

股票代碼：2520

冠德建設股份有限公司
個體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、會計師查核報告書	3
四、資產負債表	4
五、綜合損益表	5
六、權益變動表	6
七、現金流量表	7
八、個體財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8～10
(四)重大會計政策之彙總說明	10～23
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	23～24
(六)重要會計項目之說明	24～48
(七)關係人交易	48～50
(八)質押之資產	50
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	51
(十)重大之災害損失	51
(十一)重大之期後事項	51
(十二)其 他	51～52
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	52～54
2.轉投資事業相關資訊	54～55
3.大陸投資資訊	55
(十四)部門資訊	55
九、重要會計項目明細表	56～64



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一〇八年及一〇七年十二月三十一日之資產負債表，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一〇八年及一〇七年十二月三十一日之財務狀況，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。

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一〇八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(十五)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，民國一〇八年度房地銷售收入佔該年度之營業收入達97%，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(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，冠德建設股份有限公司存貨金額為32,659,659千元，佔總資產75%，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(含審計委員會)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。

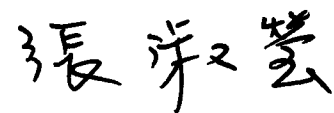
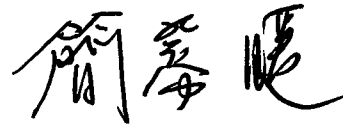
本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現(包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失)。

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一〇八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：



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

資產負債表

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

資 產 流動資產：		108.12.31		107.12.31		負債及權益 流動負債：		108.12.31		107.12.31			
		金 額	%	金 額	%			金 額	%	金 額	%		
1100	現金及約當現金(附註六(一)及(廿四))	\$	2,012,378	5	2,293,783	5	2100	短期借款(附註六(十三)及(廿四))	\$	18,745,374	43	19,184,508	44
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二)及(廿四))		23,445	-	23,773	-	2130	合約負債－流動(附註六(廿一))		5,195,802	12	3,937,293	9
1141	合約資產－流動(附註六(廿一))		151,622	-	-	-	2150	應付票據(附註六(廿四))		36,026	-	8,950	-
1150	應收票據淨額(附註六(四)及(廿四))		2,157	-	-	-	2160	應付票據－關係人(附註六(廿四)及七)		1,287,602	3	1,899,951	5
1170	應收帳款淨額(附註六(四)、(廿一)及(廿四))		233,089	1	500,346	1	2170	應付帳款(附註六(廿四))		470,113	1	510,065	1
1220	本期所得稅資產		-	-	29,173	-	2181	應付帳款－關係人(附註六(廿四)及七)		647,267	2	780,718	2
1320	存貨(建設業適用)(附註六(五)及八)		32,659,659	75	32,884,522	76	2200	其他應付款(附註六(廿四))		121,079	-	150,094	-
1410	預付款項		78,029	-	284,314	1	2230	本期所得稅負債		6,242	-	94,744	-
1476	其他金融資產－流動(附註六(十一)、(廿一)、(廿四)及八)		3,187,328	7	1,940,390	5	2251	員工福利負債準備－流動(附註六(十七))		3,104	-	2,711	-
1479	其他流動資產－其他		12,688	-	18,696	-	2280	租賃負債－流動(附註六(十五)及(廿四))		4,108	-	-	-
1480	取得合約之增額成本－流動(附註六(十一))		<u>144,525</u>	<u>-</u>	<u>103,350</u>	<u>-</u>	2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(十四)及(廿四))		-	-	1,000,000	2
			<u>38,504,920</u>	<u>88</u>	<u>38,078,347</u>	<u>88</u>	2399	其他流動負債－其他		<u>145,842</u>	<u>-</u>	<u>130,047</u>	<u>-</u>
										<u>26,662,559</u>	<u>61</u>	<u>27,699,081</u>	<u>63</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(附註六(三)及(廿四))		2,659	-	3,025	-		非流動負債：					
							2530	應付公司債(附註六(十四)及(廿四))		4,500,000	10	3,500,000	9
1550	採用權益法之投資(附註六(六)及八)		4,553,884	10	4,222,649	10	2640	淨確定福利負債－非流動(附註六(十七))		6,681	-	11,111	-
1600	不動產、廠房及設備(附註六(七)及八)		280,822	1	288,059	1	2645	存入保證金(附註六(廿四))		3,418	-	1,811	-
1755	使用權資產(附註六(八))		4,101	-	-	-	2670	其他非流動負債－其他		<u>28,662</u>	<u>-</u>	<u>64,343</u>	<u>-</u>
1760	投資性不動產(附註六(九)、(十六)及八)		474,942	1	479,135	1				<u>4,538,761</u>	<u>10</u>	<u>3,577,265</u>	<u>9</u>
1780	無形資產(附註六(十))		2,274	-	162	-		負債總計		<u>31,201,320</u>	<u>71</u>	<u>31,276,346</u>	<u>72</u>
1915	預付設備款		5,222	-	6,197	-		權 益(附註六(十九))：					
1985	長期預付租金(附註六((十二)及七)		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>35,765</u>	<u>-</u>							
			5,323,904	12	5,034,992	12	3100	股本		5,037,910	12	5,037,910	12
							3200	資本公積		1,379,873	3	1,368,865	3
							3300	保留盈餘		6,306,721	14	5,526,960	13
							3400	其他權益		(25,804)	-	(25,546)	-
							3500	庫藏股票		<u>(71,196)</u>	<u>-</u>	<u>(71,196)</u>	<u>-</u>
								權益總計		<u>12,627,504</u>	<u>29</u>	<u>11,836,993</u>	<u>28</u>
資產總計		\$	<u>43,828,824</u>	<u>100</u>	<u>43,113,339</u>	<u>100</u>	負債及權益總計		\$	<u>43,828,824</u>	<u>100</u>	<u>43,113,339</u>	<u>100</u>

董事長：馬志綱



經理人：洪錦欽

(請詳閱後附個體財務報告附註)



~4~

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(十六)及(廿一))	\$ 8,117,436	100	7,502,772	100
5000 營業成本(附註六(五))	6,085,189	75	5,540,963	74
營業毛利	2,032,247	25	1,961,809	26
5920 減：已實現銷貨損益	85	-	(401)	-
營業毛利	2,032,162	25	1,962,210	26
營業費用(附註六(廿二)及七)：				
6100 推銷費用	390,095	5	470,935	6
6200 管理費用	312,309	4	311,960	4
	702,404	9	782,895	10
營業淨利	1,329,758	16	1,179,315	16
營業外收入及支出：				
7010 其他收入(附註六(廿三))	10,721	-	5,911	-
7020 其他利益及損失(附註六(廿三))	9,674	-	16,026	-
7050 財務成本(附註六(廿三))	(342,771)	(4)	(358,821)	(5)
7070 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	453,404	6	(139,512)	(2)
	131,028	2	(476,396)	(7)
繼續營業部門稅前淨利(淨損)	1,460,786	18	702,919	9
7950 減：所得稅費用(利益)(附註六(十八))	177,260	2	195,671	3
本期淨利(淨損)	1,283,526	16	507,248	6
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	(284)	-	(609)	-
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	(366)	-	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	772	-	195	-
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	(354)	-	6,611	-
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	(232)	-	8,099	-
本期綜合損益總額	\$ 1,283,294	16	\$ 515,347	6
每股盈餘(附註六(二十))				
9750 基本每股盈餘(元)	\$ 2.60		\$ 1.03	
9850 稀釋每股盈餘(元)	\$ 2.60		\$ 1.03	

董事長：馬志綱



(請詳閱後附個體財務報告附註)

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

	股本		保留盈餘			合計	其他權益項目			
	普通股 股本	資本公積	法定盈 餘公積	特別盈 餘公積	未分配 盈餘		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	權益總計
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
追溯適用新準則之調整數	-	-	-	-	222,398	222,398	-	(1,538)	-	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
本期淨利	-	-	-	-	507,248	507,248	-	-	-	507,248
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(414)	(414)	6,611	1,902	-	8,099
本期綜合損益總額	-	-	-	-	506,834	506,834	6,611	1,902	-	515,347
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)
採用權益法認列之關聯企業及合資之變動數	-	61	-	-	-	-	-	-	-	61
發放予子公司股利調整資本公積	-	5,313	-	-	-	-	-	-	-	5,313
逾時效未領股利	-	343	-	-	-	-	-	-	-	343
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
本期淨利(損)	-	-	-	-	1,283,526	1,283,526	-	-	-	1,283,526
本期其他綜合損益	-	-	-	-	26	26	(354)	96	-	(232)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	1,283,552	1,283,552	(354)	96	-	1,283,294
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)
採用權益法認列之關聯企業及合資之變動數	-	11	-	-	-	-	-	-	-	11
發放予子公司股利調整資本公積	-	10,626	-	-	-	-	-	-	-	10,626
逾時效未領股利	-	371	-	-	-	-	-	-	-	371
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

(請詳閱後附個體財務報告附註)

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

現金流量表

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
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 1,460,786	702,919
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	11,522	11,497
攤銷費用	466	1,298
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失	328	1,845
利息費用	342,771	358,821
利息收入	(9,510)	(4,652)
股利收入	(1,211)	(1,259)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資(利益)損失之份額	(453,404)	139,512
處分及報廢不動產、廠房及設備利益	(81)	-
處分投資性不動產利益	-	(365)
收益費損項目合計	(109,119)	506,697
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
合約資產增加	(151,622)	-
應收票據(增加)減少	(2,157)	11,219
應收帳款減少(增加)	267,257	(123,652)
存貨減少(增加)	390,063	(2,936,748)
預付款項減少	206,285	41,952
預付設備款增加	-	(975)
其他金融資產一流動增加	(1,246,938)	(753,473)
其他流動資產減少(增加)	6,008	(13,609)
取得合約之增額成本(增加)減少	(41,175)	117,510
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(572,279)	(3,657,776)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	1,258,509	2,808,820
應付票據增加(減少)	27,076	(14,075)
應付票據－關係人(減少)增加	(612,349)	1,393,022
應付帳款(減少)增加	(39,952)	49,240
應付帳款－關係人減少	(133,451)	(247,393)
其他應付款(減少)增加	(23,793)	43,007
員工福利負債一流動增加	393	481
存入保證金增加(減少)	1,607	(390)
其他流動負債增加	15,795	113,793
淨確定福利負債減少	(4,714)	(592)
其他非流動負債增加(減少)	84	(401)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	489,205	4,145,512
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(83,074)	487,736
調整項目合計	(192,193)	994,433
營運產生之現金流入	1,268,593	1,697,352
支付之所得稅	(236,589)	(94,585)
營業活動之淨現金流入	1,032,004	1,602,767

冠德建設股份有限公司

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
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
取得不動產、廠房及設備	(1,199)	(943)
處分不動產、廠房及設備	1,429	-
取得無形資產	(1,603)	-
處分投資性不動產	-	93,022
收取之利息	9,510	4,652
收取之股利	134,434	101,995
投資活動之淨現金流入	142,571	198,777
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	8,938,885	11,513,731
短期借款減少	(9,378,019)	(12,717,989)
應付短期票券增加	479,000	1,474,000
應付短期票券減少	(479,000)	(1,984,000)
發行公司債	1,000,000	2,000,000
償還公司債	(1,000,000)	(2,000,000)
租賃本金償還	(234)	-
發放現金股利	(503,791)	(251,896)
支付之利息	(512,821)	(560,262)
籌資活動之淨現金流出	(1,455,980)	(2,526,416)
本期現金及約當現金減少數	(281,405)	(724,872)
期初現金及約當現金餘額	2,293,783	3,018,655
期末現金及約當現金餘額	\$ 2,012,378	2,293,783

董事長：馬志綱



(請詳閱後附個體財務報告附註)

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一〇九年三月二十三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：

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」。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本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：

(1)租賃定義

本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，相關會計政策詳附註四(十一)。

過渡至國際財務報導準則第十六號時，本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

本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。

本公司選擇將承租辦公室適用短期租賃之認列豁免。

• 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，並使用初次適用日本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。本公司適用此方式於前述以外之其他所有租賃。

此外，本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，本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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

(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，本公司於初次適用日無需認列使用權資產及租賃負債。

(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

本公司評估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。

(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

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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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；
- (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；及
- (3)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四(十六)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。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。

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，收益及費損項目則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。

(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

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

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本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。

1.金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，本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。本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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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。

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。

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

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、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，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。

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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

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。對公司戶，本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。本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之幾乎所有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。

本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

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。

(2)權益交易

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。

(3)庫藏股票

再買回本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)。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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。

(5)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。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本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。

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。

(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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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營業收入。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)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本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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

- | | |
|---------------|-------|
| (1)房屋及建築 | 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。

(十一)租賃

民國一〇八年一月一日開始適用

1.租賃之判斷

本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，本公司針對以下項目評估：

- (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)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，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。
 - 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，本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，本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

本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，本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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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，則使用本公司之增額借款利率。一般而言，本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。

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。

本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。

針對辦公設備等短期租賃及低價值標的資產租賃，本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

本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，本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。

若本公司為轉租出租人，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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

若協議包含租賃及非租賃組成部分，本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.認列及衡量

本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：

電腦軟體成本 3年

本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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十四)非金融資產減損

本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。

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。

(十五)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。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。

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個體財務報告附註(續)

(2)工程合約

本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)，係採用過去累積之經驗以期望值估計，本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。

當本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。

(3)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。

(4)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.客戶合約之成本

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。

(十六)員工福利

1.確定提撥計畫

確定提撥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

本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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

確定福利義務每年由合格精算師以預計單位福利法精算。當計算結果對本公司可能有利時，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。

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。本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。本公司於清償發生時，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。

(十七)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，本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。

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

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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；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。

(十八)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。

(十九)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。

會計政策涉及重大判斷，且對本個體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：

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(五)。

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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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(廿四)，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	\$ 252	305
銀行存款		
支票存款	670,405	1,396,808
活期存款	13,781	317,646
約當現金	1,327,940	579,024
現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 2,012,378</u>	<u>2,293,783</u>

上述約當現金係短期票券，其到期區間分別為民國一〇九年二月及民國一〇八年一月，利率區間分別為0.52%~0.55%及0.60%~0.61%。

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(廿四)。

(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：		
上市(櫃)公司股票	\$ <u>23,445</u>	<u>23,773</u>

按公允價值再衡量認列於損益之金額請詳附註六(廿三)。

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，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

	108.12.31	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	\$ 656	351
國內非上市(櫃)公司股票－永儲	2,003	2,674
合 計	<u>\$ 2,659</u>	<u>3,025</u>

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

1. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

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。

本公司因上列指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，於民國一〇八年度及一〇七年度認列之股利收入為200千元及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。

本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(廿四)。

3. 上述金融資產並未有提供作質押擔保之情形。

(四) 應收票據及帳款

	108.12.31	107.12.31
應收票據—非營業而發生	\$ 2,157	-
應收帳款—按攤銷後成本衡量	233,089	500,346
	<u>\$ 235,246</u>	<u>500,346</u>

本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。本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：

	108.12.31		107.12.31
	應收票據及帳 款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 235,246	-	-
	<u>500,346</u>		<u>-</u>

	107.12.31		107.12.31
	應收票據及帳 款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 500,346	-	-
	<u>500,346</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。

(五) 存 貨

	108.12.31	107.12.31
預付房地款	\$ 4,235	5,716
營建用地	1,239,027	4,683,217
在建房地	16,647,598	12,482,269
待售房地	14,768,799	15,713,320
合計	<u>\$ 32,659,659</u>	<u>32,884,522</u>

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

民國一〇八年度及一〇七年度因存貨出售而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，本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(廿三)。

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

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

(六)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：

	108.12.31	107.12.31
子公司	\$ <u>4,553,884</u>	<u>4,222,649</u>

1. 子公司

請參閱民國一〇八年度合併財務報告。

2. 擔保

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司之採用權益法之投資提供作質押擔保之情形，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BOT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)，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，前述相關損益本公司皆依持股比例認列於投資損益項下。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(七)不動產、廠房及設備

本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 (含運輸及 其他設備)	總 計
成本或認定成本：					
民國108年1月1日餘額	\$ 138,488	266,478	1,178	12,359	418,503
增 添	-	725	-	474	1,199
處 分	-	-	-	(5,390)	(5,390)
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 138,488</u>	<u>267,203</u>	<u>1,178</u>	<u>7,443</u>	<u>414,312</u>
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	<u>\$ 138,488</u>	<u>266,478</u>	<u>1,178</u>	<u>12,359</u>	<u>418,503</u>
折舊及減損損失：					
民國108年1月1日餘額	\$ -	121,504	773	8,167	130,444
本年度折舊	-	5,318	203	1,567	7,088
處 分	-	-	-	(4,042)	(4,042)
民國108年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>126,822</u>	<u>976</u>	<u>5,692</u>	<u>133,490</u>
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>
帳面金額：					
民國108年12月31日	<u>\$ 138,488</u>	<u>140,381</u>	<u>202</u>	<u>1,751</u>	<u>280,822</u>
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>

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日已作為融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(八)使用權資產

本公司承租運輸設備之成本及折舊，其變動明細如下：

	運輸設備
使用權資產成本：	
民國108年1月1日餘額	\$ -
增 添	4,342
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 4,342</u>
使用權資產之折舊及減損損失：	
民國108年1月1日餘額	\$ -
提列折舊	241
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 241</u>
帳面價值：	
民國108年12月31日	<u>\$ 4,101</u>

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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108年1月1日餘額	\$ 282,087	213,814	495,901
民國108年12月31日餘額	\$ 282,087	213,814	495,901
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	\$ 282,087	213,814	495,901
折舊及減損損失：			
民國108年1月1日餘額	\$ -	16,766	16,766
本年度折舊	-	4,193	4,193
民國108年12月31日餘額	\$ -	20,959	20,959
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	\$ -	16,766	16,766
帳面金額：			
民國108年12月31日	\$ 282,087	192,855	474,942
民國107年12月31日	\$ 282,087	197,048	479,135
公允價值：			
民國108年12月31日			\$ 1,057,839
民國107年12月31日			\$ 1,062,031

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(十六)。

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。民國一〇八年度及一〇七年度所採用之收益率皆為1.95%。

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十)無形資產

本公司民國一〇八年度及一〇七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108年1月1日餘額	\$ 8,520
單獨取得	1,603
預付轉入	975
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 11,098</u>
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>
攤銷及減損損失：	
民國108年1月1日餘額	\$ 8,358
本期攤銷	466
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 8,824</u>
民國107年1月1日餘額	\$ 7,060
本期攤銷	1,298
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 8,358</u>
帳面價值：	
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 2,274</u>
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 162</u>

攤銷費用

民國一〇八年度及一〇七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>108年度</u>	<u>107年度</u>
營業費用	<u>\$ 466</u>	<u>1,298</u>

(十一)其他金融資產－流動及取得合約之增額成本

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
其他金融資產－流動	\$ 3,187,328	1,940,390
取得合約之增額成本	144,525	103,350
	<u>\$ 3,331,853</u>	<u>2,043,740</u>

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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.取得合約之增額成本—流動

本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。

(十二)長期預付租金

本公司民國一〇七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><u>63,000</u></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><u>27,235</u></u>
帳面金額：	
民國107年12月31日	\$ <u><u>35,765</u></u>

民國一〇七年十二月三十一日，本公司之長期預付租金未提供作長期借款之擔保品。

(十三)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
無擔保銀行借款	\$ 4,500,000	3,250,000
擔保銀行借款	<u>14,245,374</u>	<u>15,934,508</u>
合 計	\$ <u><u>18,745,374</u></u>	<u><u>19,184,508</u></u>
利率區間	<u>1.40%~2.55%</u>	<u>1.45%~2.64%</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>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	<u>-</u>	<u>(1,000,000)</u>
應付公司債-非流動	\$ <u><u>4,500,000</u></u>	<u><u>3,500,000</u></u>

本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0.80%，發行期間為5年。

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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十五)租賃負債

本公司租賃負債之帳面金額如下：

	108.12.31
流動	\$ <u><u>4,108</u></u>

到期分析請詳附註六(廿四)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

	108年度
租賃負債之利息費用	\$ <u><u>15</u></u>

認列於現金流量表之金額如下：

	108年度
租賃之現金流出總額	\$ <u><u>249</u></u>

(十六)營業租賃

1.承租人租賃

本公司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：

	107.12.31
一年內	\$ 15,213
一年至五年	19,916
五年以上	<u>-</u>
	\$ <u><u>35,129</u></u>

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出售，並約定由買方概括承受地價之支付。

於民國一〇七年度營業租賃列報於損益之費用為21,260千元。

2.出租人租賃

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

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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：

	<u>108.12.31</u>
低於一年	\$ 10,526
一至二年	10,526
二至三年	6,556
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	<u>\$ 46,209</u>

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：

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

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10,526千元及10,558千元；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：

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
確定福利義務現值	\$ 12,949	12,805
計畫資產之公允價值	<u>(6,268)</u>	<u>(1,694)</u>
淨確定福利義務負債	<u>\$ 6,681</u>	<u>11,111</u>

本公司員工福利負債明細如下：

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
短期帶薪假負債	<u>\$ 3,104</u>	<u>2,711</u>

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。

(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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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6,268千元。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

本公司民國一〇八年度及一〇七年度確定福利義務現值變動如下：

	108年度	107年度
1月1日確定福利義務	\$ 12,805	12,461
當期服務成本及利息	147	150
淨確定福利負債(資產)再衡量數		
一因財務假設變動所產生之精算損益	197	284
一經驗調整	172	487
計畫已支付之福利	(372)	(577)
12月31日確定福利義務	<u>\$ 12,949</u>	<u>12,805</u>

(3) 計畫資產公允價值之變動

本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：

	108年度	107年度
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 1,694	1,368
利息收入	21	7
淨確定福利負債(資產)再衡量數		
一計畫資產報酬(不含當期利息)	84	162
已提撥至計畫之金額	4,841	734
計畫已支付之福利	(372)	(577)
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ 6,268</u>	<u>1,694</u>

(4) 本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

本公司民國一〇八年度及一〇七年度認列為損益之費用如下：

	108年度	107年度
確定福利義務之利息成本	\$ 147	150
淨確定福利負債(資產)之淨利息	(21)	(7)
	<u>\$ 126</u>	<u>143</u>

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：

	108年度	107年度
1月1日累積餘額	\$ (9,884)	(9,275)
本期認列	(285)	(609)
12月31日累積餘額	<u>\$ (10,169)</u>	<u>(9,884)</u>

(7)精算假設

本公司於財務報導結束日用以決定確定福利現值之重大假設如下：

	108.12.31	107.12.31
折現率	1.00 %	1.15 %
未來薪資增加	1.75 %	1.75 %

本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200千元。

確定福利計畫之加權平均存續期間為10.5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
108年12月31日		
折現率(變動0.25%)	(326)	337
未來薪資增加(變動1%)	1,394	(1,246)
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)

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4,260千元及4,312千元，業已提撥至勞工保險局。

(十八)所得稅

1.所得稅費用

本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	\$ 49,998	89,680
未分配盈餘加徵	8,777	5,064
調整前期之當期所得稅	13,791	(42)
土地增值稅	<u>104,694</u>	<u>94,432</u>
	<u>177,260</u>	<u>189,134</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	<u>-</u>	<u>6,537</u>
遞延所得稅利益	<u>-</u>	<u>6,537</u>
所得稅費用	<u><u>\$ 177,260</u></u>	<u><u>195,671</u></u>

本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。

本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	\$ <u>1,460,786</u>	<u>702,919</u>
按本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 292,157	140,584
土地免稅所得	(155,448)	(107,925)
認列收入及成本時間點財稅差異	14,026	-
遞延利息支出之財稅差異	(41,108)	(15,524)
權益法認列之國內投資(利益)損失	(90,681)	27,902
透過損益按公允價值衡量之金融資產評價損失	66	369
未認列暫時性差異之變動	-	6,537
前期低(高)估	13,791	(42)
土地增值稅	104,694	94,432
未分配盈餘加徵	8,777	5,064
其他	<u>30,986</u>	<u>44,274</u>
	<u><u>\$ 177,260</u></u>	<u><u>195,671</u></u>

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>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
可減除暫時性差異	\$ <u>-</u>	<u>27,337</u>

(2)已認列之遞延所得稅資產

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
借記損益表	<u>(6,537)</u>
民國107年12月31日餘額	\$ <u>-</u>

3.本公司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。

(十九)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>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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(1)法定盈餘公積

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

(2)特別盈餘公積

本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額與所提列特別盈餘公積餘額之差額，自當期損益與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。截至民國一〇八年十二月三十一日，特別盈餘公積餘額為25,546千元。

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一〇八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	<u>503,791</u>	0.50	<u>251,896</u>

3.庫藏股

於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，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	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
	<u>10,625</u>	<u>\$ 71,196</u>	<u>338,952</u>	<u>10,625</u>	<u>71,196</u>	<u>217,290</u>

4.其他權益(稅後淨額)

	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	透過其他綜合 損益按公允價值 衡量之金融資產 未實現損益	合計
民國108年1月1日餘額	\$ (25,910)	364	(25,546)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	(354)	-	(354)
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	-	96	96
民國108年12月31日餘額	<u>\$ (26,264)</u>	<u>460</u>	<u>(25,804)</u>

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	透過其他綜合 損益按公允價值 衡量之金融資產 未實現損益	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>

(二十)每股盈餘

民國一〇八年度及一〇七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

	108年度 繼續營業單位	107年度 繼續營業單位
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

	108年度	107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>\$ 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)

	108年度 繼續營業單位	107年度 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>\$ 1,283,526</u>	<u>507,248</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	108年度	107年度
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>

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(廿一)客戶合約之收入

1.收入明細

民國一〇八年度及一〇七年度之收入明細如下：

	108年度	107年度
客戶合約所認列之收入	\$ 8,103,874	7,489,121
投資性不動產租金收入	13,562	13,651
	<u>\$ 8,117,436</u>	<u>7,502,772</u>

2.客戶合約所認列收入之細分

	108年度	107年度
主要地區市場：		
臺灣	<u>\$ 8,117,436</u>	<u>7,502,772</u>
主要產品/服務線：		
商品銷售(銷售房地)	\$ 7,848,371	7,489,121
工程合約收入	227,813	-
勞務提供收入	27,690	-
其他收入	13,562	13,651
	<u>\$ 8,117,436</u>	<u>7,502,772</u>
收入認列時點：		
於某一時點移轉之商品	\$ 7,876,061	7,489,121
隨時間逐步移轉之工程	227,813	-
隨時間逐步移轉之收入	13,562	13,651
合計	<u>\$ 8,117,436</u>	<u>7,502,772</u>

3.合約餘額

	108.12.31	107.12.31	107.1.1
應收帳款	\$ 233,089	500,346	376,694
減：備抵損失	-	-	-
合計	<u>\$ 233,089</u>	<u>500,346</u>	<u>376,694</u>
合約資產－工程	\$ 151,622	-	-
減：備抵損失	-	-	-
合計	<u>\$ 151,622</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合約負債－工程	\$ 18,415	-	-
合約負債－銷售房地	5,177,387	3,937,293	1,128,473
合計	<u>\$ 5,195,802</u>	<u>3,937,293</u>	<u>1,128,473</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列為收入之金額分別為397,232千元及763,636千元。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

合約資產及合約負債之變動主要係源自本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，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，帳列其他金融資產一流動項下。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>

(廿二)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個體財務報告估列金額並無差異。

(廿三)營業外收入及支出

1.其他收入

本公司民國一〇八年度及一〇七年度之其他收入明細如下：

	108年度	107年度
利息收入		
銀行存款、附買回債券息及押金息	\$ 8,079	2,197
工程存出保證金折現	1,431	2,444
其 他	-	11
股利收入	1,211	1,259
	<u>\$ 10,721</u>	<u>5,911</u>

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.其他利益及損失

本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：

	108年度	107年度
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨損	\$ (328)	(1,845)
處分資產利益	81	365
兌換損失	(4)	-
其他收入	20,018	24,784
其他支出	(10,093)	(7,278)
	<u>\$ 9,674</u>	<u>16,026</u>

3.財務成本

本公司民國一〇八年度及一〇七年度之財務成本明細如下：

	108年度	107年度
利息費用		
銀行借款及押金息	\$ 421,393	442,843
公司債利息及手續費	86,563	118,726
其他財務費用	15	-
其他	-	170
減：利息資本化	(165,200)	(202,918)
	<u>\$ 342,771</u>	<u>358,821</u>

(廿四)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
108年12月31日					
非衍生金融負債					
擔保銀行借款	\$ 14,245,374	14,723,203	5,666,754	6,676,625	2,379,824
無擔保銀行借款	4,500,000	4,719,330	1,090,143	2,614,946	1,014,241
應付票據、帳款及其他應付款	2,473,266	2,473,266	2,473,266	-	-
普通公司債(含一年內到期)	4,500,000	4,627,523	-	1,522,568	3,104,955
租賃負債	4,108	4,235	1,495	2,740	-
存入保證金	3,418	3,418	-	3,418	-
	<u>\$ 25,726,166</u>	<u>26,550,975</u>	<u>9,231,658</u>	<u>10,820,297</u>	<u>6,499,020</u>

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	帳面金額	合 約 現金流量	一年 以內	1-3年	3-5年
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	-	-
	<u>\$ 26,978,374</u>	<u>27,729,702</u>	<u>14,971,445</u>	<u>9,128,324</u>	<u>3,629,933</u>

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事。

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，本公司民國一〇八年度及一〇七年度之稅前淨利將減少或增加187,454千元及191,845千元，考量利息資本化後之稅前淨利將減少或增加126,491千元及103,586千元，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：

	108年度		107年度	
報導日證券價格	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%	\$ <u>266</u>	<u>2,345</u>	<u>303</u>	<u>2,377</u>
下跌10%	\$ <u>(266)</u>	<u>(2,345)</u>	<u>(303)</u>	<u>(2,377)</u>

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

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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	\$ 23,445	23,445	-	-	23,445
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	\$ 2,659	656	-	2,003	2,659
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 2,012,378	-	-	-	-
應收票據及帳款(含關係人)	235,246	-	-	-	-
其他金融資產-流動	3,178,328	-	-	-	-
小 計	5,425,952	-	-	-	-
合 計	\$ 5,452,056	24,101	-	2,003	26,104
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$18,745,374	-	-	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	2,473,266	-	-	-	-
應付公司債(含一年內到期部分)	4,500,000	-	-	-	-
租賃負債	4,108	-	-	-	-
存入保證金	3,418	-	-	-	-
合 計	\$25,726,166	-	-	-	-
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	\$ 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
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	\$26,978,374	-	-	-	-

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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。

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：

- 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。

本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	\$ 2,674	-	2,674
民國108年12月31日	\$ 2,003	-	2,003
民國107年1月1日	\$ 421	-	421
民國107年12月31日	\$ 2,674	-	2,674

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：

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	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)」）	\$ (671)	2,253

(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	- 本益比乘數(108.12.31及107.12.31分別為10.6及9.3) - 缺乏市場流通性折價(108.12.31及107.12.31分別為15%及27.2%)	- 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

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：

		向上或下	公允價值變動反應於		公允價值變動反應於	
		變動	本期損益		其他綜合損益	
	輸入值		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%	-	-	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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(廿五)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。

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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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。本公司民國一〇八年度及一〇七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。截至民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司均未提供上述背書保證。

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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(廿六)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。

民國一〇八年度本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	\$ 31,201,320	31,276,346
減：現金及約當現金	<u>(2,012,378)</u>	<u>(2,293,783)</u>
淨負債	29,188,942	28,982,563
權益總額	<u>12,627,504</u>	<u>11,836,993</u>
調整後資本	<u>\$ 41,816,446</u>	<u>40,819,556</u>
負債資本比率	<u>70%</u>	<u>71%</u>

(廿七)非現金交易之投資及籌資活動

本公司於民國一〇八年度之非現金交易投資及籌資活動為以租賃方式取得使用權資產，請詳附註六(八)。

七、關係人交易

(一)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
冠樺生活(股)公司(冠樺生活)	本公司之子公司

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

關係人名稱	與本公司之關係
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
佰仟有限公司	其他關係人

(二)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：

108年度	合約總價(未稅)	進貨(本期計價)	累積計價金額
子公司一根基營造	\$ 20,037,538	5,000,015	10,158,533
107年度			
子公司一根基營造	\$ 25,156,833	6,858,591	12,753,510

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95%即期5%保留款或100%即期、100%支付90天期票。

2.向關係人購買勞務

	進	貨
	108年度	107年度
關聯企業	\$ -	975

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	108.12.31	107.12.31
應付票據－關係人	子公司一根基營造	\$ 1,287,602	1,899,951
應付帳款－關係人	子公司一根基營造	642,097	770,072
"	子公司一頂天營造	5,170	10,339
"	本公司之關聯企業	-	307
		\$ 1,934,869	2,680,669

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	108.12.31	107.12.31
子公司	\$ 28,384	28,384

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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，民國一〇八年度及一〇七年度租金費用皆為3,360千元。

(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。民國一〇八年度及一〇七年度租金收入皆為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。截至民國一〇七年十二月三十一日止，尚未攤銷餘額分別為35,765千元，帳列長期預付租金項下。民國一〇八年度子公司已依約承擔該項租賃之所有權利義務。

(2)本公司於民國一〇八年度及一〇七年度捐贈予玉山基金會分別為4,000千元及5,500千元，以作為基金會推展會務之用。

(3)本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。

(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	\$ 30,500	39,366
退職後福利	117	83
	<u>\$ 30,617</u>	<u>39,449</u>

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	108.12.31	107.12.31
待售房地	銀行借款	\$ 9,347,838	11,257,912
營建用地	"	211,953	3,318,550
在建房地	"	13,458,598	10,085,022
投資性不動產及不動產、廠房及設備淨額	"	753,810	762,597
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	2,639,130	1,724,615
採權益法評價之長期股權投資	銀行借款及履約保證	3,515,098	3,201,147
		<u>\$ 29,926,427</u>	<u>30,349,843</u>

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

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：

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

2. 本公司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之明細如下：

	108.12.31	107.12.31
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>

3. 於民國一〇八年及一〇七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」，並承諾於民國一〇九年度及一〇八年度分別捐贈5,500千元及4,000千元，以作為該基金會推展會務之用。

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：

功 能 別 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	-	131,527	131,527	-	119,392	119,392
勞健保費用	-	8,109	8,109	-	8,472	8,472
退休金費用	-	4,386	4,386	-	4,455	4,455
董事酬金	-	32,398	32,398	-	15,645	15,645
其他員工福利費用	-	7,510	7,510	-	8,624	8,624
折舊費用	4,610	6,912	11,522	4,927	6,570	11,497
攤銷費用	-	466	466	-	1,298	1,298

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇八年度及一〇七年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	108年度	107年度
員工人數	100	101
未兼任員工之董事人數	5	5
平均員工福利費用	\$ 1,595	1,468
平均員工薪資費用	\$ 1,384	1,244
平均員工薪資費用調整情形	11.25 %	

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 公司名稱	關係 (註一)	對單一企業背書保證限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
1	根基營造	冠德建設	母子公司	\$ 5,481,922	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	冠樺生活	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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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	23,445	- %	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	
"	股票－公信	-	"	29	656	0.05 %	656	
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 %	-	
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	

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	孫公司	-	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	曾孫公司	-	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。

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—101C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：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	1,929,699	2.47	-	-	445,601	-

9.從事衍生工具交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇八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 %	558,791	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	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	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	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	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	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	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	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	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	(33,725)	(1,248)	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 %	137,359	(3,201)	(3,201)	"

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	213,766 (HKD54,435千元)	727,517 (HKD180,263千元)	- (有限公司)	100.00 %	29,975	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	(33,725)	(32,477)	"

(三)大陸投資資訊：

1.大陸被投資公司名稱、主要營業項目等相關資訊：

單位：美金千元/港幣千元/人民幣千元/新台幣千元

大陸被投資 公司名稱	主要營業 項目	實收 資本額	投資 方式	本期期初自 台灣匯出累 積投資金額	本期匯出或 收回投資金額		本期期末自 台灣匯出累 積投資金額	被投資公司 本期損益	本公司直接 或間接投資 之持股比例	本期認 列投資 損益	期末投 資帳面 價值	截至本期 止已匯回 投資收益
					匯出	收回						
冠德環球商業 管理(天津)有 限公司	商業管理(含出租商 業設施)、從事日用 品、體育用品、家用 電器、辦公用品、鐘 表、眼鏡、紡織品等 的批發、零售及進出 口；物業管理；商務 諮詢；企業營銷策 劃；會務服務；展覽 展示服務；停車場經 營管理	213,766 (CNY48,000)	註2	727,478 (CNY149,728)	392,926 (CNY88,059)	906,638 (CNY189,787)	213,766 (CNY48,000)	55,667 (HKD14,111)	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

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

請詳民國一〇八年度合併財務報告。

冠德建設股份有限公司

現金及約當現金明細表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

相關資訊請參閱附註六(一)。

其他金融資產－流動明細表

項 目	摘 要	金 額	備 註
銀行存款	價金信託專戶及備償戶	\$ 2,639,130	
工程存出保證金	合建保證金等	538,985	
其他	其他應收款	<u>9,213</u>	
		<u>\$ 3,187,328</u>	

冠德建設股份有限公司

存貨明細表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
預付房地款		\$ 4,235
	870C	11,656
營建用地	970D	446,233
	980M	12,412
	990D	112,996
	990J	211,953
	103A	166,522
	103D	119,039
	103E	156,781
	其他	6,438
	減：備抵跌價損失	(5,003)
	小計	1,239,027
在建房地	950B	676,667
	980F	3,048,237
	100C	1,101,073
	101A	3,609,061
	101B	304,613
	103B	3,461,991
	103C	217,191
	103G	3,359,424
	105A	219,320
	106A	75,409
	106B	481,148
	其他	93,464
	小計	16,647,598
待售房地	970A	50,531
	970I	555,680
	101C	2,911,367
	101D	53,204
	102B	520,474
	830I	2,977,625
	960B	38,036
	960C	17,724
	980C	124,181
	980K	2,274,210
	980L	3,268,517
	980M	1,970,582
	其他	17,047
	減：備抵跌價損失	(10,379)
	小計	14,768,799
合計		\$ 32,659,659

冠德建設股份有限公司

採用權益法之投資變動明細表

民國一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

名稱	期 初 餘 額		本 期 增 加		本 期 減 少		期 末 餘 額			市價或股權淨值		提供擔保或質押情形
	股數(千股)	金 額	股 數	金 額	股 數	金 額	股 數	持股比例	金 額	單 價	總 價	
根基營造(股)公司	36,248	\$ 552,485	-	115,049	-	108,743	36,248	34.18 %	558,791	-	-	無
環球購物中心(股)公司	320,105	3,527,755	-	331,951	-	354	320,105	84.02 %	3,859,352	-	-	有
冠誠生活(股)公司	10,200	142,409	-	17,812	-	24,480	10,200	51.00 %	135,741	-	-	無
		<u>\$ 4,222,649</u>		<u>464,812</u>		<u>133,577</u>			<u>4,553,884</u>		<u>-</u>	

註1：本期增加係採用權益法認列投資利益453,403千元、採用權益法認列之子公司之資本公積11千元、子公司獲配母公司現金股利10,626千元及採用權益法認列之子公司之其他綜合損益份額772千元之合計數。

註2：本期減少係獲配現金股利133,223千元及採用權益法認列之子公司之其他綜合損益份額354千元之合計數。

冠德建設股份有限公司

短期借款明細表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

說明	借款種類	期末餘額	契約期限	利率	抵押或擔保
金融機構	信用借款	\$ 3,000,000	104.07.27~112.05.24	註一	其他金融資產
"	"	500,000	108.07.30~109.07.30	"	-
"	"	<u>1,000,000</u>	108.08.28~111.08.28	"	-
	小計	<u>4,500,000</u>			
金融機構	抵押借款	1,677,900	105.08.25~110.08.25	註二	在建房地及長期股權投資
"	"	1,259,012	98.07.07~109.10.31	"	在建房地及待售房地
"	"	2,329,600	103.06.19~112.12.31	"	在建房地
"	"	2,670,956	107.07.26~110.07.26	"	待售房地
"	"	516,700	102.04.26~110.06.30	"	在建房地、待售房地及不動產、廠房及設備
"	"	20,000	106.11.27~111.11.27	"	在建房地
"	"	2,437,000	107.03.27~110.06.14	"	在建房地及待售房地
"	"	686,285	108.07.19~109.07.18	"	待售房地
"	"	<u>2,647,921</u>	108.11.12~109.11.12	"	待售房地
	小計	<u>14,245,374</u>			
		<u>\$ 18,745,374</u>			

註一：1.40%~2.55%。

註二：1.69%~2.20%。

冠德建設股份有限公司

合約負債明細表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
預收房地款	101C	\$ 294,843	
	103G	1,494,107	
	105A	130,919	
	830I	30,140	
	950B	91,193	
	960B	41,362	
	960C	23,263	
	103B	3,044,000	
	其他	27,560	
工程款	101B	18,415	
		<u>\$ 5,195,802</u>	

冠德建設股份有限公司

應付公司債明細表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

債券名稱	受託人	發行日期	付息日期	發行總額	已還數額	期末餘額	一年內到期	帳面價值	償還辦法	擔保情形
普通公司債103-1	金融機構	103.08	年付	1,000,000	(1,000,000)	-	-	-	到期日一次還本	銀行保證
普通公司債105-1	"	105.06	"	1,500,000	-	1,500,000	-	1,500,000	"	"
普通公司債106-1	"	107.01	"	1,000,000	-	1,000,000	-	1,000,000	"	備償戶
普通公司債107-1	"	107.10	"	1,000,000	-	1,000,000	-	1,000,000	"	備償戶
普通公司債108-1	"	108.12	"	1,000,000	-	1,000,000	-	1,000,000	"	銀行保證
合計				<u>\$ 5,500,000</u>	<u>(1,000,000)</u>	<u>4,500,000</u>	<u>-</u>	<u>4,500,000</u>		

冠德建設股份有限公司

營業收入明細表

民國一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
土地收入		\$ 4,589,299	
房屋收入		3,275,263	
減：銷貨退回及折讓		(16,191)	
小計		7,848,371	
租賃收入	投資性不動產	13,562	
工程合約收入		227,813	
其他營業收入	佣金收入	27,690	
合計		<u>\$ 8,117,436</u>	

營業成本明細表

項 目	摘 要	金 額	備 註
土地成本		\$ 2,902,362	
房屋成本		2,938,708	
小計		5,841,070	
租賃成本	投資性不動產折舊	4,610	
工程合約成本		239,509	
合計		<u>\$ 6,085,189</u>	

冠德建設股份有限公司

推銷費用明細表

民國一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
薪資費用	薪資及獎金	\$ 26,510	
租金支出		47,768	
稅捐		41,130	
廣告費及佣金支出		238,229	
什支		36,458	
		<u>\$ 390,095</u>	

管理費用明細表

項 目	摘 要	金 額	備 註
薪資及退休金費用		\$ 158,512	
保險費		8,809	
勞務費		11,943	
稅捐		88,117	
折舊		6,912	
職工福利		5,160	
其他費用		32,856	
		<u>\$ 312,309</u>	

冠德建設股份有限公司

其他收入明細表

民國一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

相關資訊請參閱附註六(廿三)。

其他收益及損失淨額明細表

相關資訊請參閱附註六(廿三)。

財務成本明細表

相關資訊請參閱附註六(廿三)。

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 109 年 12 月 12 日

裝

訂

線