32,521	3,856,740	5,526,960	(25,910)	364	(71,196)	11,836,993	1,730,570	13,567,563

民國一〇六年一月一日餘額

本期淨利

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

盈餘指撥及分配：

提列法定盈餘公積

提列特別盈餘公積

普通股現金股利

其他資本公積變動：

採用權益法認列之關聯企業及合資之變動數

發放予子公司股利調整資本公積

非控制權益增減

逾時效未領股利

民國一〇六年十二月三十一日餘額

追溯適用及追溯重編之影響數

民國一〇七年一月一日重編後餘額

本期淨損

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

盈餘指撥及分配：

提列法定盈餘公積

提列特別盈餘公積

普通股現金股利

其他資本公積變動：

採用權益法認列之關聯企業及合資之變動數

發放予子公司股利調整資本公積

逾時效未領股利

非控制權益增減

民國一〇七年十二月三十一日餘額



董事長：馬志勳



經理人：洪錦欽



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

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	107年度	106年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 1,080,418	730,386
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	258,258	246,410
攤銷費用	19,088	20,924
減損損失	515,204	-
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	8,300	(3,139)
利息費用	435,564	234,310
其他收入	(56,567)	-
利息收入	(23,259)	(9,361)
股利收入	(3,674)	(3,381)
採用權益法認列之關聯企業及合資(利益)損失之份額	(8)	116
處分資產利益	(309)	-
長期預付租金攤銷	1,578	1,578
收益費損項目合計	1,154,175	487,457
與營業活動相關之資產/負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
透過損益按公允價值衡量之金融資產減少(增加)	322	(9,221)
合約資產增加	(209,144)	-
應收票據減少	12,894	78,111
應收帳款增加	(312,367)	(767,055)
應收建造合約款減少	-	404,859
其他應收款減少	26,853	54,692
存貨增加	(2,031,086)	(3,404,396)
預付款項減少(增加)	95,130	(102,942)
其他流動資產(增加)減少	(17,609)	7,595
其他金融資產一流動增加	(791,380)	(45,058)
取得合約之增額成本減少	117,510	-
淨確定福利資產—非流動減少	-	32
其他非流動資產減少(增加)	5	(1)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(3,108,872)	(3,783,384)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	2,519,722	-
應付票據增加	62,562	58,240
應付帳款增加	247,758	485,911
應付帳款—關係人增加	307	-
應付建造合約款增加	-	830,974
其他應付款增加	92,935	435,153
員工福利負債一流動增加(減少)	2,111	(17,753)
負債準備一流動增加	20,176	2,941
預收款項(減少)增加	(23,085)	190,052
應付租賃款一流動增加	38	1,914
其他流動負債增加	120,798	9,718
淨確定福利負債減少	(1,168)	(4,173)
其他非流動負債減少	(17,732)	(16,336)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	3,024,422	1,976,641
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(84,450)	(1,806,743)
調整項目合計	1,069,725	(1,319,286)
營運產生之現金流入(流出)	2,150,143	(588,900)
支付之所得稅	(202,033)	(296,480)
營業活動之淨現金流入(流出)	1,948,110	(885,380)

冠德建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	107年度	106年度
投資活動之現金流量：		
透過其他綜合損益金融資產減資退回股款	51	-
以成本衡量之金融資產減資退回股款	-	496
取得不動產、廠房及設備	(188,750)	(385,695)
處分不動產、廠房及設備	874	-
取得無形資產	(5,711)	(9,055)
處分投資性不動產	93,022	-
其他金融資產—非流動減少	14,397	11,696
預付設備款增加	(2,004)	(1,885)
收取之利息	23,123	9,179
收取之股利	3,674	3,381
投資活動之淨現金流出	(61,324)	(371,883)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	12,142,810	11,317,255
短期借款減少	(13,477,068)	(5,778,360)
應付短期票券增加	1,524,000	2,720,000
應付短期票券減少	(2,083,289)	(2,360,000)
贖回或買回公司債	(2,000,000)	(1,000,000)
發行公司債	2,000,000	-
舉借長期借款	83,050	646,554
償還長期借款	(489,400)	(183,000)
存入保證金增加	17,748	4,820
長期應付租賃款	(2,519)	2,507
發放現金股利	(246,583)	(542,482)
支付之利息	(635,865)	(558,616)
非控制權益變動	(150,746)	(104,680)
籌資活動之淨現金(流出)流入	(3,317,862)	4,163,998
匯率變動對現金及約當現金之影響	8,728	(8,855)
本期現金及約當現金(減少)增加數	(1,422,348)	2,897,880
期初現金及約當現金餘額	6,961,905	4,064,025
期末現金及約當現金餘額	\$ 5,539,557	6,961,905

董事長：馬志綱



經理人：洪錦欽



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
民國一〇七年度及一〇六年度
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一〇八年三月二十日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

合併公司自民國一〇七年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並於民國一〇七年生效之國際財務報導準則編製合併財務報告。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第2號之修正「股份基礎給付交易之分類及衡量」	2018年1月1日
國際財務報導準則第4號之修正「於國際財務報導準則第4號『保險合約』下國際財務報導準則第9號『金融工具』之適用」	2018年1月1日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	2018年1月1日
國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」	2017年1月1日
國際會計準則第12號之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉列」	2018年1月1日
國際財務報導準則2014-2016週期之年度改善：	
國際財務報導準則第12號之修正	2017年1月1日
國際財務報導準則第1號之修正及國際會計準則第28號之修正	2018年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易與預收(付)對價」	2018年1月1日

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對合併財務報告造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1. 國際財務報導準則第十五號「客戶合約之收入」

該準則取代國際會計準則第十八號「收入」及國際會計準則第十一號「建造合約」及相關解釋，以單一分析模型按五個步驟決定企業認列收入之方法、時點及金額。合併公司採累積影響數法適用國際財務報導準則第十五號，因此，以前期間之比較資訊無須重編而係繼續適用國際會計準則第十八號、國際會計準則第十一號及相關解釋，初次適用國際財務報導準則第十五號之累積影響數係調整民國一〇七年一月一日之保留盈餘。

合併公司就已完成合約採用實務權宜作法，意即民國一〇七年一月一日之已完成合約不予重編。

合併公司對民國一〇七年一月一日以前所發生之所有合約修改採用實務權宜作法，意即合併公司於辨認已滿足及未滿足之履約義務、決定交易價格及將交易價格分攤至已滿足及未滿足之履約義務時，合併公司係反映民國一〇七年一月一日以前發生之所有修改之彙總影響。

此項會計政策變動之性質及影響說明如下：

(1) 營建收入

銷售房地合約過去係依商品銷售協議處理，於房地建造完成且交付予客戶時認列收入，因於該時點收入及成本能可靠衡量、對價很有可能收回，且不再繼續參與對商品之管理。國際財務報導準則第十五號下，須評估合約承諾係隨時間逐步滿足履約義務，或於某一時點滿足履約義務。合併公司評估銷售房地合約仍係於某一時點滿足履約義務，且房地之所有權重大風險及報酬移轉予客戶之時點與控制移轉之時點類似，故不會對合併財務報告產生重大影響。

(2) 重大財務組成部分－預收房地款

先前之準則未規定預收房地款應設算利息，故合併公司過去未就預收款項調整對價。國際財務報導準則第十五號下，預收款項亦應評估是否包含重大財務組成部分，以決定是否需調整承諾之對價金額以反映貨幣時間價值之影響。合併公司以個別合約為基礎評估合約承諾對價與現銷價格存有差異且前述預收房地款包含融資因素，但評估預收房地款對個別合約不具有重大財務組成部分，故不會對合併財務報告造成重大影響。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(3)取得客戶合約之增額成本

合併公司委由代銷公司銷售佣金及內部銷售部門自行銷售建案之跑單及成交獎金等支出，過去係於發生時認列為費用。國際財務報導準則第十五號下，若其符合預期透過房地之銷售可回收取得客戶合約所發生之增額成本，應將其認列為資產，並按與預售屋移轉予客戶一致之有系統基礎攤銷。因此，符合認列為資產條件之取得客戶合約之增額成本，將隨認列房地收入時轉列費用。

(4)建造合約

合約收入過去係於很有可能產生收入且能可靠衡量之範圍內加以認列，包括合約中同意之原始金額，加計與合約相關之任何變更、請求補償及獎勵給付等。於認列求償及變更時，係修正合約完成程度或合約價款，並於每一報導日以累積基礎重新評估合約之狀況。國際財務報導準則第十五號下，係於合約之求償及變更已以書面、口頭或依商業實務慣例核准時依合約修改處理。合併公司評估前述合約修改，不會對合併財務報告造成重大影響。

(5)佣金

合併公司依先前之準則判斷所收取之佣金於部分交易中係作為代理人而非主理人。國際財務報導準則第十五號下，將以合併公司於特定商品移轉予最終客戶前是否控制該商品為基礎評估，而非以是否暴露於與銷售商品有關之所有權重大風險及報酬評估。合併公司評估前述交易，不會對合併財務報告造成重大影響。

(6)對財務報告之影響

採用國際財務報導準則第十五號對合併公司民國一〇七年度合併財務報告之影響說明如下：

合併資產負債表 受影響項目	107.12.31			107.1.1		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適用 IFRS15之 帳面金額	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適用 IFRS15之 帳面金額
合約資產—流動	\$ -	1,028,330	1,028,330	-	819,186	819,186
應收帳款淨額	2,300,171	(872,535)	1,427,636	2,034,499	(793,977)	1,240,522
取得合約之增額成本—流動	-	103,350	103,350	-	220,860	220,860
應收建造合約款	155,795	(155,795)	-	25,209	(25,209)	-
資產影響數		103,350			220,860	
合約負債—流動	\$ -	4,590,030	4,590,030	-	2,070,308	2,070,308
應付建造合約款	633,903	(633,903)	-	941,700	(941,700)	-
預收款項	3,969,111	(3,956,127)	12,984	1,164,677	(1,128,608)	36,069
負債影響數		-			-	
保留盈餘	\$ 5,423,610	103,350	5,526,960	5,049,624	220,860	5,270,484
權益影響數		103,350			220,860	

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併綜合損益表 受影響項目	107年度		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適用 IFRS15之 帳面金額
推銷費用	(353,425)	(117,510)	(470,935)
稅前淨利影響數		(117,510)	
本期淨利影響數		<u>(117,510)</u>	

合併現金流量表 受影響項目	107年度		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適用 IFRS15之 帳面金額
營業活動之現金流量：			
本期稅前淨利	\$ 1,197,928	(117,510)	1,080,418
調整項目：			
合約資產－流動	-	(209,144)	(209,144)
應收帳款	(390,925)	78,558	(312,367)
取得合約之增額成本－流動	-	117,510	117,510
應收建造合約款	(130,586)	130,586	-
合約負債－流動	-	2,519,722	2,519,722
應付建造合約款	(307,797)	307,797	-
預收款項	2,804,434	(2,827,519)	(23,085)
營運產生之現金流入(流出)影響數		<u>-</u>	
營業活動之淨現金流入(流出)影響數		<u><u>-</u></u>	

2. 國際財務報導準則第九號「金融工具」

國際財務報導準則第九號「金融工具」(以下稱國際財務報導準則第九號或IFRS 9)取代國際會計準則第三十九號「金融工具：認列與衡量」(以下稱國際會計準則第三十九號或IAS 39)，修正金融工具之分類與衡量、減損及避險會計。

由於採用國際財務報導準則第九號，合併公司採用修正後之國際會計準則第一號「財務報表之表達」，該準則規定於綜合損益表將金融資產之減損列報為單行項目，先前合併公司係將應收帳款之減損列報於管理費用。此外，合併公司採用修正後之國際財務報導準則第七號「金融工具：揭露」揭露民國一〇七年資訊，該等規定通常不適用於比較期資訊。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司適用國際財務報導準則第九號導致之會計政策重大變動說明如下：

(1) 金融資產及負債之分類

該準則主要將金融資產分類為按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量及透過損益按公允價值衡量三類，國際財務報導準則第九號下金融資產之分類係以持有該金融資產之經營模式及其合約現金流量特性為基礎，並刪除原準則下持有至到期日、放款及應收款及備供出售金融資產之分類。依該準則，混合合約包含之主契約若屬該準則範圍內之金融資產，則不拆分嵌入之衍生工具，而係評估整體混合金融工具之分類。合併公司於國際財務報導準則第九號下金融資產之分類、衡量及相關利益及損失之認列之會計政策說明請詳附註四(七)。

採用國際財務報導準則第九號對合併公司之金融負債會計政策無重大影響。

(2) 金融資產之減損

該準則以前瞻性之預期信用損失模式取代現行國際會計準則第三十九號已發生減損損失模式，新減損模式適用於按攤銷後成本衡量之金融資產、合約資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資，但不適用於權益工具投資。國際財務報導準則第九號下，信用損失之認列時點早於國際會計準則第三十九號下之認列時點，請詳附註四(七)。

(3) 過渡處理

除下列項目外，通常係追溯適用國際財務報導準則第九號：

- 適用國際財務報導準則第九號所產生之金融資產帳面金額差異數，係認列於民國一〇七年一月一日之保留盈餘及其他權益項目，據此，民國一〇六年表達之資訊通常不會反映國際財務報導準則第九號之規定，因此，與民國一〇七年適用國際財務報導準則第九號所揭露之資訊不具可比性。
- 下列事項係以初次適用日存在之事實及情況為基礎評估：
 - 判定金融資產係以何種經營模式持有。
 - 先前指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債之指定及撤銷。
 - 部分非持有供交易之權益工具投資作透過其他綜合損益按公允價值衡量之指定。
- 若債務證券投資於國際財務報導準則第九號初始適用日之信用風險低，則合併公司假定該資產自原始認列日信用風險未顯著增加。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(4)國際財務報導準則第九號初次適用日之金融資產分類

適用國際會計準則第三十九號衡量種類之金融資產轉換至國際財務報導準則第九號衡量種類之金融資產，該金融資產民國一〇七年一月一日之新衡量種類、帳面金額及說明如下(金融負債之衡量種類及帳面金額未改變)：

金融資產	IAS39		IFRS9	
	衡量種類	帳面金額	衡量種類	帳面金額
權益工具投資	以成本衡量(註1)	6,685	透過其他綜合損益按公允價值衡量	6,685

註1：該等權益工具(包括以成本衡量之金融資產)代表合併公司意圖長期持有策略之投資，按照國際財務報導準則第九號之規定，合併公司於初始適用日指定該投資分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量，因此，民國一〇七年一月一日該等資產之帳面金額增加6,685千元，且其他權益項目及保留盈餘分別減少1,538千元及增加1,538千元。

民國一〇七年一月一日金融資產帳面金額自國際會計準則第三十九號之調節至國際財務報導準則第九號之調節表如下：

	106.12.31 IAS 39 帳面金額	重分類	再衡量	107.1.1 IFRS 9 帳面金額	107.1.1 保留盈餘 調整數	107.1.1 其他權益 調整數
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產						
備供出售(包括以成本衡量)IAS 39期初數	\$ 6,000	-	-	-	-	-
備供出售重分類至透過其他綜合損益按公允價值衡量	-	685	-	-	1,538	(1,538)
合計	\$ 6,000	685	-	6,685	1,538	(1,538)

3.國際會計準則第七號之修正「揭露倡議」

修正條文規定企業應提供揭露俾使財務報表使用者能評估來自籌資活動之負債之變動，包括來自現金流量之變動及非現金之變動。

4.國際會計準則第十二號之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」

修正條文闡明符合特定條件之情況下，將對未實現損失認列遞延所得稅資產，並釐清「未來課稅所得」之計算方式。

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇七年七月十七日金管證審字第1070324857號令，公開發行以上公司應自民國一〇八年起全面採用經金管會認可並於民國一〇八年生效之國際財務報導準則。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則 理事會發布 之生效日
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導解釋第23號「所得稅處理之不確定性」	2019年1月1日
國際財務報導準則第9號之修正「具有負補償之提前還款特性」	2019年1月1日

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則 理事會發布 之生效日
國際會計準則第19號之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019年1月1日
國際會計準則第28號之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019年1月1日
國際財務報導準則2015-2017週期之年度改善	2019年1月1日

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對合併財務報告造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1. 國際財務報導準則第十六號「租賃」

該準則將取代現行國際會計準則第十七號「租賃」、國際財務報導解釋第四號「決定一項安排是否包含租賃」、解釋公告第十五號「營業租賃：誘因」及解釋公告第二十七號「評估涉及租賃之法律形式之交易實質」。

新準則針對承租人採用單一會計處理模式將租賃交易認列於資產負債表，並以使用權資產表達其使用標的資產之權利，以租賃負債表達支付租賃給付之義務。此外，該等租賃相關之費用將以折舊及利息取代現行營業租賃下以直線基礎認列租金之方式表達。另對於短期租賃及低價值標的資產租賃提供認列豁免規定。出租人之會計處理則維持與現行準則類似，亦即，出租人仍應將租賃分類為營業租賃或融資租賃。

(1) 判斷合約是否包含租賃

於過渡至新準則時，合併公司得選擇：

- 針對所有合約適用新準則規定之租賃定義；或
- 採用實務權宜作法而不重新評估合約是否為或包含租賃。

合併公司預計於過渡時採用實務權宜作法豁免租賃定義之重評估，亦即，合併公司係將民國一〇八年一月一日前所簽訂之所有合約適用現行規定之租賃定義。

(2) 過渡處理

合併公司為承租人之合約，得就所有合約選擇：

- 完全追溯；或
- 修正式追溯及一個或多個實務權宜作法

合併公司預計採用修正式追溯過渡至新準則，選擇以租賃負債之金額，並調整與該租賃有關之預付或應付租賃給付以衡量使用權資產，而不重編比較期資訊。

於採用修正式追溯時，現行準則分類為營業租賃之合約得以個別合約為基礎，於過渡時選擇是否採用一個或多個實務權宜作法。合併公司評估將採用以下實務權宜作法：

- 針對具有類似特性之租賃組合採用單一折現率；

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 依其於初次適用日前刻依據IAS37虧損性合約之評估結果，作為對使用權資產減損評估之替代方法；
 - 針對租賃期間於初次適用日後12個月內結束之租賃，適用豁免而不認列使用權資產及租賃負債；
 - 不將原始直接成本計入初次適用日之使用權資產衡量中；
 - 於租賃合約包含租賃延長或終止選擇權下，決定租賃期間時，採用後見之明。
- (3)截至目前為止，合併公司評估適用新準則最重大的影響係針對現行以營業租賃承租辦公處所及商場認列使用權資產及租賃負債，預估上述差異可能使民國一〇八年一月一日使用權資產及租賃負債分別增加2,911,491千元及2,965,902千元，合併公司預期新準則之適用並不影響其借款合同所約定最大融資槓桿成數之遵循能力。

2.國際財務報導解釋第23號「所得稅務處理之不確定性」

新解釋闡明於評估具不確定性之租稅處理對課稅所得(損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用投資抵減及稅率之影響時，應假設租稅主管機關將依法審查相關金額，並且於審查時已取得所有相關資訊。

若評估後認為租稅主管機關很有可能接受一項具不確定性之租稅處理，則應以與租稅申報時所使用之處理一致之方式決定課稅所得(損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用投資抵減及稅率；反之，若並非很有可能，則得以最有可能金額或期望值兩者較適用者，反映每一項具不確定性之租稅處理之影響。

截至目前為止，合併公司預計上述改變使民國一〇八年一月一日遞延所得稅負債影響不重大。

惟上述採用新公報之預估影響情形可能因將來環境或狀況改變而變更。

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

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

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	2020年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	2021年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大性之定義」	2020年1月1日

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

對合併公司可能攸關者如下：

<u>發布日</u>	<u>新發布或修訂準則</u>	<u>主要修訂內容</u>
2018.10.31	國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大性之定義」	闡明重大性之定義，及如何應用於現有準則中提及重大性之指引。另改善與重大性定義相關之解釋，亦確保所有準則之重大性定義皆一致。

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

四、重大會計政策之彙總說明

本合併財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。除附註三有關會計變動之說明者外，下列會計政策已一致適用於本合併財務報告之所有表達期間。

(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」)及金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)編製。

(二) 編製基礎

1. 衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本合併財務報告係依歷史成本為基礎編製：

- (1) 依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產；
- (2) 依公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值(備供出售)金融資產；
- (3) 淨確定福利負債(或資產)，係依退休基金資產之公允價值減除確定福利義務現值及附註六(十八)所述之上限影響數衡量。

2. 功能性貨幣及表達貨幣

合併公司每一個體均係以各營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

(三) 合併基礎

1. 合併財務報告編製原則

合併財務報告之編製主體包含本公司及由本公司所控制之個體(即子公司)。當本公司暴露於來自對被投資個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對被投資個體之權力有能力影響該等報酬時，本公司控制該個體。

自對子公司取得控制之日起，開始將其財務報告納入合併財務報告，直至喪失控制之日為止。合併公司間之交易、餘額及任何未實現收益與費損，業於編製合併財務報告時已全數消除。子公司之綜合損益總額係分別歸屬至本公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額亦然。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

子公司之財務報告業已適當調整，俾使其會計政策與合併公司所使用之會計政策一致。

合併公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失對子公司之控制者，係作為與業主間之權益交易處理。非控制權益之調整數與所支付或收取對價公允價值間之差額，係直接認列於權益且歸屬於本公司業主。

2. 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
			107.12.31	106.12.31	
本公司	根基營造股份有限公司 (根基營造)	綜合營造業等	34.18 %	34.18 %	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 %	本公司持有具表決權股份比例超過已發行總數50%之從屬公司
本公司及環球購物共同持有	冠誠生活股份有限公司 (冠誠生活)	百貨公司業、超級市場業、無店面零售業等	100.00 %	100.00 %	合併公司持有具表決權股份比例超過已發行總數50%之從屬公司
根基營造	捷群投資股份有限公司 (捷群投資)	一般投資業	99.98 %	99.98 %	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 %	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 %	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 %	環球購物持有具表決權股份比例超過已發行總數50%之從屬公司
環球購物	宇佳國際股份有限公司 (宇佳國際)(註)	百貨公司業、超級市場業、藝文服務業、演藝活動業、休閒活動業、會議及展覽服務業等	- %	100.00 %	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 %	環球購物持有具表決權股份比例超過已發行總數50%之從屬公司
冠鼎環球	冠德環球商業管理(天津)有限公司	商業管理(含出租商業設施)、從事日用品、體育用品、家用電器、辦公用品、鐘表、眼鏡、紡織品等批發、零售及進出口；物業管理；商務諮詢；企業營銷策劃；會務服務；展覽展示服務；停車場經營管理	100.00 %	100.00 %	冠鼎環球持有具表決權股份比例超過已發行總數50%之從屬公司
環球購物及冠誠生活共同持有	冠友生活股份有限公司 (冠友生活)	百貨公司業、超級市場業、無店面零售業等	100.00 %	100.00 %	合併公司持有具表決權股份比例超過已發行總數50%之從屬公司

註：宇佳國際股份有限公司已於民國一〇七年九月辦理清算完竣。

3. 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)

(四)外 幣

1.外幣交易

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。報導期間結束日(以下稱報導日)之外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣，其兌換損益係指期初以功能性貨幣計價之攤銷後成本，調整當期之有效利息及付款後之金額，與依外幣計價之攤銷後成本按報導日匯率換算金額間之差異。

2.國外營運機構

國外營運機構之資產及負債，包括收購時產生之商譽及公允價值調整，係依報導日之匯率換算為新台幣，收益及費損項目係依當期平均匯率換算為新台幣，所產生之兌換差額均認列為其他綜合損益。

當處分國外營運機構致喪失控制、共同控制或重大影響時，與該國外營運機構相關之累計兌換差額係全數重分類為損益。部分處分含有國外營運機構之子公司時，相關累計兌換差額係按比例重新歸屬至非控制權益。部分處分含有國外營運機構之關聯企業或合資之投資時，相關累計兌換差額則按比例重分類至損益。

對國外營運機構之貨幣性應收或應付項目，若尚無清償計畫且不可能於可預見之未來予以清償時，其所產生之外幣兌換損益視為對該國外營運機構淨投資之一部分而認列為其他綜合損益。

(五)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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.預期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，但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其他限制者除外。

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.預期將於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或
- 4.未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(六)現金及約當現金

現金包括庫存現金及活期存款。約當現金係指可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。

(七)金融工具

1.金融資產(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

合併公司之金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產、透過損益按公允價值衡量之金融資產。

合併公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始依規定重分類所有受影響之金融資產。

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

金融資產同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係按攤銷後成本衡量：

- 係在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續採有效利率法以攤銷後成本衡量，該攤銷後成本已減除減損損失。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

(2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

債務工具投資同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係透過其他綜合損益按公允價值衡量：

- 係在以收取合約現金流量及出售為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

合併公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資後續公允價值變動列報於其他綜合損益。前述選擇係按逐項工具基礎所作成。

原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續按公允價值衡量，除債務工具投資之外幣兌換損益、按有效利息法計算之利息收入及減損損失及權益工具投資之股利收入(除非明顯代表部分投資成本之回收)認列於損益外，其餘帳面金額之變動係認列為其他綜合損益，並累積於權益項下之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。於除列時，屬債務工具投資者，將權益項下之利益或損失累計金額重分類至損益；屬權益工具投資者，則將權益項下之利益或損失累計金額重分類至保留盈餘，不重分類至損益。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

權益投資之股利收入於合併公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)。

(3) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，係透過損益按公允價值衡量，包括衍生性金融資產。合併公司於原始認列時，為消除或重大減少會計配比不當，得不可撤銷地將符合按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量條件之金融資產，指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失(包含相關股利收入及利息收入)認列為損益。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

(4) 金融資產減損

合併公司針對按攤銷後成本衡量之金融資產(包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據及應收帳款、其他應收款、應收融資租賃款、存出保證金及其他金融資產等)、透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資及合約資產之預期信用損失認列備抵損失。

下列金融資產係按十二個月預期信用損失金額衡量備抵損失，其餘係按存續期間預期信用損失金額衡量：

- 判定債務證券於報導日之信用風險低；及
- 其他債務證券及銀行存款之信用風險(即金融工具之預期存續期間發生違約之風險)自原始認列後未顯著增加。

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

存續期間預期信用損失係指金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

十二個月預期信用損失係指金融工具於報導日後十二個月內可能違約事項所產生之預期信用損失(或較短期間，若金融工具之預期存續期間短於十二個月時)。

衡量預期信用損失之最長期間為合併公司暴露於信用風險之最長合約期間。

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，合併公司考量合理且可佐證之資訊(無需過度成本或投入即可取得)，包括質性及量化資訊，及根據合併公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

若金融工具之信用風險評等相當於全球所定義之「投資等級」(為標準普爾之投資等級BBB-、穆迪之投資等級Baa3或中華信評之投資等級twA，或高於該等級者)，合併公司視為該債務證券之信用風險低。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

預期信用損失為金融工具預期存續期間信用損失之機率加權估計值。信用損失係按所有現金短收之現值衡量，亦即合併公司依據合約可收取之現金流量與合併公司預期收取之現金流量之差額。預期信用損失係按金融資產之有效利率折現。

於每一報導日合併公司評估按攤銷後成本衡量金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務證券是否有信用減損。對金融資產之估計未來現金流量具有不利影響之一項或多項事項已發生時，該金融資產已信用減損。金融資產已信用減損之證據包括有關下列事項之可觀察資料：

- 借款人或發行人之重大財務困難；
- 違約，諸如延滯或逾期超過一年；
- 因與借款人之財務困難相關之經濟或合約理由，合併公司給予借款人原本不會考量之讓步；
- 借款人很有可能會聲請破產或進行其他財務重整；或
- 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失。

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。透過其他綜合損益按公允價值衡量債務工具投資之備抵損失係認列於其他綜合損益(而不減少資產之帳面金額)，備抵損失之提列或迴轉金額係認列於損益中。

當合併公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。通常係指合併公司判定債務人之資產或收益來源不能產生足夠之現金流量以償還沖銷之金額，然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合合併公司回收逾期金額之程序。

(5) 金融資產之除列

合併公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

除列單一債務工具投資之整體時，其帳面金額與已收取或可收取對價總額加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益—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」之金額間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之「其他利益及損失」。

當非除列單一債務工具投資之整體時，合併公司以移轉日各部分之相對公允價值為基礎，將該金融資產之原帳面金額分攤至因持續參與而持續認列之部分及除列之部分。分攤予除列部分之帳面金額與因除列部分所收取之對價間之差額加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失中分攤予除列部分之總和係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之「其他利益及損失」。已認列於其他綜合損益之累計利益或損失，係依其相對公允價值分攤予持續認列部分與除列部分。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.金融資產(民國一〇七年一月一日以前適用)

合併公司之金融資產分類為：透過損益按公允價值衡量之金融資產、放款及應收款及備供出售金融資產。

(1)透過損益按公允價值衡量之金融資產

此類金融資產係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

持有供交易之金融資產係因其取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回。持有供交易金融資產以外之金融資產，合併公司於下列情況之一，於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量：

- ①消除或重大減少因採用不同基礎衡量資產或負債並認列相關之利益及損失，而產生之衡量或認列不一致。
- ②金融資產係以公允價值基礎評估績效。
- ③混合工具含嵌入式衍生工具。

此類金融資產於原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續評價按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失(包含相關股利收入及利息收入)認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失及其他收入。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

此類金融資產若屬「無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量」之權益投資，則以成本減除減損損失後之金額衡量，並列報於「以成本衡量之金融資產」。

(2)備供出售金融資產

此類金融資產係指定為備供出售或非屬其他類別之非衍生金融資產。原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價按公允價值衡量，除減損損失、按有效利率法計算之利息收入、股利收入及貨幣性金融資產外幣兌換損益認列於損益外，其餘帳面金額之變動係認列為其他綜合損益，並累積於權益項下之備供出售金融資產未實現損益。於除列時，將權益項下之利益或損失累計金額重分類至損益，並列報於營業外收入及支出項下之「其他利益及損失」。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

此類金融資產若屬「無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量」之權益投資，則以成本減除減損損失後之金額衡量，並列報於「以成本衡量之金融資產」。

權益投資之股利收入於合併公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)，並列報於營業外收入及支出項下之「其他收入」。

債券投資之利息收入係列報於營業外收入及支出項下之「其他收入」。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(3)放款及應收款

放款及應收款係無活絡市場公開報價，且具固定或可決定付款金額之金融資產，包括應收款項、其他應收款。原始認列時按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量，後續評價採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

利息收入係列報於營業外收入及支出項下之「其他收入」。

(4)金融資產減損

非透過損益按公允價值衡量之金融資產，於每個報導日評估減損。當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事件，致使該資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

金融資產減損之客觀證據包括發行人或債務人之重大財務困難、違約(如利息或本金支付之延滯或不償付)、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增，及由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失等。此外，備供出售權益投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於其成本時，亦屬客觀之減損證據。

針對應收帳款個別評估未有減損後，另再以組合基礎評估減損。應收款組合之客觀減損證據可能包含合併公司過去收款經驗、該組合超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之全國性或區域性經濟情勢變化。

以攤銷後成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

以成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產之相似資產市場報酬率折現之現值間之差額。該減損損失於後續期間不得迴轉。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

當備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之累計利益與損失金額將重分類為損益。

當金融資產以攤銷後成本衡量時，若後續期間減損損失金額減少，且該減少客觀地連結至認列減損後發生之事項，則先前認列之減損損失予以迴轉認列於損益，惟該投資於減損迴轉日之帳面金額不得大於若未認列減損情況下應有之攤銷後成本。

備供出售權益工具原先認列於損益之減損損失不得迴轉並認列為損益。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益，並累積於其他權益項目之項下。備供出售債務工具之公允價值回升金額若能客觀地連結至減損損失認列於損益後發生之事項，則予以迴轉並認列為損益。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

應收帳款之呆帳損失及迴升係列報於管理費用。應收帳款以外金融資產之減損損失及迴升係列報於營業外收入及支出項下之「其他利益及損失」。

(5)金融資產之除列

合併公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

除列單一金融資產之整體時，其帳面金額與已收取或可收取對價總額加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益-備供出售金融資產未實現損益」之金額間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之「其他利益及損失」。

當非除列單一金融資產之整體時，合併公司以移轉日各部分之相對公允價值為基礎，將該金融資產之原帳面金額分攤至因持續參與而持續認列之部分及除列之部分。分攤予除列部分之帳面金額與因除列部分所收取之對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失中分攤予除列部分之總和間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之「其他利益及損失」。已認列於其他綜合損益之累計利益或損失，係依其相對公允價值分攤予持續認列部分與除列部分。

3.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

合併公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

(2)其他金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者(包括長短期借款、應付帳款及其他應付款)，原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價採有效利率法以攤銷後成本衡量。未資本化為資產成本之利息費用列報於營業外收入及支出項下之「財務成本」。

(3)金融負債之除列

合併公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之「其他利益及損失」。

(4)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於合併公司有法定權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

(5)財務保證合約

財務保證合約係指發行人於特定債務人到期無法依債務工具條款償還時，必須支付特定金額，以歸墊持有人損失之合約。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司發行且未指定為透過損益按公允價值衡量之財務保證合約，原始係以其公允價值減除直接可歸屬之交易成本衡量，後續則依下列孰高者衡量：(a)依國際會計準則第37號「負債準備、或有負債及或有資產」決定之合約義務金額；及(b)原始認列金額減除依收入會計政策認列之適當累計攤銷數後之餘額。

(八)存 貨

建設業

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用的地點及狀態所發生之取得必要支出及借款資本化成本。

淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額。淨變現價值之釐定方法如下：

1.營建用地

淨變現價值係參照管理當局按當時市場情況之售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎，或依最近期之市場價值(開發分析法或比較法)為基礎。

2.在建工程

淨變現價值為估計售價(當時市場情況)減除至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。

3.待售房地

淨變現價值為估計售價(當時市場情況)減除於銷售房地時所產生之成本及銷售費用。

買賣業

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用地點及狀態所發生之其他成本，並採加權平均法計算。

淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除為使存貨達可供銷售狀態尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額。

(九)建造合約(民國一〇七年一月一日以前適用)

建造合約指截至報導日止按已執行之合約工作，預期可向客戶收取惟尚未開立帳單之總金額。依成本加計截至報導日止已認列之利潤(請詳附註六(六))，減除已按進度開立之帳單及已認列之損失後之金額衡量。成本包含所有與特定專案直接相關之支出，及依正常產能為基礎分攤因合約活動產生之固定與變動製造費用。

若已投入成本加計應認列利潤超過工程進度請款，建造合約於資產負債表係表達為應收建造合約款。若工程進度請款大於已發生成本加計應認列利潤，則該差異於資產負債表表達為應付建造合約款。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十)投資關聯企業

關聯企業係指合併公司對其財務及營運政策具有重大影響，但非控制或聯合控制者。

合併公司對於關聯企業之權益採用權益法處理。權益法下，原始取得時係依成本認列，投資成本包含交易之成本。投資關聯企業之帳面金額包括原始投資時所辨認之商譽，減除任何累計減損損失。

合併財務報告包括自具有重大影響之日起至喪失重大影響之日止，於進行與合併公司會計政策一致性之調整後，合併公司依權益比例認列各該投資關聯企業之損益及其他綜合損益之金額。當關聯企業發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響合併公司對其之持股比例時，合併公司將歸屬於合併公司可享有關聯企業份額下之權益變動按持股比例認列為資本公積。

合併公司與關聯企業間之交易所產生之未實現利益，已在合併公司對該被投資公司之權益範圍內予以消除。未實現損失之消除方法與未實現利益相同，但僅限於未有減損證據之情況下所產生。

當合併公司依比例應認列關聯企業之損失份額等於或超過其在關聯企業之權益時，即停止認列其損失，而僅於發生法定義務、推定義務或已代該被投資公司支付款項之範圍內，認列額外之損失及相關負債。

(十一)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始認列時以成本衡量，後續衡量亦按成本模式處理，於原始認列後以可折舊金額計算提列折舊費用，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定。成本包含可直接歸屬於取得投資性不動產之費用，自建之投資性不動產成本包含原料及直接人工、為使投資性不動產達到可使用狀態之任何可直接歸屬之其他成本及借款資本化成本。

當投資性不動產用途變更而重分類為不動產、廠房及設備時，以變更用途時之帳面金額予以重分類。

(十二)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備之認列及衡量係採成本模式，依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。自建資產成本包含原料及直接人工、任何其他使資產達預計用途之可使用狀態的直接可歸屬成本、拆卸與移除該項目及復原所在地點之成本，以及符合要件資產資本化之借款成本。此外，成本亦包含因外幣計價之不動產、廠房及設備採購，屬現金流量避險有效而自權益轉入之部分，為整合相關設備功能而購入之軟體亦資本化為該設備之一部分。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

當不動產、廠房及設備包含不同組成部分，且相對於該項目之總成本若屬重大而採用不同之折舊率或折舊方法較為合宜時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產、廠房及設備之處分損益，係由不動產、廠房及設備之帳面金額與處分價款之差額決定，並以淨額認列於損益項下之其他利益及損失。

2. 後續成本

若不動產、廠房及設備項目後續支出所預期產生之未來經濟效益很有可能流入合併公司，且其金額能可靠衡量，則該支出認列為該項目帳面金額之一部分，被重置部分之帳面金額則予以除列。不動產、廠房及設備之日常維修成本於發生時認列為損益。

3. 折 舊

折舊係依資產成本減除殘值後按估計耐用年限採直線法計算，並依資產之個別重大組成部分評估，若一組成部分之耐用年限不同於資產之其他部分，則此組成部分應單獨提列折舊。折舊之提列認列為損益。

租賃資產之折舊若可合理確認合併公司將於租賃期間屆滿時取得所有權，則依其耐用年限提列；其餘租賃資產係依租賃期間及其耐用年限兩者較短者提列。

土地無須提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1)房屋及建築	2~55年
(2)機器設備	5~10年
(3)運輸、辦公及其他設備	1~30年
(4)租賃改良	2~20年

合併公司至少每一年度報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值係，若預期值與先前之估計不同時，於必要時適當調整，該變動按會計估計變動規定處理。

(十三)租 賃

1. 出租人

營業租賃之租賃收益按直線基礎於租賃期間認列為收益。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，加計至租賃資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間認列為費用。為達成租賃安排而提供予承租人之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期收入。

2. 承租人

其他租賃係屬營業租賃，該等租賃資產未認列於合併公司之資產負債表。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

營業租賃之租金給付(不包括保險及維護等服務成本)依直線基礎於租賃期間認列為費用。由出租人提供為達成租賃安排之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金支出之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期費用。

(十四)無形資產

1.其他無形資產

合併公司取得其他無形資產係以成本減除累計攤銷與累計減損衡量之。

2.後續支出

後續支出僅於可增加相關特定資產的未來經濟效益時，方可將其資本化。所有其他支出於發生時認列於損益，包括內部發展之商譽及品牌。

3.攤銷

攤銷時係以資產成本減除殘值後金額為可攤銷金額。

除商譽及非確定耐用年限無形資產外，無形資產自達可供使用狀態起，依下列估計耐用年限採直線法攤銷，攤銷數認列於損益：

- | | |
|----------|--------|
| (1)專利及商標 | 10年 |
| (2)特許權 | 13~16年 |
| (3)電腦軟體 | 2~10年 |

合併公司至少每一年度報導日檢視無形資產之殘值、攤銷期間及攤銷方法，若有變動，視為會計估計變動。

(十五)長期預付租金

合併公司取得地上使用權時，除支付一定金額之權利金外，為使地上使用權達可使用狀態而支付必要支出亦認列為取得成本，於有效期間內逐年攤銷，並按取得該權之使用性質而列於長期預付租金或其他適當科目項下。另用以建造房屋之地上使用權於興建期間內將攤銷之權利金列入房屋建造成本，並於完工時結轉至待售房屋、不動產、廠房及設備或其他適當項目項下。

(十六)非金融資產減損

針對存貨、建造合約產生之資產、遞延所得稅資產、員工福利產生之資產及分類為待出售之非流動資產之非金融資產，合併公司於每一報導期間結束日評估是否發生減損，並就有減損跡象之資產估計其可回收金額。若無法估計個別資產之可回收金額，則合併公司估計該項資產所屬現金產生單位之可回收金額以評估減損。

商譽、非確定耐用年限無形資產及尚未可供使用之無形資產，無論是否有減損跡象，每年定期進行減損測試。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減出售成本與其使用價值孰高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則將該個別資產或現金產生單位之帳面金額調整減少至可回收金額，並認列減損損失。減損損失係立即認列於當期損益。

為減損測試之目的，企業合併取得之商譽應分攤至合併公司預期可自合併綜效受益之各現金產生單位(或現金產生單位群組)。若現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先就已分攤至該現金產生單位之商譽，減少其帳面金額，次就該單位內各資產之帳面金額等比例分攤至各資產。已認列之商譽減損損失，不得於後續期間迴轉。

合併公司於每一報導期間結束日重新評估是否有跡象顯示，商譽以外之非金融資產於以前年度所認列之減損損失可能已不存在或減少。若用以決定可回收金額之估計有任何改變，則迴轉減損損失，以增加個別資產或現金產生單位之帳面金額至其可回收金額，惟不超過若以前年度該個別資產或現金產生單位未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

(十七)負債準備

負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使合併公司未來很有可能需要流出具經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計。負債準備係以反映目前市場對貨幣時間價值及負債特定風險評估之稅前折現率予以折現，折現之攤銷則認列為利息費用。

保固負債準備係於工程完工時認列，該項負債準備係根據歷史保固資料及所有可能結果按其相關機率加權衡量。

(十八)庫藏股票

合併公司收回已發行之股票，依買回時所支付之對價(包括可直接歸屬成本)，以稅後淨額認列為「庫藏股票」，作為權益之減項。處分庫藏股票之處分價格高於帳面金額，其差額列為「資本公積—庫藏股票交易」；處分價格低於帳面金額，其差額則沖抵同種類庫藏股票之交易所產生之資本公積，如有不足，則借記保留盈餘。庫藏股票之帳面金額採加權平均並依收回原因分別計算。

庫藏股票註銷時，按股權比例借記「資本公積—股票發行溢價與股本」，其帳面金額如高於面值與股票發行溢價之合計數時，其差額則沖抵同種類庫藏股票所產生之資本公積，如有不足，則沖抵保留盈餘；其帳面金額低於面值與股票發行溢價之合計數者，則貸記同種類庫藏股票交易所產生之資本公積。

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)收入之認列

1. 客戶合約之收入(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。合併公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。合併公司依主要收入項目說明如下：

(1) 土地開發及房地銷售

合併公司開發及銷售住宅不動產，且經常於興建期間或之前預售不動產。合併公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對合併公司通常不具其他用途。因此，合併公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶，且已實際交付房地之日期為準，惟報導日前僅完成其中一項，但於期後期間已實際完成另一項者，亦認列收入。

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產之法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款，但遞延期間不超過十二個月。因此，不調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。若係預售不動產，通常於簽訂合約至不動產移轉予客戶之期間分期收取款項，若合約包含重大財務組成部分，則於該期間依建案之借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。預收之款項係認列為合約負債，調整貨幣時間價值之影響時則認列利息費用及合約負債。累積之合約負債金額，於不動產移轉予客戶時轉列收入。

(2) 客戶忠誠計畫

合併公司提供客戶忠誠計畫予零售客戶，客戶購買產品所取得之點數，使客戶有權於未來向合併公司以折扣購買產品或換取贈品。合併公司認為該等點數提供客戶倘未簽訂該合約則無法取得之重要權利，故提供點數予客戶之承諾係一履約義務。合併公司係以相對單獨售價為基礎將交易價格分攤至該產品及該等點數。管理階層係依過去之經驗，以點數被兌換時所給予之折扣及兌換之可能性為基礎，估計每個點數之單獨售價；以產品之零售價格為基礎估計其出售時之單獨售價。合併公司係於銷售產品時以上述基礎認列合約負債，並於該等點數被兌換或失效時轉列收入。

(3) 顧問及管理服務

合併公司提供企業顧問及管理服務，並於提供勞務之財務報導期間認列相關收入。固定價格合約係以截至報導日實際已提供服務占總服務之比例為基礎認列收入，該比例係已履行勞務量占全部應履行勞務量之百分比決定。

若情況改變，將修正對收入、成本及完成程度之估計，並於管理階層得知情況改變而作修正之期間將造成之增減變動反映於損益。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

固定價格合約下，客戶依約定之時程支付固定金額之款項。已提供之勞務超過支付款時，認列合約資產；支付款超過已提供之勞務，則認列合約負債。

(4)工程合約

合併公司從事住宅不動產及公共工程之承攬業務，因資產於建造時即由客戶控制，因此，以迄今已發生工程成本占估計總合約成本之比例為基礎隨時間逐步認列收入。合約包括固定及變動對價。客戶依約定之時程支付固定金額之款項。某些變動對價(例如按逾期日數為基礎計算之罰款及物價調整補貼)，係採用過去累積之經驗以期望值估計，合併公司僅於累計收入高度很有可能不會發生重大迴轉之範圍內認列收入。已認列收入金額若尚未請款，係認列合約資產，對於該對價有無條件之權利時，將合約資產轉列應收帳款。

若無法合理衡量工程合約履約義務之完成程度，合約收入僅於預期可回收成本的範圍內認列。

當合併公司預期一項工程合約之義務履行所不可避免之成本超過預期從該合約獲得之經濟效益時，予以認列該虧損性合約之負債準備。

若情況改變，將修正對收入、成本及完成程度之估計，並於管理階層得知情況改變而作修正之期間，將造成之增減變動反映於損益。

合併公司對住宅不動產及公共工程提供與所協議規格相符之標準保固，且已就該義務認列保固負債準備，請詳附註六(十六)。

(5)專櫃淨額收入(佣金收入)

當合併公司於交易中作為代理人而非委託人時所產生之收入；專櫃收入係按所收取之佣金淨額認列。

(6)租金收入

投資性不動產產生之租金收益於租賃期間按直線法認列，所給與之租賃誘因視為全部租賃收益之一部分，於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。轉租不動產產生之收益則認列於營業收入。

(7)財務組成部分

合併公司預期所有客戶合約移轉商品或勞務予客戶之時間與客戶為該商品或勞務付款之時間間隔皆不超過一年或財務組成部分之影響對個別合約並不重大，因此，合併公司不調整交易價格之貨幣時間價值。

2.收入認列(民國一〇七年一月一日以前適用)

(1)商品銷售

正常活動中銷售商品所產生之收入，係考量退回、商業折扣及數量折扣後，按已收或應收對價之公允價值衡量。收入係俟具說服力之證據存在、所有權之重大風險及報酬已移轉予買方、價款很有可能收回、相關成本與可能之商品退回能可靠估計、不持續參與商品之管理及收入金額能可靠衡量時加以認列。若折扣很有可能發生且金額能可靠衡量時，則於銷售認列時予以認列作為收入之減項。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2) 客戶忠誠計畫

合併公司之客戶忠誠計畫係提供客戶獎勵積分並給予其按折扣價格向合併公司兌換商品或領取贈品之權利。原始銷售已收或應收對價之公允價值係分攤至獎勵積分及該銷售之其他組成部分。分攤予獎勵積分之金額係參照可按折扣價格兌換商品或領取贈品之權利之公允價值估計。該公允價值之估計係以折扣金額為基礎，並按預期不會被兌換之比例調整。該等金額應先予以遞延，並俟獎勵積分實際被兌換且已提供兌換商品或領取贈品以履行義務時認列收入。在此情況下，收入認列金額係以實際已兌換數量相對於預期兌換之全部數量為基礎計算。另，當不再預期獎勵積分很有可能被兌換時，將遞延收入轉列收入。

(3) 勞 務

合併公司提供顧問及管理勞務所產生之收入係按報導期間結束日之交易完成程度認列。

(4) 工程合約

合約收入係於很有可能產生收入且能可靠衡量之範圍內加以認列，包括合約簽訂之原始金額，加計與合約相關之任何變更、請求補償及獎勵給付等。當工程合約之結果能可靠估計時，與該工程合約有關之合約收入及合約成本應於報導日參照合約活動之完成程度分別認列為收入及費用。若發生與合約之未來活動相關之合約成本，該類合約成本在可回收範圍內認列為資產。

依合約之性質，完成程度乃依據迄今完工已發生合約成本占估計總合約成本之比例計算之。若工程合約之結果無法可靠估計，合約收入僅於預期可回收成本的範圍內認列，預期合約損失則立即認列於損益。當總合約成本很可能超過總合約收入時，立即將預期損失認列為費用。

(5) 專櫃淨額收入(佣金收入)

當合併公司於交易中作為代理人而非委託人時所產生之收入；專櫃收入係按所收取之佣金淨額認列。

(6) 租金收入

投資性不動產產生之租金收益於租賃期間按直線法認列，所給與之租賃誘因視為全部租賃收益之一部分，於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。轉租不動產產生之收益則認列於營業收入。

3. 客戶合約之成本(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

取得合約之增額成本

合併公司若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

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)員工福利

1.確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供勞務期間內認列為損益項下之員工福利費用。

2.確定福利計畫

非屬確定提撥計畫之退職福利計畫為確定福利計畫。合併公司在確定福利退休金計畫下之淨義務係分別針對各項福利計畫以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折算為現值計算。任何計畫資產的公允價值均予以減除。折現率係以到期日與合併公司淨義務期限接近，且計價幣別與預期支付福利金相同之高品質公司債或政府公債之市場殖利率於財務報導日之利率為主。

企業淨義務每年由合格精算師以預計單位福利法精算。當計算結果對合併公司有利時，認列資產係以未來得以從該計畫退還之資金或減少未來對該計畫之提撥等方式所可獲得經濟效益現值之總額為限。計算經濟效益現值時應考量任何適用於合併公司任何計畫之最低資金提撥需求。一項效益若能在計畫期間內或計畫負債清償時實現，對合併公司而言，即具有經濟效益。

當計畫內容之福利改善，因員工過去服務使福利增加之部分，相關費用立即認列為損益。

淨確定福利負債(資產)之再衡量數包含(1)精算損益；(2)計畫資產報酬，但不包括包含於淨確定福利負債(資產)淨利息之金額；及(3)資產上限影響數之任何變動，但不包括包含於淨確定福利負債(資產)淨利息之金額。淨確定福利負債(資產)再衡量數認列於其他綜合損益項目下。合併公司將確定福利計畫之再衡量數認列於保留盈餘。

合併公司於縮減或清償發生時，認列確定福利計畫之縮減或清償損益。縮減或清償損益包括任何計畫資產公允價值之變動及確定福利義務現值之變動。

3.短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且於提供相關服務時認列為費用。

有關短期現金紅利或分紅計畫下預期支付之金額，若係因員工過去提供服務而使合併公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

(廿一)所得稅

所得稅費用包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

當期所得稅包括當年度課稅所得(損失)按報導日之法定稅率或實質性立法稅率計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅的調整。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

遞延所得稅係就資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列。下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

- 1.非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得（損失）者。
- 2.因投資子公司及合資權益所產生，且很有可能於可預見之未來不會迴轉者。
- 3.商譽之原始認列。

遞延所得稅係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，並以報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

合併公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

- 1.有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且
- 2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關；
 - (1)同一納稅主體；或
 - (2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能有未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減。

(廿二)每股盈餘

合併公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。合併公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。合併公司之潛在稀釋普通股包括給與員工之股票選擇權。

(廿三)部門資訊

營運部門係合併公司之組成部分，從事可能賺得收入並發生費用(包括與合併公司內其他組成部分間交易相關之收入及費用)之經營活動。所有營運部門之營運結果均定期由合併公司主要營運決策者複核，以制定分配資源予該部門之決策並評量其績效。各營運部門均具單獨之財務資訊。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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財務報導準則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。

管理階層持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於次一年度造成重大調整之相關資訊如下：

(一)收入認列及合約成本之評估

合併公司建造合約損益之認列係參照合約活動之完成程度分別認列合約收入及合約成本，並以迄今完工已發生合約成本佔估計總合約成本之比例衡量完成程度。合併公司考量各項工程之性質、預計工期、工程項目、施工流程、工法及預計發包金額等因素估計總合約成本。任何上述估計基礎之變動，可能造成該估計金額之重大調整。

(二)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，合併公司評估報導日存貨因無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依當時市場情況為估計基礎，故可能因產業受政治、經濟及房地稅制改革而產生重大變動。存貨評價估列情形請詳附註六(七)。

(三)不動產、廠房及設備與無形資產之減損評估

資產減損評估過程中，合併公司須依賴主觀判斷並依據資產使用模式及產業特性，決定特定資產群組之獨立現金流量、資產耐用年數及未來可能產生之收益與費損，任何由於經濟狀況之變遷或公司策略所帶來之估計改變均可能在未來造成重大減損或迴轉已認列之減損損失。減損提列情形請詳附註六(九)及(十一)。

(四)遞延所得稅資產之認列

遞延所得稅資產係於未來很有可能具有足夠之課稅所得供可減除暫時性差異及虧損扣抵使用時方予以認列。合併公司係依據預期未來銷貨收入成長、利潤率、免稅期間、可使用之所得稅抵減及稅務規畫等假設，評估遞延所得稅資產之可實現性。經濟、產業環境變遷及法令之改變，均可能造成遞延所得稅資產之重大調整。遞延所得稅資產之估列請詳附註六(十九)。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(五)負債準備及或有負債之認列及衡量

合併公司與台北市政府之捷運聯合開發案之權益分配協議，雖於簽約時已提供權益分配比例，惟因房地價格之波動，於結案時合併公司須依賴主觀判斷並依據投資人可分配之權值比例為估計基礎，此估計基礎之變動很有可能對合併公司產生不利結果且損失金額，惟因權益分配比例本身之不確定性較高，最終結果可能與估計金額有重大差異。或有負債說明請詳附註九(二)。

評價流程

合併公司之會計政策及揭露包含採用公允價值衡量其金融、非金融資產及負債。合併公司驗證獨立來源資料使評價結果貼近市場狀態、確認資料來源係獨立、可靠、與其他資源一致以及代表可執行價格，並定期校準評價模型、進行回溯測試、更新評價模型所需輸入值及資料及其他任何必要之公允價值調整，以確保評價結果係屬合理。投資性不動產則由合併公司依金管會公告之評價方法及參數假設定期評價或委由外部估價師鑑價。

合併公司在衡量其資產和負債時，盡可能使用市場可觀察之輸入值。公允價值之等級係以評價技術使用之輸入值為依據歸類如下：

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

若發生公允價值各等級間之移轉事項或情況，合併公司係於報導日認列該移轉。衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳下列附註：

- 1.附註六(十)，投資性不動產。
- 2.附註六(廿六)，金融工具。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	107.12.31	106.12.31
現金及零用金	\$ 14,511	17,396
銀行存款		
支票存款	2,069,815	2,723,131
活期存款	2,581,408	1,963,805
約當現金	<u>873,823</u>	<u>2,257,573</u>
	<u>\$ 5,539,557</u>	<u>6,961,905</u>

上述約當現金到期區間分別為一〇八年一月及一〇七年一月，利率區間分別為0.60%~0.61%及0.41%~0.42%。

合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(廿六)。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產：		
非衍生金融資產		
上市(櫃)公司股票	\$ 67,837	-
基金	23,112	-
持有供交易之金融資產：		
非衍生金融資產		
上市(櫃)公司股票	-	72,758
基金	-	26,813
合 計	<u>\$ 90,949</u>	<u>99,571</u>

- 1.按公允價值再衡量認列於損益之金額請詳附註六(廿五)。
- 2.合併公司已於附註六(廿六)揭露與金融工具相關之信用、貨幣及利率暴險。
- 3.民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，合併公司之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>107.12.31</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：	
國內非上市(櫃)公司股票	<u>\$ 7,596</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。民國一〇六年十二月三十一日係列報於備供出售及以成本衡量之金融資產。
- 2.合併公司因上列透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，於民國一〇七年度認列之股利收入為360千元。於民國一〇七年度因公信電子減資退還股款51千元，合併公司依比例將其他綜合損益轉列保留盈餘。
- 3.信用風險(包括債務工具投資之減損)及市場風險資訊請詳附註六(廿六)。
- 4.上述金融資產並未有提供作質押擔保之情形。

(四)金融資產

	<u>106.12.31</u>
備供出售金融資產—非流動	\$ 6,000
以成本衡量之金融資產—非流動	685
合 計	<u>\$ 6,685</u>

- 1.上述投資標的於民國一〇七年十二月三十一日係列報於透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，請詳附註六(三)。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 合併公司所持有「以成本衡量之金融資產」之股票投資，於民國一〇六年十二月三十一日係按成本減除減損衡量，因其公允價值合理估計數之區間重大且無法合理評估各種估計數之機率，致合併公司管理階層認為其公允價值無法可靠衡量。

3. 信用風險及市場風險資訊請詳附註六(廿六)。

4. 民國一〇六年十二月三十一日，上述金融資產並未有提供作質押擔保之情形。

(五) 應收票據及應收帳款

	107.12.31	106.12.31
應收票據—因營業而發生	\$ 1,229	14,123
應收帳款—按攤銷後成本衡量	1,427,636	2,034,499
減：備抵損失	-	-
	<u>\$ 1,428,865</u>	<u>2,048,622</u>

合併公司民國一〇七年十二月三十一日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。合併公司台灣地區民國一〇七年十二月三十一日應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	<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	<u>\$ 1,428,865</u>	-	<u>-</u>

合併公司大陸地區民國一〇七年十二月三十一日之應收帳款因承租方與出租方天津中北旺資產管理有限公司、天津御河沿置業有限公司解除租賃合約，致與專櫃廠商亦同步解除店鋪租賃經營合同。其中屬賠償性質者，已就其權利義務互抵後之金額轉列其他損失計175,703千元，詳附註六(廿五)。

民國一〇六年十二月三十一日係採用已發生信用損失模式考量應收票據及應收帳款之備抵呆帳。合併公司民國一〇六年十二月三十一日應收票據及應收帳款之帳齡分析如下：

未逾期	<u>\$ 2,048,622</u>
-----	---------------------

民國一〇七年度及一〇六年度並無提列呆帳損失及沖減迴轉之情形。

(六) 建造合約

合併公司民國一〇六年度依完工百分比法認列在建合約之收入明細如下：

當期認列為收入之合約收入金額	<u>\$ 3,784,126</u>
----------------	---------------------

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	106.12.31
累計已發生成本(含與未來活動有關之合約成本)	\$ 4,661,067
加：累計已認列工程總(損)益	<u>197,673</u>
累計已發生成本及已認列利潤(減除已認列損失)	4,858,740
減：累計工程進度請款金額	<u>(5,775,231)</u>
因合約工作列報為資產之應收客戶帳款總額	\$ <u>25,209</u>
因合約工作列報為負債之應付客戶帳款總額	\$ <u>941,700</u>
累計已收取之預收款	\$ <u>1,246,510</u>
建造合約之工程保留款	\$ <u>242,623</u>

民國一〇七年十二月三十一日合約餘額及收入金額請詳附註六(廿二)。

(七)存 貨

	107.12.31	106.12.31
存貨－買賣業	\$ <u>19,343</u>	<u>23,206</u>
存貨－建設業		
預付房地款	5,716	5,716
營建用地	4,683,217	4,670,805
在建房地	12,068,232	21,712,570
待售房地	<u>15,481,001</u>	<u>3,611,208</u>
小計	<u>32,238,166</u>	<u>30,000,299</u>
合計	\$ <u>32,257,509</u>	<u>30,023,505</u>

民國一〇七年度及一〇六年度因存貨出售而沖減迴轉銷貨成本分別為4,085千元及20,999千元，因存貨沖減至淨變現價值認列存貨跌價損失26,934千元及零元。

民國一〇七年度及一〇六年度，合併公司在建房地分別依2.218%及2.227%之資本化利率計算，其利息資本化之金額，請詳附註六(廿五)。

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，合併公司將待售之法定車位信託予他人之金額分別為17,905千元及26,529千元。

截至民國一〇七年十二月三十一日止，合併公司預售房地個案交付信託之預售屋款金額及孳息之金額為668,475千元，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>	107.12.31
103G	\$ 522,235
105A	74,647
950B	<u>71,593</u>
	\$ <u>668,475</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(八)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	
		107.12.31	106.12.31
根基營造及其子公司	台灣	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：

1.根基營造及其子公司之彙總性財務資訊：

	107.12.31	106.12.31
流動資產	\$ 6,544,742	6,206,612
非流動資產	439,041	393,612
流動負債	(4,368,826)	(4,183,820)
非流動負債	(82,035)	(61,809)
淨資產	\$ 2,532,922	2,354,595
非控制權益期末帳面金額	\$ 1,064,226	996,038
	107年度	106年度
營業收入	\$ 11,429,192	8,369,078
本期淨利	\$ 407,513	295,327
其他綜合損益	(326)	4,426
綜合損益總額	\$ 407,187	299,753
歸屬於非控制權益之本期淨利	\$ 219,375	126,096
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	\$ 218,058	124,243
營業活動現金流量	\$ (142,145)	318,913
投資活動現金流量	2,907	1,346
籌資活動現金流量	(428,860)	40,947
現金及約當現金減少數	\$ (568,098)	361,206
支付予非控制權益之股利	\$ 150,746	104,680

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(九)不動產、廠房及設備

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度不動產、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107年1月1日餘額	\$ 3,567,078	4,329,628	1,440,200	394,675	6,683	9,738,264
增添	-	1,125	692	10,414	12,768	24,999
自未完工程轉入(出)	-	3,814	-	2,163	(5,977)	-
處分及報廢	-	-	(9)	(4,225)	-	(4,234)
自預付設備款轉入	-	-	191	-	-	191
與其他應付款沖轉及 應收專櫃裝潢款沖轉	-	(50,450)	-	-	(1,372)	(51,822)
匯率變動之影響	-	-	(9,814)	(3,480)	-	(13,294)
重分類	-	1,017	(1,017)	-	-	-
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 3,567,078</u>	<u>4,285,134</u>	<u>1,430,243</u>	<u>399,547</u>	<u>12,102</u>	<u>9,694,104</u>
民國106年1月1日餘額	\$ 3,567,078	4,385,991	1,234,070	304,518	349,074	9,840,731
增添	-	3,751	85,490	19,950	289,667	398,858
自未完工程轉入(出)	-	-	443,027	145,282	(608,378)	(20,069)
自預付設備款轉入	-	-	1,766	877	-	2,643
與其他應付款沖轉及 應收專櫃裝潢款沖轉	-	(60,114)	(11,263)	(1,192)	(6,330)	(78,899)
匯率變動之影響	-	-	6,290	2,083	(10,267)	(1,894)
除列(資產返還)	-	-	(319,180)	(76,843)	(7,083)	(403,106)
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 3,567,078</u>	<u>4,329,628</u>	<u>1,440,200</u>	<u>394,675</u>	<u>6,683</u>	<u>9,738,264</u>
折舊及減損損失：						
民國107年1月1日餘額	\$ -	1,430,210	390,590	167,794	-	1,988,594
本年度折舊	-	97,773	101,296	54,360	-	253,429
減損損失	-	-	379,184	109,524	-	488,708
處分及報廢	-	-	(2)	(3,304)	-	(3,306)
匯率變動之影響	-	-	(9,205)	(3,273)	-	(12,478)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>1,527,983</u>	<u>861,863</u>	<u>325,101</u>	<u>-</u>	<u>2,714,947</u>
民國106年1月1日餘額	\$ -	1,315,942	623,745	203,524	7,083	2,150,294
本年度折舊	-	114,268	85,801	41,287	-	241,356
匯率變動之影響	-	-	224	71	-	295
應收專櫃裝潢款沖轉	-	-	-	(245)	-	(245)
除列(資產返還)	-	-	(319,180)	(76,843)	(7,083)	(403,106)
民國106年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>1,430,210</u>	<u>390,590</u>	<u>167,794</u>	<u>-</u>	<u>1,988,594</u>
帳面價值：						
民國107年12月31日	<u>\$ 3,567,078</u>	<u>2,757,151</u>	<u>568,380</u>	<u>74,446</u>	<u>12,102</u>	<u>6,979,157</u>
民國106年12月31日	<u>\$ 3,567,078</u>	<u>2,899,418</u>	<u>1,049,610</u>	<u>226,881</u>	<u>6,683</u>	<u>7,749,670</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. 減損損失

合併公司與天津中北旺資產管理有限公司、天津御河沿置有限公司(出租方)承租其規劃興建之商場，因出租方未履行原出租條件之承諾，合併公司於民國一〇七年七月五日發函予出租方，行使解約權而解除合約，並同時向中國國際經濟貿易仲裁委員會申請仲裁，於民國一〇七年十二月二十四日開立第一次仲裁庭，合併公司評估解除合約的可能性高，估計可回收金額低於帳面價值，故於民國一〇七年度提列488,708千元之減損損失，提列減損損失情形請詳附註六(廿五)之說明。

2. 因新竹市世博臺灣館暨風城文創館因業務無法開展，發生鉅額虧損，合併公司於民國一〇五年六月三十日發函予新竹市政府終止營運移轉OT投資契約，並於同年七月十一日獲新竹市政府同意終止投資契約，另於民國一〇六年資產除列。

3. 建造中之財產、廠房及設備

民國一〇六年度，依2.86%~2.96%之資本化利率計算，與新租賃資產興建有關之資本化借款成本為6,500千元。

4. 民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日作為長期借款、應付公司債及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(十) 投資性不動產

	<u>土地及改良物</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>總 計</u>
成本或認定成本：			
民國107年1月1日餘額	\$ 433,764	256,787	690,551
處分	<u>(98,477)</u>	<u>(40,124)</u>	<u>(138,601)</u>
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 335,287</u>	<u>216,663</u>	<u>551,950</u>
民國106年1月1日餘額	<u>\$ 433,764</u>	<u>256,787</u>	<u>690,551</u>
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 433,764</u>	<u>256,787</u>	<u>690,551</u>
折舊及減損損失：			
民國107年1月1日餘額	\$ 25,867	51,998	77,865
本年度折舊	-	4,829	4,829
處分	<u>(25,867)</u>	<u>(20,076)</u>	<u>(45,943)</u>
民國107年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>36,751</u>	<u>36,751</u>
民國106年1月1日餘額	\$ 25,867	46,944	72,811
本年度折舊	-	5,054	5,054
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 25,867</u>	<u>51,998</u>	<u>77,865</u>
帳面金額：			
民國107年12月31日	<u>\$ 335,287</u>	<u>179,912</u>	<u>515,199</u>
民國106年12月31日	<u>\$ 407,897</u>	<u>204,789</u>	<u>612,686</u>
公允價值：			
民國107年12月31日			<u>\$ 1,141,555</u>
民國106年12月31日			<u>\$ 1,290,053</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

投資性不動產之公允價值係以獨立評價人員(具備經認可之相關專業資格，並對所評價之投資性不動產之原位及類型於近期內有相關經驗)之評價或本公司自評(參酌鄰近成交價及實際登錄成交資訊)為基礎。其公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級。

公允價值之評價係以市場價值收益法及比較法進行。若缺乏活絡市場現時價格，則評價係考量出租該不動產預期收取之估計現金流量彙總數，並採用反映該淨現金流量固有特定風險之收益率予以折現，以決定該不動產之價值。民國一〇七年度及一〇六年度所採用之收益率區間分別為1.19%~1.95%及0.55%~1.89%。

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，合併公司之投資性不動產提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(十一)無形資產

	<u>特許權</u>	<u>商標及專利權</u>	<u>電腦軟體</u>	<u>其他(授權金)</u>	<u>總計</u>
成本：					
民國107年1月1日餘額	\$ 54,199	500	115,959	-	170,658
單獨取得	-	-	5,711	-	5,711
匯率變動影響數	-	-	(712)	-	(712)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 54,199</u>	<u>500</u>	<u>120,958</u>	<u>-</u>	<u>175,657</u>
民國106年1月1日餘額	\$ 73,247	3,000	90,717	7,221	174,185
單獨取得	-	-	9,055	-	9,055
自預付款項轉入	-	-	22,364	-	22,364
匯率變動影響數	-	-	254	-	254
除列(返還資產及報廢)	(19,048)	(2,500)	(6,431)	(7,221)	(35,200)
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 54,199</u>	<u>500</u>	<u>115,959</u>	<u>-</u>	<u>170,658</u>
攤銷及減損損失：					
民國107年1月1日餘額	\$ 19,309	367	58,854	-	78,530
本期攤銷	3,448	50	15,590	-	19,088
減損損失	-	-	26,496	-	26,496
匯率變動影響數	-	-	(669)	-	(669)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 22,757</u>	<u>417</u>	<u>100,271</u>	<u>-</u>	<u>123,445</u>
民國106年1月1日餘額	\$ 34,908	2,817	47,849	7,221	92,795
本期攤銷	3,449	50	17,425	-	20,924
匯率變動影響數	-	-	11	-	11
除列(返還資產及報廢)	(19,048)	(2,500)	(6,431)	(7,221)	(35,200)
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 19,309</u>	<u>367</u>	<u>58,854</u>	<u>-</u>	<u>78,530</u>
帳面價值：					
民國107年12月31日	<u>\$ 31,442</u>	<u>83</u>	<u>20,687</u>	<u>-</u>	<u>52,212</u>
民國106年12月31日	<u>\$ 34,890</u>	<u>133</u>	<u>57,105</u>	<u>-</u>	<u>92,128</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

1. 攤銷費用

民國一〇七年度及一〇六年度無形資產攤銷費用列報於合併綜合損益表之下列項目：

	107年度	106年度
營業費用	\$ 19,088	20,924

2. 減損損失

合併公司與天津中北旺資產管理有限公司、天津御河沿置有限公司(出租方)承租其規劃興建之商場，因出租方未履行原出租條件之承諾，合併公司於民國一〇七年七月五日發函予出租方，行使解約權而解除合約，並同時向中國國際經濟貿易仲裁委員會申請仲裁，於民國一〇七年十二月二十四日開立第一次仲裁庭，合併公司評估解除合約的可能性高，估計可回收金額低於帳面價值，故於民國一〇七年度提列26,496千元之減損損失，提列減損損失情形請詳附註六(廿五)之說明。

2. 因新竹市世博臺灣館暨風城文創館因業務無法開展，發生鉅額虧損，合併公司於民國一〇五年六月三十日發函予新竹市政府終止營運移轉OT投資契約，並於同年七月十一日獲新竹市政府同意終止投資契約，另於民國一〇六年資產除列。

3. 擔保

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，合併公司均未有提供作質押擔保之情形。

(十二) 其他金融資產-流動

合併公司其他金融資產之明細如下：

	107.12.31	106.12.31
其他金融資產－流動	\$ 2,330,035	1,538,519

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

(十三) 應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

	107.12.31	
	利率區間	金額
應付商業本票	-	\$ -
	106.12.31	
	利率區間	金額
應付商業本票	1.24%~1.80%	\$ 559,289

合併公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形，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：

107.12.31				
	幣別	利率區間	到期年度	金額
擔保銀行借款	台幣	1.69%~4.02%	108~115	\$ 19,039,325
無擔保銀行借款	台幣	1.45%~2.55%	108~112	<u>3,370,000</u>
合計				<u>\$ 22,409,325</u>
流動				\$ 19,408,658
非流動				<u>3,000,667</u>
合計				<u>\$ 22,409,325</u>

106.12.31				
	幣別	利率區間	到期年度	金額
擔保銀行借款	台幣	1.69%~3.50%	107~115	\$ 21,940,183
無擔保銀行借款	台幣	1.48%~2.55%	107~112	<u>2,209,000</u>
合計				<u>\$ 24,149,183</u>
流動				\$ 21,017,416
非流動				<u>3,131,767</u>
合計				<u>\$ 24,149,183</u>

1.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。

2.聯貸借款合同

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

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

民國一〇七年十二月三十一日子公司違反借款合同財務比率條件，依約規定應於民國一〇八年六月一日起一年內完成改善達符合財務比率約定，則該財務比率之違反，不視為本合約之違約情事。

(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：

	107.12.31	106.12.31
有擔保普通公司債	\$ 4,500,000	4,500,000
減：一年內到期	(1,000,000)	(2,000,000)
應付公司債—非流動	\$ 3,500,000	2,500,000

合併公司民國一〇七年一月十五日及十月十五日發行有擔保普通公司債，金額皆為1,000,000千元，票面利率分別為1.05%及0.88%，發行期間皆為5年。民國一〇六年度未發行公司債。

(十六)負債準備

	保 固
民國107年1月1日餘額	\$ 59,085
當期新增之負債準備	33,316
當期使用之負債準備	(13,140)
民國107年12月31日餘額	\$ 79,261
民國106年1月1日餘額	\$ 56,144
當期新增之負債準備	14,018
當期使用之負債準備	(11,077)
民國106年12月31日餘額	\$ 59,085

民國一〇七年度及一〇六年度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。

(十七)營業租賃

1.承租人租賃

合併公司以營業租賃承租，不可取消之營業租賃的應付租金付款情形如下：

	107.12.31	106.12.31
一年內	\$ 185,371	412,799
一年至五年	700,553	1,658,917
五年以上	1,289,841	5,454,631
	\$ 2,175,765	7,526,347

(1)合併公司承租台灣省屏東農田水利會之屏東公園段土地，租賃期間原為三十年，租金按申報地價10%計算給付。於民國一〇〇年下半年度協議延長租賃期間十年，並支付權利金16,000千元，合併公司得於租賃契約到期前二年與出租人簽訂契約，依雙方議定之續約條件優先承租。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- (2)合併公司向交通部台灣鐵路管理局承租新左營車站商場，租賃期間為十三年(含整建期一年)，租金給付除每年需支付定額權利金外，尚需依營業額之一定百分比支付營運權利金。
- (3)合併公司向交通部臺灣鐵路管理局承租板橋車站商場，租賃期間為十六年(含整建期一年)，租金給付定額權利金：第一至四年不調漲，第五年起每年按前一年金額調漲3%。
- (4)合併公司向房地產開發商天津中北旺資產管理有限公司、天津御河沿置業有限公司(出租方)承租其規劃興建之商場，租賃期為點交後起算二十年，因出租方未履行原出租條件之承諾，合併公司於民國一〇七年七月五日發函予出租方，行使解約權而解除合約，並同時向中國國際經濟貿易仲裁委員會申請仲裁，於民國一〇七年十二月二十四日開立第一次仲裁庭，因終止而產生之相關損失請詳附註六(九)、(十一)及(廿五)。
- (5)合併公司向交通部台灣鐵路管理局承租南港車站商場，租賃期間為十六年(含整建期一年)，租金給付除每年需支付定額權利金外，尚需依營業額之一定百分比支付營運權利金。
- (6)合併公司與交通部高速鐵路工程局簽訂「桃園國際機場聯外捷運系統林口站商場」租賃契約，租賃期間為自簽約翌日起算二十年，權利金給付為投標營業權利金與實際營業權利金較高者計收。實際權利金係依營業額及營業外收入之一定比例計算之；另需支付土地租金及房屋租金。
- (7)合併公司與亞朔開發(股)公司簽訂捷運機場長庚醫院(A8)站共開大樓商場及停車場租賃契約，租賃期間為開始營運後起算二十年，商場部分按包底租金及營業額抽成兩者取其高方式計算。
- (8)合併公司向國防部政治作戰局承租台北市松山區民生段之土地地上權，每年租金係按當年度申報地價3%支付，該約於民國一〇七年十一月約定由玉山銀行概括承受。

於民國一〇七年度及一〇六年度，營業租賃列報於損益之費用分別為388,298千元及471,862千元。

2. 出租人租賃

合併公司以營業租賃出租其投資性不動產，請詳附註六(十)。不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款情形如下：

	107.12.31	106.12.31
一年內	\$ 10,526	13,798
一年至五年	32,179	48,193
五年以上	14,030	18,602
	\$ 56,735	80,593

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

民國一〇七年度及一〇六年度由投資性不動產產生之租金收入分別為13,280千元及13,606千元；另尚無發生重大維護及保養費用。

(十八)員工福利

1.確定福利計畫

合併公司確定福利義務現值與計畫資產公允價值之調節如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
確定福利義務現值	\$ 42,190	46,182
計畫資產之公允價值	<u>(31,024)</u>	<u>(33,887)</u>
淨確定福利義務(資產)負債	<u>\$ 11,166</u>	<u>12,295</u>

合併公司員工福利負債明細如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
短期帶薪假負債	<u>\$ 18,516</u>	<u>16,405</u>

合併公司之確定福利計畫提撥至台灣銀行之勞工退休準備金專戶。適用勞動基準法之每位員工之退休支付，係依據服務年資所獲得之基數及其退休前六個月之平均薪資計算。

(1)計畫資產組成

合併公司依勞動基準法提撥之退休基金係由勞動部勞動基金運用局(以下簡稱勞動基金局)統籌管理，依「勞工退休基金收支保管及運用辦法」規定，基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益。

截至報導期間結束日，合併公司之台灣銀行勞工退休準備金專戶餘額計31,024千元。勞工退休基金資產運用之資料包括基金收益率以及基金資產配置，請詳勞動部勞動基金運用局網站公布之資訊。

(2)確定福利義務現值之變動

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度確定福利義務現值變動如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
1月1日確定福利義務	\$ 46,182	51,619
當期服務成本及利息	533	672
淨確定福利負債(資產)再衡量數		
—計畫資產報酬(不含當期利息)	117	-
—因財務假設變動所產生之精算損益	1,039	933
—經驗調整	(2)	2,444
計畫已支付之福利	<u>(5,679)</u>	<u>(9,486)</u>
12月31日確定福利義務	<u>\$ 42,190</u>	<u>46,182</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(3) 計畫資產公允價值之變動

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

	107年度	106年度
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 33,887	36,788
利息收入	379	471
淨確定福利負債(資產)再衡量數		
— 計畫資產報酬(不含當期利息)	1,115	(81)
已提撥至計畫之金額	1,322	6,195
計畫已支付之福利	(5,679)	(9,486)
12月31日計畫資產之公允價值	\$ 31,024	33,887

(4) 合併公司民國一〇七年度及一〇六年度均無確定福利計畫資產之上限影響數。

(5) 認列為損益之費用

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度列報為費用之明細如下：

	107年度	106年度
當期服務成本	\$ 150	225
淨確定福利負債(資產)之淨利息	4	(25)
	\$ 154	200
營業成本	\$ 11	(20)
管理費用	143	220
	\$ 154	200

(6) 認列為其他綜合損益之淨確定福利負債(資產)之再衡量數

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度累計認列為其他綜合損益之淨確定福利負債(資產)之再衡量數如下：

	107年度	106年度
1月1日累積餘額	\$ (8,119)	(4,660)
本期認列	(38)	(3,459)
12月31日累積餘額	\$ (8,157)	(8,119)

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(7)精算假設

合併公司於財務報導結束日用以決定確定福利義務現值之重大精算假設如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
折現率	1.15 %	1.30 %
未來薪資增加	1.75 %	1.75 %

合併公司預計於民國一〇七年度報導日後之一年內支付予確定福利計畫之提撥金額為770千元。

確定福利計畫之加權平均存續期間為10年至13年。

(8)敏感度分析

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日報導日當採用之主要精算假設變動對確定福利義務現值之影響如下：

	<u>對確定福利義務之影響</u>	
	<u>增加0.25%</u>	<u>減少0.25%</u>
107年12月31日		
折現率(變動0.25%)	(1,199)	1,245
未來薪資增加(變動1%)	5,190	(4,571)
106年12月31日		
折現率	(1,341)	1,392
未來薪資增加	5,877	(5,170)

上述之敏感度分析係基於其他假設不變的情況下分析單一假設變動之影響。實務上許多假設的變動則可能是連動的。敏感度分析係與計算資產負債表之淨確定福利負債所採用的方法一致。

本期編製敏感度分析所使用之方法與假設與前期相同。

2.確定提撥計畫

合併公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6.00%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。在此計畫下合併公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為35,300千元及37,431千元，業已提撥至勞工保險局。

(十九)所得稅

總統府於民國一〇七年二月七日頒布所得稅法修正案將營利事業所得稅率自民國一〇七年度起由現行17%調高至20%。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

1. 所得稅費用

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度費用明細如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 302,475	86,413
未分配盈餘加徵百分之十	11,518	13,954
調整前期之當期所得稅	1,895	1,452
土地增值稅	<u>94,432</u>	<u>109,872</u>
	<u>410,320</u>	<u>211,691</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	2,043	41,645
所得稅稅率變動	<u>(5,258)</u>	<u>-</u>
	<u>(3,215)</u>	<u>41,645</u>
繼續營業單位之所得稅費用	<u>\$ 407,105</u>	<u>253,336</u>

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度皆無直接認列於權益及認列於其他綜合損益下之所得稅費用。

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
稅前淨利	\$ 1,080,418	730,386
按本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 216,084	124,166
不可扣抵之費用	33	145
免稅所得	(109,145)	(63,177)
未認列暫時性差異之變動	(102)	(112)
遞延利息支出之財稅差異	(15,524)	(22,326)
透過損益按公允價值衡量之金融資產評價損失	369	534
永久性差異之課稅損失	103,041	-
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	11,432	3,487
虧損扣抵	(6,683)	-
前期低估	1,895	1,452
土地增值稅	94,432	109,872
未分配盈餘加徵百分之十	11,518	13,954
所得稅稅率變動	(5,258)	-
其他	<u>105,013</u>	<u>85,341</u>
	<u>\$ 407,105</u>	<u>253,336</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. 遞延所得稅資產及負債

(1) 未認列遞延所得稅資產

合併公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	107.12.31	106.12.31
可減除暫時性差異	\$ 3,274	21,838
課稅損失	25,265	120,450
	\$ 28,539	142,288

課稅損失係依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。該等項目未認列為遞延所得稅資產，係因合併公司於未來並非很有可能具有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

截至民國一〇七年十二月三十一日止，合併公司認列及尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

虧損年度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
民國一〇二年度虧損申報數	\$ 7,111	民國一一二年度
民國一〇三年度虧損申報數	17,243	民國一一三年度
民國一〇四年度虧損申報數	34,098	民國一一四年度
民國一〇五年度虧損申報數	29,999	民國一一五年度
民國一〇六年度虧損估計數	20,513	民國一一六年度
民國一〇七年度虧損估計數	17,361	民國一一七年度
	\$ 126,325	

(2) 已認列之遞延所得稅資產

民國一〇七年度及一〇六年度遞延所得稅資產之變動如下：

遞延所得稅資產：

	確定福利計畫	負債準備	未實現工程損失	虧損扣抵	其他	合計
民國107年1月1日	\$ 565	10,040	6	14,596	11,120	36,327
貸記(借記)損益表	217	5,807	2,154	(6,537)	1,574	3,215
民國107年12月31日	\$ 782	15,847	2,160	8,059	12,694	39,542
民國106年1月1日	\$ 883	9,540	506	54,809	12,234	77,972
貸記(借記)損益表	(318)	500	(500)	(40,213)	(1,114)	(41,645)
民國106年12月31日	\$ 565	10,040	6	14,596	11,120	36,327

3. 合併公司營利事業所得稅結算申報除本公司及根基營造民國一〇四年度尚未獲核定；捷群投資已奉稽徵機關核定至民國一〇六年度外；其餘營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇五年度。

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)資本及其他權益

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為6,500,000千元，每股面額10元，股份為650,000千股。已發行股份皆為普通股503,791千股。

1.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
發行股票溢價	\$ 827,906	827,906
公司債轉換溢價	236,408	236,408
庫藏股票交易	243,911	238,598
處分資產增益	34,912	34,912
其他	<u>25,728</u>	<u>25,324</u>
	<u>\$ 1,368,865</u>	<u>1,363,148</u>

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

2.保留盈餘

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

(1)法定盈餘公積

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，公司應就稅後純益提撥百分之十為法定盈餘公積，直至與資本總額相等為止。公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

(2)特別盈餘公積

本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額與所提列特別盈餘公積餘額之差額，自當期損益與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。截至民國一〇七年十二月三十一日，特別盈餘公積餘額為32,521千元。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(3) 盈餘分配

本公司分別於民國一〇七年六月二十七日及一〇六年六月十六日經股東常會決議民國一〇六年度及一〇五年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	106年度		105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	\$ 0.50	251,896	1.10	554,170

3. 庫藏股

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，合併公司持有本公司股票情形如下：

單位：千股

子公司名稱	107.12.31			106.12.31		
	股數	帳面價值	市價	股數	帳面價值	市價
根基營造	500	\$ 1,222	10,225	500	1,222	10,200
捷群投資	8,518	55,384	174,202	8,518	55,384	173,767
冠慶機電	1,607	14,590	32,863	1,607	14,590	32,783
	10,625	\$ 71,196	217,290	10,625	71,196	216,750

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107年1月1日餘額	\$ (32,521)	-	(6,186)	(38,707)	
追溯適用新準則之調整數	-	(1,538)	-	(1,538)	
民國107年1月1日重編後餘額	(32,521)	(1,538)	(6,186)	(40,245)	
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	6,611	-	1,258	7,869	
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之份額	-	1,902	(942)	960	
民國107年12月31日餘額	\$ (25,910)	364	(5,870)	(31,416)	
民國106年1月1日	\$ (25,004)	-	(4,756)	(29,760)	
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	(7,517)	-	(1,430)	(8,947)	
民國106年12月31日餘額	\$ (32,521)	-	(6,186)	(38,707)	

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(廿一)每股盈餘

1.基本每股盈餘

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
	<u>繼續營業單位</u>	<u>繼續營業單位</u>
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ <u>507,248</u>	<u>346,285</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
1月1日已發行普通股	503,791	503,791
庫藏股之影響	<u>(10,625)</u>	<u>(10,625)</u>
12月31日普通股加權平均流通在外股數	<u>493,166</u>	<u>493,166</u>
基本每股盈餘	\$ <u>1.03</u>	<u>0.70</u>

2.稀釋每股盈餘

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
	<u>繼續營業單位</u>	<u>繼續營業單位</u>
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(稀釋)	\$ <u>507,248</u>	<u>346,285</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
12月31日普通股加權平均流通在外股數(基本)	493,166	493,166
員工股票酬勞之影響	<u>56</u>	<u>335</u>
12月31日普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	<u>493,222</u>	<u>493,501</u>
稀釋每股盈餘	\$ <u>1.03</u>	<u>0.70</u>

(廿二)客戶合約之收入

1.收入之細分

主要地區市場：	<u>107年度</u>			
	<u>建設部門</u>	<u>營造部門</u>	<u>百貨部門</u>	<u>合計</u>
臺灣	\$ 7,500,347	5,543,003	1,344,245	14,387,595
大陸地區	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>48,085</u>	<u>48,085</u>
	<u>\$ 7,500,347</u>	<u>5,543,003</u>	<u>1,392,330</u>	<u>14,435,680</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	107年度			合 計
	建設部門	營造部門	百貨部門	
主要產品/服務線：				
房地銷售收入	\$ 7,489,121	-	-	7,489,121
工程合約收入	-	5,540,280	-	5,540,280
專櫃淨額收入	-	-	1,130,886	1,130,886
勞務提供收入	-	-	24,820	24,820
租賃收入	11,226	2,723	127,615	141,564
其他收入	-	-	109,009	109,009
	<u>\$ 7,500,347</u>	<u>5,543,003</u>	<u>1,392,330</u>	<u>14,435,680</u>
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品	\$ 7,489,121	-	1,264,715	8,753,836
隨時間逐步移轉之收入	-	2,723	127,615	130,338
隨時間逐步移轉之工程	11,226	5,540,280	-	5,551,506
	<u>\$ 7,500,347</u>	<u>5,543,003</u>	<u>1,392,330</u>	<u>14,435,680</u>

民國一〇六年度之收入金額請詳附註(六)、(十七)及(廿三)。

2. 合約餘額

	107.12.31	107.1.1
應收帳款	\$ 1,427,636	2,034,499
減：備抵損失	-	-
	<u>\$ 1,427,636</u>	<u>2,034,499</u>
合約資產-工程	\$ 1,028,330	-
減：備抵損失	-	-
	<u>\$ 1,028,330</u>	<u>-</u>
合約負債-工程	\$ 633,903	-
合約負債-房地銷售	3,937,293	-
合約負債-健身房	9,158	-
合約負債-紅利點數	9,676	-
合 計	<u>\$ 4,590,030</u>	<u>-</u>

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(五)。

民國一〇六年十二月三十一日建造合約之揭露請詳附註六(六)。

民國一〇七年一月一日合約負債期初餘額於民國一〇七年度認列為收入之金額為763,636千元。

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，民國一〇七年度並無其他重大變動之情形。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(廿三)收入

合併公司民國一〇六年度之收入明細如下：

	106年度
房地銷售收入	\$ 4,773,414
工程合約收入	3,783,212
專櫃淨額收入	1,073,042
租賃收入	187,780
勞務提供收入(含健身房)	23,335
其他收入	101,097
減：銷貨折讓	(9,061)
	\$ 9,932,819

民國一〇七年度之收入金額請詳附註(廿二)。

合併公司於民國一〇六年度十二月三十一日之遞延收入為9,423千元，該金額為產品原始銷售所收取或可收取對價中，歸屬於已給與但尚未兌換之點數之公允價值。

(廿四)員工及董事、監察人酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥0.1%~1%為員工酬勞及不高於2%為董事及監察人酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

本公司民國一〇七年度及一〇六年度員工酬勞估列金額分別為7,247千元及4,731千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為14,493千元及9,462千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事、監察人酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事及監察人酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一〇七年度及一〇六年度之營業費用。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。前述董事會決議分派之員工及董事、監察人酬勞金額與本公司民國一〇七年度及一〇六年度合併財務報告估列金額並無差異。

(廿五)營業外收入及支出

1.其他收入

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度之其他收入明細如下：

	107年度	106年度
利息收入		
銀行存款(含短票息)	\$ 7,724	4,828
放款及應收款	2,577	3,677
工程存出保證金折現	2,444	856
其他利息收入	10,514	-
股利收入	3,674	3,381
	\$ 26,933	12,742

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.其他利益及損失

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度之其他利益及損失明細如下：

	107年度	106年度
外幣兌換(損)益	\$ (26,970)	15,064
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨(損失)利益	(8,300)	3,139
其他收入	141,671	99,015
租金收入	351	-
其他支出	(12,717)	(7,889)
處分資產利益	309	-
處分不動產、廠房及設備減損損失	(515,204)	-
	\$ (420,860)	109,329

其他收入主係合併公司於民國一〇七年七月五日發函解除租賃合約並停止營業所迴轉之「其他應付款」請詳附註六(十七)，及產生之賠償及或有損失之淨額。

3.財務成本

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度之財務成本明細如下：

	107年度	106年度
利息費用		
銀行借款	\$ 517,899	426,668
支付代金利息	265	304
聯貸案主辦費	750	750
公司債利息及手續費	118,726	119,933
其他	842	379
減：利息資本化	(202,918)	(313,724)
	\$ 435,564	234,310

(廿六)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 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
107年12月31日						
非衍生金融負債						
長短期借款(含一年內到期)	\$ 22,409,325	23,269,873	10,981,226	8,282,717	2,472,428	1,533,502
普通公司債(含一年內到期)	4,500,000	4,633,138	1,010,192	1,538,318	2,084,628	-
應付票據、帳款及其他應付款	5,054,382	5,054,382	3,926,114	1,128,268	-	-
存入保證金	62,355	62,355	9,474	52,881	-	-
長期應付租賃款(含一年內)	2,941	2,983	1,989	994	-	-
長期負債(含一年內)及其他非流動負債	98,015	99,736	16,843	33,422	33,069	16,402
	\$ 32,127,018	33,122,467	15,945,838	11,036,600	4,590,125	1,549,904
106年12月31日						
非衍生金融負債						
長短期借款(含一年內到期)	\$ 24,149,183	25,055,087	10,246,898	11,439,531	1,416,643	1,952,015
應付短期票券	559,289	560,000	560,000	-	-	-
普通公司債(含一年內到期)	4,500,000	4,597,571	2,017,811	1,025,692	1,554,068	-
應付票據、帳款及其他應付款	5,155,985	5,155,985	4,145,822	1,010,163	-	-
存入保證金	44,607	44,607	44,607	-	-	-
長期應付租賃款(含一年內)	3,508	3,555	406	3,149	-	-
長期負債(含一年內)及其他非流動負債	114,351	116,667	16,932	33,598	33,245	32,892
	\$ 34,526,923	35,533,472	17,032,476	13,512,133	3,003,956	1,984,907

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

3. 匯率風險

(1) 匯率風險之暴險

合併公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

	107.12.31			106.12.31		
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
<u>金融資產</u>						
<u>貨幣性項目</u>						
人民幣:新台幣	\$ 143	4.4720	637	1,639	4.5650	7,481
日幣:新台幣	10,566	0.2780	2,937	32,000	0.2642	8,454
美金:新台幣	1,128	30.7200	34,636	125	29.760	3,706
<u>金融負債</u>						
<u>貨幣性項目</u>						
美金:人民幣(註)	12,749	6.8632	-	10,633	6.5342	-
人民幣:新台幣	-	4.472	391,639	-	4.5650	316,428

註:由於合併個體中部分個體之功能性貨幣非為新台幣，因此於揭露時亦須予以考量，例如當某一子公司之功能性貨幣為人民幣，但有美金之外幣部位亦須列入考量。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2) 敏感性分析

合併公司之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金及長短期借款，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一〇七年度及一〇六年度當新台幣相對於人民幣、日幣及美金貶值或升值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一〇七年度及一〇六年度之稅後淨利將分別增加或減少3,611千元及2,995千元。兩期分析係採用相同基礎。

(3) 貨幣性項目之兌換損益

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

	107年度		106年度	
	兌換損益	平均匯率	兌換損益	平均匯率
人民幣	\$ 950	4.560	(84)	4.507
日幣	378	0.273	(365)	0.271
美金	(28,298)	30.149	15,513	30.432

4. 利率分析

合併公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

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

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一〇七年度及一〇六年度之稅前淨利將減少或增加224,093千元及241,492千元，考量利息資本化後之淨利將減少或增加152,873千元及103,249千元，主因係合併公司有變動利率借款。

5. 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：

	107年度		106年度	
	其他綜合損益稅後金額	稅後損益	其他綜合損益稅後金額	稅後損益
報導日證券價格				
上漲10%	\$ 760	9,095	-	9,957
下跌10%	\$ (760)	(9,095)	-	(9,957)

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

6. 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(備供出售金融資產)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,及於活絡市場無報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資,依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下:

	107.12.31				
	帳面金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
強制透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產	\$ 90,949	90,949	-	-	90,949
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	7,596	351	-	7,245	7,596
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 5,539,557	-	-	-	-
應收票據及帳款	1,428,865	-	-	-	-
其他金融資產-流動	2,330,035	-	-	-	-
其他金融資產-非流動	114,677	-	-	-	-
小計	9,413,134	-	-	-	-
合計	\$ 9,511,679	91,300	-	7,245	98,545
按攤銷後成本衡量之金融負債					
長短期借款(含一年內到期)	\$22,409,325	-	-	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	5,054,382	-	-	-	-
應付公司債(含一年內到期)	4,500,000	-	-	-	-
長期應付款(含一年內)	98,015	-	-	-	-
長期應付租賃款(含一年內)	2,941	-	-	-	-
存入保證金	62,355	-	-	-	-
合計	\$32,127,018	-	-	-	-

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	106.12.31				
	帳面金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
持有供交易之非衍生金融資產	\$ 99,571	99,571	-	-	99,571
備供出售金融資產					
放款及應收款					
現金及約當現金	\$ 6,961,905	-	-	-	-
應收票據及帳款	2,048,622	-	-	-	-
其他應收款	26,853	-	-	-	-
其他金融資產-流動	1,538,519	-	-	-	-
其他金融資產-非流動	129,074	-	-	-	-
小計	10,704,973	-	-	-	-
合計	\$10,804,544	99,571	-	-	99,571
按攤銷後成本衡量之金融負債					
長短期借款(含一年內到期)	\$24,149,183	-	-	-	-
應付短期票券	559,289	-	-	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	5,155,985	-	-	-	-
應付公司債(含一年內到期)	4,500,000	-	-	-	-
長期應付款(含一年內)	114,351	-	-	-	-
長期應付租賃款	3,508	-	-	-	-
存入保證金	44,607	-	-	-	-
合計	\$34,526,923	-	-	-	-

(2)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(2.1)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：

- 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(備供出售金融資產)		
	無公開報價 之權益工具	債券投資	合計
民國107年1月1日	\$ 6,421	-	6,421
民國107年12月31日	\$ 7,245	-	7,245

上述總利益或損失，係列報於「透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益(損失)」。其中與民國一〇七年十二月三十一日仍持有之資產相關者如下：

	107年度
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)」)	\$ 824

(4)重大不可觀察輸入值(第三等級)之公允價值衡量之量化資訊

合併公司公允價值衡量歸類為第三等級主要有透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。

合併公司多數公允價值歸類為第三等級僅具單一重大不可觀察輸入值，僅無活絡市場之權益工具投資具有複數重大不可觀察輸入值。無活絡市場之權益工具投資之重大不可觀察輸入值因彼此獨立，故不存在相互關聯性。

重大不可觀察輸入值之量化資訊列表如下：

項目	評價技術	重大不可觀察輸入值	重大不可觀察輸入值與公允價值關係
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—無活絡市場之權益工具投資	可類比上市上櫃公司法	<ul style="list-style-type: none"> 本益比乘數(107.12.31為9.3) 缺乏市場流通性折價(107.12.31為27.2%) 	<ul style="list-style-type: none"> 乘數愈高，公允價值愈高 缺乏市場流通性折價愈高，公允價值愈低

(5)對第三等級之公允價值衡量，公允價值對合理可能替代假設之敏感度分析

合併公司對金融工具之公允價值衡量係屬合理，惟若使用不同之評價模型或評價參數可能導致評價之結果不同。針對分類為第三等級之金融工具，若評價參數變動，則對本期損益或其他綜合損益之影響如下：

民國107年12月31日 透過其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產	輸入值	向上或下 變動	公允價值變動反應於 本期損益		公允價值變動反應於 其他綜合損益	
			有利變動	不利變動	有利變動	不利變動
無活絡市場之權益工具投資	本益比乘數	10%	-	-	725	(725)
無活絡市場之權益工具投資	流通性折價	10%	-	-	725	(725)

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(6)各等級間的移轉

合併公司持有之股票具有活絡市場之公開報價而被歸類於第一等級，於民國一〇七年度及一〇六年度公允價值之等級並無變動，故於民國一〇七年度及一〇六年度並無各等級移轉之情形。

(廿七)財務風險管理

1.概要

合併公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

本附註表達合併公司上述各項風險之暴險資訊、合併公司衡量及管理風險之目標、政策及程序。進一步量化揭露請詳個體財務報告各該附註。

2.風險管理架構

(1)風險管理政策：

企業在營運過程中常會遭遇到許多可能威脅經營的不確定因素，為及早發現並加以管控，降低風險發生所帶來的損失，須有良好的風險管理政策。合併公司董事會依照營運策略、經營環境及部門計劃，制定整體風險管理政策，其主要內容包含環境面、內外部作業流程面及策略決策面等。另，董事會對於各項風險管理的決議、交付事項、監督及後續執行情形等，都應提出風險管理報告，俾未來經營管理再面臨類似或相同的問題時，可參考過往的經驗並提出更好的解決方案。

(2)風險管理之組織架構：

合併公司每一層級或部門均負有風險責任，一旦發現狀況不對，應迅速向稽核室或高階管理階層通報，並及早尋求解決方案，決策者亦應於最短時間內採取行動。

合併公司風險管理之組織架構如下：

組織名稱	權責範圍
董事會	制定風險管理政策 確保風險管理機制之有效運作及資源配置
高階管理階層	執行董事會風險管理決策 協調跨部門之風險管理事務
稽核室	進行日常風險管理作業查核 監督風險管理活動，並向董事會及監察人提報執行情形

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

組織名稱	權責範圍
其他各部門	彙整風險管理活動執行結果 執行日常風險管理作業 視環境改變，決定風險類別，並擬訂承擔方案

3.信用風險

信用風險係合併公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險，主要來自於合併公司應收客戶之帳款及證券投資。

(1)應收帳款及其他應收款

合併公司之信用風險暴險主要受每一客戶個別狀況影響。惟管理階層亦考量合併公司客戶基礎之統計資料，包括客戶所屬產業及國家之違約風險，因這些因素可能會影響信用風險。合併公司民國一〇七年度及一〇六年度之收入皆係來自於國內客戶銷售；合併公司百貨部門之應收帳款主係因信用卡交易產生之應收金融機構款項、營造部門應收帳款係承攬工程之應收工程款及建設部門所產生之應收房地款等；而應收金融機構款會直接撥付予合併公司、應收工程款必要時要求對方提供擔保或保證，而應收房地款之往來對象多為一般個人，收受款項主係以匯款、收現票及銀行房地融資款撥付等方式，故相關之信用風險低。

合併公司設置有備抵呆帳帳戶以反映對應收帳款及其他應收款及投資已發生損失之估計。備抵帳戶主要組成部分包含了與個別重大暴險相關之特定損失組成部分，及為了相似資產群組之已發生但尚未辨認之損失所建立之組合損失組成部分。組合損失備抵帳戶係根據相似金融資產之歷史付款統計資料決定。

(2)投 資

銀行存款、固定收益投資及其他金融工具之信用風險，係由合併公司財務部門衡量並監控。由於合併公司之交易對象及履約他方均係信用良好之銀行及具投資等級及以上之金融機構、公司組織及政府機關，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

(3)保 證

合併公司政策規定可提供財務保證予共同合作方及業務往來之公司。截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，合併公司提供之背書保證分別為零元及149,908千元。

4.流動性風險

流動性風險係合併公司無法交付現金或其他金融資產以清償金融負債，未能履行相關義務之風險。合併公司管理流動性之方法係盡可能確保合併公司在一般及具壓力之情況下，皆有足夠之流動資金以支應到期之負債，而不致發生不可接受之損失或使合併公司之聲譽遭受到損害之風險。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

5.市場風險

市場風險係指因市價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響合併公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

(1)利率風險

合併公司藉由維持適當之固定及浮動利率組合並定期評估，以確保採用最符合成本效益之策略。

(2)其他市價風險

權益價格風險係合併公司為部分填補確定福利退休義務之未提撥部位而持有備供出售權益工具所產生之風險。合併公司之管理階層依據市價指數調配投資組合中股票及債券之比例。投資組合中重大投資均採個別管理。

(廿八)資本管理

合併公司之資本管理目標係保障繼續經營之能力，以持續提供股東報酬及其他利害關係人利益，並維持最佳資本結構以降低資金成本。

為維持或調整資本結構，合併公司可能調整支付予股東之股利、減資退還股東股款、發行新股或出售資產以清償負債。

合併公司與同業相同，係以負債資本比率為基礎控管資本。該比率係以淨負債除以資本總額計算。淨負債係資產負債表所列示之負債總額減去現金及約當現金。資本總額係權益之全部組成部分(亦即股本、資本公積、保留盈餘、其他權益及非控制權益)加上淨負債。

民國一〇七年度合併公司之資本管理策略與民國一〇六年度一致，即維持負債資本比率於69%至71%之間，確保能以合理之成本進行融資。民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	107.12.31	106.12.31
負債總額	\$ 37,595,745	37,044,143
減：現金及約當現金	<u>(5,539,557)</u>	<u>(6,961,905)</u>
淨負債	32,056,188	30,082,238
權益總額	<u>13,567,563</u>	<u>13,061,408</u>
調整後資本	\$ 45,623,751	43,143,646
負債資本比率	<u><u>70.26%</u></u>	<u><u>69.73%</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)

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
潤得康資訊服務股份有限公司	合併公司之關聯企業
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
寶鼎管理顧問有限公司	其他關係人

(二)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	107年度	106年度
短期員工福利	\$ 104,155	96,480
退職後福利	5,403	15,263
	\$ 109,558	111,743

(三)其他關係人交易

1.向關係人購買勞務

	進 貨	
	107年度	106年度
關聯企業	\$ 1,318	1,754

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

2.應付關係人款項

合併公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	107.12.31	106.12.31
應付帳款	合併公司之關聯企業	\$ 307	-

3.其他

(1)合併公司於民國一〇七年度及一〇六年度捐贈予其他關係人分別為13,500千元及10,000千元，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，租期為五年；民國一〇七年度及一〇六年度之租金收入皆為57千元。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

八、質押之資產

合併公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	107.12.31	106.12.31
待售房地	銀行借款	\$ 11,060,575	2,916,016
營建用地	"	3,318,550	3,106,597
在建房地	"	9,570,255	19,887,634
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	6,596,256	6,783,315
其他金融資產-流動	工程保證及借款、預收 房地款信託等	2,089,760	1,142,814
其他金融資產-非流動	履約保證	47,389	50,387
		<u>\$ 32,682,785</u>	<u>33,886,763</u>

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：

	107.12.31	106.12.31
承攬工程契約總額	\$ <u>18,669,349</u>	<u>12,939,209</u>
已收取金額	\$ <u>10,442,117</u>	<u>5,591,409</u>

2.合併公司與客戶簽訂之預售及成屋銷售合約價款如下：

	107.12.31	106.12.31
已簽訂之銷售合約價款	\$ <u>13,474,401</u>	<u>7,514,510</u>
已依約收取金額	\$ <u>3,937,293</u>	<u>1,128,473</u>

3.合併公司於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日因經營商場簽訂之租賃契約資訊，請詳附註六(十七)；另並依約支付履約保證金及履約保證函之明細如下：

	107.12.31	106.12.31
存出保證金	\$ <u>-</u>	<u>3,000</u>
存出保證金	RMB <u>12,000</u>	RMB <u>12,000</u>
存出保證票據	\$ <u>108,000</u>	<u>108,000</u>

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

5. 合併公司與新竹市政府簽訂「新竹市世博臺灣館暨風城文創館營運移轉OT案」投資契約，合併公司提前於民國一〇五年六月三十日發函終止，新竹市政府已同意終止投資契約，合併公司除依約將營運資產移轉與返還予新竹市政府外，並於民國一〇七年二月二十三日經雙方協調後，針對投資契約所衍生之爭議款項，合併公司同意支付予新竹市政府，雙方爰同意協調終結。
6. 於民國一〇七年及一〇六年十二月合併公司經董事會通過，擬捐助「財團法人冠德玉山教育基金會」，並承諾於分別民國一〇八年度及一〇七年度捐贈10,500千元及13,500千元，以作為該基金會推展會務之用。
7. 合併公司於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，因合建分屋及聯合開發案所支付之存出保證金及存出保證票據分別為217,759千元、1,040,477千元及356,928千元及1,129,538千元。
8. 合併公司於民國一〇六年度與同昌盛業(北京)資產管理顧問有限公司(以下簡稱"同昌公司")簽訂天津環球購物中心之委託經營管理合約，期限六年，惟同昌公司未依約完成招商進度，合併公司得依約終止契約。
9. 合併公司向房地開發商天津中北旺資產管理有限公司、天津御河沿置業有限公司(出租方)承租其規劃興建之商場，租賃期間自一〇五年十二月起，共二十年。因出租方未履行原出租條件之承諾，合併公司於民國一〇七年七月行使解約權解除合約，並同時向中國國際經濟貿易仲裁委員會申請仲裁，請求解除租賃合約書並返還履約保證金、賠償裝修之帳面損失及違約金等計人民幣230,057千元。出租方亦於民國一〇七年九月二十六日提出仲裁反請求，請求解除租賃合約、將租賃物恢復原狀、無須返還保證金、違約金、工程折舊損失及預期利益損失合計人民幣248,299千元。民國一〇七年十二月二十四日已開立第一次仲裁庭，現階段雙方皆準備證據進行第二次答辯。合併公司依現階段證據已認列相關損失，請詳附註六(九)、(十一)及(廿五)。

(二)或有負債：

1. 合併公司承攬之981E工程因分包商就保留款及追加工程款計價方式有所爭執，而請求合併公司支付工程款13,660千元，雙方協調不成，該分包商遂向法院起訴請求。本案於民國一〇三年十一月間經臺灣臺北地方法院判決合併公司應支付3,474千元，合併公司不服而依法提起上訴，二審經臺灣高等法院判決合併公司應支付66千元，該分包商已上訴三審，合併公司仍將提出訴訟攻防，將視三審法院判決結果續行處理。
2. 合併公司承攬之041A工程因鄰房廠商主張合併公司施工不當造成該廠房結構、地坪等受損，雙方幾度協調不成，鄰房廠商遂起訴請求合併公司連帶賠償損害合計為15,665千元，合併公司將視判決結果續行處理。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.合併公司與捷運局聯合開發菜寮案之權配協商及仲裁等作業，依據合約第五條第五項規定雙方無法達成協議時，得申請由台北市政府代為協調，若經協調二次無法達成協議時，則應於協調會後三十日內取得土地所有人合意就權益分配事項交付仲裁。本案已於民國一〇六年十二月二十二日與台北市捷運局雙方達成最終協議，投資人分配權值比例為46.81%，故合併公司須找補台北市政府計1,448千元及調減委建款收入9,061千元。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其他

員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

性 質 別	107年度			106年度		
	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	412,082	460,260	872,342	357,229	484,915	842,144
勞健保費用	35,988	33,020	69,008	33,265	37,163	70,428
退休金費用	16,463	18,991	35,454	15,501	37,200	52,701
其他員工福利費用	584	32,053	32,637	496	26,664	27,160
折舊費用	5,394	252,864	258,258	5,618	240,792	246,410
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	19,088	19,088	-	20,924	20,924

註：民國一〇六年度包含退職所得15,070千元。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇七年度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
		公司名稱	關係(註一)										
0	根基營造	冠德建設	母子公司	\$ 5,065,596	14,192	14,192	14,192	-	0.56 %	5,065,596	N	Y	N
1	頂天營造	冠德建設	母子公司	47,838	14,192	14,192	14,192	-	29.67 %	47,838	N	Y	N
1	"	根基營造	母子公司	7,175,763	1,850,540	1,376,500	1,376,500	-	3,868.35 %	14,351,526	N	Y	N
1	"	兆弘機電	1	7,175,763	137,628	-	-	-	287.70 %	14,351,526	N	N	N
1	"	關辰昌建築師	1	7,175,763	12,280	-	-	-	25.67 %	14,351,526	N	N	N
3	環球購物	冠友生活	3	2,501,454	380,000	200,000	20,000	-	4.80 %	5,002,908	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)

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	屬大陸地區背書保證
		公司名稱	關係(註一)										
3	環球購物	冠樺生活	2	2,501,454	150,000	150,000	120,000	-	3.60%	5,002,908	Y	N	N
3	"	冠德環球(天津)	3	2,501,454	795,200	646,500	411,846	-	15.51%	5,002,908	Y	N	Y

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120%為限，對單一企業背書保證金額則以不超過該公司最近期財務報表淨值60%為限。

註六：上列交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：新台幣千元／千股

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末				期中最高持股或出資情形	備註
				股數	帳面金額	持股比例	公允價值(註)		
冠德公司	股票－富邦金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	505	23,773	- %	23,773	- %	
"	股票－永儲	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	198	2,674	0.20 %	2,674	0.20 %	
"	股票－公信	-	"	29	351	0.05 %	351	0.05 %	
根基營造	受益憑證－復華神盾基金	-	透過損益按公平價值衡量之金融資產－流動	565	12,774	- %	12,774	- %	
"	受益憑證－華頓平安貨幣市場基金	-	"	439	5,061	- %	5,061	- %	
捷群公司	股票－富邦金	-	"	472	22,184	- %	22,184	- %	
"	股票－永豐金	-	"	211	2,175	- %	2,175	- %	
"	受益憑證－復華中國新經濟A股基金	-	"	766	5,277	- %	5,277	- %	
"	股票－匯頂電腦	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	405	-	0.78 %	-	0.78 %	
冠慶機電	股票－富邦金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	419	19,704	- %	19,704	- %	
"	股票－遠見天下文化出版	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	132	4,571	0.59 %	4,571	- %	

註：若無市價，係以資產負債表日之帳面價值為市價。

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

5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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	107.09.28	係出售存貨，故不適用	不適用	330,807	330,807	不適用	○○科技(股)公司	非關係人	出售存貨	繼價	無
冠德建設	存貨-在建房地	107.11.09	"	-	6,088,000	2,435,200	"	玉山商業銀行(股)公司	"	"	"	"

註：上述金額皆以未稅表達。

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額(註一)	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
冠德公司	根基營造	採權益法評價之被投資公司	進貨-980F等	6,858,591	81.10 %	50%為即期、50%為90天或100%為即期、100%為90天	約當	與一般略長	(2,670,023)	83.45 %	註二
根基營造	冠德公司	對根基營造採權益法評價之投資公司	041B等	(6,858,591)	(57.78) %	依合約逐期付款或與一般交易相當	"	"	2,626,309	78.07 %	

註一：係指本期計價金額。

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

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

帳列應收款項之公司	交易對象	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期後收回金額	提列備抵損失金額
					金額	處理方式		
根基營造	冠德公司	對根基營造採權益法評價之投資公司	2,626,309	3.28	-	-	721,760	-

註：上列交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

9.從事衍生工具交易：無。

10.母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人關係	交易往來情形			佔合併總營業收入或總資產之比率
				科目	金額	交易條件	
0	本公司	環球購物	1	遞延貸項	35,765	-	0.07 %
0	本公司	根基營造	1	營建成本	5,882,829	50%為即期、50%為90天或100%為即期、100%為90天	40.75 %
0	本公司	根基營造	1	待售房地	232,319	50%為即期、50%為90天或100%為即期、100%為90天	0.45 %
0	本公司	根基營造	1	在建房屋	224,780	50%為即期、50%為90天或100%為即期、100%為90天	0.44 %
0	本公司	根基營造	1	營業費用	3,360	季付	0.02 %
0	本公司	頂天營造	1	應付票據及帳款-關係人	10,339	50%為即期、50%為90天	0.02 %
0	本公司	根基營造	1	應付票據及帳款-關係人	2,670,022	50%為即期、50%為90天或100%為即期、100%為90天	5.22 %
1	根基營造	本公司	2	營業收入	5,886,189	50%為即期、50%為90天或100%為即期、100%為90天	40.78 %
1	根基營造	本公司	2	營業成本	457,098	50%為即期、50%為90天或100%為即期、100%為90天	3.17 %
1	根基營造	本公司	2	應收票據及帳款-關係人、合約資產	2,670,022	50%為即期、50%為90天或100%為即期、100%為90天	5.22 %
2	環球購物	本公司	2	長期預付租金	35,765	-	0.07 %
2	環球購物	冠誠生活	3	應收帳款-關係人	46,683	一年一付	0.09 %
2	環球購物	冠誠生活	3	營業收入	40,335	一年一付	0.28 %
3	頂天營造	本公司	2	應收票據及帳款-關係人	10,339	50%為即期、50%為90天	0.02 %
4	冠誠生活	環球購物	3	應付帳款-關係人	46,683	一年一付	0.09 %
4	冠誠生活	環球購物	3	營業費用	40,335	一年一付	0.28 %

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、編號之填寫方式如下：

- 1.0代表母公司。
- 2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二、與交易人之關係種類標示如下：

- 1.母公司對子公司。
- 2.子公司對母公司。
- 3.子公司對子公司。

註三、上列交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇七年度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			期中最高持股 或出賣情形	被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額				
冠德公司	根基營造	台灣	綜合營造業等	374,353	374,353	36,248	34.18 %	552,485	34.18 %	407,506	113,943	子公司
"	環球購物	台灣	超級市場業、 百貨公司業、 國際貿易業、 醫療器材批發 及零售業等	3,209,395	3,209,395	320,105	84.02 %	3,527,755	84.02 %	(333,589)	(280,272)	"
"	冠誠生活	台灣	百貨公司業、 超級市場業、 無店面零售業 等	102,000	102,000	10,200	51.00 %	142,409	51.00 %	52,582	26,817	"
根基營造	捷群投資	台灣	一般投資業	163,935	163,935	16,396	99.98 %	260,672	99.98 %	(38)	(38)	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 %	171,491	99.96 %	17,655	17,648	"
捷群投資	頂天營造	台灣	綜合營造業等	16,500	16,500	-	30.00 %	14,352	30.00 %	2,779	834	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 %	33,487	70.00 %	2,779	1,945	"
頂天營造	潤得康	台灣	資訊軟體服務 及管理顧問等	15,000	15,000	1,400	46.67 %	20,505	46.67 %	16	8	-
環球購物	冠誠生活	台灣	百貨公司業、 超級市場業、 無店面零售業 等	98,000	98,000	9,800	49.00 %	136,824	49.00 %	52,582	25,765	子公司
"	冠友生活	台灣	百貨公司業、 超級市場業、 無店面零售業 等	5,000	5,000	500	3.70 %	2,887	3.70 %	(16,538)	(612)	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 %	143,640	100.00 %	5,444	5,444	"
"	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	727,517 (CNY149,728千元) 及(HKD10千元)	407,727 (CNY80,000千元) 及(HKD10千元)	- (有限公司)	100.00 %	(506,872)	100.00 %	(727,093)	(727,093)	"
"	宇佳國際	台灣	百貨公司業、 超級市場業、 藝文服務業、 演藝活動業、 休閒活動業、 會議及展覽服 務	175,000	175,000	17,500	100.00 %	87,509	100.00 %	33,417	33,417	"

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			期中最高持股或出賣情形	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				
冠誠生活	冠友生活	台灣	百貨公司業、超級市場業、無店面零售業等	130,000	130,000	13,000	96.30 %	75,157	96.30 %	(16,538)	(15,926)	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：

單位：美金千元/港幣千元/人民幣千元/新台幣千元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額		本期期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例	期中最高持股或出賣情形	本期認列投資損益	期末投資帳面價值	截至本期止已匯回投資收益
					匯出	收回							
冠德環球商業管理(天津)有限公司	商業管理(含出租商業設施)、從事日用品、體育用品、家用電器、辦公用品、鐘表、眼鏡、紡織品等的批發、零售及進出口；物業管理；商務諮詢；企業營銷策劃；會務服務；展覽展示服務；停車場經營管理	727,478 (CNY149,728)	註1	407,727 (CNY80,000)	319,751 (CNY69,728)	-	727,478 (CNY149,728)	(727,049) (HKD(188,842))	100.00 %	100.00 %	(727,049) (HKD(188,842))	(417,897) (HKD(106,579))	-

註1：透過轉投資第三地區現有公司再投資大陸公司。

2.赴大陸地區投資限額：

本期期末累計自台灣匯出赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准投資金額	依經濟部投審會規定赴大陸地區投資限額
CNY 149,728	USD 40,327	7,102,196

3.與大陸被投資公司間之重大交易事項：無。

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。

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：

	107年度				
	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	\$ 7,500,347	5,543,003	1,392,330	-	14,435,680
部門間收入	2,425	5,886,189	44,060	(5,932,674)	-
利息收入	<u>4,652</u>	<u>13,607</u>	<u>5,000</u>	<u>-</u>	<u>23,259</u>
收入總計	<u>\$ 7,507,424</u>	<u>11,442,799</u>	<u>1,441,390</u>	<u>(5,932,674)</u>	<u>14,458,939</u>
利息費用	\$ 358,821	2,002	74,741	-	435,564
折舊與攤銷	12,795	829	270,817	(7,095)	277,346
採用權益法之關聯企業 及合資損益之份額	(139,512)	8	9,227	130,285	8
應報導部門損益	<u>\$ 702,919</u>	<u>517,199</u>	<u>(195,798)</u>	<u>56,098</u>	<u>1,080,418</u>
資 產：					
採權益法之投資	\$ 4,222,649	20,505	214,869	(4,437,518)	20,505
非流動資產資本支出	943	-	29,767	-	30,710
應報導部門資產	<u>\$ 43,113,339</u>	<u>6,983,783</u>	<u>9,520,736</u>	<u>(8,454,550)</u>	<u>51,163,308</u>
應報導部門負債	<u>\$ 31,276,346</u>	<u>4,450,861</u>	<u>4,994,370</u>	<u>(3,125,832)</u>	<u>37,595,745</u>
	106年度				
	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	\$ 4,777,189	3,786,848	1,368,782	-	9,932,819
部門間收入	2,425	4,582,230	42,995	(4,627,650)	-
利息收入	<u>2,866</u>	<u>3,046</u>	<u>3,449</u>	<u>-</u>	<u>9,361</u>
收入總計	<u>\$ 4,782,480</u>	<u>8,372,124</u>	<u>1,415,226</u>	<u>(4,627,650)</u>	<u>9,942,180</u>
利息費用	\$ 175,541	331	58,438	-	234,310
折舊與攤銷	13,690	829	259,912	(7,097)	267,334
採用權益法之關聯企業 及合資損益之份額	115,125	(116)	4,342	(119,467)	(116)
應報導部門損益	<u>\$ 458,903</u>	<u>359,123</u>	<u>135,571</u>	<u>(223,211)</u>	<u>730,386</u>
資 產：					
採權益法之投資	\$ 4,451,204	20,497	227,201	(4,678,405)	20,497
非流動資產資本支出	2,928	-	420,051	-	422,979
應報導部門資產	<u>\$ 40,097,147</u>	<u>6,600,224</u>	<u>10,560,763</u>	<u>(7,152,583)</u>	<u>50,105,551</u>
應報導部門負債	<u>\$ 28,750,182</u>	<u>4,245,629</u>	<u>5,700,720</u>	<u>(1,652,388)</u>	<u>37,044,143</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

上述應報導部門資訊重大調節項目說明如下：

民國一〇七年度及一〇六年度之應報導部門收入合計數分別應銷除部門間收入5,932,674千元及4,627,650千元。

(三)產品別及勞務別資訊

合併公司產品別及勞務別資訊請詳六(廿二)說明。

(四)地區別資訊

合併公司地區別資訊，民國一〇七年度及一〇六年度收入除48,085千元及46,767千元來自大陸地區之外，餘皆屬台灣地區，並無其他地區。

(五)主要客戶資訊

合併公司從事不動產開發銷售、綜合營造業及經營百貨公司業，主要客戶多為廣大消費群及公共工程，故無特定對象。

五、一〇七年度個體財務報告：



安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

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

Telephone 電話 + 886 (2) 8101 6666

Fax 傳真 + 886 (2) 8101 6667

Internet 網址 kpmg.com/tw

會計師查核報告

冠德建設股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

冠德建設股份有限公司民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，以及個體財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達冠德建設股份有限公司民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日之財務績效及現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與冠德建設股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

強調事項

如個體財務報告附註三(一)所述，冠德建設股份有限公司於民國一〇七年一月一日首次適用國際財務報導準則公報第十五號「客戶合約收入」並採用累積影響數法無須重編比較期間。本會計師未因此而修正查核意見。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對冠德建設股份有限公司民國一〇七年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳個體財務報告附註四(十六)收入認列；收入認列之說明，請詳個體財務報告附註六(廿一)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

冠德建設股份有限公司屬不動產建設開發產業，房地銷售易受總體經濟及景氣、稅賦政令改制及房地供需等諸多動態之影響；為因應前述變動環境，管理當局已評估及制定相關收入及收款等控制作業，民國一〇七年度房地銷售收入佔該年度之營業收入達99%，故房地銷售收入認列允當對財務報告之影響係屬重大，因此，收入認列為本會計師執行冠德建設股份有限公司財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：瞭解銷售房地收入及收款作業流程之控制機制及測試收入之內控制度設計及執行之有效性；並抽查房屋土地買賣契約書、收款明細表、銀行往來交易紀錄及不動產所有權移轉文件與交屋清單等。對預收房地款透過資料分析技術執行測試，以分析銀行收款及預收房地款入帳流程之完整性；另以抽樣方式選擇資產負債表日之前與之後交易，核對相關交易文據，以評估收入認列時點是否允當。

二、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳個體財務報告附註四(七)存貨；存貨評價之假設及估計之不確定性，請詳個體財務報告附註五(一)；存貨評價之說明，請詳個體財務報告附註六(六)存貨。

關鍵查核事項之說明：

於民國一〇七年十二月三十一日，冠德建設股份有限公司存貨金額為32,884,522千元，佔總資產76%，存貨金額係以成本與淨變現金額孰低者列示，因處於高度資金投入且回收期長之房地產業，產業受政治、經濟及房地稅制改革影響大，致可能產生存貨之成本高於淨變現價值之風險。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：瞭解冠德建設股份有限公司就存貨續後衡量之內部作業程序及會計處理，取得財務報導日之存貨評價自評資料，檢視並抽核至市場可比較資料，如：內政部不動產實價登錄價格、附近成交行情及自行銷售之近期銷售價格等，或取得個案投資報酬分析表，核對並驗算存貨之淨變現價值是否允當。

管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報告，且維持與個體財務報告編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報告時，管理階層之責任亦包括評估冠德建設股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算冠德建設股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

冠德建設股份有限公司之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報告之責任

本會計師查核個體財務報告之目的，係對個體財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

- 1.辨認並評估個體財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對冠德建設股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
- 3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
- 4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使冠德建設股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報告使用者注意個體財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致冠德建設股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
- 5.評估個體財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及個體財務報告是否允當表達相關交易及事件。
- 6.對於採用權益法之被投資公司之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報告表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成冠德建設股份有限公司之查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現(包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失)。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項(包括相關防護措施)。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對冠德建設股份有限公司民國一〇七年度個體財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

簡芳廷



張淑雲



證券主管機關：(88)台財證(六)第18311號
核准簽證文號：金管證六字第0940100754號
民國一〇八年三月二十日



冠德建設股份有限公司

資產負債表

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	107.12.31		106.12.31	
	金額	%	金額	%
資產				
流動資產：				
1100 現金及約當現金	\$ 2,293,783	5	3,018,655	8
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	23,773	-	25,618	-
1150 應收票據淨額	-	-	11,219	-
1170 應收帳款淨額	500,346	1	376,694	1
1220 本期所得稅資產	29,173	-	29,173	-
1320 存貨(建設業適用)	32,884,522	76	29,744,856	74
1410 預付款項	284,314	1	326,071	1
1476 其他金融資產—流動	1,940,390	5	1,186,917	3
1479 其他流動資產—其他	18,696	-	5,087	-
1480 取得合約之增額成本—流動	103,350	-	-	-
	<u>38,078,347</u>	<u>88</u>	<u>34,724,290</u>	<u>87</u>
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	3,025	-	-	-
1543 以成本衡量之金融資產—非流動	-	-	685	-
1550 採用權益法之投資	4,222,649	10	4,451,204	11
1600 不動產、廠房及設備	288,059	1	294,104	1
1760 投資性不動產淨額	479,135	1	576,302	1
1780 無形資產	162	-	1,460	-
1840 遞延所得稅資產	-	-	6,537	-
1915 預付設備款	6,197	-	5,222	-
1985 長期預付租金	<u>35,765</u>	<u>-</u>	<u>37,343</u>	<u>-</u>
	5,034,992	12	5,372,857	13
資產總計	<u>\$ 43,113,339</u>	<u>100</u>	<u>40,097,147</u>	<u>100</u>
負債及權益				
流動負債：				
短期借款	2100		2100	
應付短期票券	2110		2110	
合約負債—流動	2130		2130	
應付票據	2150		2150	
應付票據—關係人	2160		2160	
應付帳款	2170		2170	
應付帳款—關係人	2181		2181	
其他應付款	2200		2200	
本期所得稅負債	2230		2230	
員工福利負債準備—流動	2251		2251	
預收款項	2310		2310	
一年或一營業週期內到期或執行責回權公司債	2321		2321	
其他流動負債—其他	2399		2399	
	<u>27,699,081</u>	<u>63</u>	<u>26,170,566</u>	<u>65</u>
非流動負債：				
應付公司債	2530		2530	
淨確定福利負債—非流動	2640		2640	
存入保證金	2645		2645	
其他非流動負債—其他	2670		2670	
	<u>3,500,000</u>	<u>9</u>	<u>2,500,000</u>	<u>6</u>
負債總計	<u>31,276,346</u>	<u>72</u>	<u>28,750,182</u>	<u>71</u>
權益：				
股本	3100		3100	
資本公積	3200		3200	
保留盈餘	3300		3300	
其他權益	3400		3400	
庫藏股票	3500		3500	
權益總計	<u>11,836,993</u>	<u>28</u>	<u>11,346,965</u>	<u>29</u>
負債及權益總計	<u>\$ 43,113,339</u>	<u>100</u>	<u>40,097,147</u>	<u>100</u>



董事長：馬志綱



經理人：洪錦敏



會計主管：張淑蓮

冠德建設股份有限公司

綜合損益表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	107年度		106年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入	\$ 7,502,772	100	4,779,614	100
5000 營業成本	5,540,963	74	3,797,074	79
營業毛利	1,961,809	26	982,540	21
5920 減：已實現銷貨損益	(401)	-	85	-
營業毛利	1,962,210	26	982,455	21
營業費用：				
6100 推銷費用	470,935	6	245,719	5
6200 管理費用	311,960	4	267,657	6
	782,895	10	513,376	11
營業淨利	1,179,315	16	469,079	10
營業外收入及支出：				
7010 其他收入	5,911	-	3,935	-
7020 其他利益及損失	16,026	-	46,305	1
7050 財務成本	(358,821)	(5)	(175,541)	(4)
7070 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	(139,512)	(2)	115,125	2
	(476,396)	(7)	(10,176)	(1)
7900 繼續營業部門稅前淨利	702,919	9	458,903	9
7950 減：所得稅費用	195,671	3	112,618	2
本期淨利(淨損)	507,248	6	346,285	7
8300 其他綜合損益：				
8310 不重分類至損益之項目				
8311 確定福利計畫之再衡量數	(609)	-	(644)	-
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	1,902	-	-	-
8330 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額-不重分類至損益之項目	195	-	(962)	-
8360 後續可能重分類至損益之項目				
8380 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額-可能重分類至損益之項目	6,611	-	(7,517)	-
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	8,099	-	(9,123)	-
本期綜合損益總額	\$ 515,347	6	337,162	7
每股盈餘				
9750 基本每股盈餘(元)	\$ 1.03		0.70	
9850 稀釋每股盈餘(元)	\$ 1.03		0.70	

董事長：馬志綱



經理人：洪錦欽



會計主管：張淑蓮



冠德建設股份有限公司

權益變動表

民國一〇七年及一〇六年一月一日起至十二月三十一日

單位：新台幣千元

本期淨利	民國一〇七年一月一日餘額				民國一〇六年一月一日餘額				其他權益項目				
	普通股	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	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	權益總計	國外營運機構財務報表換算之兌換差	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益	庫藏股票
\$ 5,037,910	1,351,103	1,529,501	1,661	3,727,953	5,259,115	(25,004)	-	(71,196)	11,551,928	(25,004)	-	(71,196)	11,551,928
-	-	-	-	346,285	346,285	-	-	-	346,285	-	-	-	346,285
-	-	-	-	(1,606)	(1,606)	(7,517)	-	-	(9,123)	(7,517)	-	-	(9,123)
-	-	-	-	344,679	344,679	(7,517)	-	-	337,162	(7,517)	-	-	337,162
-	-	73,569	-	(73,569)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	23,343	(23,343)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	(554,170)	(554,170)	-	-	-	(554,170)	-	-	-	(554,170)
-	52	-	-	-	52	-	-	-	52	-	-	-	52
-	11,688	-	-	-	11,688	-	-	-	11,688	-	-	-	11,688
-	305	-	-	-	305	-	-	-	305	-	-	-	305
5,037,910	1,363,148	1,603,070	25,004	3,421,550	5,049,624	(32,521)	-	(71,196)	11,346,965	(32,521)	-	(71,196)	11,346,965
-	-	-	-	222,398	222,398	-	(1,538)	-	220,860	-	(1,538)	-	220,860
5,037,910	1,363,148	1,603,070	25,004	3,643,948	5,272,022	(32,521)	(1,538)	(71,196)	11,567,825	(32,521)	(1,538)	(71,196)	11,567,825
-	-	-	-	507,248	507,248	-	-	-	507,248	-	-	-	507,248
-	-	-	-	(414)	(414)	6,611	1,902	-	8,099	6,611	1,902	-	8,099
-	-	-	-	506,834	506,834	6,611	1,902	-	515,347	6,611	1,902	-	515,347
-	-	34,629	-	(34,629)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	7,517	(7,517)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	(251,896)	(251,896)	-	-	-	(251,896)	-	-	-	(251,896)
-	61	-	-	-	61	-	-	-	61	-	-	-	61
-	5,313	-	-	-	5,313	-	-	-	5,313	-	-	-	5,313
-	343	-	-	-	343	-	-	-	343	-	-	-	343
\$ 5,037,910	1,368,865	1,637,699	32,521	3,856,740	5,526,960	(25,910)	364	(71,196)	11,836,993	(25,910)	364	(71,196)	11,836,993

民國一〇六年一月一日餘額

本期淨利

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

盈餘指撥及分配：

提列法定盈餘公積

提列特別盈餘公積

普通股現金股利

採用權益法認列之關聯企業及合資之變動數

發放子公司股利調整資本公積

逾時效未領股利

民國一〇六年十二月三十一日餘額

追溯適用及追溯重編之影響數

民國一〇七年一月一日重編後餘額

本期淨利

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

盈餘指撥及分配：

提列法定盈餘公積

提列特別盈餘公積

普通股現金股利

採用權益法認列之關聯企業及合資之變動數

發放子公司股利調整資本公積

逾時效未領股利

民國一〇七年十二月三十一日餘額



董事長：馬志綱



經理人：洪錦欽



會計主管：張淑蓮

冠德建設股份有限公司

現金流量表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	107年度	106年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 702,919	458,903
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	11,497	10,931
攤銷費用	1,298	2,759
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失	1,845	151
利息費用	358,821	175,541
利息收入	(4,652)	(2,866)
股利收入	(1,259)	(1,069)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損失(利益)之份額	139,512	(115,125)
處分投資性不動產利益	(365)	-
已實現銷貨損失	-	85
收益費損項目合計	<u>506,697</u>	<u>70,407</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：		
應收票據減少	11,219	622
應收帳款增加	(123,652)	(259,827)
其他應收款減少	-	141
存貨增加	(2,936,748)	(2,918,926)
預付款項減少(增加)	41,952	(124,284)
預付設備款增加	(975)	-
其他金融資產－流動(增加)減少	(753,473)	835
其他流動資產(增加)減少	(13,609)	5,362
取得合約之增額成本減少	<u>117,510</u>	<u>-</u>
與營業活動相關之資產之淨變動合計	<u>(3,657,776)</u>	<u>(3,296,077)</u>
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	2,808,820	-
應付票據減少	(14,075)	(4,802)
應付票據－關係人增加	1,393,022	27,699
應付帳款增加	49,240	228,760
應付帳款－關係人(減少)增加	(247,393)	516,267
存入保證金減少	(390)	-
其他應付款增加	43,007	13,623
員工福利負債－流動增加(減少)	481	(3,732)
預收款項(減少)增加	(44)	172,439
其他流動負債增加(減少)	113,837	(4,978)
淨確定福利負債減少	(592)	(5,376)
其他非流動負債減少	<u>(401)</u>	<u>-</u>
與營業活動相關之負債之淨變動合計	<u>4,145,512</u>	<u>939,900</u>
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	<u>487,736</u>	<u>(2,356,177)</u>
調整項目合計	<u>994,433</u>	<u>(2,285,770)</u>
營運產生之現金流入(流出)	1,697,352	(1,826,867)
支付之所得稅	<u>(94,585)</u>	<u>(210,881)</u>
營業活動之淨現金流入(流出)	<u>1,602,767</u>	<u>(2,037,748)</u>

冠德建設股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	107年度	106年度
投資活動之現金流量：		
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產減資退回股款	51	-
以成本衡量之金融資產減資退回股款	-	496
取得不動產、廠房及設備	(943)	(2,685)
取得無形資產	-	(243)
處分投資性不動產	93,022	-
收取之利息	4,652	2,866
收取之股利	101,995	75,332
投資活動之淨現金流入	<u>198,777</u>	<u>75,766</u>
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	11,513,731	10,994,755
短期借款減少	(12,717,989)	(5,578,360)
應付短期票券增加	1,474,000	2,610,000
應付短期票券減少	(1,984,000)	(2,300,000)
發行公司債	2,000,000	-
償還公司債	(2,000,000)	(1,000,000)
發放現金股利	(251,896)	(554,170)
支付之利息	(560,262)	(489,965)
籌資活動之淨現金(流出)流入	<u>(2,526,416)</u>	<u>3,682,260</u>
本期現金及約當現金(減少)增加數	(724,872)	1,720,278
期初現金及約當現金餘額	3,018,655	1,298,377
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 2,293,783</u>	<u>3,018,655</u>

董事長：馬志綱



經理人：洪錦欽



會計主管：張淑蓮



冠德建設股份有限公司
個體財務報告附註
民國一〇七年度及一〇六年度
(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。本公司主要營業項目為興建國民住宅、商業大樓之出租或出售等事業。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告已於民國一〇八年三月二十日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

本公司自民國一〇七年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並於民國一〇七年生效之國際財務報導準則編製個體財務報告。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第2號之修正「股份基礎給付交易之分類及衡量」	2018年1月1日
國際財務報導準則第4號之修正「於國際財務報導準則第4號『保險合約』下國際財務報導準則第9號『金融工具』之適用」	2018年1月1日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	2018年1月1日
國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」	2017年1月1日
國際會計準則第12號之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉列」	2018年1月1日
國際財務報導準則2014-2016週期之年度改善：	
國際財務報導準則第12號之修正	2017年1月1日
國際財務報導準則第1號之修正及國際會計準則第28號之修正	2018年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易與預收(付)對價」	2018年1月1日

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對個體財務報告造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1. 國際財務報導準則第十五號「客戶合約之收入」

該準則取代國際會計準則第十八號「收入」及國際會計準則第十一號「建造合約」及相關解釋，以單一分析模型按五個步驟決定企業認列收入之方法、時點及金額。本公司採累積影響數法適用國際財務報導準則第十五號，因此，以前期間之比較資訊無須重編而係繼續適用國際會計準則第十八號、國際會計準則第十一號及相關解釋，初次適用國際財務報導準則第十五號之累積影響數係調整民國一〇七年一月一日之保留盈餘。

本公司就已完成合約採用實務權宜作法，意即民國一〇七年一月一日之已完成合約不予重編。

本公司對民國一〇七年一月一日以前所發生之所有合約修改採用實務權宜作法，意即本公司於辨認已滿足及未滿足之履約義務、決定交易價格及將交易價格分攤至已滿足及未滿足之履約義務時，本公司係反映民國一〇七年一月一日以前發生之所有修改之彙總影響。

此項會計政策變動之性質及影響說明如下：

(1) 營建收入

銷售房地合約過去係依商品銷售協議處理，於房地建造完成且交付予客戶時認列收入，因於該時點收入及成本能可靠衡量、對價很有可能收回，且不再繼續參與對商品之管理。國際財務報導準則第十五號下，須評估合約承諾係隨時間逐步滿足履約義務，或於某一時點滿足履約義務。本公司評估銷售房地合約仍係於某一時點滿足履約義務，且房地之所有權重大風險及報酬移轉予客戶之時點與控制移轉之時點類似，故不會對個體財務報告產生重大影響。

(2) 重大財務組成部分－預收房地款

先前之準則未規定預收房地款應設算利息，故本公司過去未就預收款項調整對價。國際財務報導準則第十五號下，預收款項亦應評估是否包含重大財務組成部分，以決定是否需調整承諾之對價金額以反映貨幣時間價值之影響。本公司以個別合約為基礎評估合約承諾對價與現銷價格存有差異且前述預收房地款包含融資因素，但評估預收房地款對個別合約不具有重大財務組成部分，故不會對個體財務報告造成重大影響。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)取得客戶合約之增額成本

本公司委由代銷公司銷售佣金及內部銷售部門自行銷售建案之跑單及成交獎金等支出，過去係於發生時認列為費用。國際財務報導準則第十五號下，若其符合預期透過房地之銷售可回收取得客戶合約所發生之增額成本，應將其認列為資產，並按與預售屋移轉予客戶一致之有系統基礎攤銷。因此，符合認列為資產條件之取得客戶合約之增額成本，將隨認列房地收入時轉列費用。

(4)對財務報告之影響

採用國際財務報導準則第十五號對本公司民國一〇七年度個體財務報告之影響說明如下：

資產負債表 受影響項目	107.12.31		107.1.1			
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適用 IFRS15之 帳面金額	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適用 IFRS15之 帳面金額
取得合約之增額成本—流動	\$ -	103,350	103,350	-	220,860	220,860
資產影響數		103,350			220,860	
合約負債—流動	\$ -	3,937,293	3,937,293	-	1,128,473	1,128,473
預收款項	3,937,384	(3,937,293)	91	1,128,608	(1,128,473)	135
負債影響數		-			-	
保留盈餘	\$ 5,423,610	103,350	5,526,960	5,049,624	220,860	5,270,484
權益影響數		103,350			220,860	

綜合損益表 受影響項目	107年度		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適用 IFRS15之 帳面金額
推銷費用	(353,425)	(117,510)	(470,935)
稅前淨利影響數		(117,510)	
本期淨利影響數		(117,510)	

現金流量表 受影響項目	107年度		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適用 IFRS15之 帳面金額
營業活動之現金流量：			
本期稅前淨利	\$ 820,429	(117,510)	702,919
調整項目：			
取得合約之增額成本—流動	-	117,510	117,510
合約負債—流動	-	2,808,820	2,808,820
預收款項	2,808,776	(2,808,820)	(44)
營運產生之現金流入(流出)影響數		-	
營業活動之淨現金流入(流出)影響數		-	

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 國際財務報導準則第九號「金融工具」

國際財務報導準則第九號「金融工具」(以下稱國際財務報導準則第九號或IFRS 9)取代國際會計準則第三十九號「金融工具：認列與衡量」(以下稱國際會計準則第三十九號或IAS 39)，修正金融工具之分類與衡量、減損及避險會計。

由於採用國際財務報導準則第九號，本公司採用修正後之國際會計準則第一號「財務報表之表達」，該準則規定於綜合損益表將金融資產之減損列報為單行項目，先前本公司係將應收帳款之減損列報於管理費用。此外，本公司採用修正後之國際財務報導準則第七號「金融工具：揭露」揭露民國一〇七年資訊，該等規定通常不適用於比較期資訊。

本公司適用國際財務報導準則第九號導致之會計政策重大變動說明如下：

(1) 金融資產及負債之分類

該準則主要將金融資產分類為按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量及透過損益按公允價值衡量三類，國際財務報導準則第九號下金融資產之分類係以持有該金融資產之經營模式及其合約現金流量特性為基礎，並刪除原準則下持有至到期日、放款及應收款及備供出售金融資產之分類。依該準則，混合合約包含之主契約若屬該準則範圍內之金融資產，則不拆分嵌入之衍生工具，而係評估整體混合金融工具之分類。本公司於國際財務報導準則第九號下金融資產之分類、衡量及相關利益及損失之認列之會計政策說明請詳附註四(六)。

採用國際財務報導準則第九號對本公司之金融負債會計政策無重大影響。

(2) 金融資產之減損

該準則以前瞻性之預期信用損失模式取代現行國際會計準則第三十九號已發生減損損失模式，新減損模式適用於按攤銷後成本衡量之金融資產、合約資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資，但不適用於權益工具投資。國際財務報導準則第九號下，信用損失之認列時點早於國際會計準則第三十九號下之認列時點，請詳附註四(六)。

(3) 過渡處理

除下列項目外，通常係追溯適用國際財務報導準則第九號：

- 適用國際財務報導準則第九號所產生之金融資產帳面金額差異數，係認列於民國一〇七年一月一日之保留盈餘及其他權益項目，據此，民國一〇六年表達之資訊通常不會反映國際財務報導準則第九號之規定，因此，與民國一〇七年適用國際財務報導準則第九號所揭露之資訊不具可比性。
- 下列事項係以初次適用日存在之事實及情況為基礎評估：
 - 判定金融資產係以何種經營模式持有。
 - 先前指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債之指定及撤銷。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 部分非持有供交易之權益工具投資作透過其他綜合損益按公允價值衡量之指定。

- 若債務證券投資於國際財務報導準則第九號初始適用日之信用風險低，則本公司假定該資產自原始認列日信用風險未顯著增加。

(4)國際財務報導準則第九號初次適用日之金融資產分類

適用國際會計準則第三十九號衡量種類之金融資產轉換至國際財務報導準則第九號衡量種類之金融資產，該金融資產民國一〇七年一月一日之新衡量種類、帳面金額及說明如下(金融負債之衡量種類及帳面金額未改變)：

金融資產	IAS39		IFRS9	
	衡量種類	帳面金額	衡量種類	帳面金額
權益工具投資	以成本衡量(註1)	685	透過其他綜合損益按公允價值衡量	685

註1：該等權益工具(包括以成本衡量之金融資產)代表本公司意圖長期持有策略之投資，按照國際財務報導準則第九號之規定，本公司於初始適用日指定該投資分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量，因此，民國一〇七年一月一日該等資產之帳面金額增加685千元，且其他權益項目及保留盈餘分別減少1,538千元及增加1,538千元。

民國一〇七年一月一日金融資產帳面金額自國際會計準則第三十九號之調節至國際財務報導準則第九號之調節表如下：

	106.12.31 IAS 39			107.1.1 IFRS 9		
	帳面金額	重分類	再衡量	帳面金額	保留盈餘 調整數	其他權益 調整數
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產						
備供出售(包括以成本衡量)IAS 39期初數	\$ 685	-	-	-	-	-
備供出售重分類至透過其他綜合損益按公允價值衡量	-	-	-	-	1,538	(1,538)
合計	\$ 685	-	-	685	1,538	(1,538)

3.國際會計準則第七號之修正「揭露倡議」

修正條文規定企業應提供揭露俾使財務報表使用者能評估來自籌資活動之負債之變動，包括來自現金流量之變動及非現金之變動。

本公司已於附註六(廿七)來自籌資活動之負債之期初與期末餘額間之調節，以符合上述新增規定。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇七年七月十七日金管證審字第1070324857號令，公開發行以上公司應自民國一〇八年起全面採用經金管會認可並於民國一〇八年生效之國際財務報導準則。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

<u>新發布／修正／修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會發布之生效日</u>
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導解釋第23號「所得稅處理之不確定性」	2019年1月1日
國際財務報導準則第9號之修正「具有負補償之提前還款特性」	2019年1月1日
國際會計準則第19號之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019年1月1日
國際會計準則第28號之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019年1月1日
國際財務報導準則2015-2017週期之年度改善	2019年1月1日

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對個體財務報告造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1.國際財務報導準則第十六號「租賃」

該準則將取代現行國際會計準則第十七號「租賃」、國際財務報導解釋第四號「決定一項安排是否包含租賃」、解釋公告第十五號「營業租賃：誘因」及解釋公告第二十七號「評估涉及租賃之法律形式之交易實質」。

新準則針對承租人採用單一會計處理模式將租賃交易認列於資產負債表，並以使用權資產表達其使用標的資產之權利，以租賃負債表達支付租賃給付之義務。此外，該等租賃相關之費用將以折舊及利息取代現行營業租賃下以直線基礎認列租金之方式表達。另對於短期租賃及低價值標的資產租賃提供認列豁免規定。出租人之會計處理則維持與現行準則類似，亦即，出租人仍應將租賃分類為營業租賃或融資租賃。

(1)判斷合約是否包含租賃

於過渡至新準則時，本公司得選擇：

- 針對所有合約適用新準則規定之租賃定義；或
- 採用實務權宜作法而不重新評估合約是否為或包含租賃。

本公司預計於過渡時採用實務權宜作法豁免租賃定義之重評估，亦即，本公司係將民國一〇八年一月一日前所簽訂之所有合約適用現行規定之租賃定義。

(2)過渡處理

本公司為承租人之合約，得就所有合約選擇：

- 完全追溯；或
- 修正式追溯及一個或多個實務權宜作法

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司預計採用修正式追溯過渡至新準則，選擇以租賃負債之金額，並調整與該租賃有關之預付或應付租賃給付以衡量使用權資產，而不重編比較期資訊。

於採用修正式追溯時，現行準則分類為營業租賃之合約得以個別合約為基礎，於過渡時選擇是否採用一個或多個實務權宜作法。本公司評估將採用以下實務權宜作法：

- 針對具有類似特性之租賃組合採用單一折現率；
- 依其於初次適用日前刻依據IAS37虧損性合約之評估結果，作為對使用權資產減損評估之替代方法；
- 針對租賃期間於初次適用日後12個月內結束之租賃，適用豁免而不認列使用權資產及租賃負債；
- 不將原始直接成本計入初次適用日之使用權資產衡量中；
- 於租賃合約包含租賃延長或終止選擇權下，決定租賃期間時，採用後見之明。

(3)截至目前為止，本公司評估適用新準則最重大的影響係針對現行以營業租賃承租辦公處所認列使用權資產及租賃負債，預估上述差異對本公司不具重大影響。

2. 國際財務報導解釋第23號「所得稅務處理之不確定性」

新解釋闡明於評估具不確定性之租稅處理對課稅所得(損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用投資抵減及稅率之影響時，應假設租稅主管機關將依法審查相關金額，並且於審查時已取得所有相關資訊。

若評估後認為租稅主管機關很有可能接受一項具不確定性之租稅處理，則應以與租稅申報時所使用之處理一致之方式決定課稅所得(損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用投資抵減及稅率；反之，若並非很有可能，則得以最有可能金額或期望值兩者較適用者，反映每一項具不確定性之租稅處理之影響。

截至目前為止，本公司評估適用新解釋最重大的影響係應針對現行具不確定性之租稅處理新增所得稅負債及所得稅費用，惟金額尚待進一步評估。

截至目前為止，本公司評估適用新解釋不具重大影響。

惟上述採用新公報之預估影響情形可能因將來環境或狀況改變而變更。

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

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

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	2020年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	2021年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大性之定義」	2020年1月1日

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

對本公司可能攸關者如下：

<u>發布日</u>	<u>新發布或修訂準則</u>	<u>主要修訂內容</u>
2018.10.31	國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大性之定義」	闡明重大性之定義，及如何應用於現有準則中提及重大性之指引。另改善與重大性定義相關之解釋，亦確保所有準則之重大性定義皆一致。

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

四、重大會計政策之彙總說明

本個體財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。除附註三有關會計變動之說明者外，下列會計政策已一致適用於本個體財務報告之所有表達期間。

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照「證券發行人財務報告編製準則」編製。

(二) 編製基礎

1. 衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本個體財務報告係依歷史成本為基礎編製：

- (1) 依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產；及
- (2) 淨確定福利負債，係依退休基金資產之公允價值減除確定福利義務現值及附註六(十五)所述之上限影響數衡量。

2. 功能性貨幣及表達貨幣

本公司係以營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

(三) 外幣

1. 外幣交易

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。報導期間結束日(以下簡稱報導日)之外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣，其兌換損益係指期初以功能性貨幣計價之攤銷後成本，調整當期之有效利息及付款後之金額，與依外幣計價之攤銷後成本按報導日匯率換算金額間之差異。

2. 國外營運機構

國外營運機構之資產及負債，包括收購時產生之商譽及公允價值調整，係依報導日之匯率換算為新台幣，收益及費損項目係依當期平均匯率換算為新台幣，所產生之兌換差額均認列為其他綜合損益。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

當處分國外營運機構致喪失控制、共同控制或重大影響時，與該國外營運機構相關之累計兌換差額係全數重分類為損益。部分處分含有國外營運機構之子公司時，相關累計兌換差額係按比例重新歸屬至非控制權益。部分處分含有國外營運機構之關聯企業或合資之投資時，相關累計兌換差額則按比例重分類至損益。

對國外營運機構之貨幣性應收或應付項目，若尚無清償計畫且不可能於可預見之未來予以清償時，其所產生之外幣兌換損益視為對該國外營運機構淨投資之一部分而認列為其他綜合損益。

(四)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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.預期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，但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其他限制者除外。

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.預期將於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或
- 4.未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

(五)現金及約當現金

現金包括庫存現金及活期存款。約當現金係指可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。

(六)金融工具

1.金融資產(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

本公司之金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產、透過損益按公允價值衡量之金融資產。

本公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始依規定重分類所有受影響之金融資產。

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

金融資產同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係按攤銷後成本衡量：

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 係在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續採有效利率法以攤銷後成本衡量，該攤銷後成本已減除減損損失。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

(2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

債務工具投資同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係透過其他綜合損益按公允價值衡量：

- 係在以收取合約現金流量及出售為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

本公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資後續公允價值變動列報於其他綜合損益。前述選擇係按逐項工具基礎所作成。

原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續按公允價值衡量，除債務工具投資之外幣兌換損益、按有效利息法計算之利息收入及減損損失及權益工具投資之股利收入(除非明顯代表部分投資成本之回收)認列於損益外，其餘帳面金額之變動係認列為其他綜合損益，並累積於權益項下之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。於除列時，屬債務工具投資者，將權益項下之利益或損失累計金額重分類至損益；屬權益工具投資者，則將權益項下之利益或損失累計金額重分類至保留盈餘，不重分類至損益。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

權益投資之股利收入於本公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)。

(3)透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，係透過損益按公允價值衡量，包括衍生性金融資產。本公司於原始認列時，為消除或重大減少會計配比不當，得不可撤銷地將符合按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量條件之金融資產，指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失(包含相關股利收入及利息收入)認列為損益。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(4) 金融資產減損

本公司針對按攤銷後成本衡量之金融資產(包括現金及約當現金、應收票據及應收帳款、其他應收款、存出保證金及其他金融資產等)、透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資及合約資產之預期信用損失認列備抵損失。

下列金融資產係按十二個月預期信用損失金額衡量備抵損失，其餘係按存續期間預期信用損失金額衡量：

- 判定債務證券於報導日之信用風險低；及
- 其他債務證券及銀行存款之信用風險(即金融工具之預期存續期間發生違約之風險)自原始認列後未顯著增加。

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

存續期間預期信用損失係指金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

十二個月預期信用損失係指金融工具於報導日後十二個月內可能違約事項所產生之預期信用損失(或較短期間，若金融工具之預期存續期間短於十二個月時)。

衡量預期信用損失之最長期間為本公司暴露於信用風險之最長合約期間。

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，本公司考量合理且可佐證之資訊(無需過度成本或投入即可取得)，包括質性及量化資訊，及根據本公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

若金融工具之信用風險評等相當於全球所定義之「投資等級」(為標準普爾之投資等級BBB-、穆迪之投資等級Baa3或中華信評之投資等級twA，或高於該等級者)，本公司視為該債務證券之信用風險低。

預期信用損失為金融工具預期存續期間信用損失之機率加權估計值。信用損失係按所有現金短收之現值衡量，亦即本公司依據合約可收取之現金流量與本公司預期收取之現金流量之差額。預期信用損失係按金融資產之有效利率折現。

於每一報導日本公司評估按攤銷後成本衡量金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務證券是否有信用減損。對金融資產之估計未來現金流量具有不利影響之一項或多項事項已發生時，該金融資產已信用減損。金融資產已信用減損之證據包括有關下列事項之可觀察資料：

- 借款人或發行人之重大財務困難；
- 違約，諸如延滯或逾期超過一年；
- 因與借款人之財務困難相關之經濟或合約理由，本公司給予借款人原本不會考量之讓步；
- 借款人很有可能會聲請破產或進行其他財務重整；或
- 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。透過其他綜合損益按公允價值衡量債務工具投資之備抵損失係認列於其他綜合損益(而不減少資產之帳面金額)，備抵損失之提列或迴轉金額係認列於損益中。

當本公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。通常係指本公司判定債務人之資產或收益來源不能產生足夠之現金流量以償還沖銷之金額，然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合本公司回收逾期金額之程序。

(5)金融資產之除列

本公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

除列單一債務工具投資之整體時，其帳面金額與已收取或可收取對價總額加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益—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」之金額間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之「其他利益及損失」。

當非除列單一債務工具投資之整體時，本公司以移轉日各部分之相對公允價值為基礎，將該金融資產之原帳面金額分攤至因持續參與而持續認列之部分及除列之部分。分攤予除列部分之帳面金額與因除列部分所收取之對價間之差額加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失中分攤予除列部分之總和係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之「其他利益及損失」。已認列於其他綜合損益之累計利益或損失，係依其相對公允價值分攤予持續認列部分與除列部分。

2.金融資產(民國一〇七年一月一日以前適用)

本公司之金融資產分類為：透過損益按公允價值衡量之金融資產、放款及應收款及備供出售金融資產。

(1)透過損益按公允價值衡量之金融資產

此類金融資產係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

持有供交易之金融資產係因其取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回。持有供交易金融資產以外之金融資產，本公司於下列情況之一，於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量：

- ①消除或重大減少因採用不同基礎衡量資產或負債並認列相關之利益及損失，而產生之衡量或認列不一致。
- ②金融資產係以公允價值基礎評估績效。
- ③混合工具含嵌入式衍生工具。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

此類金融資產於原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續評價按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失(包含相關股利收入及利息收入)認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失及其他收入。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

此類金融資產若屬「無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量」之權益投資，則以成本減除減損損失後之金額衡量，並列報於「以成本衡量之金融資產」。

(2)備供出售金融資產

此類金融資產係指定為備供出售或非屬其他類別之非衍生金融資產。原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價按公允價值衡量，除減損損失、按有效利率法計算之利息收入、股利收入及貨幣性金融資產外幣兌換損益認列於損益外，其餘帳面金額之變動係認列為其他綜合損益，並累積於權益項下之備供出售金融資產未實現損益。於除列時，將權益項下之利益或損失累計金額重分類至損益，並列報於營業外收入及支出項下之「其他利益及損失」。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

此類金融資產若屬「無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量」之權益投資，則以成本減除減損損失後之金額衡量，並列報於「以成本衡量之金融資產」。

權益投資之股利收入於合併公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)，並列報於營業外收入及支出項下之「其他收入」。

債券投資之利息收入係列報於營業外收入及支出項下之「其他收入」。

(3)放款及應收款

放款及應收款係無活絡市場公開報價，且具固定或可決定付款金額之金融資產，包括應收款項、其他應收款。原始認列時按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量，後續評價採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

利息收入係列報於營業外收入及支出項下之其他收入。

(4)金融資產減損

非透過損益按公允價值衡量之金融資產，於每個報導日評估減損。當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事件，致使該資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

金融資產減損之客觀證據包括發行人或債務人之重大財務困難、違約(如利息或本金支付之延滯或不償付)、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增,及由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失等。此外,備供出售權益投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於其成本時,亦屬客觀之減損證據。

針對應收帳款個別評估未有減損後,另再以組合基礎評估減損。應收款組合之客觀減損證據可能包含合併公司過去收款經驗、該群組合超過平均授信期間之延遲付款增加情況,以及與應收款拖欠有關之全國性或區域性經濟情勢變化。

以攤銷後成本衡量之金融資產,認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

以成本衡量之金融資產,認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產之相似資產市場報酬率折現之現值間之差額。該減損損失於後續期間不得迴轉。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除,惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時,係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

當備供出售金融資產發生減損時,原先已認列於其他綜合損益之累計利益與損失金額將重分類為損益。

當金融資產以攤銷後成本衡量時,若後續期間減損損失金額減少,且該減少客觀地連結至認列減損後發生之事項,則先前認列之減損損失予以迴轉認列於損益,惟該投資於減損迴轉日之帳面金額不得大於若未認列減損情況下應有之攤銷後成本。

備供出售權益工具原先認列於損益之減損損失不得迴轉並認列為損益。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益,並累積於其他權益項目之項下。備供出售債務工具之公允價值回升金額若能客觀地連結至減損損失認列於損益後發生之事項,則予以迴轉並認列為損益。

應收帳款之呆帳損失及迴升係列報於管理費用。應收帳款以外金融資產之減損損失及迴升係列報於營業外收入及支出項下之「其他利益及損失」。

(5)金融資產之除列

本公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止,或已移轉金融資產且該資產所有權幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時,始將金融資產除列。

除列單一金融資產之整體時,其帳面金額與已收取或可收取對價總額加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益-備供出售金融資產未實現損益」之金額間之差額係認列為損益,並列報於營業外收入及支出項下之「其他利益及損失」。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

當非除列單一金融資產之整體時，本公司以移轉日各部分之相對公允價值為基礎，將該金融資產之原帳面金額分攤至因持續參與而持續認列之部分及除列之部分。分攤予除列部分之帳面金額與因除列部分所收取之對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失中分攤予除列部分之總和間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之「其他利益及損失」。已認列於其他綜合損益之累計利益或損失，係依其相對公允價值分攤予持續認列部分與除列部分。

3. 金融負債及權益工具

(1) 負債或權益之分類

本公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

權益工具係指表彰本公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。本公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

與金融負債相關之利息及損失或利益係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

金融負債於轉換時重分類為權益，其轉換不產生損益。

(2) 其他金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者(包括長短期借款、應付帳款及其他應付款)，原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價採有效利率法以攤銷後成本衡量。未資本化為資產成本之利息費用列報於營業外收入及支出項下之「財務成本」。

(3) 金融負債之除列

本公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之「其他利益及損失」。

(4) 金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司有法定權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

(5) 財務保證合約

財務保證合約係指發行人於特定債務人到期無法依債務工具條款償還時，必須支付特定金額，以歸墊持有人損失之合約。

本公司發行且未指定為透過損益按公允價值衡量之財務保證合約，原始係以其公允價值減除直接可歸屬之交易成本衡量，後續則依下列孰高者衡量：(a)依國際會計準則第37號「負債準備、或有負債及或有資產」決定之合約義務金額；及(b)原始認列金額減除依收入會計政策認列之適當累計攤銷數後之餘額。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(七)存 貨

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用的地點及狀態所發生之取得必要支出及借款資本化成本。

淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額。淨變現價值之釐定方法如下：

1.營建用地

淨變現價值係參照管理當局按當時市場情況之售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎，或依最近期之市場價值(開發分析法或比較法)為基礎。

2.在建工程

淨變現價值為估計售價(當時市場情況)減除至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。

3.待售房地

淨變現價值為估計售價(當時市場情況)減除於銷售房地時所產生之成本及銷售費用。

(八)投資子公司

於編製個體財務報告時，本公司對具控制力之被投資公司係採權益法評價。在權益法下，個體財務報告當期損益及其他綜合損益與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，且個體財務報告業主權益與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

本公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失控制者，作為與業主間之權益交易處理。

(九)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始認列時以成本衡量，後續衡量亦按成本模式處理，於原始認列後以可折舊金額計算提列折舊費用，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定。成本包含可直接歸屬於取得投資性不動產之費用，自建之投資性不動產成本包含原料及直接人工、為使投資性不動產達到可使用狀態之任何可直接歸屬之其他成本及借款資本化成本。

當投資性不動產用途變更而重分類為不動產、廠房及設備時，以變更新用途時之帳面金額予以重分類。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備之認列及衡量係採成本模式，依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。自建資產成本包含原料及直接人工、任何其他使資產達預計用途之可使用狀態的直接可歸屬成本、拆卸與移除該項目及復原所在地點之成本，以及符合要件資產資本化之借款成本。

當不動產、廠房及設備包含不同組成部分，且相對於該項目之總成本若屬重大而採用不同之折舊率或折舊方法較為合宜時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產、廠房及設備之處分損益，係由不動產、廠房及設備之帳面金額與處分價款之差額決定，並以淨額認列於損益項下之其他利益及損失。

2.後續成本

若不動產、廠房及設備項目後續支出所預期產生之未來經濟效益很有可能流入本公司，且其金額能可靠衡量，則該支出認列為該項目帳面金額之一部分，被重置部分之帳面金額則予以除列。不動產、廠房及設備之日常維修成本於發生時認列為損益。

3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值後按估計耐用年限採直線法計算，並依資產之個別重大組成部分評估，若一組成部分之耐用年限不同於資產之其他部分，則此組成部分應單獨提列折舊。折舊之提列認列為損益。

租賃資產之折舊若可合理確認本公司將於租賃期間屆滿時取得所有權，則依其耐用年限提列；其餘租賃資產係依租賃期間及其耐用年限兩者較短者提列。

土地無須提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1)房屋	3~55年
(2)運輸、辦公及其他設備	3~15年
(3)租賃改良	2~3年

本公司至少於每一年度報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，若預期值與先前之估計不同時，於必要時適當調整，該變動按會計估計變動規定處理。

(十一)租 賃

1.出租人

營業租賃之租賃收益按直線基礎於租賃期間認列為收益。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，加計至租賃資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間認列為費用。為達成租賃安排而提供予承租人之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期收入。

2. 承租人

其他租賃係屬營業租賃，該等租賃資產未認列於本公司之資產負債表。

營業租賃之租金給付(不包括保險及維護等服務成本)依直線基礎於租賃期間認列為費用。由出租人提供為達成租賃安排之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金支出之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期費用。

(十二) 無形資產

1. 其他無形資產

本公司取得其他無形資產係以成本減除累計攤銷與累計減損衡量之。

2. 後續支出

後續支出僅於可增加相關特定資產的未來經濟效益時，方可將其資本化。所有其他支出於發生時認列於損益，包括內部發展之商譽及品牌。

3. 攤銷

攤銷時係以資產成本減除殘值後金額為可攤銷金額。

除商譽及非確定耐用年限無形資產外，無形資產自達可供使用狀態起，依下列估計耐用年限採直線法攤銷，攤銷數認列於損益：

電腦軟體成本 3年

本公司至少於每一年度報導日檢視無形資產之殘值、攤銷期間及攤銷方法，若有變動，視為會計估計變動。

(十三) 長期預付租金

本公司取得地上使用權時，除支付一定金額之權利金外，為使地上使用權達可使用狀態而支付必要支出亦認列為取得成本，於有效期間內逐年攤銷，並按取得該權之使用性質而列於長期預付租金或其他適當科目項下。另用以建造房屋之地上使用權於興建期間內將攤銷之權利金列入房屋建造成本，並於完工時結轉至待售房屋、不動產、廠房及設備或其他適當項目項下。

(十四) 非金融資產減損

針對存貨、建造合約產生之資產、遞延所得稅資產、員工福利產生之資產及分類為待出售之非流動資產以外之非金融資產，本公司於每一報導日評估是否發生減損，並就有減損跡象之資產估計其可回收金額。若無法估計個別資產之可回收金額，則本公司估計該項資產所屬現金產生單位之可回收金額以評估減損。

商譽、非確定耐用年限無形資產及尚未可供使用之無形資產，無論是否有減損跡象，每年定期進行減損測試。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減出售成本與其使用價值孰高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則將該個別資產或現金產生單位之帳面金額調整減少至可回收金額，並認列減損損失。減損損失係立即認列於當期損益。

為減損測試之目的，企業合併取得之商譽應分攤至本公司預期可自合併綜效受益之各現金產生單位(或現金產生單位群組)。若現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，所認列之減損損失係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。已認列之商譽減損損失，不得於後續期間迴轉。

本公司於每一報導日重新評估是否有跡象顯示，商譽以外之非金融資產於以前年度所認列之減損損失可能已不存在或減少。若用以決定可回收金額之估計有任何改變，則迴轉減損損失，以增加個別資產或現金產生單位之帳面金額至其可回收金額，惟不超過若以前年度該個別資產或現金產生單位未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

(十五)庫藏股票

本公司收回已發行之股票，依買回時所支付之對價(包括可直接歸屬成本)，以稅後淨額認列為「庫藏股票」，作為權益之減項。處分庫藏股票之處分價格高於帳面金額，其差額列為「資本公積—庫藏股票交易」；處分價格低於帳面金額，其差額則沖抵同種類庫藏股票之交易所產生之資本公積，如有不足，則借記保留盈餘。庫藏股票之帳面金額採加權平均並依收回原因分別計算。

庫藏股票註銷時，按股權比例借記「資本公積—股票發行溢價與股本」，其帳面金額如高於面值與股票發行溢價之合計數時，其差額則沖抵同種類庫藏股票所產生之資本公積，如有不足，則沖抵保留盈餘；其帳面金額低於面值與股票發行溢價之合計數者，則貸記同種類庫藏股票交易所產生之資本公積。

(十六)收入之認列

1.客戶合約之收入(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。本公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。本公司依主要收入項目說明如下：

(1)土地開發及房地銷售

本公司開發及銷售住宅不動產，且經常於興建期間或之前預售不動產。本公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對本公司通常不具其他用途。因此，本公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶，且已實際交付房地之日期為準，惟報導日前僅完成其中一項，但於期後期間已實際完成另一項者，亦認列收入。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產之法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款，但遞延期間不超過十二個月。因此，不調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。若係預售不動產，通常於簽訂合約至不動產移轉予客戶之期間分期收取款項，若合約包含重大財務組成部分，則於該期間依建案之借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。預收之款項係認列為合約負債，調整貨幣時間價值之影響時則認列利息費用及合約負債。累積之合約負債金額，於不動產移轉予客戶時轉列收入。

(2)租金收入

投資性不動產產生之租金收益於租賃期間按直線法認列，所給與之租賃誘因視為全部租賃收益之一部分，於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。轉租不動產產生之收益則認列於營業收入。

(3)財務組成部分

本公司預期所有客戶合約移轉商品或勞務予客戶之時間與客戶為該商品或勞務付款之時間間隔皆不超過一年或財務組成部分之影響對個別合約並不重大，因此，本公司不調整交易價格之貨幣時間價值。

2.收入認列(民國一〇七年一月一日以前適用)

(1)商品銷售

正常活動中銷售商品所產生之收入，係考量退回、商業折扣及數量折扣後，按已收或應收對價之公允價值衡量。收入係俟具說服力之證據存在、所有權之重大風險及報酬已移轉予買方、價款很有可能收回、相關成本與可能之商品退回能可靠估計、不持續參與商品之管理及收入金額能可靠衡量時加以認列。若折扣很有可能發生且金額能可靠衡量時，則於銷售認列時予以認列作為收入之減項。

(2)租金收入

投資性不動產產生之租金收益於租賃期間按直線法認列，所給與之租賃誘因視為全部租賃收益之一部分，於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。轉租不動產產生之收益則認列於營業收入。

(十七)客戶合約之成本(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

取得合約之增額成本

本公司若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十八)員工福利

1.確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供勞務期間內認列為損益項下之員工福利費用。

2.確定福利計畫

非屬確定提撥計畫之退職福利計畫為確定福利計畫。本公司在確定福利退休金計畫下之淨義務係分別針對各項福利計畫以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折算為現值計算。任何計畫資產的公允價值均予以減除。折現率係以到期日與本公司淨義務期限接近，且計價幣別與預期支付福利金相同之高品質公司債或政府公債之市場殖利率於財務報導日之利率為主。

企業淨義務每年由合格精算師以預計單位福利法精算。當計算結果對本公司有利時，認列資產係以未來得以從該計畫退還之資金或減少未來對該計畫之提撥等方式所可獲得經濟效益現值之總額為限。計算經濟效益現值時應考量任何適用於本公司任何計畫之最低資金提撥需求。一項效益若能在計畫期間內或計畫負債清償時實現，對本公司而言，即具有經濟效益。

當計畫內容之福利改善，因員工過去服務使福利增加之部分，相關費用立即認列為損益。

淨確定福利負債(資產)之再衡量數包含(1)精算損益；(2)計畫資產報酬，但不包括包含於淨確定福利負債(資產)淨利息之金額；及(3)資產上限影響數之任何變動，但不包括包含於淨確定福利負債(資產)淨利息之金額。淨確定福利負債(資產)再衡量數認列於其他綜合損益項目下。本公司將確定福利計畫之再衡量數認列於保留盈餘。

本公司於縮減或清償發生時，認列確定福利計畫之縮減或清償損益。縮減或清償損益包括任何計畫資產公允價值之變動及確定福利義務現值之變動。

3.短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且於提供相關服務時認列為費用。

有關短期現金紅利或分紅計畫下預期支付之金額，若係因員工過去提供服務而使本公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

(十九)所得稅

所得稅費用包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

當期所得稅包括當年度課稅所得(損失)按報導日之法定稅率或實質性立法稅率計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅的調整。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

遞延所得稅係就資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列。下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

- 1.非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得（損失）者。
- 2.因投資子公司及合資權益所產生，且很有可能於可預見之未來不會迴轉者。
- 3.商譽之原始認列。

遞延所得稅係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，並以報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

本公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

- 1.有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且
- 2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關；
 - (1)同一納稅主體；或
 - (2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減。

(二十)每股盈餘

本公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。本公司之潛在稀釋普通股包括給與員工之股票選擇權。

(廿一)部門資訊

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

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「證券發行人財務報告編製準則」編製本個體財務報告時，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。

管理階層持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於次一年度造成重大調整之相關資訊如下：

(一)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，本公司評估報導日存貨因無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依當時市場情況為估計基礎，故可能因產業受政治、經濟及房地稅制改革而產生重大變動。存貨評價估列情形請詳附註六(六)。

評價流程

本公司之會計政策及揭露包含採用公允價值衡量其金融、非金融資產及負債。本公司驗證獨立來源資料使評價結果貼近市場狀態、確認資料來源係獨立、可靠、與其他資源一致以及代表可執行價格，並定期校準評價模型、進行回溯測試、更新評價模型所需輸入值及資料及其他任何必要之公允價值調整，以確保評價結果係屬合理。投資性不動產則由本公司依金管會公告之評價方法及參數假設定期評價或委由外部估價師鑑價。

本公司在衡量其資產和負債時，盡可能使用市場可觀察之輸入值。公允價值之等級係以評價技術使用之輸入值為依據歸類如下：

(一)第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價（未經調整）。

(二)第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接（即價格）或間接（即由價格推導而得）可觀察。

(三)第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料（非可觀察參數）。

若發生公允價值各等級間之移轉事項或情況，本公司係於報導日認列該移轉。

衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳下列附註：

1.附註六(九)，投資性不動產。

2.附註六(廿五)，金融工具。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
現金及零用金	\$ 305	302
銀行存款		
支票存款	1,396,808	2,018,436
活期存款	317,646	150,642
約當現金	<u>579,024</u>	<u>849,275</u>
現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 2,293,783</u>	<u>3,018,655</u>

上述約當現金係短期票券，其到期區間分別為民國一〇八年一月及民國一〇七年一月，利率區間分別為0.60%~0.61%及0.41%。

本公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(廿五)。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	107.12.31	106.12.31
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產：		
非衍生金融資產		
上市(櫃)公司股票	\$ 23,773	-
持有供交易之金融資產：		
非衍生金融資產		
上市(櫃)公司股票	-	25,618
合 計	\$ 23,773	25,618

- 1.按公允價值再衡量認列於損益之金額請詳附註六(廿四)。
- 2.本公司已於附註六(廿五)揭露與金融工具相關之信用、貨幣及利率暴險。
- 3.民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本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

	107.12.31
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：	
國內興櫃公司股票－公信電子	\$ 351
國內非上市(櫃)公司股票－永儲	2,674
合 計	\$ 3,025

- 1.本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。民國一〇六年十二月三十一日係列報於備供出售之金融資產。
- 2.本公司因上列透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，於民國一〇七年度認列之股利收入為96千元。民國一〇七年度因公信電子減資退還股款51千元，本公司依比例將其他綜合損益轉列保留盈餘。
- 3.信用風險(包括債務工具投資之減損)及市場風險資訊請詳附註六(廿五)。
- 4.民國一〇七年十二月三十一日金融資產並未有提供作質押擔保之情形。

(四)以成本衡量之金融資產

	106.12.31
備供出售金融資產：	
國內上市(櫃)普通股－公信電子	\$ 264
國內非上市(櫃)普通股－永儲	421
合 計	\$ 685

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

1. 上述投資標的於民國一〇七年十二月三十一日係列報於透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，請詳附註六(三)。
2. 本公司所持有「以成本衡量之金融資產」之股票投資，於民國一〇六年十二月三十一日係按成本減除減損衡量，因其公允價值合理估計數之區間重大且無法合理評估各種估計數之機率，致本公司管理階層認為其公允價值無法可靠衡量。
3. 信用風險及市場風險資訊請詳附註六(廿五)。
4. 民國一〇六年十二月三十一日，上述金融資產並未有提供作質押擔保之情形。

(五) 建造合約

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

當期認列為收入之合約收入金額	<u><u>106年度</u></u> <u>\$ (9,061)</u>
----------------	--

上述建造合約於民國一〇四年申報完工，民國一〇六年度本公司與台北市政府分別就菜寮案及台北橋案權益分配達成最終協議，故調減委建款收入9,061千元。

(六) 存 貨

	107.12.31	106.12.31
預付房地款	\$ 5,716	5,716
營建用地	4,683,217	4,670,805
在建房地	12,482,269	21,387,440
待售房地	<u>15,713,320</u>	<u>3,680,895</u>
合計	<u><u>\$ 32,884,522</u></u>	<u><u>29,744,856</u></u>

民國一〇七年度及一〇六年度因存貨出售而迴轉備抵跌價損失之金額分別為4,085千元及20,999千元，因存貨沖減至淨變現價值認列存貨跌價損失26,934千元及零元。

民國一〇七年度及一〇六年度，本公司在建房地分別依2.218%及2.227%之資本化利率計算，其利息資本化之金額，請詳附註六(廿四)。

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司將待售之法定車位信託予他人之金額分別為17,905千元及26,529千元。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

截至民國一〇七年十二月三十一日止，本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668,475千元，均已實際交付各銀行信託專戶內，帳列其他金融資產—流動項下。相關信託專戶內容如下：

工程代號	107.12.31
103G	\$ 522,235
105A	74,647
950B	71,593
	\$ 668,475

(七)採用權益法之投資

本公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

	107.12.31	106.12.31
子公司	\$ 4,222,649	4,451,204

1.子公司

請參閱民國一〇七年度合併財務報告。

2.擔保

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司之採用權益法之投資已作為短期借款及應付短期票券擔保之明細，請詳附註八。

3.本公司採用權益法之投資環球購物中心(股)公司之子公司宇佳國際(股)公司(以下簡稱宇佳國際)，因業務無法開展，發生虧損，於民國一〇五年六月三十日發函予新竹市政府終止營運移轉OT投資契約，並於同年七月十一日獲新竹市政府同意終止投資契約，已於民國一〇七年九月辦理清算完竣。

4.本公司採用權益法之投資環球購物中心(股)公司之子公司冠德環球商業管理(天津)有限公司(以下簡稱冠德天津)，因出租方未履行原出租條件之承諾，本公司於民國一〇七年七月五日發函予出租方，行使解約權而解除合約，並同時向中國國際經濟貿易仲裁委員會申請仲裁，前述相關損失本公司皆依持股比例認列於投資損失項下。

(八)不動產、廠房及設備

本公司民國一〇七年度及一〇六年度不動產、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 (含運輸及 其他設備)	總 計
成本或認定成本：					
民國107年1月1日餘額	\$ 138,488	265,322	2,195	11,555	417,560
增 添	-	139	-	804	943
轉入(轉出)	-	1,017	(1,017)	-	-
民國107年12月31日餘額	\$ 138,488	266,478	1,178	12,359	418,503

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	土 地	房屋及建築	租賃改良	其他設備 (含運輸及 其他設備)	總 計
民國106年1月1日餘額	\$ 138,488	265,023	570	10,794	414,875
增 添	-	299	1,625	761	2,685
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 138,488</u>	<u>265,322</u>	<u>2,195</u>	<u>11,555</u>	<u>417,560</u>
折舊及減損損失：					
民國107年1月1日餘額	\$ -	116,244	570	6,642	123,456
本年度折舊	-	5,260	203	1,525	6,988
民國107年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>121,504</u>	<u>773</u>	<u>8,167</u>	<u>130,444</u>
民國106年1月1日餘額	\$ -	111,398	570	5,292	117,260
本年度折舊	-	4,846	-	1,350	6,196
民國106年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>116,244</u>	<u>570</u>	<u>6,642</u>	<u>123,456</u>
帳面金額：					
民國107年12月31日	<u>\$ 138,488</u>	<u>144,974</u>	<u>405</u>	<u>4,192</u>	<u>288,059</u>
民國106年12月31日	<u>\$ 138,488</u>	<u>149,078</u>	<u>1,625</u>	<u>4,913</u>	<u>294,104</u>

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日已作為應付公司債及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(九)投資性不動產

	土地及改良物	房屋及建築	總 計
成本或認定成本：			
民國107年1月1日餘額	\$ 380,564	253,938	634,502
出售	(98,477)	(40,124)	(138,601)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 282,087</u>	<u>213,814</u>	<u>495,901</u>
民國106年1月1日餘額	<u>\$ 380,564</u>	<u>253,938</u>	<u>634,502</u>
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 380,564</u>	<u>253,938</u>	<u>634,502</u>
折舊及減損損失：			
民國107年1月1日餘額	\$ 25,867	32,333	58,200
本年度折舊	-	4,509	4,509
出售	(25,867)	(20,076)	(45,943)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>16,766</u>	<u>16,766</u>
民國106年1月1日餘額	\$ 25,867	27,598	53,465
本年度折舊	-	4,735	4,735
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 25,867</u>	<u>32,333</u>	<u>58,200</u>

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	<u>土地及改良物</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>總 計</u>
帳面金額：			
民國107年12月31日	\$ <u>282,087</u>	<u>197,048</u>	<u>479,135</u>
民國106年12月31日	\$ <u>354,697</u>	<u>221,605</u>	<u>576,302</u>
公允價值：			
民國107年12月31日			\$ <u>1,062,031</u>
民國106年12月31日			\$ <u>1,156,043</u>

投資性不動產之公允價值係以獨立評價人員(具備經認可之相關專業資格，並對所評價之投資性不動產之原位及類型於近期內有相關經驗)之評價或本公司自評(參酌鄰近成交價或實際登錄成交資訊)為基礎。其公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級。

公允價值之評價係以市場價值收益法及比較法進行。若缺乏活絡市場現時價格，則評價係考量出租該不動產預期收取之估計現金流量彙總數，並採用反映該淨現金流量固有特定風險之收益率予以折現，以決定該不動產之價值。民國一〇七年度所採用之收益率為1.95%，民國一〇六年度所採用之收益率區間為0.55%~1.89%。

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本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)無形資產

本公司民國一〇七年度及一〇六年度無形資產之成本、攤銷及減損損失明細如下：

	<u>電腦軟體成本</u>
成 本：	
民國107年1月1日餘額	\$ <u>8,520</u>
民國107年12月31日餘額	\$ <u>8,520</u>
民國106年1月1日餘額	\$ 8,277
單獨取得	<u>243</u>
民國106年12月31日餘額	\$ <u>8,520</u>
攤銷及減損損失：	
民國107年1月1日餘額	\$ 7,060
本期攤銷	<u>1,298</u>
民國107年12月31日餘額	\$ <u>8,358</u>
民國106年1月1日餘額	\$ 4,301
本期攤銷	<u>2,759</u>
民國106年12月31日餘額	\$ <u>7,060</u>

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	<u>電腦軟體成本</u>
帳面價值：	
民國107年12月31日餘額	\$ <u>162</u>
民國106年12月31日餘額	\$ <u>1,460</u>

攤銷費用

民國一〇七年度及一〇六年度無形資產之攤銷費用列報於綜合損益表之下列項目：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
營業費用	\$ <u>1,298</u>	<u>2,759</u>

(十一)其他金融資產-流動

本公司其他金融資產之明細如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
其他金融資產－流動	\$ <u>1,940,390</u>	<u>1,186,917</u>

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

(十二)長期預付租金

本公司民國一〇七年度及一〇六年度長期預付租金之成本、攤銷及減損損失明細如下：

	<u>屏東地上權</u>
成本或認定成本：	
民國107年12月31日餘額	\$ <u>63,000</u>
民國106年12月31日餘額	\$ <u>63,000</u>
攤銷：	
民國107年1月1日餘額	\$ 25,657
本期攤銷	<u>1,578</u>
民國107年12月31日餘額	\$ <u>27,235</u>
民國106年1月1日餘額	\$ 24,079
本期攤銷	<u>1,578</u>
民國106年12月31日餘額	\$ <u>25,657</u>
帳面金額：	
民國107年12月31日	\$ <u>35,765</u>
民國106年12月31日	\$ <u>37,343</u>

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司之長期預付租金均未提供作長期借款之擔保品。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十三)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
無擔保銀行借款	\$ 3,250,000	1,934,000
擔保銀行借款	<u>15,934,508</u>	<u>18,454,766</u>
合 計	<u>\$ 19,184,508</u>	<u>20,388,766</u>
利率區間	<u>1.45%~2.64%</u>	<u>1.48%~2.75%</u>

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(十四)應付短期票券

本公司應付短期票券之明細如下：

	<u>107.12.31</u>	
	<u>利率區間</u>	<u>金 額</u>
應付商業本票	-	\$ -
	<u>106.12.31</u>	
	<u>利率區間</u>	<u>金 額</u>
應付商業本票	1.71%~1.80%	\$ <u>509,289</u>

本公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形，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

本公司應付公司債明細如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
有擔保普通公司債	\$ 4,500,000	4,500,000
減：一年內到期	<u>(1,000,000)</u>	<u>(2,000,000)</u>
應付公司債-非流動	<u>\$ 3,500,000</u>	<u>2,500,000</u>

本公司民國一〇七年一月十五日及十月十五日發行有擔保普通公司債，金額皆為1,000,000千元，票面利率分別為1.05%及0.88%，發行期間皆為5年。民國一〇六年度未發行公司債。

(十六)營業租賃

1.承租人租賃

不可取消之營業租賃的應付租金付款情形如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
一年內	\$ 15,213	20,143
一年至五年	19,916	74,764
五年以上	<u>-</u>	<u>786,732</u>
	<u>\$ 35,129</u>	<u>881,639</u>

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

- (1)本公司以營業租賃承租台灣省屏東農田水利會之屏東公園段土地，租賃期間原為三十年，租金依合約條件按申報地價10%計算給付。於民國一〇〇年下半年度協議延長租賃期間十年，並支付權利金16,000千元，本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。另，本公司之子公司已依約承擔該項租賃之所有權利義務，關於此項租賃之資訊，請詳附註七說明。
- (2)本公司向國防部政治作戰局承租台北市松山區民生段之土地地上權，每年租金係按當年度申報地價3%支付，該約於民國一〇七年十一月約定由玉山銀行概括承受。
- (3)於民國一〇七年度及一〇六年度營業租賃列報於損益之費用分別為21,260千元及6,556千元

2.出租人租賃

不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款情形如下：

	107.12.31	106.12.31
一年內	\$ 10,526	11,076
一年至五年	32,179	47,613
五年以上	14,030	18,602
	\$ 56,735	77,291

本公司以營業租賃出租投資性不動產，請詳附註六(九)。

民國一〇七年度及一〇六年度由投資性不動產產生之租金收入分別為10,558千元及10,885千元；另尚無發生重大維護及保養費用。

(十七)員工福利

1.確定福利計畫

本公司確定福利義務現值與計畫資產公允價值之調節如下：

	107.12.31	106.12.31
確定福利義務現值	\$ 12,805	12,461
計畫資產之公允價值	(1,694)	(1,368)
淨確定福利義務負債	\$ 11,111	11,093

本公司員工福利負債明細如下：

	107.12.31	106.12.31
短期帶薪假負債	\$ 2,711	2,230

本公司之確定福利計畫提撥至台灣銀行之勞工退休準備金專戶。適用勞動基準法之每位員工之退休支付，係依據服務年資所獲得之基數及其退休前六個月之平均薪資計算。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(1) 計畫資產組成

本公司依勞動基準法提撥之退休基金係由勞動部勞動基金運用局統籌管理，依「勞工退休基金收支保管及運用辦法」規定，基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益。

截至報導日，本公司之台灣銀行勞工退休準備金專戶餘額計1,694千元。勞工退休基金資產運用之資料包括基金收益率以及基金資產配置，請詳勞動部勞動基金運用局網站公布之資訊。

(2) 確定福利義務現值之變動

本公司民國一〇七年度及一〇六年度確定福利義務現值變動如下：

	107年度	106年度
1月1日確定福利義務	\$ 12,461	19,630
當期服務成本及利息	150	225
淨確定福利負債(資產)再衡量數		
— 因財務假設變動所產生之精算損益	284	146
— 經驗調整	487	539
計畫已支付之福利	(577)	(8,079)
12月31日確定福利義務	\$ 12,805	12,461

(3) 計畫資產公允價值之變動

本公司民國一〇七年度及一〇六年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

	107年度	106年度
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 1,368	3,805
利息收入	7	5
淨確定福利負債(資產)再衡量數		
— 計畫資產報酬(不含當期利息)	162	41
已提撥至計畫之金額	734	5,596
計畫已支付之福利	(577)	(8,079)
12月31日計畫資產之公允價值	\$ 1,694	1,368

(4) 本公司民國一〇七年度及一〇六年度均無確定福利計畫資產之上限影響數。

(5) 認列為損益之費用

本公司民國一〇七年度及一〇六年度認列為損益之費用如下：

	107年度	106年度
確定福利義務之利息成本	\$ 150	225
淨確定福利負債(資產)之淨利息	(7)	(5)
	\$ 143	220

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(6)認列為其他綜合損益之淨確定福利負債(資產)之再衡量數

本公司民國一〇七年度及一〇六年度認累計認列為其他綜合損益之淨確定福利負債(資產)之再衡量數如下：

	107年度	106年度
1月1日累積餘額	\$ (9,275)	(8,631)
本期認列	(609)	(644)
12月31日累積餘額	\$ (9,884)	(9,275)

(7)精算假設

本公司於財務報導結束日所使用之主要精算假設如下：

	107.12.31	106.12.31
折現率	1.15 %	1.30 %
未來薪資增加	1.75 %	1.75 %

本公司預計於民國一〇七年度報導日後之一年內支付予確定福利計畫之提撥金額為225千元。

確定福利計畫之加權平均存續期間為10.4年。

(8)敏感度分析

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日當採用之主要精算假設變動對確定福利義務現值之影響如下：

	對確定福利義務之影響	
	增加	減少
107年12月31日		
折現率(變動0.25%)	(337)	350
未來薪資增加(變動1%)	1,454	(1,288)
106年12月31日		
折現率(變動0.25%)	(361)	375
未來薪資增加(變動1%)	1,584	(1,391)

上述之敏感度分析係基於其他假設不變的情況下分析單一假設變動之影響。實務上許多假設的變動則可能是連動的。敏感度分析係與計算資產負債表之淨確定福利負債所採用的方法一致。

本期編製敏感度分析所使用之方法與假設與前期相同。

2.確定提撥計畫

本公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6.00%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。在此計畫下本公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇七年度及一〇六年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為4,312千元及4,170千元，業已提撥至勞工保險局。

(十八)所得稅

總統府於民國一〇七年二月七日頒布所得稅法修正案將營利事業所得稅率自民國一〇七年度起由17%調高至20%。

1.所得稅費用

本公司民國一〇七年度及一〇六年度費用明細如下：

	107年度	106年度
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 89,680	-
未分配盈餘加徵百分之十	5,064	8,372
調整前期之當期所得稅	(42)	911
土地增值稅	94,432	109,872
	189,134	119,155
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	6,537	(6,537)
遞延所得稅利益	6,537	(6,537)
所得稅費用	\$ 195,671	112,618

本公司民國一〇七年度及一〇六年度皆無直接認列於權益及認列於其他綜合損益下之所得稅費用。

本公司民國一〇七年度及一〇六年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	107年度	106年度
稅前淨利	\$ 702,919	458,903
按本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 140,584	78,014
土地免稅所得	(107,925)	(63,177)
遞延利息支出之財稅差異	(15,524)	(22,326)
權益法認列之國內投資利益	27,902	(19,571)
透過損益按公允價值衡量之金融資產評價損失	369	26
未認列暫時性差異之變動	6,537	-
前期低(高)估	(42)	911
土地增值稅	94,432	109,872
未分配盈餘加徵百分之十	5,064	8,372
其他	44,274	20,497
	\$ 195,671	112,618

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.遞延所得稅資產

(1)未認列遞延所得稅資產

本公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
可減除暫時性差異	\$ <u>27,337</u>	<u>18,920</u>

(2)已認列之遞延所得稅資產

民國一〇七年度之遞延所得稅資產之變動如下：

	<u>虧損扣抵</u>
民國107年1月1日餘額	\$ 6,537
貸記損益表	<u>(6,537)</u>
民國107年12月31日餘額	\$ <u>-</u>
民國106年1月1日餘額	\$ -
貸記損益表	<u>6,537</u>
民國106年12月31日餘額	\$ <u>6,537</u>

課稅損失係依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。

3.本公司營利事業所得稅結算申報除民國一〇四年度尚未獲核定外，已奉稽徵機關核定至民國一〇五年度。

(十九)資本及其他權益

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司額定股本總額皆為6,500,000千元，每股面額10元，股份皆為650,000千股。已發行股份皆為普通股503,791千股。

1.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
發行股票溢價	\$ 827,906	827,906
公司債轉換溢價	236,408	236,408
庫藏股票交易	243,911	238,598
處分資產增益	34,912	34,912
其他	<u>25,728</u>	<u>25,324</u>
	\$ <u>1,368,865</u>	<u>1,363,148</u>

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.保留盈餘

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

(1)法定盈餘公積

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，公司應就稅後純益提撥百分之十為法定盈餘公積，直至與資本總額相等為止。公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

(2)特別盈餘公積

本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額與所提列特別盈餘公積餘額之差額，自當期損益與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。截至民國一〇七年十二月三十一日，特別盈餘公積餘額為32,521千元。

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一〇七年六月二十七日及一〇六年六月十六日經股東常會決議民國一〇六年度及一〇五年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	106年度		105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	\$ 0.50	251,896	1.10	554,170

3.庫藏股

於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司之子公司持有本公司股票情形如下：

單位：千股

子公司名稱	107.12.31			106.12.31		
	股數	帳面價值	市價	股數	帳面價值	市價
根基營造	500	\$ 1,222	10,225	500	1,222	10,200
捷群投資	8,518	55,384	174,202	8,518	55,384	173,767
冠慶機電	1,607	14,590	32,863	1,607	14,590	32,783
	10,625	\$ 71,196	217,290	10,625	71,196	216,750

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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	合 計
民國107年1月1日餘額	\$ (32,521)	-	(32,521)
追溯適用新準則之調整數	-	(1,538)	(1,538)
民國107年1月1日重編後餘額	(32,521)	(1,538)	(34,059)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	6,611	-	6,611
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 未實現損益之份額	-	1,902	1,902
民國107年12月31日餘額	<u>\$ (25,910)</u>	<u>364</u>	<u>(25,546)</u>
民國106年1月1日	\$ (25,004)	-	(25,004)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	(7,517)	-	(7,517)
民國106年12月31日餘額	<u>\$ (32,521)</u>	<u>-</u>	<u>(32,521)</u>

(二十)每股盈餘

民國一〇七年度及一〇六年度本公司基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

1.基本每股盈餘

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利

	107年度	106年度
	繼續營業單位	繼續營業單位
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	<u>\$ 507,248</u>	<u>346,285</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數

	107年度	106年度
1月1日已發行普通股	503,791	503,791
庫藏股之影響	(10,625)	(10,625)
12月31日普通股加權平均流通在外股數	<u>493,166</u>	<u>493,166</u>
基本每股盈餘	<u>\$ 1.03</u>	<u>0.70</u>

2.稀釋每股盈餘

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)

	107年度	106年度
	繼續營業單位	繼續營業單位
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(稀釋)	<u>\$ 507,248</u>	<u>346,285</u>

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
12月31日普通股加權平均流通在外股數(基本)	493,166	493,166
員工股票酬勞之影響	<u>56</u>	<u>335</u>
12月31日普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	<u>493,222</u>	<u>493,501</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 1.03</u>	<u>0.70</u>

(廿一)客戶合約之收入

1.收入明細

民國一〇七年度之收入明細如下：

	<u>107年度</u>
客戶合約所認列之收入	\$ 7,489,121
投資性不動產租金收入	<u>13,651</u>
	<u>\$ 7,502,772</u>

2.收入之細分

	<u>107年度</u>
收入認列時點：	
於某一時點移轉之商品	\$ 7,489,121
隨時間逐步移轉之收入	<u>13,651</u>
合 計	<u>\$ 7,502,772</u>

民國一〇六年度之收入金額請詳附註六(十六)及(廿二)。

3.合約餘額

	<u>107.12.31</u>	<u>107.1.1</u>
應收帳款	\$ 500,346	376,694
減：備抵損失	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 500,346</u>	<u>376,694</u>
合約負債－房地銷售	<u>\$ 3,937,293</u>	<u>1,128,473</u>

民國一〇六年十二月三十一日建造合約之揭露請詳附註六(五)。

民國一〇七年一月一日合約負債期初餘額於民國一〇七年度認列為收入之金額為763,636千元。合約負債主要係因依約預收之房地款項但該房地之所有權或控制權尚未完全移轉所產生，本公司將於房地交付予客戶時轉列收入。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(廿二)收入

本公司民國一〇六年度之收入明細如下：

	106年度
房地銷售收入	\$ 4,773,414
租賃收入	15,261
減：銷貨折讓	(9,061)
	\$ 4,779,614

(廿三)員工及董事、監察人酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥不低於0.1%~1%為員工酬勞及不高於2%為董事及監察人酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

本公司民國一〇七年度及一〇六年度員工酬勞估列金額分別為7,247千元及4,731千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為14,493千元及9,462千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事、監察人酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事及監察人酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一〇七年度及一〇六年度之營業費用。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，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。前述董事會決議分派之員工及董事、監察人酬勞金額與本公司民國一〇七年度及一〇六年度個體財務報告估列金額並無差異。

(廿四)營業外收入及支出

1.其他收入

本公司之其他收入明細如下：

	107年度	106年度
利息收入		
銀行存款、附買回債券息及押金息	\$ 2,197	1,565
工程存出保證金折現	2,444	856
其他	11	445
股利收入	1,259	1,069
	\$ 5,911	3,935

2.其他利益及損失

本公司之其他利益及損失明細如下：

	107年度	106年度
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨損	\$ (1,845)	(151)
處分投資性不動產利益	365	-
其他收入	24,784	52,932
其他支出	(7,278)	(6,476)
	\$ 16,026	46,305

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.財務成本

本公司之財務成本明細如下：

	107年度	106年度
利息費用		
銀行借款及押金息	\$ 442,843	362,832
公司債利息及手續費	118,726	119,933
其他	170	-
減：利息資本化	(202,918)	(307,224)
	\$ 358,821	175,541

(廿五)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

本公司從事不動產開發銷售業務，其客戶群主要為廣大消費者，並未顯著集中與單一客戶進行交易且銷售區域分散，故應收帳款之信用風險並無顯著集中之虞。

2.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
107年12月31日					
非衍生金融負債					
擔保銀行借款	\$ 15,934,508	16,317,017	10,343,765	5,973,252	-
無擔保銀行借款	3,250,000	3,485,681	323,622	1,616,754	1,545,305
應付票據、帳款及其他應付款	3,292,055	3,292,055	3,292,055	-	-
普通公司債(含一年內到期)	4,500,000	4,633,138	1,010,192	1,538,318	2,084,628
存入保證金	1,811	1,811	1,811	-	-
	\$ 26,978,374	27,729,702	14,971,445	9,128,324	3,629,933
106年12月31日					
非衍生金融負債					
擔保銀行借款	\$ 18,454,766	18,968,898	8,588,864	10,315,235	64,799
無擔保銀行借款	1,934,000	2,012,975	963,644	541,690	507,641
應付短期票券	509,289	510,000	510,000	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	2,055,907	2,055,907	2,055,907	-	-
普通公司債(含一年內到期)	4,500,000	4,597,571	2,017,811	1,025,692	1,554,068
存入保證金	2,201	2,201	2,201	-	-
	\$ 27,456,163	28,147,552	14,138,427	11,882,617	2,126,508

本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形。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.利率分析

本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。本公司內部向主要管理人員報告利率時所使用之變動率，為利率增加或減少1%，此亦代表管理人員對利率之合理可能變動範圍之評估。

若報導日利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一〇七年度及一〇六年度之稅前淨利將減少或增加191,845千元及203,888千元，考量利息資本化後之稅前淨利將減少或增加103,586千元及31,237千元，主因係本公司有變動利率借款。

4.其他價格風險

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

報導日證券價格	107年度		106年度	
	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%	303	2,377	-
下跌10%	\$ (303)	(2,377)	-	(2,562)

5.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

本公司透過損益按公允價值衡量之金融資產及備供出售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，及於活絡市場無報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

	107.12.31				
	帳面金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
持有供交易之非衍生金融資產	\$ 23,773	23,773	-	-	23,773
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	\$ 3,025	351	-	2,674	3,025
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 2,293,783	-	-	-	-
應收票據及帳款(含關係人)	500,346	-	-	-	-
其他金融資產—流動	1,940,390	-	-	-	-
小計	4,734,519	-	-	-	-
合計	\$ 4,761,317	24,124	-	2,674	26,798

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

		107.12.31				
		公允價值				
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合計	
按攤銷後成本衡量之金融負債						
短期借款	\$19,184,508	-	-	-	-	
應付票據、帳款及其他應付款	3,292,055	-	-	-	-	
應付公司債(含一年內到期部分)	4,500,000	-	-	-	-	
存入保證金	1,811	-	-	-	-	
合計	<u>\$26,978,374</u>	-	-	-	-	
		106.12.31				
		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						
持有供交易之非衍生金融資產	\$ 25,618	25,618	-	-	25,618	
備供出售金融資產						
以成本衡量之金融資產	\$ 685	-	-	-	-	
放款及應收款						
現金及約當現金	\$ 3,018,655	-	-	-	-	
應收票據及帳款(含關係人)	387,913	-	-	-	-	
其他金融資產-流動	1,186,917	-	-	-	-	
小計	<u>4,593,485</u>	-	-	-	-	
合計	<u>\$ 4,619,788</u>	<u>25,618</u>	-	-	<u>25,618</u>	
按攤銷後成本衡量之金融負債						
短期借款	\$20,388,766	-	-	-	-	
應付短期票券	509,289	-	-	-	-	
應付票據、帳款及其他應付款	2,055,907	-	-	-	-	
應付公司債(含一年內到期部分)	4,500,000	-	-	-	-	
存入保證金	2,201	-	-	-	-	
合計	<u>\$27,456,163</u>	-	-	-	-	

(2)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(2.1)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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本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：

- 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

	透過其他綜合損益按公允價值衡量 (備供出售金融資產)		
	無公開報價 之權益工具	債券投資	合計
民國107年1月1日	\$ <u>421</u>	<u>-</u>	<u>421</u>
民國107年12月31日	\$ <u>2,674</u>	<u>-</u>	<u>2,674</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)」，其中與民國一〇七年十二月三十一日仍持有之資產相關者如下：

	<u>107年度</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>2,253</u>

(4) 重大不可觀察輸入值（第三等級）之公允價值衡量之量化資訊

本公司公允價值衡量歸類為第三等級主要有透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。

本公司多數公允價值歸類為第三等級僅具單一重大不可觀察輸入值，僅無活絡市場之權益工具投資具有複數重大不可觀察輸入值。無活絡市場之權益工具投資之重大不可觀察輸入值因彼此獨立，故不存在相互關聯性。

重大不可觀察輸入值之量化資訊列表如下：

項目	評價技術	重大不可觀察輸入值	重大不可觀察輸入值與公允價值關係
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—無活絡市場之權益工具投資	可類比上市上櫃公司法	<ul style="list-style-type: none"> • 本益比乘數(107.12.31為9.3) • 缺乏市場流通性折價(107.12.31為27.2%) 	<ul style="list-style-type: none"> • 乘數愈高，公允價值愈高 • 缺乏市場流通性折價愈高，公允價值愈低

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(5)對第三等級之公允價值衡量，公允價值對合理可能替代假設之敏感度分析

本公司對金融工具之公允價值衡量係屬合理，惟若使用不同之評價模型或評價參數可能導致評價之結果不同。針對分類為第三等級之金融工具，若評價參數變動，則對本期損益或其他綜合損益之影響如下：

	輸入值	向上或下 變動	公允價值變動反應於 本期損益		公允價值變動反應於 其他綜合損益	
			有利變動	不利變動	有利變動	不利變動
民國107年12月31日						
透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產						
無活絡市場之權益工具投資	本益比乘 數	10%	-	-	267	(267)
無活絡市場之權益工具投資	流通性折價	10%	-	-	267	(267)

(6)各等級間的移轉

本公司持有之股票具有活絡市場之公開報價而被歸類於第一等級，於民國一〇七年度及一〇六年度公允價值之等級並無變動，故於民國一〇七年度及一〇六年度並無各等級移轉之情形。

(廿六)財務風險管理

1.概要

本公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

本附註表達本公司上述各項風險之暴險資訊、本公司衡量及管理風險之目標、政策及程序。進一步量化揭露請詳個體財務報告各該附註。

2.風險管理架構

(1)風險管理政策：

企業在營運過程中常會遭遇到許多可能威脅經營的不確定因素，為及早發現並加以管控，降低風險發生所帶來的損失，須有良好的風險管理政策。本公司董事會依照營運策略、經營環境及部門計劃，制定整體風險管理政策，其主要內容包含環境面、內外部作業流程面及策略決策面等。另，董事會對於各項風險管理的決議、交付事項、監督及後續執行情形等，都應提出風險管理報告，俾未來經營管理再面臨類似或相同的問題時，可參考過往的經驗並提出更好的解決方案。

(2)風險管理之組織架構：

本公司每一層級或部門均負有風險責任，一旦發現狀況不對，應迅速向稽核室或高階管理階層通報，並及早尋求解決方案，決策者亦應於最短時間內採取行動。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司風險管理之組織架構如下：

組織名稱	權責範圍
董事會	制定風險管理政策 確保風險管理機制之有效運作及資源配置
高階管理階層	執行董事會風險管理決策 協調跨部門之風險管理事務
稽核室	進行日常風險管理作業查核 監督風險管理活動，並向董事會及監察人提報執行情形
其他各部門	彙整風險管理活動執行結果 執行日常風險管理作業 視環境改變，決定風險類別，並擬訂承擔方案

3.信用風險

信用風險係本公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險，主要來自於本公司應收客戶之帳款及證券投資。

(1)應收帳款及其他應收款

本公司之信用風險暴險主要受每一客戶個別狀況影響。惟管理階層亦考量本公司客戶基礎之統計資料，包括客戶所屬產業及國家之違約風險，因這些因素可能會影響信用風險。本公司民國一〇七年度及一〇六年度之收入皆係來自於國內客戶銷售；本公司從事不動產開發銷售業務戶產生之應收房地款之往來對象多為一般個人，收受款項主係以匯款、收現票及銀行房地融資款撥付等方式，故相關之信用風險低。

本公司設置有備抵呆帳帳戶以反映對應收帳款及其他應收款及投資已發生損失之估計。備抵帳戶主要組成部分包含了與個別重大暴險相關之特定損失組成部分，及為了相似資產群組之已發生但尚未辨認之損失所建立之組合損失組成部分。組合損失備抵帳戶係根據相似金融資產之歷史付款統計資料決定。

(2)投 資

銀行存款、固定收益投資及其他金融工具之信用風險，係由本公司財務部門衡量並監控。由於本公司之交易對象及履約他方均係信用良好之銀行及具投資等級以上之金融機構、公司組織及政府機關，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

(3)保 證

本公司政策規定可提供財務保證予持股50%以上之子公司及共同合作方。截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司均未提供上述背書保證。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.流動性風險

流動性風險係本公司無法交付現金或其他金融資產以清償金融負債，未能履行相關義務之風險。本公司管理流動性之方法係透過現金流量預測監控公司資金需求，且在任何時候維持足夠之未支用借款承諾額度，盡可能確保本公司在一般及具壓力之情況下，皆有足夠之流動資金以支應到期之負債，而不致發生不可接受之損失或使本公司之聲譽遭受到損害之風險。

5.市場風險

市場風險係指因市價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響本公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

(1)利率風險

本公司藉由維持適當之固定及浮動利率組合並定期評估，以確保採用最符合成本效益之策略。

(2)其他市價風險

權益價格風險係本公司為部分填補確定福利退休義務之未提撥部位而持有備供出售權益工具所產生之風險。本公司之管理階層依據市價指數調配投資組合中股票及債券之比例。投資組合中重大投資均採個別管理。

(廿七)資本管理

本公司之資本管理目標係保障繼續經營之能力，以持續提供股東報酬及其他利害關係人利益，並維持最佳資本結構以降低資金成本。

為維持或調整資本結構，本公司可能調整支付予股東之股利、減資退還股東股款、發行新股或出售資產以清償負債。

本公司與同業相同，係以負債資本比率為基礎控管資本。該比率係以淨負債除以資本總額計算。淨負債係資產負債表所列示之負債總額減去現金及約當現金。資本總額係權益之全部組成部分(亦即股本、資本公積、保留盈餘、其他權益)加上淨負債。

民國一〇七年度本公司之資本管理策略與民國一〇六年度一致，即維持負債資本比率於69%至71%之間，確保能以合理之成本進行融資。民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
負債總額	\$ 31,276,346	28,750,182
減：現金及約當現金	<u>(2,293,783)</u>	<u>(3,018,655)</u>
淨負債	28,982,563	25,731,527
權益總額	<u>11,836,993</u>	<u>11,346,965</u>
調整後資本	<u>\$ 40,819,556</u>	<u>37,078,492</u>
負債資本比率	<u>71%</u>	<u>69%</u>

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

七、關係人交易

(一) 母公司與最終控制者

本公司為本公司及本公司之子公司之最終控制者。

(二) 關係人名稱及關係

於本個體財務報告之涵蓋期間內與本公司有交易之關係人及本公司之子公司如下：

關係人名稱	與本公司之關係
根基營造(股)公司(根基營造)	本公司之子公司
環球購物中心(股)公司(環球購物)	本公司之子公司
冠誠生活(股)公司(冠誠生活)	本公司之子公司
捷群投資(股)公司(捷群投資)	本公司之子公司
頂天營造有限公司(頂天營造)	本公司之子公司
冠慶機電(股)公司(冠慶機電)	本公司之子公司
冠鼎環球有限公司(HK)(冠鼎環球)	本公司之子公司
宇佳國際(股)公司(宇佳國際)	本公司之子公司
冠樺生活(股)公司(冠樺生活)	本公司之子公司
冠德環球商業管理(天津)有限公司 (冠德環球(天津))	本公司之子公司
冠友生活(股)公司(冠友生活)	本公司之子公司
潤得康資訊服務(股)公司(潤得康)	本公司之關聯企業
財團法人冠德玉山教育基金會(玉山基金會)	其董事長與本公司董事長係二親等關係

(三) 與關係人間之重大交易事項

1. 進貨

本公司向關係人進貨金額如下：

107年度	合約總價(未稅)	進貨(本期計價)	累積計價金額
子公司－根基營造	\$ 25,156,833	6,858,591	12,753,510
子公司－根基營造	\$ 22,745,159	3,979,197	7,770,811

本公司發包予關係人之工程係依關係企業營造工程發包作業規定，依據工程預算加計合理管理費用及利潤，經比價、議價程序，呈主管核可後為其承攬價格。

本公司與關係人之付款條件分別為50%支付即期票、50%支付90天期票或100%即期、100%支付90天期票。

2. 向關係人購買勞務

	進 貨	
	107年度	106年度
關聯企業	\$ 975	135

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.應付關係人款項

本公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	107.12.31	106.12.31
應付票據－關係人	子公司－根基營造	\$ 1,899,951	506,929
應付帳款－關係人	子公司－根基營造	770,072	1,000,831
"	子公司－頂天營造	10,339	27,280
"	本公司之關聯企業	307	-
		<u>\$ 2,680,669</u>	<u>1,535,040</u>

4.背書保證

關係人為本公司提供背書保證之情形如下：

關係人名稱	107.12.31	106.12.31
子公司	<u>\$ 28,384</u>	<u>28,384</u>

5.租賃

(1)向關係人承租房地

本公司向子公司承租辦公大樓及車位，租期為一年，民國一〇七年度及一〇六年度租金費用分別為3,360千元及2,229千元。

(2)出租房地予關係人

本公司出租辦公大樓之部分空間予子公司及其他關係人，租期分別為一年。民國一〇七年度及一〇六年度租金收入皆為2,482千元。

6.其他

(1)本公司於民國一〇〇年下半年度與環球購物簽訂屏東地上權之使用協議，依約分別計收原未屆期及展期之地上權權利金價款計31,464千元及16,000千元，合計47,464千元，期間共計30年。截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日止，尚未攤銷餘額分別為35,765千元及37,343千元，帳列長期預付租金項下。另於民國一〇七年度及一〇六年度收取之租金總額皆為4,651千元。

(2)本公司於民國一〇七年度及一〇六年度捐贈予玉山基金會分別為5,500千元及5,000千元，以作為基金會推展會務之用。

(四)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	107年度	106年度
短期員工福利	\$ 39,366	30,367
退職後福利	83	11,005
	<u>\$ 39,449</u>	<u>41,372</u>

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

八、質押之資產

本公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	107.12.31	106.12.31
待售房地	銀行借款	\$ 11,257,912	2,975,891
營建用地	"	3,318,550	3,106,597
在建房地	"	10,085,022	19,591,029
投資性不動產及不動產、廠房 及設備淨額	"	762,597	844,767
其他金融資產-流動	銀行借款、預收價金信託及 履約保證	1,724,615	800,636
採權益法評價之長期股權投資	銀行借款及履約保證	3,201,147	2,636,285
		<u>\$ 30,349,843</u>	<u>29,955,205</u>

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.本公司與客戶簽訂之預售及成屋銷售合約價款如下：

	107.12.31	106.12.31
已簽訂之銷售合約價款	<u>\$ 13,474,401</u>	<u>7,514,510</u>
已依約收取金額	<u>\$ 3,937,293</u>	<u>1,128,473</u>

2.本公司於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，因合建分屋及聯合開發案所支付之存出保證金及存出保證票據分別為217,759千元、1,040,477千元及356,928千元、1,129,538千元。

3.於民國一〇七年及一〇六年十二月經本公司董事會通過，擬捐助「財團法人冠德玉山教育基金會」，並承諾於民國一〇八年度及一〇七年度分別捐贈4,000千元及5,500千元，以作為該基金會推展會務之用。

(二)或有負債：

本公司與捷運局聯合開發菜寮案之權配協商及仲裁等作業，依據合約第五條第五項規定雙方無法達成協議時，得申請由台北市政府代為協調，若經協調二次無法達成協議時，則應於協調會後三十日內取得土地所有人合意就權益分配事項交付仲裁。本案已於民國一〇六年十二月二十二日與台北市捷運局雙方達成最終協議，投資人分配權值比例為46.81%，故本公司須找補台北市政府計1,448千元及調減委建款收入9,061千元。

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個體財務報告附註(續)

十二、其他

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	107年度			106年度		
	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	-	119,392	119,392	-	109,625	109,625
勞健保費用	-	8,472	8,472	-	7,724	7,724
退休金費用(註)	-	4,455	4,455	-	15,312	15,312
董事酬金	-	15,645	15,645	-	10,775	10,775
其他員工福利費用	-	8,624	8,624	-	5,568	5,568
折舊費用	4,927	6,570	11,497	5,153	5,778	10,931
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	1,298	1,298	-	2,759	2,759

註：民國一〇六年度包含退職所得10,922千元。

本公司民國一〇七年度及一〇六年度員工之平均人數分別為100人及94人，其中未兼任員工之董事人數分別為3人及2人。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇七年度本公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：

單位：新台幣千元

編 號	背書保 證者公 司名稱	被背書保證對象 關係 (註一)	對單一企 業背書保 證限額	本期最高 背書保證 餘額	期末背 書保證 餘額	實際動 支金額	以財產擔 保之背書 保證金額	累計背書保證金 額佔最近期財務 報表淨值之比率	背書保 證最高 限額	屬母公司 對子公司背 書保證	屬子公司 對母公司背 書保證	屬對大陸 地區背 書保證
0	根基營造	冠德建設 母子公司	\$ 5,065,596	14,192	14,192	14,192	-	0.56%	5,065,596	N	Y	N
1	頂天營造	冠德建設 母子公司	47,838	14,192	14,192	14,192	-	29.67%	47,838	N	Y	N
1	"	根基營造 母子公司	7,175,763	1,850,540	1,376,500	1,376,500	-	3.868.35%	14,351,526	N	Y	N
1	"	兆弘機電 1	7,175,763	137,628	-	-	-	287.70%	14,351,526	N	N	N
1	"	開辰昌建 築師 1	7,175,763	12,280	-	-	-	25.67%	14,351,526	N	N	N
3	環球購物	冠友生活 3	2,501,454	380,000	200,000	20,000	-	4.80%	5,002,908	Y	N	N
3	"	冠樺生活 2	2,501,454	150,000	150,000	120,000	-	3.60%	5,002,908	Y	N	N
3	"	冠德環球 (天津) 3	2,501,454	795,200	646,500	411,846	-	15.51%	5,002,908	Y	N	Y

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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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120%為限，對單一企業背書保證金額則以不超過該公司最近期財務報表淨值60%為限。

3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：新台幣千元／千股

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末				備註
				股 數	帳面金額	持股比率	公允價值(註)	
冠德公司	股票—富邦金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	505	23,773	- %	23,773	
"	股票—永儲	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	198	2,674	0.20 %	2,674	
"	股票—公信	-	"	29	351	0.05 %	351	
根基營造	受益憑證—復華神盾基金	-	透過損益按公平價值衡量之金融資產—流動	565	12,774	- %	12,774	
"	受益憑證—華頓平安貨幣市場基金	-	"	439	5,061	- %	5,061	
捷群公司	股票—富邦金	-	"	472	22,184	- %	22,184	
"	股票—永豐金	-	"	211	2,175	- %	2,175	
"	受益憑證—復華中國新經濟A股基金	-	"	766	5,277	- %	5,277	
"	股票—匯頂電腦	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	405	-	0.78 %	-	
冠慶機電	股票—富邦金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	419	19,704	- %	19,704	
"	股票—遠見天下文化出版	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	132	4,571	0.59 %	4,571	

註：若無市價，係以資產負債表日之帳面價值為市價。

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

5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面價值	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
冠德建設	存貨—待售房地	107.09.28	係出售存貨，故不適用	不適用	330,807	330,807	不適用	○○科技(股)公司	非關係人	出售存貨	鑑價	無
冠德建設	存貨—在建房地	107.11.09	"	-	6,088,000	2,435,200	"	玉山商業銀行(股)公司	"	"	"	"

註：上述金額皆以未稅表達。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額(註一)	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
冠德公司	根基營造	採權益法評價之被投資公司	進貨-980F等	6,858,591	81.10 %	50%為即期、50%為90天或100%為即期、100%為90天	約當	與一般略長	(2,670,023)	83.45 %	註二
根基營造	冠德公司	對根基營造採權益法評價之投資公司	041B等	(6,858,591)	(57.78) %	依合約逐期付款或與一般交易相當	"	"	2,626,309	78.07 %	

註一：係指本期計價金額。

註二：應收(付)差異數係根基營造之合約資產。

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

帳列應收款項之公司	交易對象	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期後收回金額	提列備抵損失金額
					金額	處理方式		
根基營造	冠德公司	對根基營造採權益法評價之投資公司	2,626,309	3.28	-	-	721,760	-

9.從事衍生工具交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇七年度本公司之轉投資事業資訊如下：

單位：新台幣千元/千股

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
冠德公司	根基營造	台灣	綜合營造業等	374,353	374,353	36,248	34.18 %	552,485	407,506	113,943	子公司
"	環球購物	台灣	超級市場業、百貨公司業、國際貿易業、醫療器材批發及零售業等	3,209,395	3,209,395	320,105	84.02 %	3,527,755	(333,589)	(280,272)	"
"	冠誠生活	台灣	百貨公司業、超級市場業、無店面零售業等	102,000	102,000	10,200	51.00 %	142,409	52,582	26,817	"
根基營造	捷群投資	台灣	一般投資業	163,935	163,935	16,396	99.98 %	260,672	(38)	(38)	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 %	171,491	17,655	17,648	"
捷群投資	頂天營造	台灣	綜合營造業等	16,500	16,500	-	30.00 %	14,352	2,779	834	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 %	33,487	2,779	1,945	"
頂天營造	潤澤康	台灣	資訊軟體服務及管理顧問等	15,000	15,000	1,400	46.67 %	20,505	16	8	-
環球購物	冠誠生活	台灣	百貨公司業、超級市場業、無店面零售業等	98,000	98,000	9,800	49.00 %	136,824	52,582	25,765	子公司
"	冠友生活	台灣	百貨公司業、超級市場業、無店面零售業等	5,000	5,000	500	3.70 %	2,887	(16,538)	(612)	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 %	143,640	5,444	5,444	"

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
環球購物	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	727,517 (CNY149,728千元)	407,727 (CNY80,000千元) (HKD10千元)	- (有限公司)	100.00 %	(506,872)	(727,093)	(727,093)	孫公司
"	宇佳國際	台灣	百貨公司業、超級市場業、藝文服務業、演藝活動業、休閒活動業、會議及展覽服務	175,000	175,000	17,500	100.00 %	87,509	33,417	33,417	"
冠誠生活	冠友生活	台灣	百貨公司業、超級市場業、無店面零售業等	130,000	130,000	13,000	96.30 %	75,157	(16,538)	(15,926)	"

(三)大陸投資資訊：

1.大陸被投資公司名稱、主要營業項目等相關資訊：

單位：美金千元/港幣千元/人民幣千元/新台幣千元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額		本期期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例	本期認列投資損益	期末投資帳面價值	截至本期止已匯回投資收益
					匯出	收回						
冠德環球商業管理(天津)有限公司	商業管理(含出租商業設施)、從事日用品、體育用品、家用電器、辦公用品、鐘表、眼鏡、紡織品等的批發、零售及進出口；物業管理；商務諮詢；企業營銷策劃；會務服務；展览展示服務；停車場經營管理	727,478 (CNY149,728)	註	407,727 (CNY80,000)	319,751 (CNY69,728)	-	727,478 (CNY149,728)	(727,049) (HKD(188,842))	100.00 %	(727,049) (HKD(188,842))	(417,897) (HKD(106,579))	-

註：透過轉投資第三地區現有公司再投資大陸公司。

2.赴大陸地區投資限額：

本期期末累計自台灣匯出赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准投資金額	依經濟部投審會規定赴大陸地區投資限額
CNY 149,728	USD 40,327	7,102,196

註：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。

十四、部門資訊

請詳民國一〇七年度合併財務報告。

六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，有無發生財務週轉困難之情事及影響：無。

柒、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項

一、財務狀況：

合併財務狀況比較分析表

單位：千元

項目	年度	106 年度	107 年度	差 異	
				金 額	%
流動資產		41,365,192	43,341,299	1,976,107	4.78
不動產、廠房及設備		7,749,670	6,979,157	(770,513)	(9.94)
其他資產		990,689	842,852	(147,837)	(14.92)
資產總額		50,105,551	51,163,308	1,057,757	2.11
流動負債		31,253,464	30,898,165	(355,299)	(1.14)
非流動負債		5,790,679	6,697,580	906,901	15.66
負債總額		37,044,143	37,595,745	551,602	1.49
股本		5,037,910	5,037,910	-	-
資本公積		1,363,148	1,368,865	5,717	0.42
保留盈餘		5,049,624	5,526,960	477,336	9.45
其他權益		(32,521)	(25,546)	6,975	21.45
庫藏股票		(71,196)	(71,196)	-	-
非控制權益		1,714,443	1,730,570	16,127	0.94
股東權益總額		13,061,408	13,567,563	506,155	3.88
增減變動比例超過 20%變動原因：					
其他權益:主係認列國外營運機構財務報表之累積換算兌換損失減少所致。					

二、財務績效：

(一)合併損益狀況比較分析表：

單位：千元

項目	年度	106 年度	107 年度	增(減)金額	變動比例(%)
營業成本		7,133,904	10,436,554	3,302,650	46.30
營業毛利		2,798,915	3,999,126	1,200,211	42.88
營業費用		1,956,174	2,089,225	133,051	6.80
營業利益		842,741	1,909,901	1,067,160	126.63
營業外收入及支出		(112,355)	(829,483)	(717,128)	638.27
繼續營業部門稅前淨利		730,386	1,080,418	350,032	47.92
減：所得稅費用		253,336	407,105	153,769	60.70
加：會計原則變動累積影響數		-	-	-	-
繼續營業部門稅後淨利		477,050	673,313	196,263	41.14
增減變動比例超過 20%變動原因：					
1.營業收入：主係建設營運部門大量去化成屋及兩個近完銷之預售建案完工交屋所致。					
2.營業成本：主係營業收入增加所致。					
3.營業毛利：主係營業收入增加所致。					
4.營業利益：主係營業毛利增加及營業費用率下降所致。					

- 5.營業外收入及支出：主係百貨營運部門認列資產減損損失及利息費用增加所致。
 6.繼續營業部門稅前淨利及繼續營業部門稅後淨利：主係營業利益增加所致。
 7.所得稅費用：主係營利事業所得稅及土地增值稅增加所致。

(二)營業毛利變動分析表：

單位：千元

	前後期 增減變動數	差異原因			
		售價差異	成本價格差異	銷售組合差異	數量差異
營業毛利	1,200,211	-	-	-	-

分析說明：主係建設、營造及百貨三大營運部門營業收入俱增所致。

(三)預期未來一年銷售數量與其依據：

建設營運部門新落成、興建或預售中之個案計有 980K、980L、980M、102B、830I、950B、103G、105A、103B、980F、100C、101C 及 101B 等十餘個，可銷售戶數合計超過 1,400 戶。營造營運部門施作中之來自外部客戶工程個案近二十個，合約總額約 180 億元。隨著前述個案之銷售、工程之進行或完工，將可挹注未來數年之營收及獲利。另，百貨營運部門擁有七座購物中心，其營收及獲利可望持續增長。

三、現金流量：

(一)最近二年度流動性分析：

項 目 \ 年 度	106 年度	107 年度	增(減)比例%
現金流量比率(%)	註	6.3	註
現金流量允當比率(%)	41.76	58.26	39.51
現金再投資比率(%)	註	7.4	註

重大增減比例變動原因：
 現金流量允當比率：主係最近五年度營業活動之淨現金流入增加所致。

註：因106年度營業活動為淨現金流出，故相關比率不予計算。

(二)未來一年現金流動性分析：

單位：千元

期初現金 金餘額 (1)	預計全年來自 營業活動淨現 金流量(2)	預計全年現金 流出量 (3)	預計現金剩餘 (不足)數額 (1)+(2)-(3)	預計現金不足額 之補救措施	
				投資計劃	理財計劃
5,539,557	4,560,149	4,425,705	5,674,001	-	-

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：

(一)重大資本支出之運用情形及資金來源：

107 年百貨營運部門進行商場裝修工程所需 179,566 仟餘元，係以銀行借款及營業產生之資金挹注。

(二)預計可能產生效益：

百貨營運部門部分商場改裝及新品牌進駐後，提供消費者更多元之商品、服務及視覺感受，營業收入及獲利成長可期。

五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計劃及未來一年之投資計畫：

(一)本公司轉投資事業計有環球購物中心、冠誠生活及根基營造等三家，107 年度依持股比例分別認列該等公司投資利益(損失)(280,272)千元、26,817 千元及 113,943 千元。

(二)環球購物中心透過冠鼎環球有限公司赴大陸天津設立冠德環球商業管理(天津)有限公司，向房地產開發商天津中北旺資產管理有限公司、天津御河沿置業有限公司(出租人)承租其規劃興建之商場，因出租方未履行原出租條件之承諾，故於民國 107 年 7 月行使解約權解除合約，並同時向中國國際經濟貿易仲裁委員會申請仲裁，民國 107 年 12 月 24 日已召開第一次仲裁庭。經評估解除合約之可能性高，已於 107 年度認列因終止而產生之相關損失，詳見本年報「陸、財務概況」之「四、一〇七年度合併財務報告之附註六(九)、(十一)及(廿五)」。

六、最近年度及截至年報刊印日止風險事項及分析評估：

(一)利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

本合併公司之短期及長期借款係屬「基準利率」加上「固定加碼」計息之債務，目前金融機構之基準利率變動不大，且本合併公司為各金融機構爭取往來之客戶，借款利率並未明顯上升。另本合併公司匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金及長短期借款，於換算時產生外幣兌換損益，故匯率變動對合併損益並無重大影響。而國內通貨膨脹情形尚稱溫和，本合併公司損益受其影響之程度亦不甚明顯。

(二)從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施：

本合併公司致力於本業之發展，並未從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人及衍生性商品交易。另本合併公司視業務需要，依據「背書保證作業程序」及主管機關規定辦理對外背書保證，對象以關係企業、共同合作方及業務往來之公司為主，其營運及財務情況正常，履約及償債能力無虞。

(三)未來研發計畫及預計投入之研發費用：

本合併公司未設立專責之研究發展部門，而是由技研部或規劃設計部負責建築產品之規劃及設計，企劃部及開發部負責市場資訊之蒐集及開發等。

近年來，本合併公司營造營運部門除導入工務管理系統進行工地管理外，技研部亦積極研發或引進新工法及改良施工技術，以達成縮短工期、減少污染及提高效率等目標。為強化並提升競爭力，未來一年預計投入4,740千元積極執行以下計畫：

項次	研究計畫
1	專案資訊系統整合之應用開發。
2	BIM 專案執行國際標準 BSI-BIM 認證及推動。
3	BIM 輔助工程數量產出的研究與開發。
4	BIM 應用於規劃安衛措施的執行。
5	FIM 維運平台的研究與導入。
6	UAV 空拍影像轉換數值地形資料導入 BIM 圖資的研究。
7	土木工程 CIM(Civil 3D / Infraworks)的研究與導入。
8	施工人員定位 IoT 管制系統的開發。
9	BIM 圖資導入 IoT 技術應用平台的研究。

此外，由於建設業及百貨公司業不若一般製造業或高科技產業需有新產品之研發與設計，故並無相關之研發費用產生。

(四)國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：

本合併公司經營管理部門對國內外政經情勢發展及法律變動資訊極為重視，並具妥善之因應能力，且一向遵守政府頒布之相關法令，秉持穩健經營的原則，

以維持永續之發展。最近年度國內外重要政策及法律變動，並未對本合併公司財務業務產生重大影響。

(五)科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：

為因應科技及產業改變，本合併公司隨時掌握市場變化，積極經由各種方式獲取產業資訊訊息，用於擴展業務，目前本合併公司尚無因科技改變或產業變化而對公司財務業務產生重大影響之情事。

(六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：

本合併公司自設立以來，秉持「誠信、服務、創新、永續」的經營理念，塑造優質企業形象，本合併公司並無企業形象改變之情事。

(七)進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無此情形。

(八)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無此情形。

(九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：

建設營運部門因產業特性及控制新建個案品質需要，將建築工程委由關係企業承造。其施工技術水準及財務狀況良好，建設營造部門僅需透過加強對其營建品質控管，即可避免進貨集中之風險。此外，建案之銷售對象為一般社會大眾及公司行號，並無銷貨集中之情形。

營造營運部門對承包商及建材供應商皆審慎評估其信譽、技術水準及財務狀況，必要時更將較為大宗之工程或建材分散由數家廠商承包或供應，以確保工程順利進行。此外，營造營運部門於承攬工程前，會先對業主進行信用調查，且其業主以政府機關、知名電子科技廠商及母公司冠德建設為主，並無銷貨集中所面臨之風險情事。

百貨營運部門將商場出租與數百家廠商經營百貨、飲食及娛樂等業務，無進貨及銷貨集中之情形。

(十)董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：詳見本年報「貳、公司簡介」之「一、(四)」。

(十一)經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無此情形。

(十二)訴訟或非訴訟事件，應列明公司及公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訴訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形：

1.本合併公司目前尚在繫屬中之重大訴訟、非訴訟或行政爭訟事件：

案件標的	發生原因及目前處理情形	對財務業務之影響
冠德環球商業管理(天津)有限公司	本合併公司向房地開發商天津中北旺資產管理有限公司、天津御河沿置業有限公司(出租方)承租其規劃興建之商場，租賃期間自一〇五年十二月起，共二十年。因出租方未履行原出租條件之承諾，本合併公司於民國一〇七年七月行使解約權解除合約，並同時向中國國際經濟貿易仲裁委員會申請仲裁，請求解除租賃合約書並返還履約保證金、賠償裝修之帳面損失及違約金等計人民幣 230,057 千元。出租方亦於民國一〇七年九月二十六日提出仲裁反請求，請求解除租賃合約、將租賃物恢復原狀、無須返還保證金、違約金、工程折舊損失及預期利益損失合計人民幣 248,299 千元。民國一〇七年十二月二十四日已召開第一次仲裁庭，現階段雙方皆準備證據進行第二次答辯。	本合併公司依現階段證據已於民國一〇七年度認列相關損失，詳見本年報「陸、財務概況」之「四、一〇七年度合併財務報告之附註六(九)、(十一)及(廿五)」

981E 工程	本合併公司承攬之981E工程因分包商就保留款及追加工程款計價方式有所爭執，而請求本合併公司支付工程款13,660千元，雙方協調不成，該分包商遂向法院起訴請求。本案於民國一〇三年十一月間經臺灣臺北地方法院判決合併公司應支付3,474千元，本合併公司不服而依法提起上訴，二審經臺灣高等法院判決合併公司應支付66千元，該分包商已上訴三審，本合併公司仍將提出訴訟攻防，將視三審法院判決結果續行處理。	應無重大影響
041A 工程	本合併公司承攬之041A工程因鄰房廠商主張本合併公司施工不當造成該廠房結構、地坪等受損，雙方幾度協調不成，鄰房廠商遂起訴請求本合併公司連帶賠償損害合計為15,665千元，本合併公司將視判決結果續行處理。	應無重大影響

2.公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訴訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形：無此情形。

(十三)其他重要風險及因應措施：

1.風險管理政策：

企業在營運過程中常會遭遇到許多可能威脅經營的不確定因素，為及早發現並加以管控，降低風險發生所帶來的損失，須有良好的風險管理政策。本合併公司董事會依照營運策略、經營環境及部門計劃，制定整體風險管理政策，其主要內容包含環境面、內外部作業流程面及策略決策面等。另，董事會對於各項風險管理的決議、交付事項、監督及後續執行情形等，都應提出風險管理報告，俾未來經營管理再面臨類似或相同的問題時，可參考過往的經驗並提出更好的解決方案。

2.風險管理之組織架構：

本合併公司每一層級或部門均負有風險管理責任，一旦發現狀況有異，應迅速向稽核室或高階管理階層通報，並及早尋求解決方案，決策者亦應於最短時間內採取行動。

本合併公司風險管理之組織架構如下：

組織名稱	權責範圍
董事會	制定風險管理政策。 確保風險管理機制之有效運作及資源配置。
高階管理階層	執行董事會風險管理決策。 協調跨部門之風險管理事務。
稽核室	進行日常風險管理作業查核。 監督風險管理活動，並向董事會及監察人提報執行情形。
其他各部門	彙整風險管理活動執行結果。 執行日常風險管理作業。 視環境改變，決定風險類別，並擬訂承擔方案。

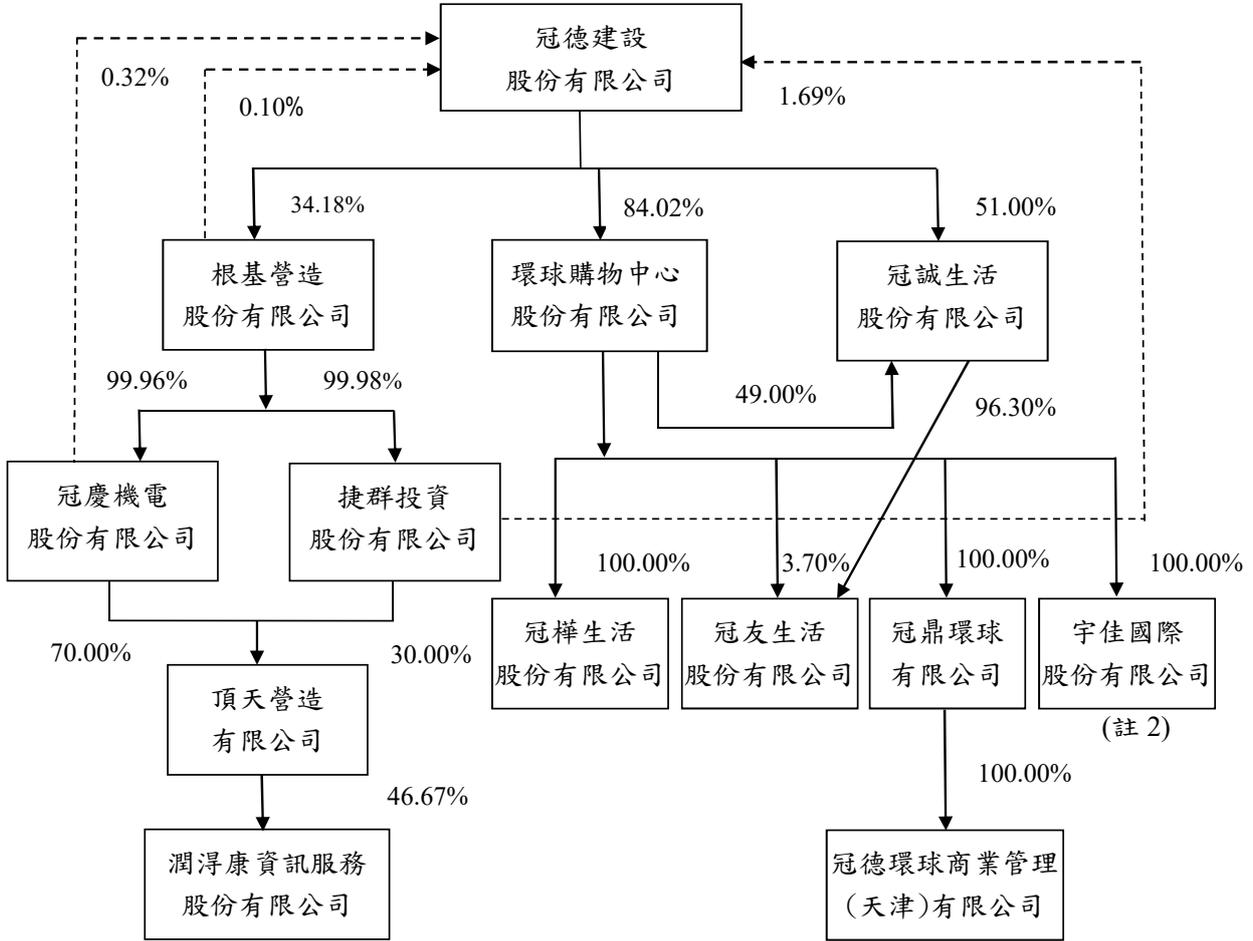
七、其他重要事項：無。

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料：

(一)關係企業組織圖(註1)：

107年12月31日



註1：依公司法第369條之2推定公司持有他公司表決權之股份或出資額，超過他公司已發行有表決權之股份總數或資本總額半數者為控制公司，該他公司為從屬公司。

註2：宇佳國際股份有限公司於107年11月05日辦理清算完竣。

(二)各關係企業基本資料：

107年12月31日(單位:千元)

企業名稱	設立日期	地址	實收資本額	主要營業項目
冠德建設股份有限公司	68.11	台北市和平東路三段131號2樓	5,037,910	1.住宅及大樓開發租售業。 2.投資興建公共建設業。 3.區段徵收及市地重劃代辦業。 4.不動產買賣業。 5.不動產租賃業。
根基營造股份有限公司	71.04	台北市和平東路三段131號6樓	1,060,357	綜合營造業等。
冠慶機電股份有限公司	86.12	台北市和平東路三段131號3樓	77,500	電器承裝及消防安全設備安裝工程業等。
捷群投資股份有限公司	87.01	台北市和平東路三段131號3樓	164,000	一般投資業。
頂天營造有限公司	72.07	台北市和平東路三段131號8樓	23,000	綜合營造業等。
潤得康資訊股份有限公司	97.05	台北市敦化北路207號6樓之1	30,000	資訊軟體服務及管理顧問等。
環球購物中心股份有限公司	91.11	台北市和平東路三段131號8樓	3,810,000	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。
冠誠生活股份有限公司	98.03	新北市板橋區縣民大道二段7號地下1樓、1樓、2樓、24樓及25樓	200,000	百貨公司業、超級市場業及無店面零售業等。
冠友生活股份有限公司	100.10	新北市板橋區縣民大道二段7號24樓	135,000	百貨公司業、超級市場業及無店面零售業等。
冠鼎環球有限公司	100.10	Unit 1502,15/F,Jubilee Centre,46 Gloucester Road,Wan Chai,Hong Kong	727,517	投資經營中國大陸商場總體規劃、配套工程諮詢、商場租賃策劃及諮詢服務等。
宇佳國際股份有限公司	101.09	新竹市東區光復里公道五路3段6號	175,000	於107年11月05日辦理清算完竣。
冠德環球商業管理(天津)有限公司	103.02	天津市西青區汽車工業區中聯產業園2號樓內1層A區101	727,478	商業管理(含出租商業設施)、從事日用品、體育用品、家用電器、辦公用品、鐘錶、眼鏡、紡織品等批發、零售及進出口;物業管理;商務諮詢;企業營銷策劃;會務服務;展覽展示服務;停車場經營管理。
冠樺生活股份有限公司	104.07	台北市和平東路三段131號8樓	140,000	百貨公司業、超級市場業及無店面零售業等。

(三)推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：

單位：千元

推定原因	名稱或姓名	持有股份		設立日期	地址	實收資本額	主要營業項目
		股數	持股比例				
無							

(四)整體關係企業經營業務所涵蓋之行業：

1. 整體關係企業經營業務係以住宅與大樓開發租售、綜合營造及購物中心等為主。
2. 冠德建設股份有限公司之建築工程大部分委由根基營造股份有限公司及頂天營造有限公司承造。

(五)各關係企業董事、監察人及總經理資料：

107年12月31日(單位：千元；千股；%)

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份 / 出資額	
			股數 / 出資額	持股 / 出資比例
冠德建設股份有限公司	董事長 兼開發投資處 總經理	宇德投資股份有限公司 法人代表：馬志綱	96,305 9,350	19.12% 1.86%
	董事	宇德投資股份有限公司 法人代表：劉美朱	96,305 44,788	19.12% 8.89%
	董事 兼業務處 總經理	宇德投資股份有限公司 法人代表：洪錦欽	96,305 (註)	19.12% -
	董事	宇德投資股份有限公司 法人代表：張勝安	96,305 8	19.12% -
	董事	宇德投資股份有限公司 法人代表：缺額待補	96,305 -	19.12% -
	獨立董事	龔神佑	-	-
	獨立董事	黃宏進	-	-
	監察人	陳鳴	2,494	0.50%
	監察人	馬銘嫻	2,439	0.48%
根基營造股份有限公司	董事長	冠德建設股份有限公司 法人代表：馬銘嫻	36,248 1,561	34.18% 1.47%
	董事	冠德建設股份有限公司 法人代表：劉美朱	36,248 1,641	34.18% 1.55%
	董事	冠德建設股份有限公司 法人代表：黃義芳	36,248 -	34.18% -
	董事	冠德建設股份有限公司 法人代表：袁藹維	36,248 -	34.18% -
	董事	冠德建設股份有限公司 法人代表：周世選	36,248 74	34.18% 0.07%
	董事	冠德建設股份有限公司 法人代表：陳明道	36,248 -	34.18% -
	董事	冠德建設股份有限公司 法人代表：缺額待補	36,248 -	34.18% -
	獨立董事	龔神佑	-	-
	獨立董事	黃宏進	-	-
	監察人	華鵬龍	-	-
	監察人	缺額待補	-	-
	總經理	黃慧仁	24	0.02%

註：持有 144 股。

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 有 股 份 / 出 資 額	
			股 數 / 出 資 額	持 股 / 出 資 比 例
冠慶機電股份有限公司	董 事 長	根基營造股份有限公司 法人代表：馬紹齡	7,747 -	99.96% -
	董 事	根基營造股份有限公司 法人代表：陳榮太	7,747 -	99.96% -
	董 事	根基營造股份有限公司 法人代表：范錦華	7,747 -	99.96% -
	董 事	根基營造股份有限公司 法人代表：黃千方	7,747 -	99.96% -
	董 事	根基營造股份有限公司 法人代表：何進福	7,747 -	99.96% -
	監 察 人	馬銘嫻	-	-
環 球 購 物 中 心 股 份 有 限 公 司	董 事 長 兼 總 經 理	冠德建設股份有限公司 法人代表：馬志綱	320,105 -	84.02% -
	董 事	冠德建設股份有限公司 法人代表：陳明道	320,105 -	84.02% -
	董 事	冠德建設股份有限公司 法人代表：曾青松	320,105 -	84.02% -
	董 事	冠德建設股份有限公司 法人代表：陳榮太	320,105 -	84.02% -
	董 事	冠德建設股份有限公司 法人代表：馬紹齡	320,105 -	84.02% -
	董 事	冠德建設股份有限公司 法人代表：黃慧仁	320,105 -	84.02% -
	董 事	冠德建設股份有限公司 法人代表：范錦華	320,105 -	84.02% -
	董 事	冠德建設股份有限公司 法人代表：張勝安	320,105 -	84.02% -
	董 事	齊魯企業股份有限公司 法人代表：黃章榮	54,095 -	14.20% -
	監 察 人	何進福	-	-
	監 察 人	齊揚開發股份有限公司 法人代表：陳國平	(註) -	- -

註：持有 100 股。

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 有 股 份 / 出 資 額	
			股 數 / 出 資 額	持 股 / 出 資 比 例
捷群投資股份有限公司	董 事 長	根基營造股份有限公司 法人代表：馬紹齡	16,396 1	99.98% 0.01%
	董 事	根基營造股份有限公司 法人代表：陳俊明	16,396 -	99.98% -
	董 事	根基營造股份有限公司 法人代表：林文彥	16,396 -	99.98% -
	董 事	根基營造股份有限公司 法人代表：林淑媛	16,396 -	99.98% -
	董 事	根基營造股份有限公司 法人代表：缺額待補	16,396 -	99.98% -
	監 察 人	郭可侯	-	-
	監 察 人	周文雄	-	-
頂天營造有限公司	董 事 長	冠慶機電股份有限公司 法人代表：馬紹齡	1,610 -	70.00% -
潤 孚 康 資 訊 服 務 股 份 有 限 公 司	董 事 長	何大龍	-	-
	董 事	李宇長	-	-
	董 事	馬銘嫻	-	-
	監 察 人	頂天營造有限公司 法人代表：馬紹齡	1,400 -	46.67% -
冠誠生活股份有限公司	董 事 長	冠德建設股份有限公司 法人代表：馬志綱	10,200 -	51.00% -
	董 事	冠德建設股份有限公司 法人代表：石傳捷	10,200 -	51.00% -
	董 事	冠德建設股份有限公司 法人代表：陳依華	10,200 -	51.00% -
	監 察 人	環球購物中心股份有限公司 法人代表：馬銘嫻	9,800 -	49.00% -
冠友生活股份有限公司	董 事 長	冠誠生活股份有限公司 法人代表：馬志綱	13,000 -	96.3% -
	董 事	冠誠生活股份有限公司 法人代表：白進堂	13,000 -	96.3% -
	董 事	冠誠生活股份有限公司 法人代表：邱俊銘	13,000 -	96.3% -
	監 察 人	環球購物中心股份有限公司 法人代表：陳俐雅	500 -	3.7% -

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 有 股 份 / 出 資 額	
			股 數 / 出 資 額	持 股 / 出 資 比 例
冠 鼎 環 球 有 限 公 司	董 事	環球購物中心股份有限公司 法人代表：馬志綱	727,517(註) -	100% -
	董 事	劉大頌	-	-
冠 德 環 球 商 業 管 理 (天 津) 有 限 公 司	執 行 董 事	冠鼎環球有限公司 法人代表：馬志綱	727,478(註) -	100% -
	監 事	冠鼎環球有限公司 法人代表：劉大頌	727,478(註) -	100% -
冠 樺 生 活 股 份 有 限 公 司	董 事 長	環球購物中心股份有限公司 法人代表：馬志綱	14,000 -	100% -
	董 事	環球購物中心股份有限公司 法人代表：翁德健	14,000 -	100% -
	董 事	環球購物中心股份有限公司 法人代表：朱秀暇	14,000 -	100% -
	監 察 人	環球購物中心股份有限公司 法人代表：張淑蓮	14,000 -	100% -

註:係出資額

(六)各關係企業營運概況：

107年12月31日(單位：千元)(每股盈餘除外)																																													
企	業	名	稱	資	本	額	資	產	總	值	負	債	總	額	淨	值	營	業	收	入	營	業	(損)	益	本	期	損	益	(稅	後)	(元)	(稅	後)	每	股	盈	餘
冠	德	建	設	股	份	有	限	公	司	43,113,339	31,276,346	11,836,993	7,502,772	1,179,315	507,248	1.03																													
根	基	營	造	股	份	有	限	公	司	6,870,902	4,338,104	2,532,798	11,318,212	483,211	407,506	3.84																													
冠	慶	機	電	股	份	有	限	公	司	281,013	109,457	171,556	423,905	19,187	17,655	2.28																													
捷	群	投	資	股	份	有	限	公	司	262,151	1,421	260,730	6,285	893	(38)	-																													
頂	天	營	造	有	限	公	司	157,527	109,689	47,838	208,671	2,415	2,779	(註2)																															
潤	得	康	資	訊	服	務	股	份	有	限	公	司	30,000	17,821	43,940	83	16	0.01																											
環	球	購	物	中	心	股	份	有	限	公	司	3,810,000	4,248,568	1,006,564	448,006	(333,589)	(0.88)																												
冠	誠	生	活	股	份	有	限	公	司	703,801	424,569	279,232	269,729	83,197	52,582	2.63																													
冠	友	生	活	股	份	有	限	公	司	154,077	76,032	78,045	43,211	(17,035)	(16,538)	(1.23)																													
宇	佳	國	際	股	份	有	限	公	司	(註1)	175,000	87,509	-	(138)	33,417	1.91																													
冠	樺	生	活	股	份	有	限	公	司	140,000	205,253	143,640	79,847	5,744	5,444	0.39																													
冠	鼎	環	球	有	限	公	司	727,517	65	(787,290)	(44)	(727,093)	(註2)																																
冠	德	環	球	商	業	管	理	(天	津)	有	限	公	司	727,478	(223,088)	(727,049)	(註2)																										

註1：宇佳國際股份有限公司於107年11月05日辦理清算完竣。

註2：係有限公司。

(七)關係企業合併財務報表：與合併財務報表同，無需重覆編製。

(八)關係報告書：

聲 明 書

本公司民國一〇七年度(自民國一〇七年一月一日至民國一〇七年十二月三十一日止)之關係報告書，係依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」編製，且所揭露資訊與上開期間之財務報告附註所揭露之相關資訊無重大不符。

特此聲明

公司名稱：冠德建設股份有限公司

董 事 長：馬志綱



日 期：民國一〇八年三月二十日



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

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

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

關係報告書會計師複核意見

受文者：冠德建設股份有限公司

冠德建設股份有限公司民國一〇七年度關係報告書，業經本會計師依原財政部證券暨期貨管理委員會民國八十八年十一月三十日台財證(六)第〇四四四八號函之規定予以複核。此項複核工作，係對冠德建設股份有限公司民國一〇七年度關係報告書是否依照「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」之規定編製，且所揭露資訊與本會計師於民國一〇八年三月二十日查核之同期間財務報表附註所揭露之相關資訊有無重大不符，出具複核意見。

依本會計師之複核結果，並未發現上述關係報告書之編製有違反「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」之規定，亦未發現前述關係報告書所揭露資訊與其同期間財務報表附註所揭露之相關資訊有重大不符之情事。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：



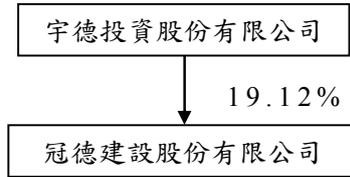
原證期會核准：(88)台財證(六)第 18311 號

簽證文號：金管證六字第 0940100754 號

民國一〇八年三月二十日

冠德建設股份有限公司

1.關係企業組織圖：



2.從屬公司與控制公司間之關係概況：

107年12月31日（單位：股：%）

控制公司名稱	控制原因	控制公司之持股與設質情形			控制公司派員擔任董事、監察人或經理人之情形	
		持有股數	持股比例	設質股數	職稱	姓名
宇德投資股份有限公司	指派人員獲聘為本公司董事	96,304,670	19.12%	-	董事兼 開發投資處總經理	馬志綱
					董事	劉美朱
					董事兼 業務處總經理	洪錦欽
					董事	張勝安

3.交易往來情形：

- (1)進銷貨交易情形：無。
- (2)財產交易情形：無。
- (3)資金融通情形：無。
- (4)資產租賃情形：無。
- (5)其他重要交易往來情形：無。

4.背書保證情形：無。

5.其他對財務、業務有重大影響之事項：無。

6.最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形：無此情形。

7.最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形：無此情形。

8.其他必要補充說明事項：無。

9.最近年度及截至年報刊印日止，發生證券交易法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響事項：無。

二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形：無。

三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形：

108年03月31日(單位：千元；股；%)

子公司名稱 (註1)	實收資本額	資金來源	本公司持股比例	取得或處分日期	取得股數及金額 (註2)	處分股數及金額 (註2)	投資損益	截至年底或公開說明書刊印日止持有股數及金額 (註3)	設定質押情形	本公司為子公司保證金額	本公司與公金
冠慶機電股份有限公司	77,500	現金	34.17%	107年	- 股 - 千元	- 股 - 千元	-	1,607,000 股 32,863 千元	無	-	-
				本年度截至年報刊印日止	- 股 - 千元	- 股 - 千元	-	1,607,000 股 32,301 千元	無	-	-
根基營造股份有限公司	1,060,357	現金	34.18%	107年	- 股 - 千元	- 股 - 千元	-	500,000 股 10,225 千元	無	-	-
				本年度截至年報刊印日止	- 股 - 千元	- 股 - 千元	-	500,000 股 10,050 千元	無	-	-
捷群投資股份有限公司	164,000	現金	34.17%	107年	- 股 - 千元	- 股 - 千元	-	8,518,450 股 174,202 千元	無	-	-
				本年度截至年報刊印日止	- 股 - 千元	- 股 - 千元	-	8,518,450 股 171,221 千元	無	-	-

註1：請依子公司別分別列示。

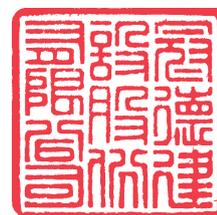
註2：所稱金額係指實際取得或處分金額。

註3：持有及處分情形應分別列示，含期末評價調整數。

四、其他必要補充說明事項：無。

玖、最近年度及截至年報刊印日止，發生對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無。

冠德建設股份有限公司



董事長：馬志綱



KIND  M