

股票代碼：2520

冠德建設股份有限公司及子公司  
合併財務報告暨會計師查核報告

民國一〇八年度及一〇七年度

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

# 目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、聲 明 書	3
四、會計師查核報告書	4
五、合併資產負債表	5
六、合併綜合損益表	6
七、合併權益變動表	7
八、合併現金流量表	8
九、合併財務報告附註	
(一)公司沿革	9
(二)通過財務報告之日期及程序	9
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	9~12
(四)重大會計政策之彙總說明	12~28
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	28~29
(六)重要會計項目之說明	29~61
(七)關係人交易	61~62
(八)質押之資產	62
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	62~63
(十)重大之災害損失	63
(十一)重大之期後事項	63
(十二)其 他	64
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	64~67
2.轉投資事業相關資訊	67
3.大陸投資資訊	68
(十四)部門資訊	68~70

## 聲 明 書

本公司民國一〇八年度(自一〇八年一月一日至一〇八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：民國一〇九年三月二十三日



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)民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇八年及一〇七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一〇八年及一〇七年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇八年及一〇七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，冠德集團於民國一〇八年一月一日首次適用國際財務報導準則公報第十六號「租賃」並採用修正式追溯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，對冠德集團民國一〇八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、房地銷售收入認列

有關收入認列之會計政策請詳合併財務報告附註四(十八)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，房地產銷售易受總體經濟及景氣、稅賦政令改制及房地產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，民國一〇八年度房地產銷售收入為7,848,371千元，故房地產銷售收入認列之允當性對財務報告之影響係屬重大。因此，收入之認列為本會計師執行冠德集團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：瞭解冠德集團銷售房地產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。對預收房地產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產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

有關工程合約之會計政策請詳合併財務報告附註四(十八)收入之認列；有關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，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財務報導期間內損益之重大變動，因此存有顯著風險。另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：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：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案之完工百分比比例，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(五)存貨。

#### 關鍵查核事項之說明：

於民國一〇八年十二月三十一日，冠德集團屬建設業之存貨金額為32,406,303千元，佔總資產58%，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一〇八年度及一〇七年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，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(含審計委員會)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，決定對冠德集團民國一〇八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：



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  
民國一〇九年三月二十三日



## 冠德建設股份有限公司及子公司

## 合併綜合損益表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	108年度		107年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(廿二))	\$ 15,326,899	100	14,435,680	100
5000 營業成本(附註六(五))	11,298,605	73	10,436,554	72
營業毛利	4,028,294	27	3,999,126	28
營業費用：				
6100 推銷費用	390,095	3	470,935	3
6200 管理費用	1,439,470	9	1,618,290	11
	1,829,565	12	2,089,225	14
營業淨利	2,198,729	15	1,909,901	14
營業外收入及支出：				
7010 其他收入(附註六(廿四))	23,756	-	26,933	-
7020 其他利益及損失(附註六(廿四))	42,203	-	(420,860)	(3)
7050 財務成本(附註六(廿四))	(450,425)	(3)	(435,564)	(3)
7060 採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	1	-	8	-
	(384,465)	(3)	(829,483)	(6)
繼續營業部門稅前淨利	1,814,264	12	1,080,418	8
7950 減：所得稅費用(附註六(十九))	268,041	2	407,105	3
本期淨利	1,546,223	10	673,313	5
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	622	-	(38)	-
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	984	-	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	(421)	-	7,869	-
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	1,185	-	8,791	-
本期綜合損益總額	\$ 1,547,408	10	682,104	5
本期淨利歸屬於：				
8610 母公司業主	\$ 1,283,526	8	507,248	4
8620 非控制權益	262,697	2	166,065	1
	\$ 1,546,223	10	673,313	5
綜合損益總額歸屬於：				
8710 母公司業主	\$ 1,283,294	8	515,347	4
8720 非控制權益	264,114	2	166,757	1
	\$ 1,547,408	10	682,104	5
9750 基本每股盈餘(元)(附註六(廿一))	\$ 2.60		1.03	
9850 稀釋每股盈餘(元)(附註六(廿一))	\$ 2.60		1.03	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：馬志綱



經理人：洪錦欽



會計主管：張淑蓮



## 冠德建設股份有限公司及子公司

## 合併權益變動表

民國一〇八年及一〇七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

	股 本		保留盈餘				其他權益項目			歸屬於母 公司業主 權益總計	非控制 權 益	權益總計
	普通 股 本	資本公積	法定盈 餘公積	特別盈 餘公積	未分配 盈 餘	合 計	國外營運機 構財務報表 換算之兌換 差 額	透過其他綜合損 益按公允價值衡 量之金融資產 未實現(損)益	庫藏股票			
民國一〇七年一月一日餘額	\$ 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
追溯適用新準則之調整數	-	-	-	-	222,398	222,398	-	(1,538)	-	220,860	-	220,860
民國一〇七年一月一日重編後餘額	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
本期淨利	-	-	-	-	507,248	507,248	-	-	-	507,248	166,065	673,313
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(414)	(414)	6,611	1,902	-	8,099	692	8,791
本期綜合損益總額	-	-	-	-	506,834	506,834	6,611	1,902	-	515,347	166,757	682,104
盈餘指撥及分配：												
提列法定盈餘公積	-	-	34,629	-	(34,629)	-	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	7,517	(7,517)	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(251,896)	(251,896)	-	-	-	(251,896)	-	(251,896)
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	-	61	-	-	-	-	-	-	-	61	116	177
發放予子公司股利調整資本公積	-	5,313	-	-	-	-	-	-	-	5,313	-	5,313
逾時效未領股利	-	343	-	-	-	-	-	-	-	343	-	343
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(150,746)	(150,746)
民國一〇七年十二月三十一日餘額	5,037,910	1,368,865	1,637,699	32,521	3,856,740	5,526,960	(25,910)	364	(71,196)	11,836,993	1,730,570	13,567,563
本期淨利	-	-	-	-	1,283,526	1,283,526	-	-	-	1,283,526	262,697	1,546,223
本期其他綜合損益	-	-	-	-	26	26	(354)	96	-	(232)	1,417	1,185
本期綜合損益總額	-	-	-	-	1,283,552	1,283,552	(354)	96	-	1,283,294	264,114	1,547,408
盈餘指撥及分配：												
提列法定盈餘公積	-	-	50,724	-	(50,724)	-	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	(6,975)	6,975	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(503,791)	(503,791)	-	-	-	(503,791)	-	(503,791)
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	-	11	-	-	-	-	-	-	-	11	22	33
發放予子公司股利調整資本公積	-	10,626	-	-	-	-	-	-	-	10,626	-	10,626
逾時效未領股利	-	371	-	-	-	-	-	-	-	371	-	371
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(209,301)	(209,301)
民國一〇八年十二月三十一日餘額	\$ 5,037,910	1,379,873	1,688,423	25,546	4,592,752	6,306,721	(26,264)	460	(71,196)	12,627,504	1,785,405	14,412,909

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：馬志綱



經理人：洪錦欽



會計主管：張淑蓮



## 冠德建設股份有限公司及子公司

## 合併現金流量表

民國一〇八年及一〇七年十一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	108年度	107年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 1,814,264	1,080,418
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	361,209	258,258
攤銷費用	14,639	19,088
減損(迴轉利益)損失	(15,110)	515,204
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(利益)損失	(6,699)	8,300
利息費用	450,425	435,564
利息收入	(20,300)	(23,259)
股利收入	(3,456)	(3,674)
採用權益法認列之關聯企業及合資利益之份額	(1)	(8)
處分資產利益	(80)	(309)
長期預付租金攤銷	-	1,578
其他收入	-	(56,567)
收益費損項目合計	780,627	1,154,175
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	84	322
合約資產增加	(321,463)	(209,144)
應收票據(增加)減少	(1,972)	12,894
應收帳款減少(增加)	72,121	(312,367)
其他應收款減少	-	26,853
存貨減少(增加)	1,301	(2,031,086)
預付款項減少	189,033	95,130
其他流動資產減少(增加)	3,110	(17,609)
其他金融資產一流動增加	(1,149,743)	(791,380)
取得合約之增額成本(增加)減少	(41,175)	117,510
淨確定福利資產—非流動增加	(1,361)	-
其他非流動資產(增加)減少	(30)	5
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(1,250,095)	(3,108,872)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	1,597,308	2,519,722
應付票據(減少)增加	(5,936)	62,562
應付帳款增加	812,834	247,758
應付帳款—關係人(減少)增加	(307)	307
其他應付款(減少)增加	(66,992)	92,935
員工福利負債一流動增加	3,017	2,111
負債準備一流動增加	23,221	20,176
預收款項減少	(10,955)	(23,085)
應付租賃款一流動增加	-	38
其他流動負債增加	5,204	120,798
淨確定福利負債減少	(3,862)	(1,168)
其他非流動負債減少	(16,412)	(17,732)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	2,337,120	3,024,422
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	1,087,025	(84,450)
調整項目合計	1,867,652	1,069,725
營運產生之現金流入	3,681,916	2,150,143
支付之所得稅	(485,543)	(202,033)
營業活動之淨現金流入	3,196,373	1,948,110

## 冠德建設股份有限公司及子公司

## 合併現金流量表(續)

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	108年度	107年度
<b>投資活動之現金流量：</b>		
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
處分待出售非流動資產價款(附註六(六))	111,969	-
取得不動產、廠房及設備	(93,581)	(188,750)
處分不動產、廠房及設備	1,431	874
取得無形資產	(3,726)	(5,711)
處分投資性不動產	-	93,022
其他金融資產—非流動(增加)減少	(9,858)	14,397
預付設備款增加	(3,728)	(2,004)
收取之利息	20,777	23,123
收取之股利	3,456	3,674
投資活動之淨現金流入(流出)	<u>26,740</u>	<u>(61,324)</u>
<b>籌資活動之現金流量：</b>		
短期借款增加	9,399,885	12,142,810
短期借款減少	(9,689,019)	(13,477,068)
應付短期票券增加	569,000	1,524,000
應付短期票券減少	(569,000)	(2,083,289)
贖回或買回公司債	(1,000,000)	(2,000,000)
發行公司債	1,000,000	2,000,000
舉借長期借款	110,000	83,050
償還長期借款	(940,541)	(489,400)
存入保證金增加	28,399	17,748
長期應付租賃款	-	(2,519)
租賃本金償還	(121,212)	-
發放現金股利	(493,165)	(246,583)
支付之利息	(619,052)	(635,865)
非控制權益變動	(209,301)	(150,746)
籌資活動之淨現金流出	<u>(2,534,006)</u>	<u>(3,317,862)</u>
匯率變動對現金及約當現金之影響	721	8,728
本期現金及約當現金增加(減少)數	689,828	(1,422,348)
期初現金及約當現金餘額	<u>5,539,557</u>	<u>6,961,905</u>
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 6,229,385</u>	<u>5,539,557</u>

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：馬志綱



經理人：洪錦欽



會計主管：張淑蓮



**冠德建設股份有限公司及子公司**  
**合併財務報告附註**  
**民國一〇八年度及一〇七年度**  
(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一〇九年三月二十三日提報董事會後發佈。

**三、新發布及修訂準則及解釋之適用**

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

合併公司自民國一〇八年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並於民國一〇八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：

<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「所得稅務處理之不確定性」	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對合併財務報告未造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

國際財務報導準則第十六號「租賃」

國際財務報導準則第十六號「租賃」(以下簡稱國際財務報導準則第十六號)取代現行國際會計準則第十七號「租賃」(以下簡稱國際會計準則第十七號)、國際財務報導解釋第四號「決定一項安排是否包含租賃」(以下簡稱國際財務報導解釋第四號)、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」。

合併公司採修正式追溯法過渡至國際財務報導準則第十六號，將初次適用之累積影響數調整民國一〇八年一月一日之保留盈餘，相關會計政策變動之性質及影響說明如下：

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (1)租賃定義

合併公司先前係依據國際財務報導解釋第四號於合約開始日判斷一項協議是否屬於或包含租賃。變更會計政策後則係以國際財務報導準則第十六號之租賃定義評估合約是否屬於或包含租賃，會計政策詳附註四(十三)。

過渡至國際財務報導準則第十六號時，合併公司選擇採用權宜作法豁免評估初次適用日前之交易是否為租賃，亦即，將先前已辨識為租賃之合約直接適用國際財務報導準則第十六號之規定。先前已依據國際會計準則第十七號及國際財務報導解釋第四號辨識非屬租賃之合約則不再重新評估是否為租賃。因此，國際財務報導準則第十六號所規定之租賃定義僅適用於初次適用日及之後所簽訂或變更之合約。

### (2)承租人

合併公司為承租人之交易，先前係依據租賃合約是否已移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬評估其分類。於國際財務報導準則第十六號下，則針對租賃合約於資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。

- 先前於國際會計準則第十七號下分類為營業租賃之合約

過渡時，租賃負債係以剩餘租賃給付現值衡量，並使用初次適用日合併公司增額借款利率折現。使用權資產則以租賃負債之金額，調整與該租賃有關之所有預付或應付之租賃給付金額。合併公司適用此方式於前述以外之其他所有租賃。

此外，合併公司採用以下權宜作法過渡至國際財務報導準則第十六號：

- a. 針對具有類似特性之租賃組合採用單一折現率。
- b. 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。
- c. 不將原始直接成本計入初次適用日之使用權資產衡量中。
- d. 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)出租人

除轉租外，合併公司無須針對其為出租人之交易於過渡至國際財務報導準則第十六號時進行任何調整，而係自初次適用日起適用國際財務報導準則第十六號處理其出租交易。

於國際財務報導準則第十六號下，應基於使用權資產而非標的資產評估轉租之分類。

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (4)對財務報告之影響

過渡至國際財務報導準則第十六號時，合併公司於初次適用日認列使用權資產及租賃負債之金額分別為2,911,491千元及2,965,902千元。租賃負債係以合併公司初次適用日之增額借款利率將租賃給付折現，所使用之利率其加權平均數為1.80%。

初次適用日之前一年度揭露之營業租賃承諾金額與初次適用日認列之租賃負債金額調節如下：

	<b>108.1.1</b>
107.12.31合併財務報告揭露之營業租賃承諾金額	\$ 2,175,765
短期租賃	(35,128)
可合理確定將行使之租賃延長或終止之選擇權	1,417,308
	3,557,945
以108.1.1增額借款利率折現後之金額	2,965,902
107.12.31認列之融資租賃負債金額	-
於108.1.1認列之租賃負債金額	\$ <b>2,965,902</b>

### (二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇八年七月二十九日金管證審字第1080323028號令，公開發行以上公司應自民國一〇九年起全面採用經金管會認可並於民國一〇九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	理事會發布 之生效日
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	2020年1月1日
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報導準則第7號之修正「利率指標變革」	2020年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大之定義」	2020年1月1日

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

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

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)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。

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。

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 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
			108.12.31	107.12.31	
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
"	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(註)	商業管理(含出租商業設施)、從事日用品、體育用品、家用電器、辦公用品、鐘表、眼鏡、紡織品等批發、零售及進出口；物業管理；商務諮詢；企業營銷策劃；會務服務；展覽展示服務；停車場經營管理	100.00 %	100.00 %	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：合併公司採用權益法之投資KGM International Investment Co., Limited (KGM)之子公司冠德環球商業管理(天津)有限公司(以下簡稱冠德天津)，已於民國一〇八年五月三十一日與天津中北旺資產管理有限公司(出租方)簽訂協議，雙方約定租賃合約於民國一〇八年五月三十一日解除，並於同年七月完成點交程序，相關事項請參附註六(六)及九(一).7之說明。

### 3.未列入合併財務報告之子公司：無。

#### (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。於後續每一報導期間結束日(以下稱報導日)，外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣。以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算。

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 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。

### (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

應收帳款及所發行之債務證券原始係於產生時認列。所有其他金融資產及金融負債原始係於合併公司成為金融工具合約條款之一方時認列。非透過損益按公允價值衡量之金融資產(除不包含重大財務組成部分之應收帳款外)或金融負債原始係按公允價值加計直接可歸屬於該取得或發行之交易成本衡量。不包含重大財務組成部分之應收帳款原始係按交易價格衡量。

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 1. 金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，合併公司對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交易日或交割日會計處理。

原始認列時金融資產分類為：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權益工具投資或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，始自下一個報導期間之首日起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。

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。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。

#### (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。

屬債務工具投資者後續按公允價值衡量。按有效利息法計算之利息收入、外幣兌換損益及減損損失認列於損益，其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益。於除列時，累計之其他綜合損益金額重分類至損益。

屬權益工具投資者後續按公允價值衡量。股利收入(除非明顯代表部分投資成本之回收)係認列於損益。其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益且不重分類至損益。

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)。

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (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。

該等資產後續按公允價值衡量，其淨利益或損失(包含任何股利及利息收入)係認列為損益。

### (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、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。

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。

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

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

• 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調整損益及認列於其他綜合損益(而不減少資產之帳面金額)。

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。對公司戶，合併公司係以是否合理預期可回收之基礎個別分析沖銷之時點及金額。合併公司預期已沖銷金額將不會重大迴轉。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之幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

合併公司簽訂移轉金融資產之交易，若保留已移轉資產所有權之所有或幾乎所有風險及報酬，則仍持續認列於資產負債表。

## 2. 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) 權益交易

權益工具係指表彰合併公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。合併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。

### (3) 庫藏股票

再買回合併公司已認列之權益工具時，係將所支付之對價(包括可直歸屬成本)認列為權益之減少。再買回之股份係分類為庫藏股票。後續出售或再發行庫藏股票，所收取之金額係認列為權益之增加，並將該交易所產生之剩餘或虧損認列為資本公積或保留盈餘(若資本公積不足沖抵)。

### (4) 金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本或透過損益按公允價值衡量。金融負債若屬持有供交易、衍生工具或於原始認列時指定，則分類為透過損益按公允價值衡量。透過損益按公允價值衡量之金融負債係以公允價值衡量，且相關淨利益及損失，包括任何利息費用，係認列於損益。

其他金融負債後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (5)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。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

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。

### (6)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目前有法律上有可執行之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。

### (7)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。

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)依國際財務報導準則第九號決定之備抵損失金額；及(b)原始認列之金額，於適當時，減除依下列收入原則認列之累積收益金額。

## (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。

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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)待出售非流動資產

合併公司於民國一〇八年第二季經仲裁調解書協議決議處分相關不動產、廠房及設備，故自民國一〇八年六月三十日開始適用與待出售非流動資產相關之會計政策。

非流動資產或由資產及負債組成之處分群組，於高度很有可能將透過出售而非持續使用以回收其帳面金額時，分類為待出售。資產或處分群組中之組成部分於原始分類至待出售前，依合併公司之會計政策重新衡量。分類為待出售後，係以其帳面金額與公允價值減出售成本孰低為衡量基礎。任何處分群組之減損損失首先分攤至商譽，再依比例基礎分攤至其餘之資產及負債，惟該損失不分配至非屬國際會計準則第三十六號資產減損範圍之資產，前述項目繼續依照合併公司之會計政策衡量。對原始分類為待出售所認列之減損損失及後續再衡量所產生之利益及損失係認列為損益，惟回升之利益不得超過已認列之累積減損損失。

無形資產及不動產、廠房及設備分類為待出售時，即不再提列折舊或攤銷。此外，採用權益法認列之關聯企業分類為待出售時，即停止採用權益法。

### (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及損失，僅在非關係人投資者對關聯企業之權益範圍內，認列於企業財務報表。

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。

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (十一)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。投資性不動產原始以成本衡量，後續以成本減累計折舊及累計減損衡量，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定處理。

投資性不動產處分利益或損失（以淨處分價款與該項目之帳面金額間之差額計算）係認列於損益。

投資性不動產之租金收益係於租賃期間按直線法認列於租賃收入。給與之租賃誘因係於租賃期間認列為租賃收益之一部分。

### (十二)不動產、廠房及設備

#### 1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本(包括資本化之借款成本)減累計折舊及任何累計減損衡量。

不動產、廠房及設備之重大組成部分耐用年限不同時，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、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

#### 2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入合併公司時始予以資本化。

#### 3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值計算，並採直線法於每一組成部分之估計耐用年限內認列於損益。

土地不予提列折舊。

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

合併公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

### (十三)租 賃

民國一〇八年一月一日開始適用

#### 1.租賃之判斷

合併公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，則合約係屬或包含租賃。為評估合約是否係屬租賃，合併公司針對以下項目評估：

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- (1)該合約涉及使用一項已辨認資產，該已辨認資產係於合約中被明確指定或藉由於可供使用之時被隱含指定，其實體可區分或可代表實質所有產能。若供應者具有可替換該資產之實質性權利，則該資產並非已辨認資產；且
- (2)客戶於整個使用期間具有取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；且
- (3)客戶於符合下列情況之一時，在整個使用期間取得主導已辨認資產之使用之權利；
  - 客戶在整個使用期間具有主導已辨認資產之使用方式及使用目的之權利；或
  - 有關該資產之使用方式及使用目的之攸關決策係預先決定，且：
    - 客戶在整個使用期間具有操作該資產之權利，且供應者並無改變該等操作指示之權利；或
    - 客戶設計該資產之方式已預先決定其整個使用期間之使用方式及使用目的。

於租賃成立日或重評估合約是否包含租賃時，合併公司係以相對單獨價格為基礎將合約中之對價分攤至個別租賃組成部份。惟，於承租土地及建物時，合併公司選擇不區分非租賃組成部分而將租賃組成部分及非租賃組成部分視為單一租賃組成部分處理。

### 2.承租人

合併公司於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

使用權資產後續於租賃開始日至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者以直線法提列折舊。此外，合併公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值為原始衡量。若租賃隱含利率容易確定，則折現率為該利率，若並非容易確定，則使用合併公司之增額借款利率。一般而言，合併公司係採用其增額借款利率為折現率。

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

- (1)固定給付，包括實質固定給付；
- (2)取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；
- (3)預期支付之殘值保證金額；及
- (4)於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

- (1)用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；
- (2)預期支付之殘值保證金額有變動；
- (3)標的資產購買選擇權之評估有變動；
- (4)對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；
- (5)租賃標的、範圍或其他條款之修改。

租賃負債因前述用以決定租賃給付之指數或費率變動、殘值保證金額有變動以及購買、延長或終止選擇權之評估變動而再衡量時，係相對應調整使用權資產之帳面金額，並於使用權資產之帳面金額減至零時，將剩餘之再衡量金額認列於損益中。

對於減少租賃範圍之租賃修改，則係減少使用權資產之帳面金額以反映租賃之部分或全面終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額則認列於損益中。

合併公司將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

針對辦公室設備等短期租賃及低價值標的資產租賃，合併公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

### 3.出租人

合併公司為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，合併公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

若合併公司為轉租出租人，則係分別處理主租賃及轉租交易，並以主租賃所產生之使用權資產評估轉租交易之分類。若主租賃為短期租賃並適用認列豁免，則應將其轉租交易分類為營業租賃。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，合併公司使用國際財務報導準則第十五號之規定分攤合約中之對價。

### 民國一〇八年一月一日以前適用

#### 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.認列及衡量

合併公司取得其他有限耐用年限之無形資產，係以成本減除累計攤銷與累計減損後之金額衡量。

#### 2.後續支出

後續支出僅於可增加相關特定資產之未來經濟效益時始予以資本化。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

除商譽外，攤銷係依資產成本減除估計殘值計算，並自無形資產達可供使用狀態起，採直線法於其估計耐用年限內認列為損益。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

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

合併公司於每一報導日檢視無形資產之攤銷方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

### (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

合併公司於每一報導日評估是否有跡象顯示非金融資產(除存貨、合約資產、遞延所得稅資產外)之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。企業合併取得之商譽係分攤至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。

## 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處分成本與其使用價值孰高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量係以稅前折現率折算至現值，該折現率應反映現時市場對貨幣時間價值及對該資產或現金產生單位特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

減損損失係立即認列於損益，且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。

商譽減損損失不予迴轉。商譽以外之非金融資產則僅在不超過該資產若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額(減除折舊或攤銷)之範圍內迴轉。

### (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)收入之認列

#### 1. 客戶合約之收入

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。

## 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。

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。

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (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.客戶合約之成本

### (1)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。

### (2)履行合約之成本

履行客戶合約所發生之成本若非屬其他準則範圍內(國際會計準則第二號「存貨」、國際會計準則第十六號「不動產、廠房及設備」或國際會計準則第三十八號「無形資產」)，合併公司僅於該等成本與合約或可明確辨認之預期合約直接相關、會產生或強化未來將被用於滿足(或持續滿足)履約義務之資源，且預期可回收時，始將該等成本認列為資產。

一般及管理成本、用以履行合約但未反映於合約價格之浪費之原料、人工或其他資源成本、與已滿足(或已部分滿足)履約義務相關之成本，以及無法區分究係與未滿足履約義務或已滿足(或已部分滿足)履約義務相關之成本，係於發生時認列為費用。

## (十九)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服務期間內認列為費用。

### 2.確定福利計畫

合併公司對確定福利計畫之淨義務係分別針對各項福利計畫以員工當期或以前期間服務所賺得之未來福利金額折算為現值計算，並減除任何計畫資產之公允價值。

確定福利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可能有利時，認列資產係以從該計畫退還提撥金或對該計畫減少未來提撥金之形式可得之任何經濟效益之現值為限。計算經濟效益現值時，係考量任何最低資金提撥要求。

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

淨確定福利負債之再衡量數，包含精算損益、計畫資產報酬(不包括利息)，及資產上限影響數之任何變動(不包括利息)係立即認列於其他綜合損益，並累計於保留盈餘。合併公司決定淨確定福利負債(資產)之淨利息費用(收入)，係使用年度報導期間開始時所決定之淨確定福利負債(資產)及折現率。確定福利計畫之淨利息費用及其他費用係認列於損益。

計畫修正或縮減時，所產生與前期服務成本或縮減利益或損失相關之福利變動數，係立即認列為損益。合併公司於清償發生時，認列確定福利計畫之清償損益。

### 3.短期員工福利

短期員工福利義務係於服務提供時認列為費用。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。

## (二十)所得稅

所得稅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。

當期所得稅包括依據當年度課稅所得(損失)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或應收退稅款之調整。其金額係按報導日之法定稅率或實質性立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

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、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，合併公司可控制暫時性差異迴轉之時點且很有可能於可預見之未來不會迴轉者；以及
- 3.商譽原始認列所產生之應課稅暫時性差異。

遞延所得稅係以預期暫時性差異迴轉時之稅率衡量，採用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。

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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；或在變成很有可能未來有足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

### (廿一)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。

### (廿二)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。

## 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。

會計政策涉及重大判斷，且對本合併財務報告已認列金額有重大影響之資訊：無。

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(五)。

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 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、與其他資料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(廿五)，金融工具。

### 六、重要會計項目之說明

#### (一)現金及約當現金

	108.12.31	107.12.31
現金及零用金	\$ 13,832	14,511
銀行存款		
支票存款	925,405	2,069,815
活期存款	2,162,225	2,581,408
約當現金	3,127,923	873,823
	\$ 6,229,385	5,539,557

上述約當現金到期區間分別為一〇九年一月～三月及一〇八年一月，利率區間分別為0.52%～0.57%及0.60%～0.61%。

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(廿五)。

#### (二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	108.12.31	107.12.31
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	\$ 67,499	67,837
基金	30,064	23,112
合    計	\$ 97,563	90,949

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，合併公司之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>108.12.31</u>	<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>8,579</u>	<u>7,596</u>

1.透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

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

合併公司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，於民國一〇八年度及一〇七年度認列之股利收入為530千元及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。

合併公司民國一〇八年度及一〇七年度未處分策略性投資，於該期間累積利益及損失未在權益內作任何移轉。

2.信用風險(包括債務工具投資之減損)及市場風險資訊請詳附註六(廿五)。

3.上述金融資產並未有提供作質押擔保之情形。

(四)應收票據及應收帳款

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
應收票據—因營業而發生	\$ 3,201	1,229
應收帳款—按攤銷後成本衡量	1,412,568	1,427,636
減：備抵損失	-	-
	<u>\$ 1,415,769</u>	<u>1,428,865</u>

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

	<u>108.12.31</u>		
	<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>1,415,769</u>	-	<u>-</u>
	<u>107.12.31</u>		
	<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>

民國一〇八年度及一〇七年度並無提列呆帳損失及沖減迴轉之情形。

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司大陸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：

合併公司大陸地區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，並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。有關或有事項詳附註九(一)7。

### (五)存 貨

	<b>108.12.31</b>	<b>107.12.31</b>
存貨－買賣業	\$ <u>15,105</u>	<u>19,343</u>
存貨－建設業		
預付房地款	4,235	5,716
營建用地	1,239,027	4,683,217
在建房地	16,660,475	12,068,232
待售房地	<u>14,502,566</u>	<u>15,481,001</u>
小計	<u>32,406,303</u>	<u>32,238,166</u>
合計	<u><b>\$ 32,421,408</b></u>	<u><b>32,257,509</b></u>

民國一〇八年度及一〇七年度因存貨出售而沖減迴轉備抵跌價損失之金額分別為30,262千元及4,085千元，因存貨沖減至淨變現價值認列存貨跌價損失零元及26,934千元。

民國一〇八年度及一〇七年度，合併公司在建房地分別依2.101%及2.218%之資本化利率計算，其利息資本化之金額，請詳附註六(廿四)。

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，合併公司將待售之法定車位信託予他人之金額分別為16,332千元及17,905千元。

### (六)待出售非流動資產

合併公司依民國一〇八年六月二十八日之仲裁調解書，出租方天津中北旺資產管理有限公司同意買回裝修、機電工程等資產，並已開始處理相關出售事宜，據此予以列報於待出售群組轉列時按該等不動產、廠房及設備之帳面價值與公允價值孰低者衡量，未有減損之情形。

上述待出售非流動資產之公允價值衡量係依和解協議雙方同意之價款為基礎。合併公司於民國一〇八年七月完成點交程序，相關價款並已收訖。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(七)具重大非控制權益之子公司

子公司之非控制權益對合併公司具重大性者如下：

子公司名稱	主要營業場所/ 公司註冊之國家	非控制權益之所有權權益 及表決權之比例	
		108.12.31	107.12.31
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：

根基營造及其子公司之彙總性財務資訊：

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
流動資產	\$ 7,708,041	6,544,742
非流動資產	568,807	439,041
流動負債	(5,427,525)	(4,368,826)
非流動負債	(108,201)	(82,035)
淨資產	<u>\$ 2,741,122</u>	<u>2,532,922</u>
非控制權益期末帳面金額	<u>\$ 1,055,980</u>	<u>1,064,226</u>
	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
營業收入	\$ <u>11,462,442</u>	<u>11,429,192</u>
本期淨利	\$ 402,356	407,513
其他綜合損益	123,918	(326)
綜合損益總額	<u>\$ 526,274</u>	<u>407,187</u>
歸屬於非控制權益之本期淨利	<u>\$ 199,541</u>	<u>219,375</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	<u>\$ 201,026</u>	<u>218,058</u>
營業活動現金流量	\$ 1,360,312	(142,145)
投資活動現金流量	1,287	2,907
籌資活動現金流量	(168,227)	(428,860)
現金及約當現金減少數	<u>\$ 1,193,372</u>	<u>(568,098)</u>
支付予非控制權益之股利	<u>\$ 209,364</u>	<u>150,746</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)不動產、廠房及設備

合併公司民國一〇八年度及一〇七年度不動產、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108年1月1日餘額	\$ 3,567,078	4,285,134	1,430,243	399,547	12,102	9,694,104
增添	-	19,621	12,229	41,601	6,755	80,206
自未完工程轉入(出)	-	15,693	-	-	(15,693)	-
公裝補助款	-	(26,417)	(29,321)	-	(3,006)	(58,744)
處分及報廢	-	(3,356)	(415,992)	(155,387)	-	(574,735)
匯率變動之影響	-	-	4,980	1,765	-	6,745
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 3,567,078</u>	<u>4,290,675</u>	<u>1,002,139</u>	<u>287,526</u>	<u>158</u>	<u>9,147,576</u>
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
公裝補助款	-	(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>
折舊及減損損失：						
民國108年1月1日餘額	\$ -	1,527,983	861,863	325,101	-	2,714,947
本年度折舊	-	101,747	72,470	23,259	-	197,476
處分及報廢	-	(3,356)	(304,024)	(154,036)	-	(461,416)
匯率變動之影響	-	-	6,121	1,764	-	7,885
減損損失	-	-	98,000	-	-	98,000
減損損失迴轉	-	-	(113,110)	-	-	(113,110)
民國108年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>1,626,374</u>	<u>621,320</u>	<u>196,088</u>	<u>-</u>	<u>2,443,782</u>
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>
帳面價值：						
民國108年12月31日	<u>\$ 3,567,078</u>	<u>2,664,301</u>	<u>380,819</u>	<u>91,438</u>	<u>158</u>	<u>6,703,794</u>
民國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>

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 1. 減損損失迴轉

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。

依民國一〇八年六月二十八日仲裁調解書，出租方同意買回裝修、機電工程等資產，致該資產估計之可回收金額發生變動，故於民國一〇八年度將出售之資產轉列至待出售非流動資產，並認列113,110千元減損迴轉利益，請詳附註六(六)及(廿四)說明。

### 2. 減損損失

民國一〇八年合併公司認列相關租賃改良物之減損損失98,000千元，提列減損損失情形，請詳附註六(廿四)。

### 3. 擔保

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日作為長期借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

### (九) 使用權資產

合併公司承租土地、房屋及建築及運輸設備等之成本、折舊及減損損失，其變動明細如下：

	房屋及建築	運輸設備	總計
使用權資產成本：			
民國108年1月1日餘額	-	-	-
追溯適用IFRS16之影響數	\$ 2,910,619	872	2,911,491
增 添	35,765	4,342	40,107
租賃修改	(3,122)	-	(3,122)
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 2,943,262</u>	<u>5,214</u>	<u>2,948,476</u>
使用權資產之折舊及減損損失：			
民國108年1月1日餘額	-	-	-
本期折舊	\$ 158,544	677	159,221
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 158,544</u>	<u>677</u>	<u>159,221</u>
帳面價值：			
民國108年12月31日	<u>\$ 2,784,718</u>	<u>4,537</u>	<u>2,789,255</u>

合併公司於民國一〇七年度以營業租賃之相關資訊請詳附註六(十七)。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十)投資性不動產

合併公司投資性不動產明細如下：

	土地及改良物	房屋及建築	總計
成本或認定成本：			
民國108年1月1日餘額	\$ 335,287	216,663	551,950
民國108年12月31日餘額	\$ 335,287	216,663	551,950
民國107年1月1日餘額	\$ 433,764	256,787	690,551
處分	(98,477)	(40,124)	(138,601)
民國107年12月31日餘額	\$ 335,287	216,663	551,950
折舊及減損損失：			
民國108年1月1日餘額	\$ -	36,751	36,751
本年度折舊	-	4,512	4,512
民國108年12月31日餘額	\$ -	41,263	41,263
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	(25,867)	(20,076)	(45,943)
民國107年12月31日餘額	\$ -	36,751	36,751
帳面金額：			
民國108年12月31日	\$ 335,287	175,400	510,687
民國107年12月31日	\$ 335,287	179,912	515,199
公允價值：			
民國108年12月31日			\$ 1,137,363
民國107年12月31日			\$ 1,141,555

投資性不動產係出租予他人之商用不動產。相關資訊請詳附註六(十七)。

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。民國一〇八年度及一〇七年度所採用之收益率區間分別皆為1.19%~1.95%。

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，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。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十一)無形資產

合併公司無形資產之變動明細如下：

成 本：	特許權	商標 及專利權	電腦軟體	總計
	民國108年1月1日餘額	\$ 54,199	500	120,958
單獨取得	-	-	3,726	3,726
自預付款項轉入	-	-	1,531	1,531
匯率變動影響數	-	-	(1,171)	(1,171)
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 54,199</u>	<u>500</u>	<u>125,044</u>	<u>179,743</u>
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>175,657</u>
攤銷及減損損失：				
民國108年1月1日餘額	\$ 22,757	417	100,271	123,445
本期攤銷	3,448	50	11,141	14,639
匯率變動影響數	-	-	(1,171)	(1,171)
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 26,205</u>	<u>467</u>	<u>110,241</u>	<u>136,913</u>
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>123,445</u>
帳面價值：				
民國108年12月31日	<u>\$ 27,994</u>	<u>33</u>	<u>14,803</u>	<u>42,830</u>
民國107年12月31日	<u>\$ 31,442</u>	<u>83</u>	<u>20,687</u>	<u>52,212</u>

1.攤銷費用

民國一〇八年度及一〇七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：

	108年度	107年度
營業費用	<u>\$ 14,639</u>	<u>19,088</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. 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(廿四)之說明。

### 3. 擔保

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，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—流動及取得合約之增額成本

合併公司其他金融資產之明細如下：

	<b>108.12.31</b>	<b>107.12.31</b>
其他金融資產—流動	\$ 3,530,868	2,330,035
取得合約之增額成本	144,525	103,350
	<b>\$ 3,675,393</b>	<b>2,433,385</b>

#### 1. 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。

#### 2. 取得合約之增額成本—流動

合併公司預期可回收為取得房地買賣合約所支付予代銷公司之佣金或內部銷售部門自行銷售建案之獎金，故將其認列為資產。於認列銷售房地之收入時予以攤銷，民國一〇八年度及一〇七年度分別認列132,950千元及213,168千元之推銷費用。

### (十三)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：

	<b>108.12.31</b>			
	幣別	利率區間	到期年度	
擔保銀行借款	台幣	1.75%~2.20%	109~115	\$ 16,575,399
無擔保銀行借款	台幣	1.40%~2.55%	109~112	4,715,000
合計				<b>\$ 21,290,399</b>
流動				\$ 19,105,824
非流動				2,184,575
合計				<b>\$ 21,290,399</b>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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>

1. 借款之發行及償還

民國一〇八年度及一〇七年度新增金額分別為9,509,885千元及12,225,860千元；償還之金額分別為10,629,560千元及13,966,468千元。

2. 銀行借款之擔保品

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

3. 聯貸借款合同

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

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。

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。於民國一〇八年十二月三十一日，子公司已完成改善並符合財務比率約定。

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)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：

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
有擔保普通公司債	\$ 4,500,000	4,500,000
減：一年內到期	-	(1,000,000)
應付公司債－非流動	<u>\$ 4,500,000</u>	<u>3,500,000</u>

合併公司於民國一〇八年十二月十二日發行有擔保公司債，金額為1,000,000千元，票面利率為0.80%，發行期間為5年。

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。

(十五)租賃負債

合併公司租賃負債之帳面金額如下：

	<u>108.12.31</u>
流動	\$ <u>129,914</u>
非流動	\$ <u>2,714,817</u>

到期分析請詳附註六(廿五)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

	<u>108年度</u>
租賃負債之利息費用	\$ <u>51,678</u>

認列於現金流量表之金額如下：

	<u>108年度</u>
不計入租賃負債衡量之變動租賃給付	\$ <u>70,960</u>
租賃之現金流出總額	\$ <u>243,850</u>

1.房屋及建築之租賃

- (1)合併公司承租台灣省屏東農田水利會之屏東公園段土地，租賃期間原為三十年，租金按申報地價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。
- (2)合併公司向交通部台灣鐵路管理局承租新左營車站商場，租賃期間為十三年(含整建期一年)，期滿後營運權歸台鐵。租金給付除每年需支付定額權利金外，尚需依營業額之一定百分比支付營運權利金。
- (3)合併公司向交通部台灣鐵路管理局承租板橋車站商場，租賃期間為十六年(含整建期一年)，租金給付定額權利金：第一至四年不調漲，第五年起每年按前一年金額調漲3%。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- (4)合併公司向房地產開發商天津中北旺資產管理有限公司、天津御河沿置業有限公司(出租方)承租其規劃興建之商場，租賃期為點交後起算二十年，該約已於民國一〇七年度認列因終止而產生之相關損失，且依民國一〇八年六月二十八日仲裁調解書確認解除合約。
- (5)合併公司向交通部台灣鐵路管理局承租南港車站商場，租賃期間為十六年(含整建期一年)，租金給付除每年需支付定額權利金外，尚需依營業額之一定百分比支付營運權利金。
- (6)合併公司與交通部高速鐵路工程局簽訂「桃園國際機場聯外捷運系統林口站商場」租賃契約，租賃期間為自簽約翌日起算二十年，權利金給付為投標營業權利金與實際營業權利金較高者計收。實際權利金係依營業額及營業外收入之一定比例計算之；另需支付土地租金及房屋租金。
- (7)合併公司與亞朔開發(股)公司簽訂捷運機場長庚醫院(A8)站共開大樓商場及停車場租賃契約，租賃期間為開始營運後起算二十年，商場部分按包底租金及營業額抽成兩者取其高方式計算。
- (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出售，並約定由買方概括承受地價之支付。

(十六)負債準備

	保 固
民國108年1月1日餘額	\$ 79,261
當期新增之負債準備	27,816
當期使用之負債準備	<u>(4,595)</u>
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 102,482</u>
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	<u>(13,140)</u>
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 79,261</u>

民國一〇八年度及一〇七年度合併公司之保固負債準備主要與工程承攬相關，保固負債準備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。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十七)營業租賃

1.承租人租賃

合併公司於民國一〇七年十二月三十一日不可取消之營業租賃其應付租金付款情形如下：

	<b>107.12.31</b>
一年內	\$ 185,371
一年至五年	700,553
五年以上	<u>1,289,841</u>
	<b>\$ <u>2,175,765</u></b>

於民國一〇七年，營業租賃列報於損益之費用為388,298千元。

2.出租人租賃

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

民國一〇八年十二月三十一日租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	<b>108.12.31</b>
低於一年	\$ 13,238
一至二年	13,238
二至三年	7,234
三至四年	4,571
四至五年	4,590
五年以上	<u>9,440</u>
未折現租賃給付總額	<b>\$ <u>52,311</u></b>

民國一〇七年十二月三十一日不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款情形如下：

	<b>107.12.31</b>
一年內	\$ 10,526
一年至五年	32,179
五年以上	<u>14,030</u>
	<b>\$ <u>56,735</u></b>

民國一〇八年度及一〇七年度由投資性不動產產生之租金收入分別為10,823千元及13,280千元；另尚無發生重大維護及保養費用。

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (十八)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：

	<b>108.12.31</b>	<b>107.12.31</b>
確定福利義務現值	\$ 35,266	42,190
計畫資產之公允價值	(29,946)	(31,024)
淨確定福利義務(資產)負債	<b>\$ 5,320</b>	<b>11,166</b>

合併公司員工福利負債明細如下：

	<b>108.12.31</b>	<b>107.12.31</b>
短期帶薪假負債	<b>\$ 21,533</b>	<b>18,516</b>

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29,946千元。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

合併公司民國一〇八年度及一〇七年度確定福利義務現值變動如下：

	<b>108年度</b>	<b>107年度</b>
1月1日確定福利義務	\$ 42,190	46,182
當期服務成本及利息	463	533
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	588	1,039
—經驗調整	10	(2)
計畫已支付之福利	(7,985)	(5,679)
12月31日確定福利義務	<b>\$ 35,266</b>	<b>42,190</b>

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

合併公司民國一〇八年度及一〇七年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 31,024	33,887
利息收入	339	379
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)	1,220	1,115
已提撥至計畫之金額	5,348	1,322
計畫已支付之福利	<u>(7,985)</u>	<u>(5,679)</u>
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ 29,946</u>	<u>31,024</u>

(4)合併公司民國一〇八年度及一〇七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

合併公司民國一〇八年度及一〇七年度列報為費用之明細如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
當期服務成本	\$ 147	150
淨確定福利負債(資產)之淨利息	<u>(23)</u>	<u>4</u>
	<u>\$ 124</u>	<u>154</u>
營業成本	\$ (2)	11
管理費用	<u>126</u>	<u>143</u>
	<u>\$ 124</u>	<u>154</u>

(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

合併公司民國一〇八年度及一〇七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：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
1月1日累積餘額	\$ (8,156)	(8,118)
本期認列	<u>622</u>	<u>(38)</u>
12月31日累積餘額	<u>\$ (7,534)</u>	<u>(8,156)</u>

## 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：

	<b>108.12.31</b>	<b>107.12.31</b>
折現率	1.00 %	1.15 %
未來薪資增加	1.75 %	1.75 %

合併公司預計於民國一〇八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636千元。

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

民國一〇八年及一〇七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：

	對確定福利義務之影響	
	增加0.25%	減少0.25%
108年12月31日		
折現率(變動0.25%)	(972)	1,009
未來薪資增加(變動1%)	4,192	(3,701)
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)

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%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。

合併公司民國一〇八年度及一〇七年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為35,252千元及35,300千元，業已提撥至勞工保險局。

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)所得稅

1.所得稅費用

合併公司民國一〇八年度及一〇七年度費用明細如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 170,690	302,475
未分配盈餘加徵	13,248	11,518
調整前期之當期所得稅	(8,688)	1,895
土地增值稅	104,694	94,432
	<u>279,944</u>	<u>410,320</u>
遞延所得稅費用		
前期已認列課稅損失之迴轉	6,560	-
暫時性差異之發生及迴轉	(18,463)	2,043
所得稅稅率變動	-	(5,258)
	<u>(11,903)</u>	<u>(3,215)</u>
繼續營業單位之所得稅費用	<u>\$ 268,041</u>	<u>407,105</u>

合併公司民國一〇八年度及一〇七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。

合併公司民國一〇八年度及一〇七年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
稅前淨利	\$ 1,814,264	1,080,418
按本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 362,853	216,084
不可扣抵之費用	-	33
免稅所得	(157,636)	(109,145)
未認列暫時性差異之變動	-	(102)
遞延利息支出之財稅差異	(41,108)	(15,524)
透過損益按公允價值衡量之金融資產評價損失	66	369
永久性差異之課稅損失	-	103,041
認列暫時性差異之變動	12,834	-
財稅認列時點差異	14,026	-
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	2,238	11,432
已認列遞延所得稅資產之前期課稅損失	6,560	-
虧損扣抵	-	(6,683)
前期(高)低估	(8,688)	1,895
土地增值稅	104,694	94,432
未分配盈餘加徵	13,248	11,518
所得稅稅率變動	-	(5,258)
已實現投資損失	(79,364)	-
其他	38,318	105,013
	<u>\$ 268,041</u>	<u>407,105</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：

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
可減除暫時性差異	\$ 6,469	3,274
課稅損失	136,014	25,265
	<u>\$ 142,483</u>	<u>28,539</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。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。

截至民國一〇八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：

<u>虧損年度</u>	<u>尚未扣除之虧損</u>	<u>得扣除之最後年度</u>
民國一〇二年度虧損核定數	\$ 39,908	民國一一二年度
民國一〇三年度虧損核定數	17,243	民國一一三年度
民國一〇四年度虧損核定數	34,098	民國一一四年度
民國一〇五年度虧損核定數	29,999	民國一一五年度
民國一〇六年度虧損核定數	20,447	民國一一六年度
民國一〇七年度虧損申報數	17,364	民國一一七年度
民國一〇八年度虧損估計數	<u>521,011</u>	民國一一八年度
	<u>\$ 680,070</u>	

(2) 已認列之遞延所得稅資產

民國一〇八年度及一〇七年度遞延所得稅資產之變動如下：

遞延所得稅資產：

	<u>確定福利計畫</u>	<u>負債準備</u>	<u>未實現工程損失</u>	<u>虧損扣抵</u>	<u>其他</u>	<u>合計</u>
民國108年1月1日	\$ 782	15,847	2,160	8,059	12,694	39,542
貸記(借記)損益表	(41)	4,644	(2,160)	(6,559)	16,020	11,904
民國108年12月31日	<u>\$ 741</u>	<u>20,491</u>	<u>          </u>	<u>1,500</u>	<u>28,714</u>	<u>51,446</u>
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	<u>\$ 782</u>	<u>15,847</u>	<u>2,160</u>	<u>8,059</u>	<u>12,694</u>	<u>39,542</u>

3. 合併公司營利事業所得稅結算申報除捷群投資及宇佳國際已核定至民國一〇七年度；其餘營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇六年度。

## 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

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，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>108.12.31</u>	<u>107.12.31</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	254,535	243,911
處分資產增益	34,912	34,912
其他	<u>26,112</u>	<u>25,728</u>
	<u>\$ 1,379,873</u>	<u>1,368,865</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

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。截至民國一〇八年十二月三十一日，特別盈餘公積餘額為25,546千元。

## 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

本公司分別於民國一〇八年六月十日及一〇七年六月二十七日經股東常會決議民國一〇七年度及一〇六年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	107年度		106年度	
	配股率(元)	金額	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：				
現金	\$ 1.00	503,791	0.50	251,896

### 3. 庫藏股

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，合併公司持有本公司股票情形如下：

子公司名稱	108.12.31			107.12.31		
	股數	帳面價值	市價	股數	帳面價值	市價
根基營造	500	\$ 1,222	15,950	500	1,222	10,225
捷群投資	8,518	55,384	271,739	8,518	55,384	174,202
冠慶機電	1,607	14,590	51,263	1,607	14,590	32,863
	<b>10,625</b>	<b>\$ 71,196</b>	<b>338,952</b>	<b>10,625</b>	<b>71,196</b>	<b>217,290</b>

單位：千股

### 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108年1月1日餘額	\$ (25,910)	364	(5,870)	(31,416)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	(354)	-	(67)	(421)
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	-	96	888	984
民國108年12月31日餘額	<b>\$ (26,264)</b>	<b>460</b>	<b>(5,049)</b>	<b>(30,853)</b>
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	-	1,902	(942)	960
民國107年12月31日餘額	<b>\$ (25,910)</b>	<b>364</b>	<b>(5,870)</b>	<b>(31,416)</b>

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>108年度</u>	<u>107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>1,283,526</u>	<u>507,248</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
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>2.60</u>	<u>1.03</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>108年度</u>	<u>107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>1,283,526</u>	<u>507,248</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	<u>108年度</u>	<u>107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	1,049	56
12月31日普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	<u>494,215</u>	<u>493,222</u>
稀釋每股盈餘	\$ <u>2.60</u>	<u>1.03</u>

(廿二)客戶合約之收入

1.收入之細分

	<u>108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>
主要地區市場：				
臺灣	\$ <u>8,115,011</u>	<u>5,829,910</u>	<u>1,381,978</u>	<u>15,326,899</u>
主要產品/服務線：				
房地銷售收入	\$ 7,848,371	-	-	7,848,371
工程合約收入	227,813	5,827,188	-	6,055,001
專櫃淨額收入	-	-	1,114,448	1,114,448
勞務提供收入	27,690	-	30,621	58,311
租賃收入	11,137	2,722	121,132	134,991
其他收入	-	-	115,777	115,777
	\$ <u>8,115,011</u>	<u>5,829,910</u>	<u>1,381,978</u>	<u>15,326,899</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	108年度			
	建設部門	營造部門	百貨部門	合計
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品	\$ 7,876,061	-	1,324,520	9,200,581
隨時間逐步移轉之收入	11,137	2,722	57,458	71,317
隨時間逐步移轉之工程	227,813	5,827,188	-	6,055,001
	<u>\$ 8,115,011</u>	<u>5,829,910</u>	<u>1,381,978</u>	<u>15,326,899</u>
	107年度			
	建設部門	營造部門	百貨部門	合計
主要地區市場：				
臺灣	\$ 7,500,347	5,543,003	1,344,245	14,387,595
大陸地區	-	-	48,085	48,085
	<u>\$ 7,500,347</u>	<u>5,543,003</u>	<u>1,392,330</u>	<u>14,435,680</u>
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>

2.合約餘額

	108.12.31	107.12.31	107.01.01
應收帳款	\$ 1,412,568	1,427,636	2,034,499
減：備抵損失	-	-	-
	<u>\$ 1,412,568</u>	<u>1,427,636</u>	<u>2,034,499</u>
合約資產-工程	\$ 1,349,793	1,028,330	-
減：備抵損失	-	-	-
	<u>\$ 1,349,793</u>	<u>1,028,330</u>	<u>-</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	108.12.31	107.12.31	107.01.01
合約負債-工程	\$ 930,947	633,903	-
合約負債-房地銷售	5,177,387	3,937,293	-
合約負債-健身房	10,137	9,158	-
合約負債-紅利點數	16,828	9,676	-
合約負債-禮券	52,039	-	-
合 計	<u>\$ 6,187,338</u>	<u>4,590,030</u>	<u>-</u>

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(四)。

民國一〇八年及一〇七年一月一日合約負債期初餘額於民國一〇八年度及一〇七年度認為收入之金額分別為397,232千元及737,636千元。

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。爰民國一〇八年度及一〇七年度並無其他重大變動情形。

截至民國一〇八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1,454,941千元，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	108.12.31
103G	\$ 656,526
105A	12,893
950B	93,521
101C	672,891
100C	5,700
980F	13,410
	<u>\$ 1,454,941</u>

(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0.5%為員工酬勞及不高於2%為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

本公司民國一〇八年度及一〇七年度員工酬勞估列金額分別為30,433千元及7,247千元，董事酬勞估列金額為30,433千元及董事及監察人酬勞為14,493千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一〇八年度及一〇七年度之營業費用。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一〇八年度及一〇七年度合併財務報告估列金額並無差異。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(廿四)營業外收入及支出

1.其他收入

合併公司民國一〇八年度及一〇七年度之其他收入明細如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
利息收入		
銀行存款(含短票息)	\$ 12,842	7,724
放款及應收款	5,971	2,577
工程存出保證金折現	1,431	2,444
其他利息收入	56	10,514
股利收入	<u>3,456</u>	<u>3,674</u>
	<u>\$ 23,756</u>	<u>26,933</u>

2.其他利益及損失

合併公司民國一〇八年度及一〇七年度之其他利益及損失明細如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
外幣兌換損失	\$ (3,895)	(26,970)
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨(損失)利益	6,699	(8,300)
其他收入	34,938	141,671
租金收入	625	351
其他支出	(11,354)	(12,717)
處分資產利益	80	309
處分不動產、廠房及設備減損損失	(98,000)	(515,204)
處分不動產、廠房及設備減損損失迴轉	<u>113,110</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 42,203</u>	<u>(420,860)</u>

民國一〇七年度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(十五)，及產生之賠償及或有損失之淨額。

3.財務成本

合併公司民國一〇八年度及一〇七年度之財務成本明細如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
利息費用		
銀行借款	\$ 475,585	517,899
支付代金利息	225	265
聯貸案主辦費	750	750
公司債利息及手續費	86,563	118,726
其他財務費用	51,678	-
其他	824	842
減：利息資本化	<u>(165,200)</u>	<u>(202,918)</u>
	<u>\$ 450,425</u>	<u>435,564</u>

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (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

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。

#### 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
<b>108年12月31日</b>						
非衍生金融負債						
長短期借款(含一年內到期)	\$ 21,290,399	22,176,874	7,161,146	9,937,097	4,094,208	984,423
普通公司債(含一年內到期)	4,500,000	4,627,523	-	1,522,568	3,104,955	-
應付票據、帳款及其他應付款	5,725,854	5,725,854	4,233,389	1,492,465	-	-
存入保證金	90,754	90,754	1,703	89,051	-	-
長期負債(含一年內)及其他非流動負債	81,680	82,893	16,755	33,245	32,893	-
租賃負債	<u>2,844,731</u>	<u>3,384,464</u>	<u>176,787</u>	<u>360,311</u>	<u>366,367</u>	<u>2,480,999</u>
	<b><u>\$ 34,533,418</u></b>	<b><u>36,088,362</u></b>	<b><u>11,589,780</u></b>	<b><u>13,434,737</u></b>	<b><u>7,598,423</u></b>	<b><u>3,465,422</u></b>
<b>107年12月31日</b>						
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	<u>98,015</u>	<u>99,736</u>	<u>16,843</u>	<u>33,422</u>	<u>33,069</u>	<u>16,402</u>
	<b><u>\$ 32,127,018</u></b>	<b><u>33,122,467</u></b>	<b><u>15,945,838</u></b>	<b><u>11,036,600</u></b>	<b><u>4,590,125</u></b>	<b><u>1,549,904</u></b>

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。

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 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：

	108.12.31			107.12.31		
	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	4.305	616	143	4.4720	637
日幣:新台幣	7,888	0.276	2,177	10,566	0.2780	2,937
美金:新台幣	7	29.980	221	1,128	30.7200	34,636
<u>金融負債</u>						
<u>貨幣性項目</u>						
美金:人民幣(註)	-	-	-	12,749	6.8632	-
人民幣:新台幣	-	-	-	-	4.472	391,639

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

#### (2) 敏感性分析

合併公司之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金及長短期借款，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一〇八年度及一〇七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，民國一〇八年度及一〇七年度之稅前淨利將分別增加或減少30千元及3,534千元。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：

	108年度		107年度	
	兌換損益	平均匯率	兌換損益	平均匯率
人 民 幣	\$ (79)	4.472	950	4.560
日 幣	(52)	0.284	378	0.273
美 金	(3,764)	30.192	(28,298)	30.149

### 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。

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一〇八年度及一〇七年度之稅前淨利將減少或增加212,904千元及224,093千元，考量利息資本化後之淨利將減少或增加155,772千元及152,873千元，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：

報導日證券價格	108年度		107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%	\$ 858	9,756	760	9,095
下跌10%	\$ (858)	(9,756)	(760)	(9,095)

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

	108.12.31				
	帳面金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
強制透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產	\$ 97,563	97,563	-	-	97,563
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 8,579	656	-	7,923	8,579
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 6,229,385	-	-	-	-
應收票據及帳款	1,415,769	-	-	-	-
其他金融資產-流動	3,530,868	-	-	-	-
其他金融資產-非流動	72,968	-	-	-	-
小計	11,248,990	-	-	-	-
合計	\$11,355,132	98,219	-	7,923	106,142
按攤銷後成本衡量之金融負債					
長短期借款(含一年內到期)	\$21,290,399	-	-	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	5,725,854	-	-	-	-
應付公司債(含一年內到期)	4,500,000	-	-	-	-
長期應付款(含一年內)	81,680	-	-	-	-
租賃負債(含一年內)	2,844,731	-	-	-	-
存入保證金	90,754	-	-	-	-
合計	\$34,533,418	-	-	-	-

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	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	-	-	-	-

(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：

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

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司持有之金融工具如屬無活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

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

### (3)第三等級之變動明細表

	透過其他綜合損益 按公允價值衡量		
	無公開報價 之權益工具	債券投資	合計
民國108年1月1日	\$ <u>7,245</u>	<u>-</u>	<u>7,245</u>
民國108年12月31日	\$ <u>7,923</u>	<u>-</u>	<u>7,923</u>
民國107年1月1日	\$ <u>6,421</u>	<u>-</u>	<u>6,421</u>
民國107年12月31日	\$ <u>7,245</u>	<u>-</u>	<u>7,245</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)」。其中與民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日仍持有之資產相關者如下：

	108年度	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)」）	\$ <u>678</u>	<u>824</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

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。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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"> <li>本益比乘數(108.12.31及107.12.31分別為10.6及9.3)</li> <li>缺乏市場流通性折價(108.12.31及107.12.31分別為15%及27.2%)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>乘數愈高，公允價值愈高</li> <li>缺乏市場流通性折價愈高，公允價值愈低</li> </ul>

(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：

	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108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%	-	-	182	(182)
無活絡市場之權益工具投資	流通性折價	10%	-	-	236	(236)
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%	-	-	725	(725)
無活絡市場之權益工具投資	流通性折價	10%	-	-	725	(725)

(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，於民國一〇八年度及一〇七年度公允價值之等級並無變動，故於民國一〇八年度及一〇七年度並無各等級移轉之情形。

(廿六)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。

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 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，並向董事會及審計委員會提報執行情形
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。合併公司民國一〇八年度及一〇七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。

## 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。截至民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，合併公司提供之背書保證皆為零元。

## 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。

## 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。

## (廿七) 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。

## 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。

民國一〇八年度合併公司之資本管理策略與民國一〇七年度一致，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。民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
負債總額	\$ 41,412,056	37,595,745
減：現金及約當現金	<u>(6,229,385)</u>	<u>(5,539,557)</u>
淨負債	35,182,671	32,056,188
權益總額	<u>14,412,909</u>	<u>13,567,563</u>
調整後資本	<u>\$ 49,595,580</u>	<u>45,623,751</u>
負債資本比率	<u>70.94%</u>	<u>70.26%</u>

### 七、關係人交易

#### (一)關係人名稱及關係

於本合併財務報告之涵蓋期間內與合併公司有交易之關係人如下：

<u>關係人名稱</u>	<u>與合併公司之關係</u>
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
佰仟有限公司	其他關係人

#### (二)與關係人間之交易事項

##### 1.向關係人購買勞務

	<u>進</u>	<u>貨</u>
	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
關聯企業	\$ <u>-</u>	<u>1,318</u>

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.其他

- (1)合併公司於民國一〇八年度及一〇七年度捐贈予其他關係人分別為10,500千元及13,500千元，以作為基金會推展會務之用。
- (2)合併公司出租辦公大樓之部分空間予其他關係人，租期為五年；民國一〇八年度及一〇七年度之租金收入皆為57千元。
- (3)合併公司於民國一〇八年度出售資產予其他關係人，總價款1,429千元(未稅)，截至民國一〇八年十二月三十一日已全數收取完畢。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	108年度	107年度
短期員工福利	\$ 103,326	104,155
退職後福利	285	5,403
	<u>\$ 103,611</u>	<u>109,558</u>

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	108.12.31	107.12.31
待售房地	銀行借款	\$ 9,081,604	11,060,575
營建用地	"	211,953	3,318,550
在建房地	"	13,471,475	9,570,255
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	6,514,072	6,596,256
其他金融資產-流動	銀行借款、預收價金信託、履約保證金及應付公司債	2,911,788	2,089,760
其他金融資產-非流動	履約保證及信託	60,893	47,389
		<u>\$ 32,251,785</u>	<u>32,682,785</u>

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

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾：

1.合併公司承攬之重大工程契約總額如下：

	108.12.31	107.12.31
承攬工程契約總額	\$ 20,912,565	18,669,349
已收取金額	\$ 6,728,027	10,442,117

2.合併公司與客戶簽訂之預售及成屋銷售合約價款如下：

	108.12.31	107.12.31
已簽訂之銷售合約價款	\$ 14,898,155	13,474,401
已依約收取金額	\$ 5,177,387	3,937,293

3.合併公司於民國一〇八年及一〇七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(十五)；另並依約支付履約保證金及履約保證函之明細如下：

	108.12.31	107.12.31
存出保證金	RMB 12,000	RMB 12,000
存出保證票據	\$ 172,550	169,550

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 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。
- 5.於民國一〇八年及一〇七年十二月合併公司經董事會通過，擬捐助「財團法人冠德玉山教育基金會」，並承諾於分別民國一〇九年度一〇八年度捐贈11,000千元及10,500千元，以作為該基金會推展會務之用。
- 6.合併公司於因合建分屋及聯合開發案所支付存出保證金及存出保證票據之明細如下：

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
存出保證金	\$ <u>538,675</u>	<u>217,759</u>
存出保證票據	\$ <u>982,599</u>	<u>1,040,477</u>

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

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

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

(二)或有負債：

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

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

十二、其他

(一)員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

性質別	108年度			107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	430,607	531,778	962,385	412,082	460,260	872,342
勞健保費用	38,139	34,500	72,639	35,988	33,020	69,008
退休金費用	16,690	18,686	35,376	16,463	18,991	35,454
其他員工福利費用	232	32,916	33,148	584	32,053	32,637
折舊費用	4,512	356,697	361,209	5,394	252,864	258,258
攤銷費用	-	14,639	14,639	-	19,088	19,088

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇八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)										
1	根基營造	冠德建設	母子公司	5,481,922	14,192	14,192	14,192	-	0.52 %	5,481,922	N	Y	N
2	頂天營造	冠德建設	母子公司	53,430	14,192	14,192	14,192	-	26.56 %	53,430	N	Y	N
2	"	根基營造	母子公司	8,014,571	1,376,500	1,376,500	1,376,500	-	2,576.27 %	16,029,141	N	Y	N
3	環球購物	冠友生活	3	2,738,260	200,000	200,000	20,000	-	4.38 %	5,476,520	Y	N	N
3	"	冠樺生活	2	2,738,260	150,000	150,000	65,000	-	3.29 %	5,476,520	Y	N	N
3	"	冠德環球(天津)	3	2,738,260	646,500	-	-	-	- %	5,476,520	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例對其背書保證之公司。
- (7)同業間依消費者保護法規從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

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

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

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

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

註六：上列交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

### 3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：新台幣千元/千股

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末				期中最高持股或出資情形	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	23,445	- %	23,445	- %	
"	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	2,003	0.20 %	2,003	0.20 %	
"	股票—公信	-	"	29	656	0.05 %	656	0.05 %	
根基營造	受益憑證—復華神盾基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	733	22,474	- %	22,474	- %	
捷群公司	股票—富邦金	-	"	472	21,878	- %	21,878	- %	
"	股票—永豐金	-	"	211	2,744	- %	2,744	- %	
"	受益憑證—復華中國新經濟A股基金	-	"	766	7,590	- %	7,590	- %	
"	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	19,432	- %	19,432	- %	
"	股票—遠見天下文化出版	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	132	5,920	0.59 %	5,920	0.59 %	

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：

單位：新台幣千元

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期 初		買 入		賣 出(註一)			期 末		
					股數	金額	股數	金額	股數	售價	帳面成本	處分損益	股數	金額
環球購物	股票	採用權益法之投資	冠鼎環球	子公司	-	727,517 (HKD180,263千元)	-	392,926	-	906,638	906,638	-	-	213,766 (HKD54,435千元)
冠鼎環球	股票	採用權益法之投資	冠德環球商業管理(天津)有限公司	孫公司	-	727,478 (CNY149,728千元)	-	392,926	-	906,638	906,638	-	-	213,766 (CNY48,000千元)

註一：於民國一〇八年度減資彌補虧損906,638千元。

註二：期末金額含投資損失。

註三：上列交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

### 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	108.05	係出售存貨，故不適用	不適用	704,747	704,747	不適用	A君等	非關係人	出售存貨	參考鑑價報告及市場行情議定之	無

註：上述金額皆以未稅表達。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(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	進貨一010C等	5,000,015	88.84 %	50%為即期、50%為90天或100%為即期、100%為90天	約當	與一般略長	(1,929,699)	79.05 %	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	(5,000,015)	(47.24) %	依合約逐期付款或與一般交易相當	"	"	1,929,699	63.56 %	

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	1,929,699	2.47	-	-	445,601	-

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	與交易人之關係	交易往來情形			佔合併總營業收入或總資產之比率
				科目	金額	交易條件	
0	本公司	根基營造	1	營建成本	5,629,172	50%為即期、50%為90天或100%為即期、100%為90天	36.73 %
0	本公司	根基營造	1	待售房地	266,234	50%為即期、50%為90天或100%為即期、100%為90天	0.48 %
0	本公司	根基營造	1	在建房地	286,587	50%為即期、50%為90天或100%為即期、100%為90天	0.51 %
0	本公司	根基營造	1	應付票據及帳款-關係人	1,929,699	50%為即期、50%為90天或100%為即期、100%為90天	3.46 %
1	根基營造	本公司	2	營業收入	5,629,172	50%為即期、50%為90天或100%為即期、100%為90天	36.73 %
1	根基營造	本公司	2	營業成本	552,821	50%為即期、50%為90天或100%為即期、100%為90天	3.61 %
1	根基營造	本公司	2	應收票據及帳款-關係人、合約資產	1,929,699	50%為即期、50%為90天或100%為即期、100%為90天	3.46 %
2	環球購物	冠誠生活	3	應收帳款-關係人	46,423	一年一付	0.08 %
2	環球購物	冠誠生活	3	營業收入	42,258	一年一付	0.28 %
2	環球購物	冠友生活	3	營業收入	3,468	一年一付	0.02 %
3	冠誠生活	環球購物	3	應付帳款-關係人	46,423	一年一付	0.08 %
3	冠誠生活	環球購物	3	營業費用	42,258	一年一付	0.28 %
4	冠友生活	環球購物	3	營業費用	3,468	一年一付	0.02 %

註一、編號之填寫方式如下：

1.0代表母公司。

2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

註二、與交易人之關係種類標示如下：

1. 母公司對子公司。
2. 子公司對母公司。
3. 子公司對子公司。

註三、上列交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇八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 或出資情形	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 %	558,791	34.18 %	402,348	103,642	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 %	3,859,352	84.02 %	395,098	331,950	"
"	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 %	135,741	51.00 %	34,926	17,812	"
根基營造	捷群投資	台灣	一般投資業	163,935	163,935	16,396	99.98 %	369,801	99.98 %	11,617	11,614	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 %	203,204	99.96 %	11,976	11,972	"
捷群投資	頂天營造	台灣	綜合營造業等	16,500	16,500	-	30.00 %	16,029	30.00 %	5,592	1,678	曾孫公 司
冠慶機電	頂天營造	台灣	綜合營造業等	11,105	11,105	-	70.00 %	37,401	70.00 %	5,592	3,914	"
頂天營造	潤得康資訊 服務	台灣	資訊軟體服務 及管理顧問等	15,000	15,000	1,400	46.67 %	20,506	46.67 %	2	1	-
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 %	130,418	49.00 %	34,926	17,114	子公司
"	冠友生活	台灣	百貨公司業、 超級市場業、 無店面零售業 等	5,000	5,000	500	3.70 %	1,640	3.70 %	(33,725)	(1,248)	孫公司
"	冠禪生活	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 %	137,359	100.00 %	(3,201)	(3,201)	"
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	213,766 (HKD54,435千元)	727,517 (HKD180,263千元)	- (有限公司)	100.00 %	29,975	100.00 %	55,671	55,671	孫公司
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 %	42,680	96.30 %	(33,725)	(32,477)	"

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (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 出資情形	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	213,766 (CNY48,000)	註	727,478 (CNY149,728)	392,926 (CNY88,059)	906,638 (CNY189,787)	213,766 (CNY48,000)	55,667 (HKD14,111)	100.00 %	100.00 %	55,667 (HKD14,111)	30,270 (HKD7,864)	-

註1：本期收回係減資彌補虧損。

註2：透過轉投資第三地區現有公司再投資大陸公司。

#### 2.赴大陸地區投資限額：

本期期末累計自台灣匯出 赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准 投資金額	依經濟部投審會規定 赴大陸地區投資限額
CNY 48,000	USD 11,100	7,576,502

#### 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。

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。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司營運部門資訊及調節如下：

	108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	\$ 8,115,011	5,829,910	1,381,978	-	15,326,899
部門間收入	2,425	5,632,532	45,830	(5,680,787)	-
利息收入	9,510	6,289	4,501	-	20,300
收入總計	<u>\$ 8,126,946</u>	<u>11,468,731</u>	<u>1,432,309</u>	<u>(5,680,787)</u>	<u>15,347,199</u>
利息費用	\$ 342,771	2,130	105,524	-	450,425
折舊與攤銷	11,988	941	370,169	(7,250)	375,848
採用權益法之關聯企業 及合資損益之份額	453,404	1	15,866	(469,270)	1
應報導部門損益	<u>\$ 1,460,786</u>	<u>499,914</u>	<u>389,522</u>	<u>(535,958)</u>	<u>1,814,264</u>
資 產：					
採權益法之投資	\$ 4,553,884	20,506	130,418	(4,684,302)	20,506
非流動資產資本支出	2,802	-	81,130	-	83,932
應報導部門資產	<u>\$ 43,828,824</u>	<u>8,276,848</u>	<u>11,645,381</u>	<u>(7,926,088)</u>	<u>55,824,965</u>
應報導部門負債	<u>\$ 31,201,320</u>	<u>5,535,726</u>	<u>6,771,135</u>	<u>(2,096,125)</u>	<u>41,412,056</u>
	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	4,652	13,607	5,000	-	23,259
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>

上述應報導部門資訊重大調節項目說明如下：

民國一〇八年度及一〇七年度之應報導部門收入合計數分別應銷除部門間收入5,680,787千元及5,932,674千元。

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (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，除民國一〇七年度收入48,085千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。

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第

1091372 號

會員姓名：(1) 簡蒂暖  
(2) 張淑瑩

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

事務所地址：台北市信義路五段七號六十八樓

事務所電話：(02)81016666

事務所統一編號：04016004

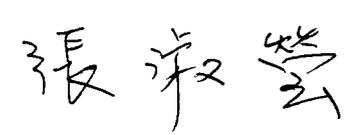
會員證書字號：(1) 北市會證字第一七二四號  
(2) 北市會證字第二一九一號

委託人統一編號：30900892

印鑑證明書用途：辦理 冠德建設股份有限公司

一〇八年度(自民國一〇八年一月一日起至

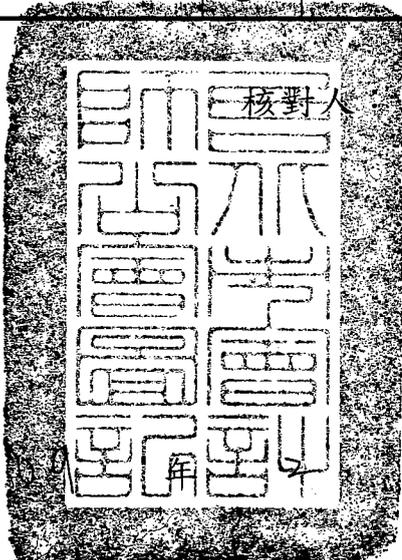
一〇八年十二月三十一日)財務報表之查核簽證。

簽名式(一)		存會印鑑(一)	
簽名式(二)		存會印鑑(二)	

理事長：



核對人



中華民國 108 年 12 月 12 日

裝

訂

線