

股票代號：2520

年 報  
中華民國一〇九年度

冠德建設股份有限公司

**KIND**  **M**

刊印日期：一一〇年五月二十六日  
年報查詢網址：<http://mops.twse.com.tw>

一、本公司發言人及代理發言人：

發 言 人：張勝安

職 稱：副總經理

電子郵件信箱：[vchang@kindom.com.tw](mailto:vchang@kindom.com.tw)

代理發言人：張淑蓮

職 稱：資深協理

電子郵件信箱：[schang@kindom.com.tw](mailto:schang@kindom.com.tw)

電 話：(02)2378-6789

傳 真：(02)2739-6710

二、總公司、分公司、工廠：無分公司及工廠

地 址：台北市和平東路三段131號

電 話：(02)2378-6789

傳 真：(02)2739-6710

三、辦理股票過戶機構：

名 稱：中國信託商業銀行代理部

地 址：台北市重慶南路一段83號5樓

電 話：(02)6636-5566

網 址：<http://www.ctbcbank.com>

四、最近年度簽證會計師：

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

會計師姓名：韓沂璉、簡蒂暖會計師

地 址：台北市信義路五段7號68樓

電 話：(02)8101-6666

網 址：<http://www.kpmg.com.tw>

五、海外有價證券資訊：無

六、公司網址：<http://www.kindom.com.tw>

## 目 錄

壹、致股東報告書 .....	1
貳、公司簡介 .....	3
參、公司治理報告 .....	4
肆、募資情形 .....	40
伍、營運概況 .....	46
陸、財務概況 .....	61
柒、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項 .....	196
捌、特別記載事項 .....	201
玖、最近年度及截至年報刊印日止，發生對股東權益或證券價格有重大 影響之事項 .....	212

## 壹、致股東報告書

各位股東：

109 年度在全體同仁齊心努力下，本公司及子公司所經營之建設、營造及百貨等三大項主要業務，合併營收由 108 年度之 153.27 億元成長 78.4% 至 273.45 億元，再創歷年新高。其中營收佔比六成餘之建設業務銷售去化順利加上「冠德創新殿」、「冠德市政廳」、「冠德泰極」及「冠德泰景」完工交屋入帳，營收比重近四成之營造業務因承攬外部客戶之工程量攀升，百貨以導入新品牌及多元化活動增加來客量，致 109 年度歸屬母公司業主稅後淨利為 33.54 億元，較 108 年度之 12.84 億元增加 161.3%；每股稅後盈餘由 2.60 元提高至 6.80 元。

目前，建設營運部門新落成、興建或預售中之主要建案，計有「冠德信義 B」、「冠德信義 C」、「冠德信義 F」、「冠德微山丘」、「冠德創新殿」、「冠德市政廳」、「冠德羅斯福」、「冠德天晴」、「冠德泰極」、「冠德泰景」及「台中捷運 G8」等十餘個，可銷售戶數合計約 320 戶。營造營運部門承攬外部客戶工程個案十餘個，多屬政府交通建設、公營醫院醫療大樓或股票上市電子公司廠房工程，合約總額超過 320 億元。百貨營運部門擁有全客型商場「新北中和」及「屏東」與車站型商場「南港車站」、「板橋車站」、「桃園 A8」、「林口 A9」、「新左營車站」共七間，營業總面積達 5 萬餘坪，結合 72 萬會員及車站交通優勢，來客量維持穩定。

109 年度整體市場因新型冠狀病毒疫情反覆多變，減緩全球經濟復甦力道。惟國內防疫控制得宜，房貸利率處於低檔，市場資金充沛，推升自住、換屋、長期置產需求上揚，全國房屋買賣移轉棟數超過 326,589 棟，不僅較 108 年 300,275 棟年增 8.8%，更一舉突破 103 年之 320,598 棟，創下七年新高。營造業亦在台商回流擴廠需求增加及政府積極推動前瞻基礎建設計畫等因素，建築及土木工程需求量回升，109 年營業額增加至 2.68 兆元，年增率成長 8.06%，創下近年新高紀錄。百貨業在 109 上半年受新型冠狀病毒疫情之害，造成業績驟減，隨國內疫情趨緩，政府推出各項振興方案，以及嚴控邊境管制措施推升國人在台消費動能，營業額自下半年起轉呈正成長，109 年營業額為 3,541 億元，年減率 0.31%。110 年隨著全球陸續施打疫苗與防疫措施之強化，疫情日益獲得控制，國人集中國內消費，整體內需市場逐步回穩，惟產業缺工缺料問題仍未改善，房市調控措施，消費意願及信心將趨於保守，在資金寬鬆與低利環境的氛圍下，建設、營造與百貨等三大產業上半年成長力道或將緩步成長。

展望未來，冠德集團秉持「誠信、服務、創新、永續」的經營理念，整合建設、營造、購物中心及基金會共同形成「投資興建、施工營造、生活娛樂」於一體之全方位不動產開發團隊。持續以「強化公司治理」、「落實內控制度」、「整合集團資源」、「參與社會公益」等四大經營方針穩健前進，以提供高品質產品與服務為宗旨，打造優質品牌力。建設營運部門將持續開發優質建地，因應市場趨勢、客戶需求及區域性發展來設定產品定位，結合大數據及精準行銷策略，快速去化，提升競爭力。營造營運部門以爭取高技術與高附加價值之工程標案為目標，以完整的廠商供應鏈，精確管理切分工項的施作排程，定期審視大宗建材供需趨勢，達到工期如期、成本如度與品質如質的目標，與業主及供應商共同創造三贏且互利。百貨營運部門以貼心和創新的服務，順應潮流趨勢與顧客需求，強化多元商品組合並創造商場差異化，進而發展新穎數位應用，提供便利的會員服務，提升顧客之忠誠度與黏著度。

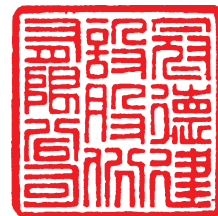
冠德集團不只追求營收成長更兼顧環境、社會及公司治理(ESG)的平衡發展，以「綠色家園」、「智慧城市」及「幸福社會」三大面向建構永續策略藍圖，結合聯合國 SDGs 17 項指

標，運用創新技術降低建築物對環境的影響、積極規劃綠色精緻家園及持續關懷在地及弱勢的社會責任，以成為「全方位不動產開發商的領導品牌」為願景，強化品牌形象與企業永續發展的競爭力，創造豐富利潤，為各位股東謀求最大福祉。

敬祝

闔家平安 萬事如意

冠德建設股份有限公司



董事長 馬志綱



## 貳、公司簡介

### 一、公司簡介：

(一)設立日期：中華民國 68 年 11 月 23 日。

(二)公司沿革：

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

民國 71 年 改組並增資為 3,000 萬元。

民國 73 年 03 月 增資為 5,000 萬元。

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

民國 78 年 06 月 增資為 17,000 萬元。

民國 79 年 12 月 增資為 39,000 萬元。

民國 80 年 10 月 增資為 42,000 萬元。

民國 81 年 07 月 增資為 52,500 萬元。

民國 82 年 04 月 遷址至台北市和平東路三段 131 號。

民國 82 年 07 月 增資為 65,625 萬元。

民國 82 年 10 月 股票正式上市掛牌買賣。

民國 83 年 04 月 增資為 100,000 萬元。

民國 83 年 07 月 增資為 125,000 萬元。

民國 84 年 09 月 增資為 156,250 萬元。

民國 85 年 08 月 增資為 195,312.5 萬元。

民國 86 年 08 月 增資為 244,140.6 萬元。

民國 86 年 10 月 增資為 274,140.6 萬元。

民國 87 年 07 月 增資為 342,675.8 萬元。

民國 88 年 06 月 增資為 428,344.7 萬元。

民國 89 年 06 月 增資為 514,013.7 萬元。

民國 90 年 04 月 減資為 504,376.7 萬元。

民國 90 年 10 月 減資為 489,403.7 萬元。

民國 100 年 01 月 增資為 492,273.6 萬元。

民國 100 年 04 月 增資為 492,618.9 萬元。

民國 100 年 10 月 增資為 493,345.3 萬元。

民國 101 年 07 月 增資為 496,508.1 萬元。

民國 101 年 10 月 增資為 498,722.1 萬元。

民國 102 年 04 月 增資為 501,510.2 萬元。

民國 102 年 07 月 增資為 503,791 萬元。

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

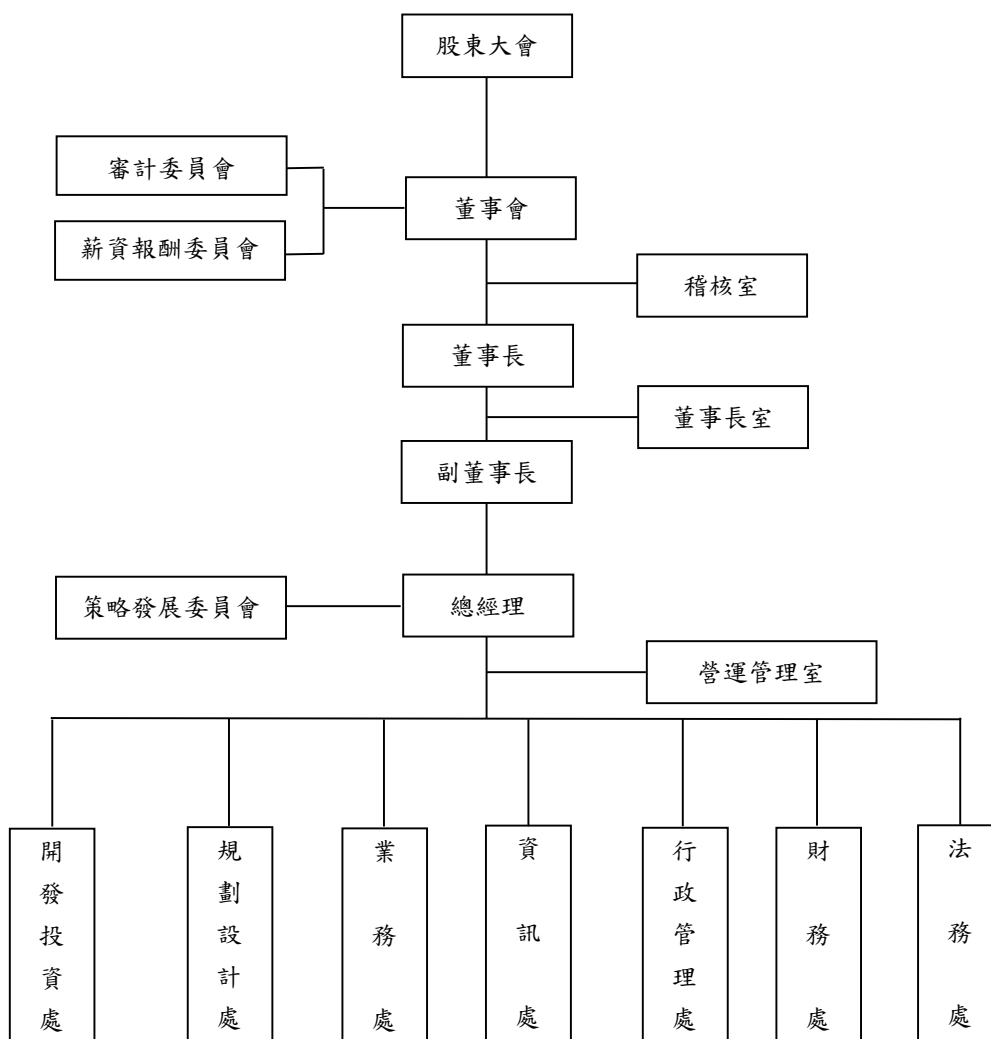
(四)最近年度及截至年報刊印日止董事、監察人或持股超過百分之十之大股東股權之大量移轉或更換：無。

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

## 參、公司治理報告

### 一、組織系統：

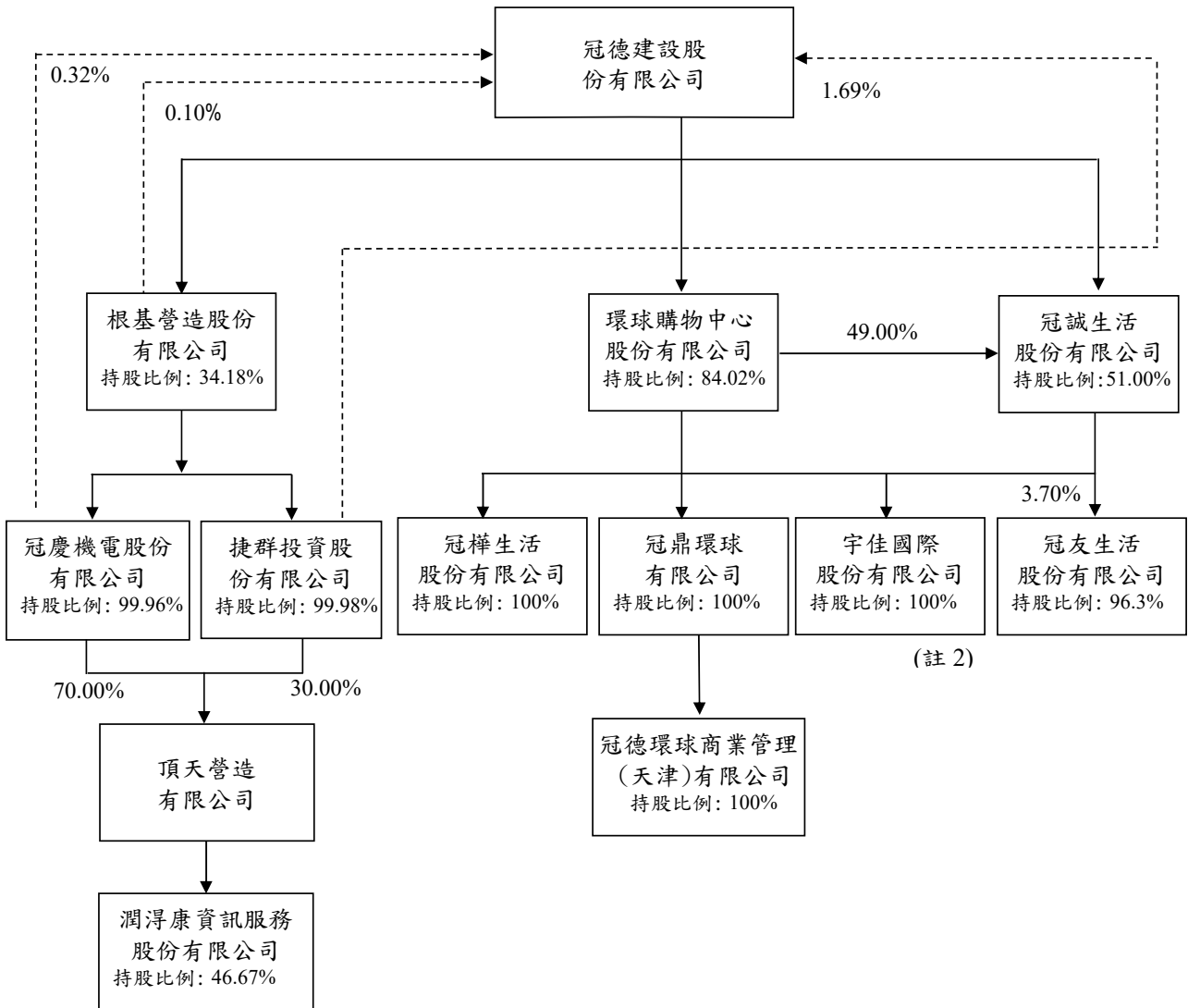
#### (一)公司之組織結構：



#### (二)各主要部門所營業務：

- 1.稽核室：負責稽核制度之建立、執行及評估公司作業實施成效，檢查及覆核本公司與子公司內部控制制度，並適時提供改進建議。
- 2.董事長室：負責執行董事長交辦專案之研究分析及規劃執行。
- 3.營運管理室：負責管理公司營運相關事務、房地之地政登記移轉與 抵押設定登記及土地建物複丈、保存登記等申辦事項。
- 4.開發投資處：負責土地開發、新事業之評估、投資及轉投資事業之管理。
- 5.規劃設計處：負責建築個案規劃設計相關業務。
- 6.業務處：負責業務銷售、廣告企劃及客戶服務相關業務。
- 7.資訊處：負責處理公司電腦化之規劃、推動及電腦硬體資源調度與維護，督導集團各關係企業之資訊相關事務。
- 8.行政管理處：負責處理公司人資及總務相關業務，督導集團各關係企業之行政相關事務。
- 9.財務處：負責會計、股務作業及資金之規劃與管理，督導集團各關係企業之財務相關事務。
- 10.法務處：負責處理公司各類契約之研擬、審核內外部函文與管理俾利風險控管，綜理執行各項訴訟案件、法令遵循及法律風險控管，督導集團各關係企業之法律相關事務。

(三)投資關係企業組織圖(註1)：



註1：依公司法第369條之2推定公司持有他公司表決權之股份或出資額，超過他公司已發行有表決權之股份總數或資本總額半數者為控制公司，該他公司為從屬公司。

註2：宇佳國際股份有限公司於107年11月05日辦理清算完竣。



## 二、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料：

### (一)董事資料：

職稱 (註1)	國籍 或 註冊地	姓名	性別	選(就)任 日期	任期 (年)	初次選任 日期 (註2)	選任時 持有股份		現在持有股數		配偶、未成年 子女現在持有股 份		利用他人名義 持有股份		主要 學歷(註3)	目前兼任本公司及其他 公司之職務	具配偶或二親等以內 關係之其他主管、 董事或監察人		備註 (註4)		
							股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職稱	姓名		關係	
董事長	中華民國	宇德投資(股)公司 代表人：馬志綱	男	108.06.10	3年	105.06.28	96,304,670 9,350,454	19.12 1.86	96,304,670 9,000,000	19.12 1.79	- -	- -	5,491,454	- 1.09	美國哥倫比亞大學統計系碩士	環球購物中心董事長 冠誠生活董事長 冠捷生活董事長 宇德投資董事長 冠鼎環球董事 財團法人冠德玉山教育基金會董事	董事	劉美朱	母子		
董事	中華民國	宇德投資(股)公司 代表人：劉美朱	女	108.06.10	3年	106.12.22	96,304,670 44,788,333	19.12 8.89	96,304,670 61,104,811	19.12 12.13	- -	- -	- -	- -	淡江大學中文系	宇德投資董事長 根基營造董事	董事長	馬志綱	母子		
董事	中華民國	宇德投資(股)公司 代表人：洪錦欽	男	108.06.10	3年	93.06.25	96,304,670 144	19.12 -	96,304,670 144	19.12 -	- -	47,358	0.01	台北工專土木科	總經理	-	-	-	-		
董事	中華民國	宇德投資(股)公司 代表人：張勝安	男	108.06.10	3年	106.09.30	96,304,670 7,968	19.12 -	96,304,670 7,968	19.12 -	- -	- -	- -	- -	副總經理 環球購物中心董事 財團法人冠德玉山教育基金會副執行長	-	-	-	-		
董事	中華民國	宇德投資(股)公司 代表人：張菁芬	女	108.06.10	3年	108.06.10	96,304,670 31,000	19.12 0.01	96,304,670 31,000	19.12 0.01	- -	- -	- -	- -	東吳大學經濟系	董事長室主任兼行政管理處經理	-	-	-	-	
董事	中華民國	宇德投資(股)公司 代表人：陳鳴	女	108.06.10	3年	93.06.25	96,304,670 2,494,389	19.12 0.50	96,304,670 2,494,389	19.12 0.50	- -	- -	- -	- -	銘傳商專商業文書科	無	-	-	-	-	
獨立董事	中華民國	黃宏	進	108.06.10	3年	105.06.28	-	-	-	-	-	-	-	-	上海財經大學會計系會計師 輔仁大學會計系助理教授 根基營造獨立董事	根基營造獨立董事	-	-	-	-	
獨立董事	中華民國	樊神	佑	108.06.10	3年	105.06.28	-	-	-	-	-	-	-	-	金光紙業(中國)投資有限公司投資總監 根基營造獨立董事 東浦精密光電獨立董事 長生電力獨立董事	根基營造獨立董事	-	-	-	-	
獨立董事	中華民國	林國峰	男	108.06.10	3年	108.06.10	-	-	-	-	-	-	-	-	國立台灣大學土木工程學系特聘教授 根基營造獨立董事 潤弘精密工程事業獨立董事 中裕新藥獨立董事	根基營造獨立董事 潤弘精密工程事業獨立董事 中裕新藥獨立董事	-	-	-	-	

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

註2：填列首次擔任公司董事或監察人之時間，如有中斷情事，應附註說明。

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

註4：公司董事長與總經理或相當職務者(最高經理人)為同一人、互為配偶或一親等親屬者，應說明其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊。

## (二)法人股東之主要股東：

110年04月19日

法人股東名稱(註1)		法人股東之主要股東(註2)
宇德投資股份有限公司		國泰世華商業銀行受託信託財產專戶(43.70%)、馬志綱(29.92%)、馬紹齡(13.19%)、馬銘嫻(13.19%)

註1：董事、監察人屬法人股東代表者，應填寫該法人股東名稱。

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

註3：法人股東非屬公司組織者，前開應揭露之股東名稱及持股比例，即為出資者或捐助人名稱及其出資或捐助比率。

## (三)法人股東之主要股東屬法人股東代表者：無。

## (四)董事及監察人資料所具專業知識及獨立性之情形：

110年04月19日

姓名 (註1)	條件	是否具有五年以上工作經驗及下列專業資格		符合獨立性情形(註2)												兼任其他公司獨立 發行人或獨立 董事家數		
		法官、檢察官、律師、會計師或其他國家考試及領有證書之專門技術人員	公務、財務、會計或公司業務相關私立以上師	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12			
宇德代表人：馬志綱	公司	✓																無
宇德代表人：劉美朱	公司		✓	✓														無
宇德代表人：洪錦欽	公司		✓			✓	✓					✓	✓	✓				無
宇德代表人：張勝安	公司		✓			✓	✓					✓	✓	✓				無
宇德代表人：張菁芬	公司		✓			✓	✓					✓	✓	✓				無
宇德代表人：陳鳴	公司		✓			✓	✓					✓	✓	✓				無
黃宏進		✓				✓	✓					✓	✓	✓				1
龔神佑						✓	✓					✓	✓	✓				2
林國峰		✓				✓	✓					✓	✓	✓				3

註1：欄位多寡視實際數調整。

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

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司之關係企業之董事、監察人(但如為公司或其母公司、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，不在此限)。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總數 5% 以上、持股前五名或依公司法第 27 條第 1 項或第 2 項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (6) 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (7) 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (8) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股 5% 以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數 20% 以上，未超過 50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (9) 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣 50 萬元之商務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (11) 未有公司法第 30 條各款情事之一。
- (12) 未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。

(五) 總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料：

110年04月19日

職稱 (註1)	國籍	姓名	性別	選(就)任 日期	持有股份		配偶、未成年子女 持有股份		利用他人名義 持有股份		主要經(學)歷 (註2)	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之 經理人			備註 (註3)
					股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率			職稱	姓名	關係	
總經理	中華民國	洪錦欽	男	104.01.21	144	-	47,358	0.01	-	-	台北工專土木科	無	-	-	-	
副總經理	中華民國	張勝安	男	104.10.01	7,968	-	-	-	-	-	逢甲大學土地管理學系	環球購物中心董事 財團法人冠德玉山教育基金會 副執行長	-	-	-	
副總經理	中華民國	陳思翰	男	104.10.01	8,000	-	-	-	-	-	台灣大學管理學院商學組	無	-	-	-	
代副總經理	中華民國	華鵬龍	男	102.08.16	-	-	-	-	-	-	逢甲大學建築學系	根基營造監察人	-	-	-	
資深協理	中華民國	林淑媛	女	105.03.01	-	-	-	-	-	-	淡江大學工商管理學系	捷群投資董事長	-	-	-	
資深協理	中華民國	張淑蓮	女	105.09.01	5,124	-	-	-	-	-	致理商會統科	冠慶機電董事 冠輝生活監察人	-	-	-	
協理	中華民國	黃千方	男	103.03.01	-	-	-	-	-	-	淡江大學建築研究所	冠慶機電董事	-	-	-	
協理	中華民國	仇達功	男	104.08.03	-	-	-	-	-	-	喬治高職建築科	無	-	-	-	
協理	中華民國	朱秀暇	女	108.12.01	-	-	-	-	-	-	正修工專建築科	無	-	-	-	
協理	中華民國	周立人	男	109.01.01	8,000	-	-	-	-	-	國立政治大學地政系	無	-	-	-	
代協理	中華民國	吳權絃	男	106.08.01	-	-	-	-	-	-	台北科技大學建築與都市 設計研究所	無	-	-	-	
代協理	中華民國	周大鑫	男	107.06.01	-	-	6,000	-	-	-	世新大學公共關係系	無	-	-	-	
代協理	中華民國	張恒嘉	男	108.11.01	-	-	2,000	-	-	-	中原大學建築學系	無	-	-	-	
公司治理主管	中華民國	陳俐雅	女	110.01.01	-	-	-	-	-	-	中原大學企業管理系	根基營造財務暨會計主管及 公司治理主管 冠及生活監察人	-	-	-	

註1：應包括總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料，以及凡職位相當於總經理、副總經理或協理者，不論職稱，亦均應予揭露。

註2：與擔任目前職位相關之經歷，如於前揭期間曾於查核簽證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。

註3：總經理或相當職務者(最高經理人)與董事長為同一人、互為配偶或一親等親屬時，應揭露其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊。

三、最近年度支付董事、總經理及副總經理之酬金：

(一)董事之酬金：

單位：千元

職稱	姓名 (註1)	董事酬金				兼任員工領取相關酬金				A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例(註10)		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金(註11)	
		報酬(A) (註2)	退職退休金(B)	董事酬勞(C)(註3)	業務執行費用(D)(註4)	A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(註10)	薪資、獎金及特支費等(E)(註5)	退職退休金(F)	員工酬勞(G)(註6)		本公司		財務報告內所有公司(註7)
									現金金額	股票金額			
董事長	宇德投資(股)公司 代表人：馬志綱	-	-	70,829	3,092	2.20%	26,696	-	9,880	-	3.29%	3.47%	無
董事	宇德投資(股)公司 代表人：劉美朱	-	-	70,829	5,303	2.27%	30,446	-	-	-	-	-	-
董事	宇德投資(股)公司 代表人：洪錦欽	-	-	70,829	5,303	2.27%	30,446	-	-	-	-	-	-
董事	宇德投資(股)公司 代表人：張勝安	-	-	70,829	5,303	2.27%	30,446	-	-	-	-	-	-
董事	宇德投資(股)公司 代表人：張菁芬	-	-	70,829	5,303	2.27%	30,446	-	-	-	-	-	-
董事	宇德投資(股)公司 代表人：陳鳴	-	-	70,829	5,303	2.27%	30,446	-	-	-	-	-	-
獨立董事	黃宏進	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
獨立董事	龔神佑	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
獨立董事	林國峰	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.請敘明獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、標準與結構、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性：依公司章程規定，獨立董事按月支領報酬，並不參與年度董事酬勞分配。

2.除上表揭露外，最近年度公司董事為財務報告內所有公司提供服務(如：擔任非屬員工之顧問等)領取之酬金：無。

註：公司提供董事長馬志綱配車一輛，每月租金125千元，109年度給付其司機酬金565千元。  
 公司提供董事兼業務處總經理洪錦欽配車一輛，原始成本2,170千元。

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司(註8)	財務報告內所有公司(H)(註9)	本公司(註8)	財務報告內所有公司(I)(註9)
低於1,000,000元	馬志綱、劉美朱、洪錦欽、張勝安、張菁芬、陳鳴、龔神佑、黃宏進、林國峰	馬志綱、劉美朱、洪錦欽、張勝安、張菁芬、陳鳴、龔神佑、黃宏進、林國峰	劉美朱、陳鳴、龔神佑、黃宏進、林國峰	劉美朱、陳鳴、龔神佑、黃宏進、林國峰
1,000,000元(含) ~ 2,000,000元(不含)	-	-	-	-
2,000,000元(含) ~ 3,500,000元(不含)	-	-	張菁芬	張菁芬
3,500,000元(含) ~ 5,000,000元(不含)	-	-	-	-
5,000,000元(含) ~ 10,000,000元(不含)	-	-	張勝安	張勝安
10,000,000元(含) ~ 15,000,000元(不含)	-	-	馬志綱、洪錦欽	洪錦欽
15,000,000元(含) ~ 30,000,000元(不含)	-	-	-	馬志綱
30,000,000元(含) ~ 50,000,000元(不含)	-	-	-	-
50,000,000元(含) ~ 100,000,000元(不含)	宇德投資股份有限公司	宇德投資股份有限公司	宇德投資股份有限公司	宇德投資股份有限公司
100,000,000元以上	-	-	-	-
總計	法人代表：6人 自然人：3人 法人股東：1人	法人代表：6人 自然人：3人 法人股東：1人	法人代表：6人 自然人：3人 法人股東：1人	法人代表：6人 自然人：3人 法人股東：1人

註1：董事姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，並分別列示一般董事及獨立董事，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列本表及下表(3-1)或(3-2)，請詳P.13。

註2：係指最近年度董事薪酬、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。

註3：係指最近年度董事會通過分派之董事酬勞金額。

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

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

註6：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得員工酬勞(含股票及現金)者，應揭露最近年度經董事會通過分派員工酬勞金額，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列附表一之三，請詳P.15。

註7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司董事各項酬金之總額。

註8：本公司給付每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

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

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

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

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

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

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

(二) 總經理及副總經理之酬金：

單位：千元

職稱	姓名	薪資(A) (註2)		退職退休金 (B)		獎金及特支費等 (C) (註3)		員工酬勞金額(D) (註4)			A、B、C及D等四項總額 占稅後純益之比例(%) (註8)		有無領取 來自子公 司以外轉 投資事業 或母公司 酬金 (註9)
		本公司	財務報 告內所 有公司 (註5)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註5)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註5)	本公司 現金 金額	本公司 股票 金額	財務報告內所 有公司(註5) 現金 金額	財務報告 內所有公 司(註5)	本公司	
業務處總經理	洪錦欽												
資深副總經理	袁藹維(註10)	6,941	6,941	-	-	8,967	8,967	26,561	-	26,561	-	1.27%	1.27%
副總經理	張勝安												
副總經理	陳思翰												
代副總經理	華鵬龍												

酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司(註6)	財務報告內所有公司(E)(註7)
低於 1,000,000 元	-	-
1,000,000 元(含) ~ 2,000,000 元(不含)	袁藹維	袁藹維
2,000,000 元(含) ~ 3,500,000 元(不含)	華鵬龍	華鵬龍
3,500,000 元(含) ~ 5,000,000 元(不含)	陳思翰	陳思翰
5,000,000 元(含) ~ 10,000,000 元(不含)	張勝安	張勝安
10,000,000 元(含) ~ 15,000,000 元(不含)	洪錦欽	洪錦欽
15,000,000 元(含) ~ 30,000,000 元(不含)	-	-
30,000,000 元(含) ~ 50,000,000 元(不含)	-	-
50,000,000 元(含) ~ 100,000,000 元(不含)	-	-
100,000,000 元以上	-	-
總計	5 人	5 人



- 註 1：總經理及副總經理姓名應分別列示，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列本表及上表(1-1)或(1-2)，請詳 P.7、8。
- 註 2：係填列最近年度總經理及副總經理薪資、職務加給、離職金。
- 註 3：係填列最近年度總經理及副總經理各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依 IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。
- 註 4：係填列最近年度經董事會通過分派總經理及副總經理之員工酬勞金額（含股票及現金），若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列附表一之三，請詳 P.13。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。
- 註 5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本司總經理及副總經理各項酬金之總額。
- 註 6：本公司給付每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。
- 註 7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。
- 註 8：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。
- 註 9：a.本欄應明確填列公司總經理及副總經理領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金金額(若無者，則請填「無」)。
- b.公司總經理及副總經理如有領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金者，應將公司總經理及副總經理於子公司以外轉投資事業或母公司所領取之酬金，併入酬金級距表 E 欄，並將欄位名稱改為「母公司及所有轉投資事業」。
- c.酬金係指本公司總經理及副總經理擔任子公司以外轉投資事業或母公司之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞（包括員工、董事及監察人酬勞）及業務執行費用等相關酬金。
- 註 10：109 年 05 月 11 日解任。
- \*本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

## (三)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形：

單位：千元

	職稱 (註1)	姓名 (註1)	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後 純益之比例 (%)
經 理 人	業 務 處 總 經 理	洪 錦 欽	-	34,069	34,069	1.02%
	資 深 副 總 經 理	袁 藹 維(註5)				
	副 總 經 理	張 勝 安				
	副 總 經 理	陳 思 翰				
	代 副 總 經 理	華 鵬 龍				
	資 深 協 理	林 淑 媛				
	資 深 協 理	張 淑 蓮				
	資 深 協 理	陳 依 華(註6)				
	協 理	黃 千 方				
	協 理	仇 達 功				
	協 理	林 松 川(註7)				
	協 理	朱 秀 暇				
	協 理	周 立 人(註8)				
	協 理	吳 俊 昇(註9)				
	代 協 理	吳 權 紘				
	代 協 理	周 大 鑫				
代 協 理	張 恒 嘉					

註1：應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露獲利分派情形。

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

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

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

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

註5：109年05月11日解任。

註6：109年12月01日解任。

註7：109年07月16日解任。

註8：109年01月01日新任。

註9：109年01月01日新任，109年09月08日解任。

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

- 1.依本公司章程第二十條規定，董事之酬金，授權董事會依董事對本公司營運參與之程度及貢獻之價值，參照同業通常水準議定之。109年度本公司及合併報表所有公司支付董事酬金總額占稅後純益比例分別由108年度之4.05%及4.40%，降為3.29%及3.47%，主係稅後純益大幅增加所致，尚屬合理。
- 2.本公司總經理及副總經理之酬金，由董事長依員工薪資級距表、業務績效獎金辦法及考核辦法等核定之，並提報薪資報酬委員會及董事會審核。109年度本公司及合併報告所有公司支付總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例分別由108年度之2.46%及2.76%下降為1.27%及1.27%，主係稅後純益大幅增加所致，尚屬合理。
- 3.未來風險之關聯性：無。

#### 四、公司治理運作情形：

##### (一)董事會運作情形資訊：

最近年度董事會開會 8 次(A)，董事監察人出席情形如下：

職稱	姓名(註 1)	實際出(列)席次數(B)	委託出席次數	實際出(列)席率(%) 【B/A】 (註 2)	備註
董事長	宇德投資(股)公司 代表人：馬志綱	8	0	100.00%	
董 事	宇德投資(股)公司 代表人：劉美朱	5	2	62.50%	
董 事	宇德投資(股)公司 代表人：洪錦欽	8	0	100.00%	
董 事	宇德投資(股)公司 代表人：張勝安	8	0	100.00%	
董 事	宇德投資(股)公司 代表人：張菁芬	8	0	100.00%	
董 事	宇德投資(股)公司 代表人：陳鳴	7	1	87.50%	
獨立 董 事	黃 宏 進	8	0	100.00%	
獨立 董 事	龔 神 佑	8	0	100.00%	
獨立 董 事	林 國 峰	8	0	100.00%	

其他應記載事項：

一、董事會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：

(一)證券交易法第 14 條之 3 所列事項。

(二)除前開事項外，其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項。

本公司已設置審計委員會，證券交易法第 14 條之 5 所列事項請參閱本章(二)審計委員會運作情形，截至本年報刊印日止，本公司董事會決議事項均經全體出席董事同意通過。

二、董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：

(一)本公司 109 年 06 月 29 日第十二屆第九次董事會討論及表決經薪資報酬委員會通過 109 年董事長酬金調整之議案時，馬董事長志綱因為利害關係人，劉董事美朱為馬董事長之一親等親

- 屬，故迴避。馬董事長並指定黃獨立董事宏進暫代主持，其餘出席董事均同意通過。
- (二)本公司 109 年 12 月 30 日第十二屆第十二次董事會討論及表決經薪資報酬委員會通過依本公司「考核辦法」核發經理人年終暨特別績效獎金之議案時，馬董事長志綱、洪董事錦欽、張董事勝安及張董事菁芬因為利害關係人，劉董事美朱為馬董事長之一親等親屬，故迴避。馬董事長並指定黃獨立董事宏進暫代主持，其餘出席董事均同意通過。
- (三)本公司 109 年 12 月 30 日第十二屆第十二次董事會討論及表決擬於明(110)年捐贈新台幣 600 萬元整予「財團法人冠德玉山教育基金會」議案時，馬董事長志綱因擔任該基金會之董事，劉董事美朱為馬董事長之一親等親屬及張董事勝安為該基金會副執行長，故迴避。馬董事長並指定黃獨立董事宏進暫代主持，其餘出席董事均同意通過。
- (四)本公司 110 年 03 月 26 日第十二屆第十三次董事會討論及表決經薪資報酬委員會通過 109 年董事長績效獎金議案時，馬董事長志綱因為利害關係人，故迴避。馬董事長並指定黃獨立董事宏進暫代主持，其餘出席董事均同意通過。
- (五)本公司 110 年 03 月 26 日第十二屆第十三次董事會討論及表決經薪資報酬委員會通過考量公司未來成長空間，董事長自請調降 109 年績效獎金核發成數案，馬董事長志綱因為利害關係人，故迴避。馬董事長並指定黃獨立董事宏進暫代主持，其餘出席董事均同意通過。
- (六)本公司 110 年 03 月 26 日第十二屆第十三次董事會討論及表決解除本公司經理人競業禁止之限制案時，張董事勝安因為利害關係人，故迴避，其餘出席董事均同意通過。

### 三、董事會評鑑執行情形：

評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評估內容
每年評估一次，於次一年度第一季結束前完成，並送交董事會報告檢討、改進。	109 年 01 月 01 日 至 109 年 12 月 31 日	包括整體董事會、個別董事成員及功能性委員會之績效評估。	包括董事會內部自評、董事成員自評及功能性委員會內部自評。	依照本公司 108 年 03 月 20 日修訂之「董事會績效評估辦法」第七條規範執行評估。

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

#### (一)加強董事會職能之目標：

本公司已設立審計委員會，並確實執行於董事會開會前將議案內容通知各董事，討論議案時充分考量各董事之意見，董事會後五日內將議事錄送交各董事，運作成效良好。

#### (二)董事會職能執行情形評估：

依據 108 年 03 月 20 日董事會通過修訂之「董事會績效評估辦法」，每年應執行董事會整體運作情形、個別董事成員績效表現及功能性委員會之績效評估，並應於次一年度第一季結束前完成評估作業。109 年度董事會績效評估結果良好，並於 110 年 03 月 26 日報告董事會及揭露於公司網站。

註 1：董事、監察人屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

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

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

(二)審計委員會運作情形：

最近年度審計委員會開會 8 次(A)，獨立董事出席情形如下：

職稱	姓名(註 1)	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%) 【B/A】 (註 2)	備註
獨立董事	黃宏進	8	0	100.00%	
獨立董事	龔神佑	8	0	100.00%	
獨立董事	林國峰	8	0	100.00%	

其他應記載事項：

一、本公司審計委員會旨在協助董事會履行其監督公司在執行有關會計、稽核、財務報導流程及財務控制上的品質和誠信度。審計委員會審議事項主要包括：

- 1.財務報表。
- 2.稽核及會計政策與程序。
- 3.內部控制制度暨相關之政策與程序。
- 4.重大之資產或衍生性商品交易。
- 5.重大資金貸與背書或保證。
- 6.募集或發行有價證券。
- 7.衍生性金融商品及現金投資情形。
- 8.法規遵循。
- 9.經理人與董事是否有關係人交易及可能之利益衝突。
- 10.申訴報告。
- 11.防止舞弊計劃及舞弊調查報告。
- 12.資訊安全。
- 13.公司風險管理。
- 14.簽證會計師資歷、獨立性及績效評量。
- 15.簽證會計師之委任、解任或報酬。
- 16.財務、會計或內部稽核主管之任免。
- 17.審計委員會績效評量自評問卷等。

審計委員會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理。

(一)證券交易法第 14 條之 5 所列事項。

(二)除前開事項外，其他未經審計委員會通過，而經全體董事三分之二以上同意之議決事項：本年度審計委員會運作並未發生該等事項，故無需揭露。

董事會	決議事項	證交法 §14-5 所列 事項	審計委員 會決議 結果	公司對審 計委員會 意見之 處理
第十二屆 第六次 109.01.20	1. 本公司「三重二重埔案」新建工程擬委託根基營造股份有限公司承造案。 2. 本公司「萬大線 LG08 案」新建工程擬委託根基營造股份有限公司承造案。	✓	全體出席 委員同意 通過	全體出席 董事同意 通過
第十二屆 第七次 109.03.23	1. 擬具本公司 108 年度「內部控制制度聲明書」案。 2. 擬具本公司 108 年度營業報告書及財務報表案。 3. 擬具本公司 108 年度盈餘分配案。 4. 配合安侯建業聯合會計師事務所內部輪調，自 109 年第一季起，本公司財務報表簽證會計師更換為韓沂璉、簡蒂暖會計師案。 5. 評估本公司委任簽證會計師之獨立性及適任性案。	✓	全體出席 委員同意 通過	全體出席 董事同意 通過

董事會	決議事項	證交法 §14-5 所列 事項	審計委員 會議 結果	公司對審 計委員會 意見之 處理
第十二屆 第八次 109.05.11	擬調高本公司委託根基營造股份有限公司承造之「瑞安段公辦都更案」建築工程費。	✓	全體出席 委員同意 通過	全體出席 董事同意 通過
第十二屆 第九次 109.06.29	1. 本公司擬與台北市萬華區直興段一小段510地號等24筆土地地主簽訂合建契約。 2. 擬修訂本公司內部控制制度中「董事會議事運作之管理程序」及「審計委員會議事運作之管理程序」等二項程序書部分條文。	✓	全體出席 委員同意 通過	全體出席 董事同意 通過
第十二屆 第十次 109.08.11	1. 本公司於109年8月7日以總價款新台幣14億8,586萬4,875元(含稅)購置台中市北屯區松昌段612-2, 612-6等2筆地號土地及建物。 2. 本公司擬與新北市政府捷運工程局簽訂「新北環狀線秀朗橋站土地開發案投資契約書」。	✓	全體出席 委員同意 通過	全體出席 董事同意 通過
第十二屆 第十一次 109.11.06	本公司內部控制制度之系統手冊及部分程序書增修案。	✓	全體出席 委員同意 通過	全體出席 董事同意 通過
第十二屆 第十二次 109.12.30	1. 擬訂本公司110年度稽核計畫。 2. 評估本公司委任簽證會計師之獨立性及適任性。	✓	全體出席 委員同意 通過	全體出席 董事同意 通過
第十二屆 第十三次 110.03.26	1. 擬具本公司109年度「內部控制制度聲明書」案。 2. 擬具本公司109年度營業報告書及財務報表案。 3. 擬具本公司109年度盈餘分配案。 4. 本公司為擴展業務與健全財務結構，擬以109年度可供分配盈餘中提撥股東紅利新台幣503,791,000元辦理盈餘轉增資，發行普通股50,379,100股。 5. 本公司擬與東安資產開發管理股份有限公司簽訂合建契約。 6. 擬訂定本公司「誠信經營作業程序及行為指南」。 7. 擬修訂本公司「章程」及「股東會議事規則」部分條文。	✓	全體出席 委員同意 通過	全體出席 董事同意 通過

二、獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明獨立董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形:無。

三、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形（應包括就公司財務、業務狀況進行溝通之重大事項、方式及結果等）。

(一)本公司稽核主管每月將稽核報告(含追蹤查核事項)定期於次月交付各獨立董事查閱並溝通討論，且列席於審計委員會討論稽核業務議案。

(二)會計師每年至少一次將本公司財務狀況及查核結果等向獨立董事報告，並針對重大調整、法令修訂及內控建議等情形進行溝通。

註：(1)日前有獨立董事離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(2)年度終了日前，有獨立董事改選者，應將新、舊任獨立董事均予以填列，並於備註欄註明該獨立董事為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(三)公司治理運作情形及與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	✓		本公司及子公司(以下簡稱本合併公司)已依法令規範訂定「公司治理實務守則」，並揭露於公開資訊觀測站及公司網站。	符合
二、公司股權結構及股東權益				
(一)公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、或糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	✓		(一)本合併公司於財務處會計部設有專人，負責辦理各項股務工作，並由發言人接受股東建議、疑義及處理糾紛事宜，與股東未曾有訴訟事項。	符合
(二)公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	✓		(二)本合併公司與主要股東保持密切連繫，並透過股務代理機構提供之股東名冊，隨時掌握主要股東及主要股東之最終控制者之持股情形。	符合
(三)公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管機制及防火牆機制？	✓		(三)本合併公司訂有「資金貸與他人作業程序」、「背書保證作業程序」、「取得或處分不動產、設備或其使用權資產處理程序」暨「對子公司之監督與管理程序」等辦法，建立與關係企業間之控管機制及防火牆。	符合
(四)公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	✓		(四)本合併公司於內部重大資訊處理作業程序及「公司治理實務守則」中，明訂內部人禁止利用市場上未公開資訊買賣有價證券，並依規範不定期向內部人提供相關法令之教育宣導資訊及提示該守則。	符合
三、董事會之組成及職責				
(一)董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？	✓		(一)本合併公司「公司治理實務守則」第20條訂定董事會成員組成應考量多元化，本公司現任董事會由9位董事組成，包括6位董事及3位獨立董事，成員具備財會、商務及管理領域之豐富經驗與專業。此外，本公司亦注重董事會成員組成之性別平等，女性董事比率目標為25%以上，目前9位董事，包括3位女性董事，達成目標。有關落實董事會成員多元化政策之情形請詳註1。	符合
(二)公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？	✓		(二)本合併公司依法設置薪資報酬委員會及審計委員會，未來將視營運發展需要及法規要求評估設置其他各類功能性委員會。	符合
(三)公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？	✓		(三)本合併公司已於107年03月26日第十一屆第十二次董事會決議訂定董事會績效評估辦法，108年03月20日第十一屆第十九次董事會依最新辦法決議修訂，其評估指標係配合法令及實際運作需求修訂，每年應依據最新辦法所訂，針對董事會整體運作情形、個別董事成員績效表現及功能性委員會之績效進行評估，於次一年度第一季結束前完成。109年度董事會績效評估作業已於110年03月26日第十二屆第十三次董事會報告評估結果及揭露於公司網站，本合併公司董事會運作情形良好，相關評估結果請詳註2。	符合
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	✓		(四)本合併公司為落實公司治理，評核簽證會計師之獨立性及適任性，財務處會計部每年定期評估會計師之獨立性及適任性，並作成書面紀錄，於每年度結束後，彙總評估結果並經權責主管核准後提報審計委員會及董事會。本合併公司於109年12月30日第一屆第十次審計委員會及109年12月30日第十二屆第十二次董事會提報簽證會計師獨立性及適任性評估報告，經全體出席委員、董事同	符合

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
			意由安侯建業聯合會計師事務所韓沂璉及簡蒂暖會計師續任本合併公司110年度簽證會計師，其獨立性及適任性評估結果請詳註3。
四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)?	✓		<p>本合併公司由財務處會計部負責辦理各項公司治理相關事務，提供董事、獨立董事執行業務所需資料、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等事項外，並於公司網站揭露公司治理、利害關係人、企業社會責任相關訊息。本公司經109年12月22日第四屆第五次薪資報酬委員會及109年12月30日第十二屆第十二次董事會決議通過，委由根基營造財務暨會計主管陳俐雅協理兼任本公司公司治理主管，保障股東權益並強化董事會職能。其主要職責為依法辦理董事會及股東會會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄、協助董事就任及持續進修、提供董事執行業務所需之資料及協助董事遵循法令等。業務執行情形如下：</p> <p>1.協助獨立董事及一般董事執行職務、提供所需資料並安排董事進修：</p> <p>(1)檢視相關資訊機密等級並提供董事所需之公司資訊，維持董事和各業務主管溝通。</p> <p>(2)依據公司治理實務守則安排獨立董事與內部稽核主管及簽證會計師各別會面針對公司財務及業務等相關事務進行溝通討論。</p> <p>(3)依公司產業特性及業務需求，陸續於109年11月及12月安排合併公司董事們參加「到府授課」進修課程，共計6小時。</p> <p>(4)不定期提供董事公開進修課程資訊並進行相關法令之宣導。</p> <p>2.依法辦理董事會及股東會會議相關事宜及協助董事遵行法令：</p> <p>(1)擬訂全年度功能性委員會及董事會開會時間，彙整各部門所提議案並於7日前寄送開會通知及會議議程，議題如需利益迴避予以提醒及於會後20天內完成功能性委員會及董事會議事錄。</p> <p>(2)擬訂股東會開會日期並依法辦理股東會日期事前登記，執行股務作業相關事務，於法定期限內製作股東會應行申報公告資料及經濟部變更登記事務。</p> <p>(3)協助並提醒董事們於做成董事會正式決議時應遵守之法規。</p> <p>(4)董事會及股東會會後負責檢覈重要決議之重大訊息發布事宜，確保重大訊息內容之適法性及正確性，以保障投資人交易資訊對等。</p> <p>3.辦理「公司治理評鑑」之自評作業，並協助各相關部門落實遵循主管機關所頒佈之公司治理評鑑指標暨相關法規。</p>



評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道,及於公司網站設置利害關係人專區,並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題?	✓		本合併公司設有發言人及股務單位,負責與利害關係人溝通。另於公司網站設置「企業社會責任專區」及「投資人及利害關係人專區」,揭露企業社會責任運作情形,對利害關係人所關切之重要相關議題,皆予以妥適回應。	符合
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務?	✓		本合併公司委任中國信託商業銀行代理部為股務代理機構,協助辦理各項股東會相關事務。	符合
七、資訊公開				
(一)公司是否架設網站,揭露財務業務及公司治理資訊?	✓		(一)本合併公司已依法令規範架設網站,揭露財務、業務及公司治理等資訊,並定期更新維護,以利各界查詢。	符合
(二)公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)?	✓		(二)本合併公司除於財務處會計部設有專人負責公司資訊之蒐集及揭露外,並指定業務及財務主管分別擔任發言人及代理發言人,落實發言人制度,即時對外說明,並每年不定期舉辦「法人說明會」以達公司資訊透明,亦依證券交易所規定將法人說明會資訊於公開資訊觀測站揭露。	符合
(三)公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告,及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形?	✓		(三)本合併公司之年度財務報告及第一、二、三季財務報告與各月份營運情形皆於規定期限內完成公告及申報。	符合
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)?	✓		<p>員工權益及僱員關懷:請參考本年報「伍、營運概況」之勞資關係。</p> <p>投資者關係:本合併公司於公司網站設有投資人專區,充分揭露資訊,並定期更新供投資人參考。</p> <p>供應商關係:本合併公司於110年3月26日第一屆第十一次審計委員會及第十二屆第十三次董事會通過訂定本合併公司「誠信經營作業程序及行為指南」,落實誠信經營政策,並積極防範不誠信行為,以公平及透明方式與供應商進行交易,並確保所簽訂之合約得以履行。</p> <p>董事及監察人進修之情形:本合併公司已定期將董事及監察人進修及出席董事會狀況等相關訊息揭露於公開資訊觀測站。</p> <p>風險管理政策及風險衡量標準之執行情形:請參考本年報「柒、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項」。</p> <p>客戶政策之執行情形:本合併公司設有客售服部門服務客戶,並由專人處理客訴問題,與客戶維持長期穩定良好關係。</p> <p>公司為董事及監察人購買責任保險之情形:本合併公司於109年6月10日投保「董監事及經理人責任保險」,並將該保險之投保金額、承保範圍及保險費率等重要內容,提送109年6月29日第十二屆第九次董事會報告。</p> <p>董事及經理人績效評估與薪資報酬之連結:本公司依章程規定,提撥年度獲利不高於百分之二為董事酬勞,並授權董事會依董事對營運參與之程度及貢獻之價值,參照同業通常水準議定董事之報酬。經理人之酬金,由董事長依員工薪資級距表、業務績效獎金辦法及考核辦法等核定,其中包含財務</p>	符合

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
			性指標(如公司營收、稅前淨利與稅後淨利之達成率)及非財務性指標(如所轄部門在法令遵循及作業風險事項的重大缺失),並提報薪資報酬委員會及董事會審議。未來將依實際經營狀況及同業給薪水準適時檢討酬金制度之合理性,以謀公司永續經營與風險控管之平衡。

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

題號	項目	是否改善	說明
1.9	公司是否於股東常會開會30日前同步上傳英文版開會通知?	是	本公司已於109年度實行。
1.10	公司是否於股東常會開會30日前上傳英文版議事手冊及會議補充資料?	是	本公司已於109年度實行。
1.11	公司是否於股東常會開會7日前上傳英文版年報?	是	本公司已於109年度實行。
2.21	公司是否設置公司治理主管,負責公司治理相關事務,並於公司網站及年報說明職權範圍、當年度業務執行重點及進修情形?	否	本公司已於109年12月30日第十二屆第十二次董事會決議通過,設置公司治理主管,將於公司網站及年報說明職權範圍、當年度業務執行重點及進修情形。
2.22	公司是否訂定經董事會通過之風險管理政策與程序,揭露風險管理範疇、組織架構及其運作情形?	否	本公司擬規劃訂定風險管理政策與程序,並提報董事會通過後,揭露於公司網站。
2.24	公司是否建置資訊安全風險管理架構,訂定資訊安全政策及具體管理方案,並揭露於公司網站或年報?	否	本公司擬規劃建置資訊安全風險管理架構及政策等,並提報董事會通過後,揭露於公司網站。
3.2	公司是否同步申報英文重大訊息?	否	本公司預計於110年度實行。
3.5	公開資訊觀測站是否於股東常會開會7日前上傳以英文揭露之年度財務報告?	是	本公司已於109年度實行。
3.6	公司網站或公開資訊觀測站是否以英文揭露期中財務報告?	是	本公司已於109年度實行。
3.10	公司財務報告是否於公告期限7日前經董事會通過或提報至董事會,並於通過日或提報日後1日內公布財務報告?	否	本公司規劃中。
3.18	公司是否建置英文公司網站,並包含財務、業務及公司治理相關資訊?	是	本公司已於109年度實行。
4.15	公司網站或年報是否揭露所制訂之誠信經營政策,明訂具體作法與防範不誠信行為方案?	是	本合併公司已將制訂之誠信經營守則,揭露於公司網站,並積極對員工及合作對象進行宣導,以完整傳遞誠信經營政策。
4.16	公司是否訂定並詳細於公司網站揭露公司內、外部人員對於不合法(包括貪汙)與不道德行為的檢舉制度?	否	本公司設有申訴檢舉信箱及專線,由人資部負責處理相關事務,依公司規定作業流程辦理申訴及懲處,同時於110年3月26日第一屆第十一次審計委員會及第十二屆第十三次董事會通過訂定本公司「誠信經營作業程序及行為指南」,落實誠信經營政策,並積極防範不誠信行為。

註1：董事會組成多元化情形，詳下表。

多元化 核心 項目 姓名	基本組成						專業能力					背景										
	國籍	性別	兼任 (母) 本公司 員工	年齡			獨立董事 任期年資			營運 判斷	經營 管理	產業 知識	財務 會計	決策 領導	商學	文書 處理	土木	土地 管理	會計	經營 管理		
				41 至 50 歲	51 至 60 歲	60 歲 以 上	3年 以下	3至 9年	9年 以上													
馬志綱	中華民國	男		1 位	4 位	4 位				✓	✓	✓	✓	✓	✓							
劉美朱	中華民國	女										✓	✓	✓	✓	✓	✓					
陳鳴	中華民國	女										✓	✓	✓		✓		✓				
洪錦欽	中華民國	男	✓									✓	✓	✓		✓			✓			
張勝安	中華民國	男	✓									✓	✓	✓		✓				✓		
張菁芬	中華民國	女	✓									✓	✓	✓	✓	✓	✓					
黃宏進	中華民國	男									✓	✓	✓	✓	✓						✓	
龔神佑	中華民國	男									✓	✓	✓	✓	✓	✓						✓
林國峰	中華民國	男								✓		✓	✓	✓		✓			✓			

註2：109年度董事會及功能性委員會績效評估結果，詳下表。

一、董事會整體績效評估結果：

項次	評估項目	達成率(%)
1	對公司營運之參與程度	95
2	提升董事會決策品質	100
3	董事會組成與結構	94
4	董事之選任及持續進修	89
5	內部控制	100

二、董事成員自評結果：

項次	評估項目	達成率(%)
1	公司目標與任務之掌握	100
2	董事職責認知	100
3	對公司營運之參與程度	96
4	內部關係經營與溝通	96
5	董事之專業及持續進修	96
6	內部控制	96

三、薪酬委員會績效自評結果：

項次	評估項目	達成率%
1	對公司營運之參與程度	100
2	功能性委員會職責認知	100
3	提升功能性委員會決策品質	100
4	功能性委員會組成及成員選任	100
5	內部控制	不適用

四、審計委員會績效自評結果：

項次	評估項目	達成率%
1	對公司營運之參與程度	100
2	功能性委員會職責認知	100
3	提升功能性委員會決策品質	100
4	功能性委員會組成及成員選任	100
5	內部控制	100

註 3：110 年度簽證會計師獨立性及適任性評估結果，詳下表。

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

(四)薪資報酬委員會之組成、職責及運作情形：

1.薪資報酬委員會成員資料及資格：

身分別 (註1)	條件 姓名	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形 (註2)										兼任其 他公開 發行公 司薪資 報酬委 員會成 員家數	備註	
		商務、法務、 財務、會計或 公司業務所 需相關科系 之公私立大 專院校講師 以上	法官、檢察官、 律師、會計師或 其他與公司業 務所需之國家 考試及格領有 證書之專門職 業及技術人員	具有商 務、法 務、財 務、會 計或公 司業 務所需 之工作 經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
獨立 董事	黃宏進	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	(註3)
獨立 董事	林國峰	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	(註3)
其他	萬同軒	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	(註3)

註1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

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

- (1)非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2)非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (3)非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額1%以上或持股前十名之自然人股東。
- (4)非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。
- (5)非直接持有公司已發行股份總數5%以上、持股前五名或依公司法第27條第1項或第2項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (6)非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (7)非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (8)非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股5%以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數20%以上，未超過50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (9)非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10)未有公司法第30條各款情事之一。

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

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

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

2.薪資報酬委員會運作情形資訊：

(1)本公司之薪資報酬委員會委員計3人。

(2)本屆委員任期：108年6月10日至111年公司董監事改選日止，最近年度薪資報酬委員會開會4次(A)，委員出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%) 【B/A】(註)	備註
召集人	黃宏進	4	0	100.00%	
委員	林國峰	4	0	100.00%	
委員	萬同軒	4	0	100.00%	
其他應記載事項：					
一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：無。					
二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無。					
三、運作情形：					
薪資報酬委員會	議案內容及後續處理			決議結果	公司對薪資報酬委員會意見之處理
第四屆第三次 109.03.23	1.本公司「晉升調薪管理辦法」增訂案。 2.本公司晉升及調薪經理人薪資案。 3.本公司各類績效獎金辦法修訂案。 4.本公司績效獎金辦法增訂案。 5.本公司108年度員工酬勞暨董事酬勞提撥及分配案。			全體出席委員同意通過	提董事會經全體出席董事同意通過
第四屆第四次 109.06.29	1.本公司晉升及調薪經理人薪資案。 2.本公司董事長酬金調整案。 3.本公司108年度員工酬勞發放案。 4.擬調整本公司第十二屆董事會獨立董事報酬案。			全體出席委員同意通過	提董事會經全體出席董事同意通過
第四屆第五次 109.12.22	1.核發本公司經理人年終及員工酬勞案。 2.本公司「核決權限管理辦法」修訂案。 3.冠德建設及根基營造公司治理主管，擬委由根基營造財務暨會計主管陳俐雅協理兼任。			全體出席委員同意通過	提董事會經全體出席董事同意通過
第四屆第六次 110.03.25	1.本公司「薪資報酬委員會組織規程」修訂案。 2.本公司109年度董事長績效獎金案。 3.考量公司未來成長空間，董事長自請調降109年度績效獎金核發成數案。 4.本公司年度績效獎金發放辦法修訂案。 5.本公司109年度員工酬勞暨董事酬勞提撥及分配案。			全體出席委員同意通過	提董事會經全體出席董事同意通過

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

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

(五)履行社會責任情形及與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
一、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？	✓		本合併公司由行政管理處及業務處負責訂定與執行企業社會責任政策，定期鑑別利害關係人、蒐集檢視利害關係人所關切議題，確保已涵蓋所有重大考量面，並不定期向董事長報告實施成效，鑑別與檢視在環境、社會與公司治理議題之表現，並因應績效評量提出策略規劃與採取措施。本公司企業社會責任實施成效及詳細內容揭露於本公司年度企業社會責任報告書中且揭露於公司網站。	符合
二、公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？	✓		本合併公司由行政管理處負責推動員工工作環境及人身安全保護等措施，業務處負責環保、社會公益、消費者權益及其他企業社會責任活動之履行，並不定期向董事長報告各項活動執行情形。	符合
三、環境議題				
(一)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	✓		(一)本合併公司非為製造業，故不適用ISO14001等環境管理系統驗證，但致力於推動垃圾分類及廣告展示品回收活動，減少垃圾量，並要求興建中個案加強管理降低噪音及空氣污染，且於工區進行綠化作業。	符合
(二)公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	✓		(二)本合併公司積極投入綠建築設計，於個案使用環保建材，運用雨水回收及基地保水等措施，並推動公文e化作業、充分使用回收紙及汰換耗電燈具等，以提升各項資源利用效率。	符合
(三)公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施？	✓		(三)本合併公司高度關注全球氣候變遷對營運造成之影響，將氣候變遷納入環境面重大議題作風險與機會評估，於執行專案計畫時均考量緩衝時間及提高防洪標準等，避免因氣候變遷造成之災害或工期延誤。	符合
(四)公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？	✓		(四)本合併公司統計兩年以上水電使用量及廢棄物總重量，揭露於企業社會責任報告書中。制定節能計畫以及相關管理辦法，降低日常耗能，定期公告影印紙及水電使用量以宣導節能觀念；推行搭乘大眾運輸工具，減少溫室氣體排放量；實行垃圾分類減量並減少活動使用一次性產品；降低公共空間耗電照明及適時調節空調等項目執行節能措施，並推動組織內節能減碳概念及各項活動，定期公告提醒同仁養成節能習慣，藉以達成節能減碳及溫室氣體減量目標。	符合
四、社會議題				
(一)公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？	✓		(一)本合併公司恪遵各項勞動法令及國際人權原則，為全體員工辦理勞保、健保及團體意外險，並提撥退休金，確實保障其權益，尊重與公平對待員工，為確保日常運作均符合企業倫理，訂有「道德行為準則」及「企業社會責任實務準則」等基本行為準則。	符合
(二)公司是否訂定及實施合理員工福利措施(包括薪酬、休假及其他福利等)，並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？	✓		(二)本合併公司重視員工福利，聘請專業顧問分析調查市場薪資、福利行情與就業環境，訂定合理員工薪資獎酬政策且設置薪資報酬委員會，定期檢視董事與經理人績效與薪資報酬標準，並於章程規定年度如有獲利，應提撥	符合

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
(三)公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	✓		<p>員工酬勞，員工則依職能、職務的評價，進行薪資結構設計，訂有各類績效獎金辦法及「晉升調薪管理辦法」，年度績效獎金結合關鍵績效指標，將部門績效及目標達成狀況納入考評項目，考評結果影響獎金發放比例、職等升遷以及調薪幅度，另，提供符合法規之休假制度、優渥之員工福利與保險制度等。</p> <p>(三)本合併公司定期對員工實施安全與健康教育訓練，每年均舉辦員工健康檢查；同時為營造友善的職場環境，全面裝修大樓辦公區域，更新相關設備，定期環境消毒，舉行消防演練，且設有哺乳室、按摩椅及茶水間點心櫃等設施，貼心滿足員工需求。</p>	符合
(四)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	✓		<p>(四)本合併公司行政管理處人資部依公司與員工所需，擬定年度培訓計畫，依計畫辦理教育訓練，並推動線上學習平台，讓學習不受時間、空間限制，促進員工提升專業知能。</p>	符合
(五)對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	✓		<p>(五)本合併公司對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示，皆遵循相關法令規定，並定期檢視適法性。如接獲客戶反應品質等問題，公司提供客戶服務專線與CRM系統化管理，結合LINE生活圈，24小時內完成回應，提供即時的售後服務。</p>	符合
(六)公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？	✓		<p>(六)本合併公司將供應廠商之信用及社會形象列為遴選重點項目，並積極向其倡導遵循環保、職業安全衛生或勞動人權等議題之必要性，並於契約中載明涉及違反其重大企業社會責任政策之供應商，會終止或解除與其簽訂之契約。</p>	符合
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製企業社會責任報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？	✓		<p>本合併公司參照全球永續性報告協會GRI Standards、聯合國永續發展目標(SDG)s以及台灣證交所/櫃買中心頒布之上市上櫃公司企業社會責任實務守則編製企業社會責任報告書，並委由英國標準協會(BSI)查證，查證結果符合GRI標準-核心選項並遵循AA 1000國際標準。</p>	符合
六、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」定有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形： 本合併公司業已依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」制定企業社會責任實務守則，其運作與所訂守則並無重大差異。				
七、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊： (一)環保及安全衛生方面： 本合併公司對於環保及安全衛生管控，皆依據法令規定執行，請參考本年報「伍、營運概況」之「四、環保支出資訊」。 (二)社會公益方面： 1.本合併公司於103年度捐助成立「財團法人冠德玉山教育基金會」，以舉辦各類教育活動、培育優秀人才、深化產學交流、鼓勵前瞻思維、提升閱讀風氣及促進社會進步為宗旨。109年度本合併公司共捐助該基金會1,500萬元，供其推動會務使用。109年度該基金會舉辦並贊助數項公益活動，明細如下：				



活動名稱	說明	受益人數
【名人書房】閱讀計畫專案	透過名人分享閱讀故事的概念啟發觀眾提升閱讀風氣，於寰宇新聞台、大愛電視台、Yahoo TV、愛奇藝與名人書房 youtube 頻道播出。	網路點擊率超過230萬次
【Better Life 主題書展活動】推動閱讀專案	定期舉辦主題書展，配合每期主題，舉辦講座、工作坊等，開放一般民眾、社區住戶與企業同仁參與，藉由實體活動的交流互動，獲得不同領域的知識，充實自我學習及成長。	300人以上
【KINDOM 363 美好再生新生活】合作專案	本公司將已得標之基地規劃為期間限定一年之「KINDOM 363」共享空間，由基金會協助策劃「美好再生新生活」體驗活動，期望與鄰里城市同美共好。透過活動集結了環境友善、環保再生、手作體驗等特色攤位，邀請民眾以行動實踐綠色生活。	550人以上
【明星養老院舞台劇】閱讀計畫專案	台灣邁入高齡社會，希望透過舞台劇，讓年輕觀眾學會體貼長者的的心情；也讓銀髮觀眾笑看人生風景，如何轉換心境，找到自己的價值，分享面對「老之將至」的智慧。	5,000人以上
【小草書屋】課輔教師及社工認養贊助計畫	為關懷弱勢偏鄉，拉近城鄉距離，藉由認養小草書屋計畫，提供課業學習、興趣與才藝的發展，為生活在逆境中的孩子建構完整的社區支持系統，讓每一位孩子在穩定的學習環境中成長、築夢。	100人以上
青草職能學苑木工班合作計畫	透過青草職能學苑木工班培育青少年一技之長。在木工師傅帶領下製作牌匾木雕，延續學苑與孩子們的永續合作，給予鼓勵，開啟孩子的視野，看見自己更多的可能。	300人以上
【偏鄉閱讀推廣 Kobo 電子書捐贈】贊助專案	參與結合十大企業的「2020年Kobo Forma電子書閱讀器捐贈專案」，打造新北市18所偏遠地區國中的行動圖書館，贊助款項共計購置7,590冊電子書籍，精選環保、植物、食安、交通等環境等重要議題書籍，希望偏鄉孩子透過閱讀更了解生活環境與社會現況，促進獨立思考的判斷力。	4,600人以上

2. 本合併公司定期參訪育幼院及老人照護中心，每年捐贈安得烈慈善協會並參與活動，以行動關懷弱勢。
3. 本合併公司於109年舉辦淨山活動，邀請員工及眷屬一同參與，為維護美好的自然環境盡一份心力。

(三)消費者權益方面：

本合併公司設有客售服部門，由專人處理客訴問題，並提供永久性售後服務。

(六) 履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因:

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一)公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？</p> <p>(二)公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？</p> <p>(三)公司是否於防範不誠信行為方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>(一)本合併公司為落實誠信經營政策，制定經董事會通過之「公司治理實務守則」、「公司誠信經營守則」及「誠信經營作業程序及行為指南」，規範公司董事及管理階層在執行職務時應恪守之標準，並積極對員工及合作對象進行宣導，另將守則揭露於公司網站以資遵循。</p> <p>(二)本合併公司建立有效之內控制度，嚴禁員工以直接或間接方式向公司往來客戶及廠商索取餽贈、回扣、招待或其他不正當利益，並由稽核室對各部門，定期或不定期進行查核。</p> <p>(三)本合併公司已於110年3月26日訂有「誠信經營作業程序及行為指南」，針對本公司及集團企業與組織董事、監察人、經理人、受僱人、受任人及具有實質控制能力之人，禁止有行賄或收賄、提供非法政治獻金、不當慈善捐贈或贊助、提供或接受不合當禮物接待或其他不正當利益、洩漏本公司商業機密、侵害智慧財產權、從事不公平競爭之行為及服務損害消費者或其他利害關係人等之不誠信行為。同時於「員工工作規則」等人事規章明定員工不得有不誠信行為外，並將防範作業程序列為新進員工訓練或其他人事教育訓練課程。</p>	<p>符合</p> <p>符合</p> <p>符合</p>
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(一)公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明定誠信行為條款？</p> <p>(二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？</p> <p>(三)公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？</p> <p>(四)公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>(一)本合併公司遴選廠商時，除進行信用調查外，並於切結書等文件中明訂誠信行為條款。</p> <p>(二)本合併公司由行政管理處人資部負責企業經營政策及規章之制定與宣導，稽核室執行遵循查核，並定期向董事會報告。</p> <p>(三)本合併公司已於110年3月26日訂有「誠信經營作業程序及行為指南」，由稽核室、行政管理處及財務處共同成立誠信經營小組，由行政管理處人資部為人員陳述窗口，並提送誠信經營小組討論，確實落實執行，並定期向董事會報告。</p> <p>(四)本合併公司已建立會計制度及內部控制制度，以確保財務報導流程及內部控制之有效性，稽核室依據風險評估結果擬定稽核計畫，定期或不定期對各項營業活動進行查核，以確保各項制度有效實施，並向審計委員會及董事會提報查核結果。</p>	<p>符合</p> <p>符合</p> <p>符合</p> <p>符合</p>

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
形，或委託會計師執行查核？ (五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	✓		(五)本合併公司由行政管理處人資部定期舉辦相關教育訓練課程，並於經營會議中加強宣導，以求落實執行。	符合
三、公司檢舉制度之運作情形				
(一)公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	✓		(一)本合併公司設有申訴檢舉信箱及專線，由行政管理處人資部負責處理相關事務，依公司規定作業流程辦理申訴及懲處，並以被檢舉對象之直屬最高主管為受理專責人員。	符合
(二)公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？	✓		(二)本合併公司行政管理處人資部於受理檢舉後，立即交由稽核室或權責部門主管進行調查。對於檢舉人個資及檢舉事項等相關資訊，受理人及調查人均負有保密之責任。	符合
(三)公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	✓		(三)本合併公司對檢舉人之身分採取匿名處理，以不侵犯其權益為最高原則。	符合
四、加強資訊揭露 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所定誠信經營守則內容及推動成效？	✓		本合併公司於公司網站之CSR專區揭露誠信經營守則所定內容，並隨時更新推動成效，於公開資訊觀測站亦同時揭露相關資訊。	符合
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」定有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形： (一)本公司依據「上市上櫃公司誠信經營守則」於105年3月24日第十屆第二十五次董事會制定本身之「誠信經營守則」，並依所定守則確實執行，並於110年3月26日第一屆第十一次審計委員會及第十二屆第十三次董事會通過訂定「誠信經營作業程序及行為指南」，落實誠信經營政策，並積極防範不誠信行為，其運作與所訂守則尚無重大差異。 (二)本公司重視誠信經營，於109年度舉辦與誠信經營議題相關之教育訓練課程(如:以公司企業文化與誠信經營為主題之新人教育訓練等)，計 9 人次，合計54小時。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形) (一)本合併公司以遵守公司法、證券交易法、商業會計法、上市上櫃相關規章或其他商業行為有關法令，作為落實誠信經營之基本理念。 (二)本合併公司於「董事會議事規範」中訂有董事利益迴避條款，明定董事對其自身或其代表法人有利害關係，且有害公司利益之虞議案，得陳述意見及答詢，惟不得加入且應予迴避討論及表決，並不得代理其他董事行使其表決權。 (三)本合併公司訂有「內部重大資訊處理作業程序」，明定董事、監察人、經理人及受僱人不得洩漏所知悉之內部重大訊息予他人，不得向知悉本合併公司內部重大資訊之人探詢或蒐集與個人職務不相關之公司未公開內部重大資訊，對於非因執行業務而得知之公司未公開內部重大資訊亦不得向他人透露。 (四)本合併公司訂有「公司誠信經營守則」，明定董事、經理人、受僱人、受任人或具有實質控制能力者，於從事與本公司相關業務行為之過程中，不得直接或間接提供、承諾、要求或收受任何違法利益，或做出其他違反誠信、不法或違背受託義務等不誠信行為，以求獲得或維持利益。				

(七)公司是否訂定公司治理守則及相關規章：

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

(八)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解得重要資訊：

- 1.本合併公司獨立董事席次於 108 年股東會後增為三席，並設置審計委員會，以強化董事會功能，提升公司治理成效。
- 2.本公司經 109 年 12 月 22 日第四屆第二次薪資報酬委員會及 109 年 12 月 30 日第十二屆第十二次董事會決議通過，委由根基營造財務暨會計主管陳俐雅協理兼任本公司公司治理主管，保障股東權益並強化董事會職能。

(九)內部控制制度執行狀況：

1.內部控制聲明書：

## 冠德建設股份有限公司 內部控制制度聲明書

日期：110年3月26日

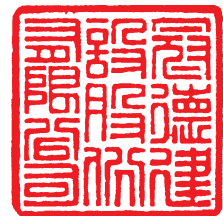
本公司民國109年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」（以下簡稱「處理準則」）規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估，3.控制作業，4.資訊與溝通，及5.監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國109年12月31日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國110年03月26日董事會通過，出席董事8人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

冠德建設股份有限公司

董事長：馬 志 綱  簽章

總經理：洪 錦 欽  簽章



2.委託會計師專案審查內部控制制度情形：無。

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

(十一)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

1.109 年度股東常會重要決議事項：

會議日期	重要決議事項	執行情形
109.06.19	1.通過承認本公司一〇八年度營業報告書及財務報表。	已遵行決議結果。
	2.通過承認本公司一〇八年度盈餘分配案。	每股分配現金股利 1.5 元，於 109 年 08 月 12 日配發。

2.董事會重要決議事項：

會議日期	屆次	重要決議事項
109.01.20	第十二屆第六次	1.審計委員會通過本公司「三重二重埔案」新建工程擬委託根基營造股份有限公司承造案。 2.審計委員會通過本公司「萬大線 LG08 案」新建工程擬委託根基營造股份有限公司承造案。
109.03.23	第十二屆第七次	1.薪資報酬委員會追認通過本公司晉升及調薪經理人薪資案。 2.薪資報酬委員會通過本公司各類績效獎金辦法修訂案。 3.薪資報酬委員會通過增訂本公司「冠德信義案業務銷售績效獎金發放辦法」案。 4.薪資報酬委員會通過本公司績效獎金辦法增訂案。 5.薪資報酬委員會通過本公司 108 年度員工酬勞暨董事酬勞提撥及分配案。 6.審計委員會通過擬具本公司 108 年度「內部控制制度聲明書」案。 7.審計委員會通過擬具本公司 108 年度營業報告書及財務報表案。 8.審計委員會通過擬具本公司 108 年度盈餘分配案。 9.審計委員會通過配合安侯建業聯合會計師事務所內部輪調，自 109 年第一季起，本公司財務報表簽證會計師更換為韓沂璉、簡蒂暖會計師案。 10.審計委員會通過評估本公司委任簽證會計師之獨立性及適任性案。 11.修訂本公司「董事會議事規範」、「公司誠信經營守則」及「企業社會責任實務守則」部分條文案。 12.修訂本公司「審計委員會組織規程」及「公司治理實務守則」部分條文案。 13.訂定本公司一〇九年股東常會召開議程等相關事宜案。
109.05.11	第十二屆第八次	審計委員會通過擬調高本公司委託根基營造股份有限公司承造之「瑞安段公辦都更案」建築工程費。
109.06.29	第十二屆第九次	1.薪資報酬委員會追認通過 109 年晉升及調薪經理人薪資案。 2.薪資報酬委員會通過 109 年董事長酬金調整案。 3.薪資報酬委員會通過 108 年員工酬勞發放案。 4.薪資報酬委員會追認通過擬調整本公司第十二屆董事會獨立董事報酬案。 5.審計委員會通過本公司擬與台北市萬華區直興段一小段 510 地號等 24 筆土地地主簽訂合建契約。 6.審計委員會通過擬修訂本公司內部控制制度中「董事會議事運作之管理程序」及「審計委員會議事運作之管理程序」等二項程序書部分條文。 7.擬訂本公司 108 年度現金股利配息基準日。
109.08.11	第十二屆第十次	1.擬發行國內有擔保普通公司債新台幣 10 億元整。 2.審計委員會追認通過本公司於 109 年 8 月 7 日以總價款新台幣 14 億 8,586 萬 4,875 元(含稅)購置台中市北屯區松昌段 612-2,612-6 等 2 筆地號土地及建物案。 3.審計委員會通過本公司擬與新北市政府捷運工程局簽訂「新北環狀線秀朗橋站土地開發案投資契約書」。
109.11.09	第十二屆第十一次	審計委員會通過本公司內部控制制度之品質手冊及部分程序書增修案。

會議日期	屆次	重要決議事項
109.12.30	第十二屆 第十二次	1.擬訂本公司 110 年度營運計畫。 2.審計委員會通過擬訂本公司 110 年度稽核計畫。 3.審計委員會通過評估本公司委任簽證會計師之獨立性及適任性。 4.薪資報酬委員會通過依本公司「考核辦法」核發經理人年終暨特別績效獎金案。 5.薪資報酬委員會通過本公司「核決權限管理辦法」修訂案。 6.薪資報酬委員會通過冠德建設及根基營造公司治理主管，擬委由根基營造財務暨會計主管陳俐雅協理兼任。 7.本公司擬於明(110)年捐贈新臺幣 600 萬元整予「財團法人冠德玉山教育基金會」。
110.03.26	第十二屆 第十三次	1.薪資報酬委員會通過修訂本公司「薪資報酬委員會組織規程」部分條文。 2.薪資報酬委員會通過本公司年度績效獎金發放辦法修訂案。 3.薪資報酬委員會通過本公司 109 年度員工酬勞暨董事酬勞提撥及分配案。 4.薪資報酬委員會通過 109 年董事長績效獎金案。 5.薪資報酬委員會通過考量公司未來成長空間，董事長自請調降 109 年績效獎金核發成數案。 6.審計委員會通過本公司擬與東安資產開發管理股份有限公司簽訂合建契約。 7.審計委員會通過擬具本公司 109 年度「內部控制制度聲明書」案。 8.審計委員會通過擬具本公司 109 年度營業報告書及財務報表案。 9.審計委員會通過擬具本公司 109 年度盈餘分配案。 10.審計委員會通過本公司為擴展業務與健全財務結構，擬以 109 年度可供分配盈餘中提撥股東紅利新台幣 503,791,000 元辦理盈餘轉增資，發行普通股 50,379,100 股。 11.審計委員會通過擬訂定本公司「誠信經營作業程序及行為指南」。 12.審計委員會通過擬修訂本公司「章程」及「股東會議事規則」部分條文。 13.擬調整本公司 110 年度財務目標案。 14.解除本公司經理人競業禁止之限制案。 15.擬訂本公司一一〇年股東常會召開議程等相關事宜。

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

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

## 五、會計師公費資訊：

(一)會計師公費資訊（請勾選符合之級距或填入金額）：

單位：千元

會計師事務所 名稱	會計師 姓名	審計 公費	非審計公費					會計師 查核期間	備註
			制度 設計	工商 登記	人力 資源	其他	小計		
安侯建業聯合 會計師事務所	韓沂璉	2,900			30	230	260	109.01.01 至 109.12.31	非審計公費-其他： 1.公司債發行複核公費 60 千元 2.專案稅務諮詢服務費 170 千元 (安侯建業聯合會計師事務所：游雅潔會計師。)
	簡蒂暖								

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

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

(四)審計公費是否較前一年度減少達百分之十五以上：無。

六、更換會計師資訊：業經 109 年 3 月 23 日審計委員會及董事會通過，配合安侯建業聯合會計師事務所內部人事輪調，本公司自 109 年度第一季起財務報告簽證會計師更換為韓沂璉及簡蒂暖會計師。

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

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

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

(單位:股)

職稱(註1)	姓名	109年度		110年截至04月19日止	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
董事長	宇德投資(股)公司 代表人：馬志綱	-	-	-	-
董事	宇德投資(股)公司 代表人：劉美朱	-	-	-	-
董事	宇德投資(股)公司 代表人：洪錦欽	-	-	-	-
董事	宇德投資(股)公司 代表人：張勝安	-	-	-	-
董事	宇德投資(股)公司 代表人：張菁芬	-	-	-	-
董事	宇德投資(股)公司 代表人：陳鳴	-	-	-	-
獨立董事	黃宏進	-	-	-	-
獨立董事	龔神佑	-	-	-	-
獨立董事	林國峰	-	-	-	-
總經理	洪錦欽	-	-	-	-
資深副總經理	袁藹維(註2)	-	-	-	-
副總經理	張勝安	-	-	-	-
副總經理	陳思翰	-	-	-	-
代副總經理	華鵬龍	-	-	-	-
資深協理	林淑媛	-	-	-	-
資深協理	張淑蓮	-	-	-	-
特別助理	陳依華(註3)	-	-	-	-
協理	黃千方	-	-	-	-
協理	仇達功	-	-	-	-
協理	林松川(註4)	-	-	-	-
協理	朱秀暇	-	-	-	-
協理	周立人	-	-	-	-
協理	吳俊昇(註5)	-	-	-	-
代協理	吳權紘	-	-	-	-
代協理	周大鑫	-	-	-	-
代協理	張恒嘉	2,000 (2,000)	-	-	-
公司治理主管	陳俐雅(註6)	-	-	-	-
大股東	宇德投資股份有限公司	-	-	-	-
大股東	劉美朱	-	-	-	-

註 1：持有公司股份總額超過百分之十股東應註明為大股東，並分別列示。

註 2：109 年 05 月 11 日解任。

註 3：109 年 12 月 01 日解任。

註 4：109 年 07 月 16 日解任。

註 5：109 年 01 月 01 日新任，109 年 09 月 08 日解任。

註 6：110 年 01 月 01 日新任。

註 7：股權移轉或股權質押之相對人為關係人者，尚應填列表。

(二)股權移轉資訊：無。

(三)股權質押資訊：無。



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

110年04月19日(單位:股)

姓名(註1)	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有財務會計準則公報第六號關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係(註3)		備註
	股數	持股比例(註2)	股數	持股比例(註2)	股數	持股比例(註2)	名稱(或姓名)	關係	
宇德投資股份有限公司 代表人：劉美朱	96,304,670	19.12%	-	-	-	-	劉美朱	該公司董事長	
劉美朱	61,104,811	12.13%	-	-	-	-	馬志綱 佰仟股份有限公司	該公司董事長之一親等 該公司董事長為佰仟股份有限公司董事長之一親等	
冠益投資股份有限公司 代表人：李坤池	17,834,235	3.54%	-	-	-	-	宇德投資股份有限公司 馬志綱	該公司董事長 一親等	
馬志綱	9,000,000	1.79%	-	-	-	-	佰仟股份有限公司	一親等為佰仟股份有限公司董事長	
捷群投資股份有限公司 代表人：林淑媛	8,518,450	1.69%	-	-	-	-	宇德投資股份有限公司	一親等為宇德投資董事長	
昌霖國際股份有限公司 代表人：蔡岳昌	7,289,000	1.45%	-	-	-	-	劉美朱	一親等	
匯豐託管 BAYVKA3-環球 投資責任	6,919,000	1.37%	-	-	-	-	佰仟股份有限公司	該公司董事長	
群益馬拉松基金專戶	6,100,000	1.21%	-	-	-	-	-	-	
美商摩根大通銀行台北分行 受託保管 JP 摩根證券有限公司 投資專戶	6,089,000	1.21%	-	-	-	-	-	-	
佰仟股份有限公司 代表人：馬志綱	5,491,454	1.09%	-	-	-	-	宇德投資股份有限公司 劉美朱 馬志綱	該公司董事長為宇德投資董事長之一親等 該公司董事長之一親等 該公司董事長	

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

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

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

十、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例：  
110年04月19日(單位:股；%)

轉投資事業 (註)	本公司		董事、監察人、經理人及 直接或間接控制之事業		綜合	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
根基營造股份有限公司	36,247,768	34.18	14,513,369	13.69	50,749,137	47.86
環球購物中心股份有限公司	320,104,900	84.02	-	-	320,104,900	84.02
冠誠生活股份有限公司	10,200,000	51.00	9,800,000	49.00	20,000,000	100.00

註：係公司採用權益法之被投資公司。

## 肆、募資情形

### 一、資本及股份情形：

#### (一)股本來源：

單位：股；元

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

110年04月19日

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

## 總括申報制度相關資訊

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

## (二)股東結構：

110年04月19日

股東結構	政府機構	金融機構	其他法人	外國機構及 外國人	個人	合計
人數	0	6	224	190	36,404	36,824
持有股數	0	2,048,300	155,664,835	89,026,331	257,051,534	503,791,000
持有比例(%)	-	0.41%	30.90%	17.67%	51.02%	100.00%

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

## (三)股權分散情形：

110年04月19日

持股分級	股東人數	持有股數	持有比例 %
1-999	20,967	637,220	0.13%
1,000-5,000	11,874	24,237,436	4.81%
5,001-10,000	1,841	15,395,120	3.06%
10,001-15,000	484	6,369,181	1.26%
15,001-20,000	435	8,279,915	1.64%
20,001-30,000	335	8,849,491	1.76%
30,001-40,000	155	5,644,315	1.12%
40,001-50,000	139	6,685,536	1.33%
50,001-100,000	240	17,496,786	3.47%
100,001-200,000	149	21,233,365	4.21%
200,001-400,000	88	24,966,040	4.96%
400,001-600,000	26	12,550,417	2.49%
600,001-800,000	11	7,609,557	1.51%
800,001-1,000,000	20	17,876,264	3.55%
1,000,001股以上	60	325,960,357	64.70%
合計	36,824	503,791,000	100.00%

註：本公司未發行特別股。

(四)主要股東名單：股權比例達百分之五以上或股權比例占前十名之股東：

110年04月19日

主要股東名稱	股 份	持有股數	持股比例
宇德投資股份有限公司		96,304,670	19.12%
劉美朱		61,104,811	12.13%
冠益投資股份有限公司		17,834,235	3.54%
馬志綱		9,000,000	1.79%
捷群投資股份有限公司		8,518,450	1.69%
昌霖國際股份有限公司		7,289,000	1.45%
匯豐託管 BAYVKA3-環球投資責任		6,919,000	1.37%
群益馬拉松基金專戶		6,100,000	1.21%
美商摩根大通銀行台北分行受託保管 JP 摩根證券有限公司投資專戶		6,089,000	1.21%
佰仟股份有限公司		5,491,454	1.09%

(五)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料：

單位：元

項目	年度		108 年	109 年	當 (110) 年截至 03 月 31 日 (註 8)
	每股市價 (註 1)	最 高	33.45	42.90	41.60
	最 低	18.90	17.60	31.50	
	平 均	25.92	31.88	38.52	
每股淨值 (註 2)	分 配 前	25.06	30.25	31.25	
	分 配 後	23.56	(註 9)	-	
每股盈餘	加權平均股數	493,165,550	493,165,550	493,165,550	
	每 股 盈 餘 (註 3)	2.60	6.80	1.09	
每股股利	現 金 股 利		1.5	2.4 (註 9)	-
	無償配股	盈餘配股	-	1 (註 9)	-
		資本公積配股	-	-	-
	累積未付股利 (註 4)		-	-	-
投資報酬 分析	本益比 (註 5)		9.97	4.69	-
	本利比 (註 6)		17.28	(註 9)	-
	現金股利殖利率 (註 7)		5.79%	(註 9)	-

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

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

註 2：請以年底已發行之股數為準並依據次年度股東會決議分配之情形填列。

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

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

註 5：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註 6：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註 7：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

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

註 9：109 年董事會決議分派現金股利每股 2.4 元及股票股利每股 1 元，惟本盈餘分派案尚未經股東會決議通過。

(六)公司股利政策及執行狀況：

1. 公司章程所訂之股利政策：

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

2. 本次股東會擬議股利分派情形：

董事會決議109年度分派現金股利每股2.4元及股票股利每股1元，惟本盈餘分派案尚未經股東會決議通過。

3. 預期股利政策將有重大變動：無。

(七)本年度擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：無。

(八)員工酬勞、董事及監察人酬勞：

1. 公司章程所載員工酬勞及董事酬勞之成數或範圍：

依據本公司章程第二十三條規定，公司年度如有獲利，應提撥不低於百分之〇.五為員工酬勞，不高於百分之二為董事酬勞。但本公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

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

本期依年度獲利之 1.68%提撥員工酬勞、1.68%為董事酬勞。實際配發金額若與估列數有差異時，依會計估計變動處理，於股東會決議年度調整入帳。

3. 董事會通過之擬議配發員工酬勞等資訊：

(1) 本公司 109 年度員工酬勞暨董事酬勞提撥案，業經 110 年 03 月 26 日董事會決議通過，擬配發員工酬勞 70,829,484 元、董事酬勞 70,829,484 元，全數以現金方式發放。

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

(3) 考慮擬議配發員工酬勞、董事酬勞後之設算每股盈餘為 6.80 元。

4. 前一年度員工分紅及董事、監察人酬勞之實際配發情形：

單位：元

	109年03月23日董事會決議	實際發放數
員工酬勞(以現金發放)	30,433,041	30,433,041
董事及監察人酬勞	30,433,041	30,433,041
合計	60,866,082	60,866,082

(九)公司買回本公司股份情形：無。

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

(一)公司債辦理情形暨資金運用計畫執行情形：

1.普通公司債發行情形：

公司債種類	105 年度第一次 有擔保普通公司債	106 年度第一次 有擔保普通公司債	107 年度第一次 有擔保普通公司債	108 年度第一次 有擔保普通公司債	109 年度第一次 有擔保普通公司債
發行日期	105.06.06	107.01.15	107.10.15	108.12.12	109.10.07
面額	新臺幣壹佰萬元	新臺幣壹佰萬元	新臺幣壹佰萬元	新臺幣壹佰萬元	新臺幣壹佰萬元
發行及交易地點	中華民國	中華民國	中華民國	中華民國	中華民國
發行價格	按面額發行	按面額發行	按面額發行	按面額發行	按面額發行
發行總額	新臺幣壹拾伍億元整	新臺幣壹拾億元整	新臺幣壹拾億元整	新臺幣壹拾億元整	新臺幣壹拾億元整
票面利率	1.05%	1.05%	0.88%	0.80%	0.60%
發行期限	105.06.06~110.06.06	107.01.15~112.01.15	107.10.15~112.10.15	108.12.12~113.12.12	109.10.07~114.10.07
保證機構	彰化商業銀行股份有限公司	華南商業銀行股份有限公司	合作金庫商業銀行股份有限公司	第一商業銀行股份有限公司	彰化商業銀行股份有限公司
受託人	華泰商業銀行股份有限公司信託部	臺灣銀行股份有限公司	日盛國際商業銀行股份有限公司	臺灣土地銀行股份有限公司	日盛國際商業銀行股份有限公司
承銷機構	不適用	群益金鼎證券股份有限公司	合作金庫證券股份有限公司	第一金證券股份有限公司	彰化商業銀行股份有限公司
簽證律師	趙興偉律師	趙興偉律師	邱雅文律師	邱雅文律師	邱雅文律師
簽證會計師	簡蒂暖會計師	簡蒂暖會計師	簡蒂暖會計師	簡蒂暖會計師	韓沂璉會計師
還本方式	到期一次還本	到期一次還本	到期一次還本	到期一次還本	到期一次還本
贖回或提前清償之條款	無	無	無	無	無
限制條款	無	無	無	無	無
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
其他權利	已轉換普通股之金額 不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
發行及轉換辦法	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
交換標的委託保管機構名稱	無	無	無	無	無

2.已發行轉換公司債資訊：無。

(二)特別股辦理情形：無。

(三)海外存託憑證辦理情形：無。

(四)員工認股權憑證辦理情形：無。

(五)併購或受讓其他公司股份發行新股辦理情形：無。

(六)資金運用計畫執行情形：

1.計畫內容：

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

2.執行情形：

- (1)本公司為償還銀行借款以減輕財務負擔，於105年06月06日發行105年度第一次有擔保普通公司債新臺幣壹拾伍億元，所募集資金已依計劃於105年第二季全數動用完畢。
- (2)本公司為償還銀行借款以減輕財務負擔，於107年01月15日發行106年度第一次有擔保普通公司債新臺幣壹拾億元，所募集資金已依計劃於107年第一季全數動用完畢。
- (3)本公司為償還銀行借款以減輕財務負擔，於107年10月15日發行107年度第一次有擔保普通公司債新臺幣壹拾億元，所募集資金已依計劃於107年第四季全數動用完畢。
- (4)本公司為償還銀行借款以減輕財務負擔，於108年12月12日發行108年度第一次有擔保普通公司債新臺幣壹拾億元，所募集資金已依計劃於108年第四季全數動用完畢。
- (5)本公司為償還銀行借款以減輕財務負擔，於109年10月07日發行109年度第一次有擔保普通公司債新臺幣壹拾億元，所募集資金已依計劃於109年第四季全數動用完畢。

(七)限制員工認股權利新股辦理情形：無。

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

(九)取得限制員工權利新股之經理人及取得前十大之員工姓名、取得情形：無。



## 伍、營運概況

### 一、業務內容：

#### (一)業務範圍：

##### 1.目前之商品(服務)項目及計畫開發之新商品(服務)：

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

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

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

(3)百貨營運部門：經營購物中心業務，自營櫃及專櫃所銷售商品悉數內銷。

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

##### 2.主要業務內容及其營業比重：

部門別	建設	營造	百貨
比重	62.82%	32.27%	4.91%

#### (二)產業概況：

##### 1.產業現況與發展：

###### (1)建設業：

109年度整體市場因新型冠狀病毒疫情反覆多變，減緩全球經濟復甦力道，惟國內防疫控制得宜，房貸利率處於低檔，市場資金充沛，加上股市熱絡帶動房市火熱，推升自住、換屋及長期置產需求出爐，住宅投資兼具消費財與投資財特性，民間固定投資對國內資本形成之貢獻皆逐年成長，顯示營建產業在我國經濟體系中具有舉足輕重之地位。此外，建築物開發與使用所衍生之產業關聯效果相當大，且不動產向為金融市場上最重要之債權擔保標的。因此，營建產業之景氣榮枯及健全發展與否，為影響國內經濟與金融體系之重要因素。

109年全國房屋買賣移轉棟數超過326,589棟，不僅較108年300,275棟年增8.8%，更一舉突破103年之320,598棟，創下七年新高。其中台北市及新北市分別為31,180及63,346棟，年增率12.4%及5.5%。

由於中美貿易戰，提高台商回台投資意願，工業區土地與商業辦公大樓的需求上揚，全球貨幣寬鬆政策與超低利率環境，熱錢除湧入金融市場推升股市創歷史高點外，房市也在低利率及通膨的預期下，致使銀行積極搶攻房貸商機，資金持續轉往房市等有利因素加持下轉為熱絡，為避免房市過熱與杜絕投機，政府動態性調整政策並建立中長期健全房市的機制，此舉有利於遏止房價炒作並保障剛性需求自住客的權益。110年房市初期將處於適應政策的盤整期，後續隨著政策效應逐步淡化，剛性需求買盤仍在，房貸利率處於低檔，市場資金仍充沛，可望房市逐步呈現「量平價穩」格局。

###### (2)營造業：

依據行政院主計總處公布資料顯示，公共建設及前瞻基礎建設計畫特別預算連同營業與非營業特種基金，110年度整體公共建設計畫預計投入5,340億元，較上年度相同基礎增加14%，政府「加大、加碼、加速」擴大公共建設投資，均衡區域基礎建設之基礎上，將帶動相關產業的景氣發展，營造業者經營情況可望漸入佳境。本合併公司營造營運部門將採提高本身技術能力、嚴格控制成本及透過異業聯盟方式提供專業服務等策略，並積極承攬技術層次及附加價值俱高之營造工程，創造競爭優勢，預期110年該部門獲利應可維持穩定成長，惟，受限於國際原油及鋼價上漲，且混凝土料源供應不足之情況尚未解除，將透過採購彈性及發包拆分等策略因應短期缺工料的衝擊。

### (3)百貨公司業：

109年上半年整體市場受新型冠狀病毒疫情衝擊，民眾外出消費意願趨於謹慎保守，造成業績驟減，惟隨國內疫情趨緩，加上政府推出各項振興方案，以及邊境管制推升國人在台消費動能，百貨公司營業額自下半年起買氣紛紛回籠，轉呈正成長，109年營業額為3,541億元，僅微幅降低0.31%。全球疫情已是嚴峻，又有變種病毒席捲而來，縱使各國疫苗研發陸續傳出捷報，但接種疫苗進度卻是緩慢，由於我國疫情控制得宜，促使境內消費活絡，加速本地消費力的崛起，能夠帶來營運回升的動能，可期110年百貨公司業營銷逐步走出疫情陰霾並呈現溫和成長走勢。

## 2.產業上、中、下游之關連性：

### (1)建設業：

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

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

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

### (2)營造業：

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

### (3)百貨公司業：

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

## 3.產品的發展趨勢及競爭情形：

### (1)建設業：

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

雙北市房地產市場交易較熱絡的地區，大致可分為豪宅區、捷運沿線區及重劃區等。近幾年，中小坪數住宅躍升為最熱門產品，住宅租金未隨著房價下修而下跌，部分置

產型的客戶紛紛進場，需求縮減有限；捷運沿線及重劃區住宅最受自住及投資人士青睞，其中又以捷運站聯合開發案的精緻套房最為搶手，重劃區則以二至三房中小坪數一般住宅為主力產品。

(2)營造業：

近年來，營建業持續朝向大型化、設計精緻，以及高技術水準的趨勢下，大型營造廠在投標資格及條件將較具較高競爭力。本合併公司營造營運部門為信譽卓著之甲級營造廠商，於業界累積包括住宅商辦、土木橋樑、公共建築、醫療建築及科技廠辦等各項工程實績，在品質與進度的掌控深獲業主肯定，財務體質健全，獲利能力優於同業平均水準，深具競爭優勢。

(3)百貨公司業：

隨著量販店、便利商店及虛擬通路等業者不斷加入競爭，百貨公司業業績成長空間逐漸受到壓縮。本合併公司百貨營運部門為因應消費通路之變遷，積極採行於交通樞紐投資設立車站型商場、慎選設櫃業種、引進特色餐飲及異業聯盟等策略，並發展自有 APP、投入大數據分析、增加第三方支付工具與國際發卡組織合作行銷策略及建構線上購物平台、智能商場、提供快取、外送及預訂餐點服務等方式，充分滿足消費者需求，進而降低疫情對營運績效及獲利能力的衝擊。

(三)技術及研發概況：

1.建設營運部門：

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

2.營造營運部門：

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

項次	技術研究	執行成果
1	專案資訊系統創新計劃	引進團隊雲端協同系統-溝通及作業平台。
2	營建管理系統APP行動化及職安衛輔助系統	自主品質檢查、品管查核及職安衛系統行動化，施工人員定位 IoT 管制 APP 系統的開發。
3	人臉辨識門禁管制系統	導入人臉辨識系統於工地門禁管制。
4	AI 輔助職安管理系統	利用 AI 技術輔助職安高風險工程項目。
5	BIM 輔助工程數量產出之研究與開發	1.利用結構軟體 Tekla 快速檢核廠商所提之鋼構結算數量，及分析鋼筋設計與實際料單間差異，有效累積各類型建築鋼構、鋼筋用量經驗值。 2.自行開發 BIM 結構數量計算 APP，可擷取模型中之模板混凝土數量。
6	BIM 通用建模軟體 Revit 之施工圖圖紙化產出	將 BIM 施工圖圖紙化關鍵功能-自動化標籤，運用於軀體圖、輕隔間施工圖、門窗施工圖、指標系統等多項圖類之快速產出。
7	UAV 空拍影像轉換數值地形資料導入 BIM 圖資之研究	利用 UAV 空拍機攝製之 3D 影像，經由影像後處理軟體轉化成數值地形圖檔(點雲)，再轉入 CIM 軟體，快速產生 3D 地形圖資，進行後續之土木、建築工程施工規劃並計算土方數量。
8	FIM 維運平台之研究與導入	成功導出符合國際維運標準(Cobie)的參數，可供後端維運管理平台運用並持續導入專案工地執行。
9	協同平台之研究與導入	導入 Autodesk 公司開發的 BIM 360 協同平台，進行專案的 2D/3D 圖資管理。
10	BIM 專案執行國際標準 BSI-BIM 設計階段之執行	109 年進入專案應用的階段。

項次	技術研究	執行成果
11	結構體施工模矩預組化技術之研究	利用柱鋼筋籠預組及一筆箍筋技術，結合輕量化之系統模板，進行結構柱模矩預組化工法，提升工率及施工品質。
12	大跨度 BCM 施工拱度控制	藉由結構分析拱度與施工監測拱度的差異數值，以線性迴歸方式評估拱度閉合差異，實際執行完工線型良好。
13	雙跨非對稱式支撐先進工作車規劃	平移工作車需求空間設計於海測，減少山側空間衝突問題發生，同時更改為雙跨工作車，達到施工期程縮短目的。
14	偏壓淺覆蓋隧道開挖施工技術研擬	確保隧道施工支撐設計可行性及安全性，隧道變形是否滿足設計單位允許寬容設計。

### 3.百貨營運部門：

本部門與國內外專業顧問團隊合作，除創新商場經營理念、調整商場業種結構、改善消費動線、積極強化商場運營管理能力及加強賣場管理外，並進行專業知能教育訓練，輔導員工提升工作能力，鼓勵員工將學習所得運用於日常工作中，期望透過與消費者及商業環境之自然互動關係，塑造顧客生活核心價值，進而打造優質企業形象，致力於發展 OMO 數位新零售智慧化服務平台，整合線上線下消費行為，精準會員行銷並提供顧客喜愛商品，打造適宜的消費氛圍，以新的思維前進，逐步將最有溫度的零售通路新文化觀念落實於營運活動中。

### (四)長短期業務發展計畫：

#### 1.建設營運部門：

##### (1)短期計畫：

- A.加速開發現有庫存土地資產。
- B.取得精華地區優質土地。
- C.積極參與城市綜合體及公辦都更標案競標。
- D.掌握景氣脈動，提升銷售績效，創造公司利潤。
- E.建立行動數位工具，加強社區住戶服務及降低紙本廣宣。
- F.強化客戶服務，縮短案件處理時程，提升客戶滿意度。
- G.加速去化餘屋，收回囤積之資金及改善財務結構。

##### (2)長期計畫：

- A.爭取商用不動產開發案。
- B.聚焦六都精華地區優質土地開發，適度擴大營業規模。
- C.投資具永續性、前瞻性、長期收益性產業，朝多角化經營。
- D.以客戶導向及市場導向為主，發展永續型產品規劃，提昇附加價值。
- E.提升公司品牌價值，型塑品牌競爭優勢。
- F.整合產銷上下游關係，創造並維持產品品質及售後服務。

#### 2.營造營運部門：

##### (1)短期計畫：

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

##### (2)長期計畫：

- A.整合建築規劃設計、機電工程、原物料生產供應及工程顧問等相關業者，組成實力堅強的競標團隊。
- B.與國外知名廠商技術合作，提昇技術能力，邁向國際化。

- C.投入施工技術研發工作。
- D.培養設計人才，結合國內知名設計團隊，提供顧客整體之服務。
- E.積極爭取大型最有利、BOT及統包等標案，提昇營建工程之技術能力。
- F.參與土地開發，創造公司業績。
- G.成為國內前十大之營造廠。
- H.跨足海外營造市場。
- I.建立優良品牌形象。

### 3.百貨營運部門：

#### (1)短期計畫：

- A.引進新商品及新品牌。
- B.提供線上訂位、訂餐及外送服務。
- C.提昇現有營業據點之競爭力及強化購物中心核心價值。
- D.優化行動 APP 及導入第三方支付工具，提升購物及付款之便利性。
- E.結合多元化數位工具使用，快速提供消費者舒適之購物服務。
- F.運用大數據科技蒐集資訊，精準溝通目標客群，降低資源浪費，強化核心競爭能力。

#### (2)長期計畫：

- A.於國內交通樞紐地點增設商場。
- B.提供客戶及廠商全方位的數位整合平台服務。
- C.發展全方位大數據，精準溝通目標客群，挖掘潛在商機。
- D.持續引進國內外優質、永續及新創類等品牌，創造商場差異化。
- E.聘請國內外知名企業顧問公司，進行組織變革及經營型態調整。
- F.厚實 OMO 數位新零售智慧化服務平台，發展生態圈，提升會員忠誠度。

## 二、市場及產銷概況：

### (一)市場分析：

#### 1.主要商品、服務之銷售及提供地區：

##### (1)建設營運部門：

本部門以興建住商電梯大樓、辦公大樓及商場建築為主，分佈於台北市、新北市、桃園市及台中市等主要都會地區，土地開發首選交通便捷、生活機能完備及具未來發展潛力地段為主，其銷售狀況良好。

##### (2)營造營運部門：

本部門目前以承攬台灣本島地區之住宅建設工程、土木橋樑工程、醫院廠房工程為主要業務。

##### (3)百貨營運部門：

本部門擁有全客型商場「新北中和」及「屏東」與車站型商場「南港車站」、「板橋車站」、「桃園 A8」、「林口 A9」及「新左營車站」，共七座購物中心，另，「機捷 A19」於 110 年加入營運，營業總面積將達 6 萬餘坪。

#### 2.市場占有率：

部門別	建設	營造	百貨公司
市場占有率	1.01%	0.53%	2.58%

註：1.建設營運部門及營造營運部門市場占有率依 109 年營業收入占產業整體營業額比率計列。

2.百貨營運部門市場占有率依 109 年開立發票營業額占產業整體營業額比率計列。

#### 3.市場未來之供需狀況與成長性：

##### (1)建設業：

##### A.供給面：

受到新型冠狀病毒疫情影響，房貸利率持續處於相對低檔、經濟與金融市場動盪之際使房地產成為避險標的、台商資金回流及房地產市場買氣回溫激勵建商推案意願提升等因素，依據內政部統計資料，109 年台灣地區核發住宅類建照戶數為 159,286 戶，較 108 年增加 7.77%。其中，新北市 26,916 戶，增加 10.13%，桃園市 22,223 戶，增加 44.84%，台中市 33,861 戶，增加 16.59%。惟新型冠狀病毒疫情仍有隱憂與變數，全球金融、投資商品衝擊嚴峻，但國內疫情控制得宜，經濟成長預期樂觀，大部分建商對地段選擇、產品規劃與品質塑造、景觀設計及售後服務等營業活動更加重視，且以規劃多元化住宅產品因應市場需求。

B.需求面：

國內房地產雖受到疫情變化、與政府調控政策之影響，房地產市場將朝較公平健康方向邁進。當前房貸利率維持低檔、市場資金充沛、自住族群購屋意願提高及在各項投資工具操作風險加劇下，房地產將成為資金避險首選等因素，在需求持續穩定之下，預期 110 年可望在平穩中成長。

(2)營造業：

A.供給面：

依據內政部公布之統計資料顯示，109 年底綜合營造廠商計有 11,376 家，較 108 年底增加 231 家，其中以丙級者占 63.22%居多，詳見下表：

營造廠等級	家數	百分比(%)
甲等	2,956	25.98
乙等	1,228	10.80
丙等	7,192	63.22
總計	11,376	100.00

B.需求面：

110 年政府編列公共工程建設總預算較 109 年增加，政府為因應疫情衝擊而加速進行各項公共建設、政府採購等項目，以擴大內需，維持經濟成長動能，且持續執行「前瞻基礎建設計劃」、產業園區廠辦、都更宅及長照設施等新建改項目，預期 110 年營造工程量或可持續增加。

(3)百貨公司業：

雖受到新型冠狀病毒疫情影響，但政府推出各項振興方案，以及嚴控邊境管制措施等數項刺激內需市場措施因素影響，109 年下半年百貨公司業營業額觸底反彈。然而，在消費市場整體環境與購買趨勢快速變化下，業者應強化「消費者導向」、「複合多元」、「便利性」、「數位化」、「精準行銷」及「快速回應」等行銷策略，藉多角化經營建立獨特風格，吸引目標族群的認同，以提升消費者對品牌之忠誠度。

4.競爭利基：

(1)建設營運部門：

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

(2)營造營運部門：

本部門擁有經驗豐富之經營團隊，加上財務結構健全及企業形象良好，除具有甲級營造廠資格並取得 ISO9001 及 ISO45001 認證外，亦獲得政府機關及工程學會頒發眾多獎項，對承攬民間企業興建住宅及廠房等建築工程助益良多，參與公共工程標案競標更具有競爭優勢。

(3)百貨營運部門：

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

5.發展遠景之有利、不利因素與因應對策：

(1)建設營運部門：

A.有利因素：

- (A)土地成交熱絡，房價支撐性強。
- (B)政府積極推動都市更新及各項公共建設。
- (C)境外資金回流，國內資金充沛。
- (D)房貸利率維持低檔。
- (E)重大交通建設相繼完工，帶動周邊效益，活絡房地產市場。
- (F)科技大廠進駐六都，帶動區域剛性需求房市買氣。

B.不利因素：

- (A)投資客退場。

- (B)銀行辦理豪宅貸款之態度將偏保守。
  - (C)政府打炒房政策導致買方市場轉為觀望趨於保守。
  - (D)市區土地稀少，地價持續上漲及建築成本逐年提高。
  - (E)國際政經衝突日益頻繁。
- C.因應對策：
- (A)於六都精華地區興建住宅及商辦出售。
  - (B)整合買賣或合建、都市更新、捷運聯合開發及城市綜合體等多元開發模式。
  - (C)維持適度土地庫存量。
  - (D)嚴控個案成本及推案規模。
  - (E)縮短個案開發興建時程。
  - (F)強化公司品牌價值。
  - (G)重視產品規畫設計及售後服務。
  - (H)興建首購及自住族所需之中小坪數精緻住宅。
- (2)營造營運部門：
- A.有利因素：
- (A)承造工程品質屢獲業主好評，企業形象佳。
  - (B)建置完善的供應鏈，及時掌握建材價格走勢，創造利潤。
  - (C)擁有眾多工程、財務、法務及管理優秀人才。
  - (D)積極建構資訊系統網路化、推動營建e化及加強介面整合，全面提昇工作效率，降低管理成本。
  - (E)取得 ISO 9001 認證，管理制度及作業程序業已標準化。
  - (F)實施施工管理制度化，並以高品質、低成本、施工快及零災害為目標。
  - (G)推展全面品質管理(TQM)活動，全員參與，不斷改善與創新突破。
  - (H)政府持續推出振興經濟措施，加速推動公共建設。
  - (I)政府推行最有利標、統包工程及 BOT 案，並持續提升工程執行效率。
  - (J)政府推動綠能減碳創新產業模式與技術發展，有助促進產業持續發展與升級。
  - (K)導入並取得 ISO 45001 臺灣職業安全衛生管理系統標準認證，降低職安管理風險，建立優質健康安全工作環境
- B.不利因素：
- (A)削價競標之情形仍未見改善。
  - (B)鋼筋、預拌混凝土、砂石及金屬建材等建材價格易受國際原物料行情及運輸成本影響，壓縮獲利。
  - (C)國際性營造廠競爭。
  - (D)國人從事營造工作意願不高及人口老化所引致勞力短缺問題更形嚴重。
  - (E)國際政經震盪對市場變動因素紛亂，增加投標風險之不確定性因素。
- C.因應對策：
- (A)強化與國內優良建設業者之長期合作關係。
  - (B)積極參與最有利標案，擺脫低價競標模式，獲取最佳利潤。
  - (C)建立優良協力廠商團隊。
  - (D)研究分析並掌握大宗物資波動趨勢，擬定風險管控對策。
  - (E)積極培育人才，學習國際性營造廠之優點，強化員工國際觀。
- (3)百貨營運部門：
- A.有利因素：
- (A)商場位於人口密集及交通樞紐之優良區域，業績維持穩定成長。
  - (B)自有商用不動產坐落於都會精華地區，具資產增值潛力。
  - (C)擁有優秀的經營團隊。
  - (D)經營作風穩健保守。
  - (E)國內經濟景氣回溫，民間消費可望提高。
  - (F)政府推出數項提振消費及投資措施。
- B.不利因素：
- (A)OUTLET MALL 加入市場，競爭日趨激烈。
  - (B)基層員工流動率偏高。
  - (C)國民平均所得仍難明顯提高。

- (D)商用不動產價格及租金居高不下，設立新營業據點不易。
- (E)虛擬零售通路強力競爭。
- (F)全球疫情變化難測。

C.因應對策：

- (A)運用大數據科技，精準溝通目標客群，強化核心競爭能力。
- (B)藉由 APP 等數位工具的應用，提供消費者多元化且迅速之購物服務。
- (C)提供線上訂位、訂餐及外送服務，建構電子商務平台，以增進業績。
- (D)導入 OMO 數位新零售智慧化服務平台，鞏固會員忠誠度並發展生活圈。
- (E)強化風險管控能力。
- (F)增進組織效能，執行管銷費用之管控。
- (G)適時調整設櫃業種結構。
- (H)重視賣場環境管理及售後服務，積極打造安心商場。
- (I)提昇公司品牌價值。

(二)主要產品之重要用途及產製過程：

1.建設營運部門：

(1)重要用途：

- A.住宅：供民眾居住使用。
- B.商用不動產：供商業活動使用。

(2)產製過程：

取得土地→委託建築師設計→申請建築執照→委託營造廠商興建→工程竣工→申請使用執照→交屋。

2.營造營運部門：

(1)重要用途：

A.建築工程：

因應國內建築發展朝向精緻化及交通特性，配合業主及設計單位之需求與設計，整合各類型之專業承商與技工，並妥善規畫及籌備各式建築材料，透過時程、成本、品質之營建管理手段，按設計施工建造各類型之建築結構及裝修工程供給住宅與辦公大樓使用。

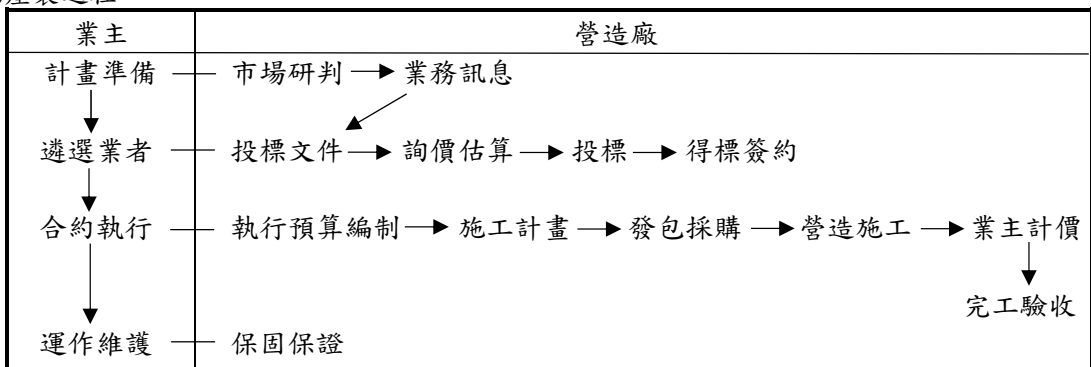
B.土木工程：

配合政府重大公共建設及獎勵民間投資開發計畫，妥善規畫整體工程之執行，以公共利益為優先，透過營建管理，有效整合專業承商與其他技工，以專業技術完成各類重大公共工程。

C.建廠工程：

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

(2)產製過程：



3.百貨營運部門：

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

(三)主要原料之供應狀況：

1.建設營運部門：

(1)土地取得方式：

自地自建、合建分屋、合建分售、聯合開發、市地重劃、都市更新及區段徵收。



(2) 區位選擇：

推案地點集中於大台北都會區，伴隨交通、重大建設、都市更新等議題持續評估具潛力地區之土地，不拘泥於一般的開發型態，結合運用集團綜效，以創新模式開發土地價值，並關注中南部房市發展，探訪低基期區域之開發機會，降低土地原料取得成本，適時擴展商機。

(3) 地段選擇：

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

2. 營造營運部門：

所需主要原料計有鋼筋、水泥、預拌混凝土、磁磚、鋁窗及鋼構等，除合約規範由業主供應外，其餘均由本部門向主要供應商訂購，以便掌握貨源，符合合約規定之實際用料需求及釐清相關責任歸屬。本部門定期依 ISO 程序對供應廠商進行評鑑管理，以評分結果輔導及汰換供應廠商，故擁有綿密完善之供應鏈，除遴選具施工經驗及專業能力之下包商為協力廠商外，於材料及機具進場前，亦與其進行施工圖研討及充分溝通，培養良好合作關係且以誠信管理為原則。

3. 百貨營運部門：不適用。

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

單位：千元

項目	108 年度			109 年度			110 年截至 03 月 31 日止(註 1)					
	名稱 (註 2)	金額	占全年度進 貨淨額比率 (%)	與發行人 之關係	名稱 (註 2)	金額	占全年度進 貨淨額比率 (%)	與發行人 之關係	名稱 (註 2)	金額	占全年度進 貨淨額比率 (%)	與發行人 之關係
	其他	13,081,365	100	無	其他	15,871,259	100	無	其他	2,563,138	100	無

註 1:110 年 03 月 31 日財務資料業經會計師核閱。

註 2:各期間均無達進貨總額 10%以上之單一進貨廠商。

2.主要銷貨名單：

單位：千元

項目	108 年度			109 年度			110 年截至 03 月 31 日止(註 1)					
	名稱	金額	占全年度銷 貨淨額比率 (%)	與發行人 之關係	名稱	金額	占全年度銷 貨淨額比率 (%)	與發行人 之關係	名稱	金額	占全年度銷 貨淨額比率 (%)	與發行人 之關係
1	交通部鐵道 局東部工程 處	1,587,015	10.35	無	台灣積體電 路製造(股) 公司	3,450,023	12.62	無	其他	4,920,665	100	無
2	其他	13,739,884	89.65	無	其他	23,895,382	87.38	無				

註 1:110 年 03 月 31 日財務資料業經會計師核閱。

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

## (五)最近二年度生產量值表：

單位：千元

生產量值 類別	年度	108 年度			109 年度		
		產能	產量	產值	產能	產量	產值
房地		-	654 戶	6,085,189	-	572 戶	12,601,628
工程合約		-	-	5,205,754	-	-	7,625,078
商品、勞務及其他		-	-	7,662	-	-	8,088
合計		-	-	11,298,605	-	-	20,234,794

說明：1.房地生產量係依當年度完工戶數計算。  
2.生產值係依當年度營業總成本計算。

## (六)最近二年度銷售量值表：

單位：千元

銷售量值 類別	年度	108 年度				109 年度			
		內 銷		外 銷		內 銷		外 銷	
		量	值	量	值	量	值	量	值
房地		416 戶	7,848,371	-	-	798 戶	16,776,116	-	-
工程合約		-	6,055,001	-	-	-	9,204,070	-	-
商品、勞務及其他		-	1,423,527	-	-	-	1,365,219	-	-
合 計		-	15,326,899	-	-	-	27,345,405	-	-

說明：1.房地銷售量係依當年度過戶戶數計算。  
2.銷售值係依當年度營業收入計算。

## 三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料：

年 度		108 年度	109 年度	110 年截至 03 月 31 日止
員工 人數	工程人員	398	407	402
	行政人員	474	488	493
	合 計	872	895	895
平 均 年 歲		38.10	38.31	38.81
平 服 務 年 均 資		4.78	5.13	5.18
學歷分 布比率	博 士	0.00%	0.00%	0.00%
	碩 士	19.51%	19.22%	18.32%
	大 專	77.18%	77.54%	78.44%
	高 中	3.31%	3.24%	3.24%
	高中以下	0.00%	0.00%	0.00%

## 四、環保支出資訊：

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

本合併公司營造營運部門設有職安室(環衛組)，專責督導各營建工程工地環境保護事項；各工地依法令規定設置一名合格安全衛生人員，負責該工地環境保護事務。本合併公司營造營運部門之相關空氣污染防治費用由業主負擔，109 年度建設營運部門則繳納 156 千元。

(二)公司有關對防治環境污染主要設備之投資及其用途與可能產生效益：

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

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

(四)最近二年度及截至年報刊印日止，因污染環境所受損失及處分之總額：

單位：千元

年度	108 年度	109 年度	110 年截至 03 月 31 日止
污染狀況	違反廢棄物清理法 與空氣污染防治法	違反廢棄物清理法 與空氣污染防治法	違反廢棄物清理法 與空氣污染防治法
處分金額	4	-	-

本合併公司受處分之主因為開挖工程產生之灰塵及砂石車污染工地附近道路所產生等，惟上述罰款多屬代承包廠商支付，支付罰款後多數均可向承包廠商求償，故並無發生其他重大環保糾紛或損失之情事。

(五)未來因應對策及可能支出：

1.未來因應對策：

基於環保意識逐年提升及永續經營理念，本合併公司已將防治環境污染工作視為企業經營之社會責任。於施工過程中，均依照環境保護相關法令規定，並嚴格要求承包廠商做好環境保護工作，以減少污染受罰之情事，為確保工程環境品質及維護公共衛生，除增設防制污染設備外，並進行下列具體措施：

(1)工地門口設置沖水設備，防止污染工區外道路，派人不定期清理路面。

(2)工地四周設置圍籬，建築物四周設置鷹架防塵網、帆布、斜籬，防止塵土飛揚及材料墜落，人行道路並以夾板包覆。

(3)建築物設置垃圾管道，集中並定期清理廢棄物，以防髒亂。

(4)設置臨時廁所及化糞池，並定期清理。

(5)定期清淤工區周邊既有排水系統，施工期間主動配合環保機關認養周邊道路，每日巡查周邊環境及道路，維持整潔乾淨。

(6)於安全條件下選用低噪音、低污染之工法，減少對在建營建工程周邊環境、鄰房等居民之打擾。

(7)管制車輛裝卸貨及重型機械施工時間，避免妨害鄰居安寧。

(8)承攬合約中列示防治噪音、廢水、廢棄物等污染環境條款。

(9)各部門制定 ESG 目標，並於教育訓練中宣導環保觀念及其對企業形象之相關影響。

2.未來可能支出：無。

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

## 五、勞資關係：

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

1.員工福利措施：

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

(1)餽贈端午、中秋、生日、結婚及生育禮金。

(2)發放喪亡、傷病住院及重大災害補助金等。

(3)提供健康檢查、團體保險及購屋優惠等福利。

(4)舉辦運動會等各項團康活動。

(5)規劃旅遊補助方案。

(6)依公司章程規定提撥及發放員工酬勞。

(7)每月舉辦慶生會及下午茶，增進員工間交流。

2.員工進修與訓練制度：

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

(1)內部訓練：由資深或學有專精員工擔任講師，傳授自身經驗與專業知識。

(2)外部訓練：參與企管顧問公司、教育訓練機構及政府機關開辦之專業課程，每年依規定提供員工外訓補助經費。

- (3)新進人員訓練：介紹組織與制度、工作規則與職掌，解說作業規定與流程，並定期進行考核及督導新進人員於試用期滿撰寫心得報告。
- (4)通識訓練：全體員工皆可參與之訓練課程，如「公文及簽呈撰寫」、「三高與代謝症候群講座」、「生活毒害 無毒一身輕講座」及「後疫情世界智慧生活空間新趨勢講座」等。
- (5)管理知能訓練：不定期為中高階員工開辦專業訓練課程。
- (6)專業技能訓練：為提升整體實力，鼓勵員工參加專業技能訓練課程及取得專業證照，並定期回訓。
- (7)進修補助：遴派優秀員工赴國內大學進修，其學雜費由公司依規定補助。

### 3.員工行為與倫理守則：

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

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

### 4.退休制度：

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

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

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

### 5.工作環境及員工人身安全保護措施：

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

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

### (二)勞資間之協議情形：

本合併公司勞資關係一向和諧融洽，無勞資糾紛，故無勞資協議之情形。

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

本合併公司無勞資糾紛，故本項不適用。

六、重要契約：

110年03月31日

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
租賃	台灣省屏東農田水利會	40年 (89年~129年)	地點：屏東市公園段三小段 每年租金：按申報地價10%計算 權利金：63,000千元	無
都市更新	陳君等18人	預計完工年度：110年	工程名稱：950B 地點：台北市中正區福和段 保證金：43,864千元	無
部分自地自建 部分合建分屋	莊君等25人	預計完工年度：未定	工程名稱：990D 地點：新北市新莊區中原段	無
聯合開發投資 興建	台中市政府	預計完工年度：110年	工程名稱：101B 地點：台中市西屯區中仁段	無
地上權開發	國防部政治作戰局	50年，得延長20年 (106年~156年)	工程名稱：103B 地點：台北市松山區民生段	無
地上權及建物 讓與	玉山商業銀行股份有限公司	預計讓與年度：110年	工程名稱：103B 地點：台北市松山區民生段	無
合建分屋	黃君等8人	預計完工年度：111年	工程名稱：103C 地點：新北市三重區三重段 保證金：22,800千元	無
合建分屋	黃君等6人	預計完工年度：112年	工程名稱：104A 地點：新北市三重區五穀王段 保證金：20,000千元	無
合建分屋	大洋塑膠工業股份有限公司 常新欣業股份有限公司	預計完工年度： 115/118年	工程名稱：104B/104C 地點：新北市中和區健康段	無
合建分屋	陳君等15人	預計完工年度：110年	工程名稱：105A 地點：新北市三重區三民段	無
都市更新	台北市政府	預計完工年度：112年	工程名稱：106A 地點：台北市中山區北安段	無
都市更新	台北市政府	預計完工年度：112年	工程名稱：106B 地點：台北市大安區瑞安段	無
聯合開發投資 興建	台北市政府捷運工程局第一工程處	預計完工年度：113年	工程名稱：108A 地點：新北市中和區國道段	無
都市更新	財團法人臺北市都市更新推動中心	預計完工年度：114年	工程名稱：108B 地點：台北市松山區敦化段	無
合建分屋	愛米斯機械工業股份有限公司等43人	預計完工年度：115年	工程名稱：108C 地點：台北市萬華區直興段	無
聯合開發投資 興建	新北市政府捷運工程局	預計完工年度：113年	工程名稱：109A 地點：新北環狀線秀朗橋站 保證金：68,381千元	無
合建分屋	東安資產開發管理股份有限公司	預計完工年度：117年	工程名稱：110A 地點：新北市新莊區鴻福段 保證金：350,000千元	無
工程承攬	交通部鐵道局東部工程處	預計完工年度：110年	台鐵南迴鐵路台東潮州段電氣化工程建設計劃-C712 A標菩安金崙段土建及一般機電工程	無
工程承攬	臺北榮民總醫院	預計完工年度：110年	臺北榮民總醫院新建醫療大樓統包工程	無

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
工程承攬	長庚醫療財團法人	預計完工年度：110年	鳳山醫院 BOT 專案一期工程	無
工程承攬	中央研究院	預計完工年度：110年	南部院區公共工程及第一棟建築興建工程案	無
工程承攬	新北市政府經濟發展局	預計完工年度：110年	新北市新店區寶高智慧產業園區統包工程	無
工程承攬	台北市政府工務局新建工程處	預計完工年度：112年	南門市場暨南湖國小運動中心統包案	無
工程承攬	台灣積體電路製造股份有限公司	預計完工年度：110年	台積電南科十八廠三期-CUP	無
工程承攬	台灣積體電路製造股份有限公司	預計完工年度：110年	台積電南科 F18 廠 N3 假設基樁土方工程	無
工程承攬	交通部鐵道局	預計完工年度：114年	C212 標台南車站地下化工程	無
工程承攬	桃園市政府新建工程處	預計完工年度：112年	桃園會展中心統包工程	無
工程承攬	交通部鐵道局北部工程處	預計完工年度：115年	嘉義市區鐵路高架化計畫 C611 標嘉義計畫鐵路高架橋及橋下平面道路工程	無
工程承攬	台灣積體電路製造股份有限公司	預計完工年度：111年	台積電 F18P6 FAB shell 結構新建工程	無
租賃	亞朔開發股份有限公司	營運開始日起算 20 年 (104 年~124 年)	地點：桃園市龜山區復興一路 8 號(商場) 銀行保證函：50,000 千元	無
租賃	交通部台灣鐵路局	營運期 15 年 (98 年~114 年)	地點：板橋車站大樓地下 1F 至地上 2F 及 24F、25F 商場之東西側商業空間 銀行保證函：61,550 千元	無
租賃	交通部台灣鐵路局	營運期 12 年 (100 年~112 年)	地點：新左營車站大樓地下 1F 至地上 4F 商場之東西側商業空間 銀行保證函：3,000 千元	無
租賃	交通部高速鐵路工程局	簽約日起算 20 年 (105 年~125 年)	地點：桃園國際機場聯外捷運系統林口站 共開大樓之地上 1 層至地上 4 層 銀行保證函：29,000 千元	無
租賃	交通部台灣鐵路局	營運期 15 年 (104 年~119 年)	地點：台北市南港區南港路一段 313 號 銀行保證函：20,000 千元	無
租賃	交通部高速鐵路工程局	簽約日起算 20 年 (109 年~129 年)	地點：臺灣桃園國際機場聯外捷運系統 A19 站(桃園體育區站)商場 銀行保證函：60,000 千元	無

## 陸、財務概況

### 一、最近五年度簡明資產負債表、損益表及會計師查核意見：

#### (一)簡明資產負債表資料：

##### 1.合併財務報告：

單位：千元

項目	年度	最近五年度財務資料(註1)					110年截至 03月31日 (註2)
		105年	106年	107年	108年	109年	
流動資產		34,334,860	41,365,192	43,341,299	45,563,542	46,414,826	48,249,967
不動產、廠房及設備		7,690,437	7,749,670	6,979,157	6,703,794	6,586,166	6,560,902
無形資產		81,390	92,128	52,212	42,830	49,236	46,941
其他資產		961,976	898,561	790,640	3,514,799	4,326,813	4,275,832
資產總額		43,068,663	50,105,551	51,163,308	55,824,965	57,377,041	59,133,642
流動負債	分配前	22,190,631	31,253,464	30,898,165	31,849,885	30,183,305	31,490,396
	分配後	22,744,801	31,505,360	31,401,956	32,605,572	註3	-
非流動負債		7,634,563	5,790,679	6,697,580	9,562,171	9,828,179	9,632,632
負債總額	分配前	29,825,194	37,044,143	37,595,745	41,412,056	40,011,484	41,123,028
	分配後	30,379,364	37,296,039	38,099,536	42,167,743	註3	-
歸屬於母公司 業主之權益		11,551,928	11,346,965	11,836,993	12,627,504	15,237,901	15,774,599
股本		5,037,910	5,037,910	5,037,910	5,037,910	5,037,910	5,037,910
資本公積		1,351,103	1,363,148	1,368,865	1,379,873	1,396,097	1,396,097
保留盈餘	分配前	5,259,115	5,049,624	5,526,960	6,306,721	8,902,937	9,438,742
	分配後	4,704,945	4,797,728	5,023,169	5,551,034	註3	-
其他權益		(25,004)	(32,521)	(25,546)	(25,804)	(27,847)	(26,954)
庫藏股票		(71,196)	(71,196)	(71,196)	(71,196)	(71,196)	(71,196)
非控制權益		1,691,541	1,714,443	1,730,570	1,785,405	2,127,656	2,236,015
權益總額	分配前	13,243,469	13,061,408	13,567,563	14,412,909	17,365,557	18,010,614
	分配後	12,689,299	12,809,512	13,063,772	13,657,222	註3	-

註1：105年度至109年度業經會計師查核簽證。

註2：110年03月31日業經會計師核閱。

註3：109年盈餘分派案尚未經股東會決議通過。



## 2.個體財務報告：

單位：千元

項目	年度	最近五年度財務資料(註1)					110年截至 03月31日
		105年	106年	107年	108年	109年	
流動資產		29,371,689	34,724,290	38,078,347	38,504,920	37,752,737	-
不動產、廠房及設備		297,615	294,104	288,059	280,822	280,130	-
無形資產		3,976	1,460	162	2,274	1,334	-
其他資產		5,033,442	5,077,293	4,746,771	5,040,808	5,511,223	-
資產總額		34,706,722	40,097,147	43,113,339	43,828,824	43,545,424	-
流動負債	分配前	18,568,953	26,170,566	27,699,081	26,662,559	24,269,349	-
	分配後	19,123,123	26,422,462	28,202,872	27,418,246	註2	-
非流動負債		4,585,841	2,579,616	3,577,265	4,538,761	4,038,174	-
負債總額	分配前	23,154,794	28,750,182	31,276,346	31,201,320	28,307,523	-
	分配後	23,708,964	29,002,078	31,780,137	31,957,007	註2	-
歸屬於母公司 業主之權益		11,551,928	11,346,965	11,836,993	12,627,504	15,237,901	-
股本		5,037,910	5,037,910	5,037,910	5,037,910	5,037,910	-
資本公積		1,351,103	1,363,148	1,368,865	1,379,873	1,396,097	-
保留盈餘	分配前	5,259,115	5,049,624	5,526,960	6,306,721	8,902,937	-
	分配後	4,704,945	4,797,728	5,023,169	5,551,034	註2	-
其他權益		(25,004)	(32,521)	(25,546)	(25,804)	(27,847)	-
庫藏股票		(71,196)	(71,196)	(71,196)	(71,196)	(71,196)	-
非控制權益		-	-	-	-	-	-
權益總額	分配前	11,551,928	11,346,965	11,836,993	12,627,504	15,237,901	-
	分配後	10,997,758	11,095,069	11,333,202	11,871,817	註2	-

註1：105年度至109年度業經會計師查核簽證。

註2：109年盈餘分派案尚未經股東會決議通過。

## (二)簡明綜合損益表資料：

## 1.合併財務報告：

單位：千元

項目	年度	最近五年度財務資料(註1)					110年截至 03月31日 (註2)
		105年	106年	107年	108年	109年	
營業收入		11,689,095	9,932,819	14,435,680	15,326,899	27,345,405	4,920,665
營業毛利		3,125,124	2,798,915	3,999,126	4,028,294	7,110,611	1,277,164
營業利益		1,502,153	842,741	1,909,901	2,198,729	5,168,832	862,222
營業外收入及支出		(526,014)	(112,355)	(829,483)	(384,465)	(280,033)	(59,992)
稅前淨利		976,139	730,386	1,080,418	1,814,264	4,888,799	802,230
繼續營業單位 本期淨利		812,880	477,050	673,313	1,546,223	3,905,137	643,507
停業單位損失		-	-	-	-	-	-
本期淨(損)利		812,880	477,050	673,313	1,546,223	3,905,137	643,507
本期其他綜合損益 (稅後淨額)		(29,237)	(12,406)	8,791	1,185	(3,768)	1,527
本期綜合損益總額		783,643	464,644	682,104	1,547,408	3,901,369	645,034
淨利屬於母公司業主		735,690	346,285	507,248	1,283,526	3,353,971	535,805
淨利歸屬於 非控制權益		77,190	130,765	166,065	262,697	551,166	107,702
綜合損益總額歸屬於 母公司業主		711,456	337,162	515,347	1,283,294	3,349,860	536,698
綜合損益總額歸屬於 非控制權益		72,187	127,482	166,757	264,114	551,509	108,336
每股盈餘(元)		1.49	0.70	1.03	2.60	6.80	1.09

註1：105年度至109年度業經會計師查核簽證。

註2：110年03月31日業經會計師核閱。

## 2.個體財務報告：

單位：千元

項目	年度	最近五年度財務資料(註)					110年截至 03月31日
		105年	106年	107年	108年	109年	
營業收入		5,269,229	4,779,614	7,502,772	8,117,436	17,185,011	-
營業毛利		1,507,784	982,455	1,961,809	2,032,247	4,583,383	-
營業利益		1,036,171	469,079	1,179,315	1,329,758	3,771,698	-
營業外收入及支出		(145,476)	(10,176)	(476,396)	131,028	365,537	-
稅前淨利		890,695	458,903	702,919	1,460,786	4,137,235	-
繼續營業單位 本期淨利		735,690	346,285	507,248	1,283,526	3,353,971	-
停業單位損失		-	-	-	-	-	-
本期淨利		735,690	346,285	507,248	1,283,526	3,353,971	-
本期其他綜合損益 (稅後淨額)		(24,234)	(9,123)	8,099	(232)	(4,111)	-
本期綜合損益總額		711,456	337,162	515,347	1,283,294	3,349,860	-
淨利歸屬於 母公司業主		735,690	346,285	507,248	1,283,526	3,353,971	-
淨利歸屬於 非控制權益		-	-	-	-	-	-
綜合損益總額歸屬於 母公司業主		711,456	337,162	515,347	1,283,294	3,349,860	-
綜合損益總額歸屬於 非控制權益		-	-	-	-	-	-
每股盈餘(元)		1.49	0.70	1.03	2.60	6.80	-

註：105年度至109年度業經會計師查核簽證。

(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見：

年 度	簽 證 會 計 師	查 核 意 見
105	簡蒂暖、張淑瑩	無保留意見
106	簡蒂暖、張淑瑩	無保留意見
107	簡蒂暖、張淑瑩	無保留意見
108	簡蒂暖、張淑瑩	無保留意見
109	韓沂璉、簡蒂暖	無保留意見

## 二、最近五年度財務分析：

### (一)合併財務報告：

分析項目		年度	最近五年度財務分析(註1)					110年截至 03月31日 (註2)
			105年	106年	107年	108年	109年	
財務結構	負債占資產比率(%)		69.25	73.93	73.48	74.18	69.73	69.54
	長期資金占不動產、 廠房及設備比率(%)		269.26	243.26	290.37	357.63	412.89	421.33
償債能力	流動比率(%)		154.76	132.35	140.27	143.06	153.78	153.22
	速動比率(%)		32.07	34.33	30.96	36.08	53.95	59.31
	利息保障倍數(倍)		5.13	4.12	3.48	5.03	14.33	10.77
經營能力	應收款項週轉率(次)		8.12	5.84	8.30	10.78	15.01	13.45
	平均收現日數		44.95	62.50	43.98	33.86	24.32	27.14
	存貨週轉率(次)		0.32	0.25	0.33	0.34	0.63	0.49
	應付款項週轉率(次)		2.55	1.84	2.42	2.32	3.72	2.67
	平均銷貨日數		1,140.62	1,460.00	1,106.06	1,073.53	579.37	744.90
	不動產、廠房及設備 週轉率(次)		1.52	1.29	1.96	2.24	4.12	2.99
	總資產週轉率(次)		0.28	0.21	0.29	0.29	0.48	0.34
獲利能力	資產報酬率(%)		2.38	1.44	2.02	3.56	7.42	4.87
	權益報酬率(%)		6.19	3.63	5.06	11.05	24.58	14.55
	稅前純益占實收資本額 比率(%) (註8)		19.38	14.50	21.45	36.01	97.04	63.70
	純益率(%)		6.95	4.80	4.66	10.09	14.28	13.08
	每股盈餘(元)		1.49	0.70	1.03	2.60	6.80	1.09
現金流量	現金流量比率(%)		5.35	註3	6.30	10.04	32.75	13.62
	現金流量允當比率(%)		96.76	41.76	58.26	88.96	167.54	228.55
	現金再投資比率(%)		2.97	註3	7.40	10.23	30.66	14.14
槓桿度	營運槓桿度		1.95	3.03	1.85	1.65	1.29	1.45
	財務槓桿度		1.19	1.39	1.30	1.26	1.08	1.11

最近二年度各項財務比率增減變動達20%以上變動原因：

- 1.速動比率：主係期末存貨及流動負債減少所致。
- 2.利息保障倍數：主係稅前淨利增加所致。
- 3.應收款項週轉率：主係營業收入增加及應收款項減少所致。
- 4.平均收現日數：主係應收款項週轉率提高所致。
- 5.存貨週轉率：主係成屋大幅去化，以致銷貨成本增加所致。
- 6.應付款項週轉率：主係存貨週轉率提高所致。
- 7.平均銷貨日數：主係存貨週轉率提高所致。
- 8.不動產、廠房及設備週轉率：主係銷貨淨額增加所致。
- 9.總資產週轉率：主係銷貨淨額增加所致。
- 10.資產報酬率：主係稅後純益增加所致。
- 11.權益報酬率：主係稅後純益增加所致。
- 12.稅前純益占實收資本額比率：主係稅前純益增加所致。
- 13.純益率：主係稅後純益增加所致。
- 14.每股盈餘：主係稅後純益增加所致。
- 15.現金流量比率：主係營業活動淨現金流入增加所致。
- 16.現金流量允當比率：主係最近五年度營業活動之淨現金流入增加所致。

17.現金再投資比率：主係營業活動淨現金流入增加所致。

18.營運槓桿度：主係營業利益增加所致。

註1：105年度至109年度業經會計師查核簽證。

註2：110年03月31日業經會計師核閱。

註3：因營業活動為淨現金流出，故相關比率不予計算。

註4：計算公式如下：

1.財務結構

(1)負債占資產比率＝負債總額／資產總額。

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

2.償債能力

(1)流動比率＝流動資產／流動負債。

(2)速動比率＝(流動資產－存貨－預付費用)／流動負債。

(3)利息保障倍數＝所得稅及利息費用前純益／本期利息支出。

3.經營能力

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

(2)平均收現日數＝365／應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率＝銷貨成本／平均存貨額。

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

(5)平均銷貨日數＝365／存貨週轉率。

(6)不動產、廠房及設備週轉率＝銷貨淨額／平均不動產、廠房及設備淨額。

(7)總資產週轉率＝銷貨淨額／平均資產總額。

4.獲利能力

(1)資產報酬率＝〔稅後損益＋利息費用×(1－稅率)〕／平均資產總額。

(2)權益報酬率＝稅後損益／平均權益總額。

(3)純益率＝稅後損益／銷貨淨額。

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

5.現金流量

(1)現金流量比率＝營業活動淨現金流量／流動負債。

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

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

6.槓桿度

(1)營運槓桿度＝(營業收入淨額－變動營業成本及費用)／營業利益(註7)。

(2)財務槓桿度＝營業利益／(營業利益－利息費用)。

註5：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

1.以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。

2.凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。

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

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

註6：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

1.營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。

2.資本支出係指每年資本投資之現金流出數。

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

4.現金股利包括普通股及特別股之現金股利。

5.不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

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

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

(二)個體財務報告：

分析項目		最近五年度財務分析(註 1)					110 年截至 03 月 31 日
		105 年	106 年	107 年	108 年	109 年	
財務結構	負債占資產比率(%)	66.72	71.70	72.54	71.19	65.01	-
	長期資金占不動產、 廠房及設備比率(%)	5,393.52	4,708.19	5,351.08	6112.86	6881.12	-
償債能力	流動比率(%)	158.18	132.68	137.47	144.42	155.56	-
	速動比率(%)	14.28	17.78	17.72	21.63	36.50	-
	利息保障倍數(倍)	6.02	3.61	2.96	5.26	17.02	-
經營能力	應收款項週轉率(%)	21.81	18.50	16.89	22.07	23.42	-
	平均收現日數	16.73	19.73	21.61	16.54	15.59	-
	存貨週轉率(次)	0.14	0.13	0.18	0.19	0.41	-
	應付款項週轉率(次)	3.31	2.32	2.12	2.16	5.04	-
	平均銷貨日數	2,607.14	2,807.69	2,027.78	1921.05	890.24	-
	不動產、廠房及設備 週轉率(次)	17.60	16.16	25.78	28.54	61.27	-
	總資產週轉率(次)	0.15	0.13	0.18	0.19	0.39	-
獲利能力	資產報酬率(%)	2.59	1.32	1.91	3.58	8.15	-
	權益報酬率(%)	6.43	3.02	4.38	10.49	24.07	-
	稅前純益占實收資本額 比率(%) (註 8)	17.68	9.11	13.95	29.00	82.12	-
	純益率(%)	13.96	7.25	6.76	15.81	19.52	-
	每股盈餘(元)	1.49	0.70	1.03	2.60	6.8	-
現金流量	現金流量比率(%)	2.35	註 2	5.79	3.87	28.51	-
	現金流量允當比率(%)	59.52	30.33	36.51	51.26	113.78	-
	現金再投資比率(%)	註 3	註 3	8.69	3.05	31.74	-
槓桿度	營運槓桿度	1.19	1.57	1.26	1.23	1.10	-
	財務槓桿度	1.21	1.60	1.44	1.35	1.07	-

最近二年度各項財務比率增減變動達 20% 以上變動原因：

1. 速動比率：主係期末存貨及流動負債減少所致。
2. 利息保障倍數：主係稅前淨利增加所致。
3. 存貨周轉率：主係成屋大幅去化，以致銷貨成本增加所致。
4. 應付款項周轉率：主係存貨周轉率提高所致。
5. 平均銷貨日數：主係存貨周轉率提高所致。
6. 不動產、廠房及設備週轉率：主係銷貨淨額增加所致。
7. 總資產週轉率：主係銷貨淨額增加所致。
8. 資產報酬率：主係稅後純益增加所致。
9. 權益報酬率：主係稅後純益增加所致。
10. 稅前純益占實收資本額比率：主係稅前純益增加所致。
11. 純益率：主係稅後純益增加所致。
12. 每股盈餘：主係稅後純益增加所致。
13. 現金流量比率：主係營業活動淨現金流入增加所致。
14. 現金流量允當比率：主係最近五年度營業活動之淨現金流入增加所致。
15. 現金再投資比率：主係營業活動淨現金流入增加所致。

16.財務槓桿度：主係營業利益增加所致。

註1：105年度至109年度業經會計師查核簽證。

註2：因營業活動為淨現金流出，故相關比率不予計算。

註3：因計算式分子為負數，故不予計算。

註4：計算公式如下：

1.財務結構

(1)負債占資產比率=負債總額/資產總額。

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

2.償債能力

(1)流動比率=流動資產/流動負債。

(2)速動比率=(流動資產-存貨-預付費用)/流動負債。

(3)利息保障倍數=所得稅及利息費用前純益/本期利息支出。

3.經營能力

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

(2)平均收現日數=365/應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率=銷貨成本/平均存貨額。

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

(5)平均銷貨日數=365/存貨週轉率。

(6)不動產、廠房及設備週轉率=銷貨淨額/平均不動產、廠房及設備淨額。

(7)總資產週轉率=銷貨淨額/平均資產總額。

4.獲利能力

(1)資產報酬率=[稅後損益+利息費用×(1-稅率)]/平均資產總額。

(2)權益報酬率=稅後損益/平均權益總額。

(3)純益率=稅後損益/銷貨淨額。

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

5.現金流量

(1)現金流量比率=營業活動淨現金流量/流動負債。

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

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

6.槓桿度

(1)營運槓桿度=(營業收入淨額-變動營業成本及費用)/營業利益(註7)。

(2)財務槓桿度=營業利益/(營業利益-利息費用)。

註5：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

1.以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。

2.凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。

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

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

註6：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

1.營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。

2.資本支出係指每年資本投資之現金流出數。

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

4.現金股利包括普通股及特別股之現金股利。

5.不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

- 註 7：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。
- 註 8：公司股票為無面額或每股面額非屬新台幣十元者，前開有關占實收資本比率計算，則改以資產負債表歸屬於母公司業主之權益比率計算之。



三、一〇九年度審計委員會審查報告書：

冠德建設股份有限公司審計委員會審查報告書

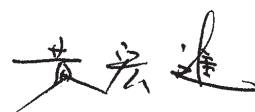
茲准

董事會造送本公司民國一〇九年度財務報表，業經安侯建業聯合會計師事務所韓沂璉、簡蒂暖會計師查核竣事，連同營業報告書及盈餘分配表等，經本審計委員會審查，認為尚無不符，爰依證券交易法第十四條之四及公司法第二一九條之規定備具報告書，報請 鑒核。

此 上

冠德建設股份有限公司一一〇年股東常會

審計委員會召集人：黃宏進



中 華 民 國 一 一 〇 年 三 月 二 十 六 日

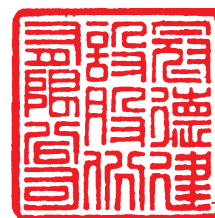
#### 四、一〇九年度合併財務報告：

### 聲 明 書

本公司民國一〇九年度(自一〇九年一月一日至一〇九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：民國一一〇年三月二十六日



安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

台北市110615信義路5段7號68樓(台北101大樓)  
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,  
Xinyi Road, Taipei City 110615, Taiwan (R.O.C.)

Telephone 電話 + 886 2 8101 6666  
Fax 傳真 + 886 2 8101 6667  
Internet 網址 home.kpmg/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)民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇九年及一〇八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一〇九年及一〇八年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇九年及一〇八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。

### 關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對冠德集團民國一〇九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(十七)收入認列；收入認列明細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，民國一〇九年度房地產銷售收入為16,776,116千元，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。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(十七)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)；有關存貨項目說明，請詳合併財務報告附註六(五)存貨。



關鍵查核事項之說明：

於民國一〇九年十二月三十一日，冠德集團屬建設業之存貨金額為28,294,015千元，佔總資產50%，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之影響，故其淨變現價值係仰賴管理階層主觀判斷或估計。因此存貨之評價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淨變現價值評估資料，檢視並抽核至市場可比較資料，如：冠德集團近期銷售之合約價格或內政部不動產實價登錄價格或最近期附近成交行情作比較；或取得個案投資報酬分析表，抽核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一〇九年度及一〇八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、不實聲明或逾越內部控制，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一〇九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：

韓巧連



簡若暉



證券主管機關：金管證審字第1090332798號  
核准簽證文號：(88)台財證(六)第18311號  
民國一〇九年三月二十六日



冠德建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	109.12.31		108.12.31		
	金額	%	金額	%	
<b>資產：</b>					
<b>流動資產：</b>					
1100 現金及約當現金(附註六(一)及(廿五))	\$ 11,510,749	20	6,229,385	11	2100
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註六(二)及(廿五))	67,661	-	97,563	-	2130
1140 合約資產—流動(附註六(廿二))	1,671,567	3	1,349,793	3	2150
1150 應收票據淨額(附註六(四)及(廿五))	858	-	3,201	-	2170
1170 應收帳款淨額(附註六(四)、(廿二)及(廿五))	2,225,979	4	1,412,568	3	2200
1220 本期所得稅資產	34,199	-	33,266	-	2230
1300 存貨—買賣業(附註六(五))	9,739	-	15,105	-	2250
1320 存貨(建設業適用)(附註六(五)及八)	28,294,015	50	32,406,303	58	2251
1410 預付款項	155,232	-	300,541	1	2280
1476 其他金融資產—流動(附註六(十二)、(廿二)、(廿五)及八)	2,262,304	4	3,530,868	6	2320
1479 其他流動資產—其他	61,485	-	40,424	-	2321
1480 取得合約之增額成本—流動(附註六(十二))	121,038	-	144,525	-	2322
	46,414,826	81	45,563,542	82	2399
<b>非流動資產：</b>					
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(廿五))	8,731	-	8,579	-	2530
1550 採用權益法之投資	20,507	-	20,506	-	2540
1600 不動產、廠房及設備(附註六(八)及八)	6,586,166	12	6,703,794	12	2580
1755 使用權資產(附註六(九))	3,548,998	6	2,789,255	5	2640
1760 投資性不動產(附註六(十)及八)	506,175	1	510,687	1	2645
1780 無形資產(附註六(十一))	49,236	-	42,830	-	2670
1840 遞延所得稅資產(附註六(十九))	54,512	-	51,446	-	
1915 預付設備款	2,101	-	9,926	-	
1975 淨確定福利資產—非流動(附註六(十八))	3,400	-	1,361	-	
1980 其他金融資產—非流動(附註六(廿五)及八)	132,280	-	72,968	-	
1995 其他非流動資產—其他	50,109	-	50,071	-	
	10,962,215	19	10,261,423	18	
<b>資產總計</b>	<b>\$ 57,377,041</b>	<b>100</b>	<b>55,824,965</b>	<b>100</b>	
<b>負債及權益：</b>					
<b>負債：</b>					
短期借款(附註六(十三)及(廿五))	\$ 15,101,351	26	18,915,374	34	
合約負債—流動(附註六(廿二))	5,585,647	10	6,187,338	11	
應付票據(附註六(廿五))	389,871	1	397,938	1	
應付帳款(附註六(廿五))	5,206,700	9	4,871,171	9	
其他應付款(附註六(廿五))	1,115,831	2	777,890	2	
本期所得稅負債	665,104	2	68,365	-	
負債準備—流動(附註六(十六))	150,363	-	102,482	-	
員工福利負債準備—流動(附註六(十八))	22,278	-	21,533	-	
租賃負債—流動(附註六(十五)及(廿五))	159,420	-	129,914	-	
一年或一營業週期內到期長期負債(附註六(廿五))	16,336	-	16,336	-	
一年或一營業週期內到期或執行費回權公司債(附註六(十四)及(廿五))	1,500,000	3	-	-	
一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十三)及(廿五))	217,760	-	190,450	-	
其他流動負債—其他	52,644	-	171,094	-	
	30,183,305	53	31,849,885	57	
應付公司債(附註六(十四)及(廿五))	4,000,000	7	4,500,000	8	
長期借款(附註六(十三)及(廿五))	2,157,240	4	2,184,575	4	
租賃負債—非流動(附註六(十五)及(廿五))	3,521,533	6	2,714,817	5	
淨確定福利負債—非流動(附註六(十八))	5,979	-	6,681	-	
存入保證金(附註六(廿五))	94,419	-	90,754	-	
其他非流動負債—其他(附註六(廿五))	49,008	-	65,344	-	
	9,828,179	17	9,562,171	17	
	40,011,484	70	41,412,056	74	
股本	5,037,910	9	5,037,910	9	
資本公積	1,396,097	2	1,379,873	3	
保留盈餘	8,902,937	15	6,306,721	11	
其他權益	(27,847)	-	(25,804)	-	
庫藏股票	(71,196)	-	(71,196)	-	
歸屬母公司業主之權益小計	15,237,901	26	12,627,504	23	
非控制權益(附註六(七))	2,127,656	4	1,785,405	3	
	17,365,557	30	14,412,909	26	
<b>負債及權益總計</b>	<b>\$ 57,377,041</b>	<b>100</b>	<b>55,824,965</b>	<b>100</b>	

(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

## 合併綜合損益表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	109年度		108年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(廿二))	\$ 27,345,405	100	15,326,899	100
5000 營業成本(附註六(五))	20,234,794	74	11,298,605	73
營業毛利	7,110,611	26	4,028,294	27
營業費用：				
6100 推銷費用	425,871	2	390,095	3
6200 管理費用	1,515,908	5	1,439,470	9
	1,941,779	7	1,829,565	12
營業淨利	5,168,832	19	2,198,729	15
營業外收入及支出：				
7100 利息收入(附註六(廿四))	21,036	-	20,300	-
7010 其他收入(附註六(廿四))	3,435	-	3,456	-
7020 其他利益及損失(附註六(廿四))	62,291	-	42,203	-
7050 財務成本(附註六(廿四))	(366,796)	(1)	(450,425)	(3)
7060 採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	1	-	1	-
	(280,033)	(1)	(384,465)	(3)
繼續營業部門稅前淨利	4,888,799	18	1,814,264	12
7950 減：所得稅費用(附註六(十九))	983,662	4	268,041	2
本期淨利	3,905,137	14	1,546,223	10
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	(1,234)	-	622	-
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	152	-	984	-
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	(2,686)	-	(421)	-
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	(3,768)	-	1,185	-
本期綜合損益總額	\$ 3,901,369	14	1,547,408	10
本期淨利歸屬於：				
8610 母公司業主	\$ 3,353,971	12	1,283,526	8
8620 非控制權益	551,166	2	262,697	2
	\$ 3,905,137	14	1,546,223	10
綜合損益總額歸屬於：				
8710 母公司業主	\$ 3,349,860	12	1,283,294	8
8720 非控制權益	551,509	2	264,114	2
	\$ 3,901,369	14	1,547,408	10
9750 基本每股盈餘(元)(附註六(廿一))	\$ 6.80		2.60	
9850 稀釋每股盈餘(元)(附註六(廿一))	\$ 6.77		2.60	

(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

民國一〇九年及一〇八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	其他權益項目											
	股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	保留盈餘	未分配盈餘	合計	國外營運機構財務報表換算之兌換差	國外營運機構按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益	庫藏股票	歸屬於母公司業主權益總計	非控制權益
民國一〇八年一月一日餘額	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
本期淨利	-	-	-	-	3,353,971	3,353,971	-	-	-	3,353,971	551,166	3,905,137
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(2,068)	(2,068)	(2,257)	214	-	(4,111)	343	(3,768)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	3,351,903	3,351,903	(2,257)	214	-	3,349,860	551,509	3,901,369
盈餘指撥及分配：												
提列法定盈餘公積	-	-	128,355	-	(128,355)	-	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	258	(258)	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(755,687)	(755,687)	-	-	-	(755,687)	-	(755,687)
採用權益法認列之關聯企業及合資之變動數	-	18	-	-	-	-	-	-	-	18	-	18
發放子公司股利調整資本公積	-	15,938	-	-	-	-	-	-	-	15,938	-	15,938
逾時未領股利	-	268	-	-	-	-	-	-	-	268	35	303
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(209,293)	(209,293)
民國一〇九年十二月三十一日餘額	5,037,910	1,996,097	1,816,778	25,804	7,060,355	8,902,937	(28,521)	674	(71,196)	15,237,901	2,127,656	17,365,557

(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

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	109年度	108年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 4,888,799	1,814,264
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	396,691	361,209
攤銷費用	10,223	14,639
減損損失(迴轉利益)	8,000	(15,110)
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	5,918	(6,699)
利息費用	366,796	450,425
利息收入	(21,036)	(20,300)
股利收入	(3,435)	(3,456)
採用權益法認列之關聯企業及合資利益之份額	(1)	(1)
處分及報廢不動產、廠房及設備利益	(95)	(80)
其他收入	(25,495)	-
收益費損項目合計	737,566	780,627
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	23,984	84
合約資產增加	(321,098)	(321,463)
應收票據減少(增加)	2,343	(1,972)
應收帳款(增加)減少	(776,644)	72,121
存貨減少	4,295,084	1,301
預付款項減少	145,309	189,033
其他流動資產(增加)減少	(21,061)	3,110
其他金融資產—流動減少(增加)	1,244,854	(1,149,743)
取得合約之增額成本減少(增加)	23,487	(41,175)
淨確定福利資產—非流動增加	(2,039)	(1,361)
其他非流動資產增加	(38)	(30)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	4,614,181	(1,250,095)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債(減少)增加	(601,691)	1,597,308
應付票據減少	(8,067)	(5,936)
應付帳款增加	335,529	812,834
應付帳款—關係人減少	-	(307)
其他應付款增加(減少)	398,155	(66,992)
員工福利負債—流動增加	745	3,017
負債準備—流動增加	47,881	23,221
其他流動負債減少	(118,450)	(5,751)
淨確定福利負債減少	(1,936)	(3,862)
其他非流動負債減少	(16,336)	(16,412)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	35,830	2,337,120
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	4,650,011	1,087,025
調整項目合計	5,387,577	1,867,652
營運產生之現金流入	10,276,376	3,681,916
支付之所得稅	(390,922)	(485,543)
營業活動之淨現金流入	9,885,454	3,196,373

## 冠德建設股份有限公司及子公司

## 合併現金流量表(續)

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	109年度	108年度
<b>投資活動之現金流量：</b>		
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	(126,629)	(93,581)
處分不動產、廠房及設備	164	1,431
取得無形資產	(15,748)	(3,726)
其他金融資產－非流動增加	(69,812)	(9,858)
預付設備款減少(增加)	6,944	(3,728)
收取之利息	20,983	20,777
收取之股利	3,435	3,456
投資活動之淨現金(流出)流入	<u>(180,663)</u>	<u>26,740</u>
<b>籌資活動之現金流量：</b>		
短期借款增加	7,489,595	9,399,885
短期借款減少	(11,303,618)	(9,689,019)
應付短期票券增加	1,210,000	569,000
應付短期票券減少	(1,210,000)	(569,000)
贖回或買回公司債	-	(1,000,000)
發行公司債	1,000,000	1,000,000
舉借長期借款	2,330,000	110,000
償還長期借款	(2,334,900)	(940,541)
存入保證金增加	3,665	28,399
租賃本金償還	(119,480)	(121,212)
發放現金股利	(739,749)	(493,165)
支付之利息	(536,961)	(619,052)
非控制權益變動	(209,293)	(209,301)
籌資活動之淨現金流出	<u>(4,420,741)</u>	<u>(2,534,006)</u>
匯率變動對現金及約當現金之影響	(2,686)	721
本期現金及約當現金增加數	5,281,364	689,828
期初現金及約當現金餘額	<u>6,229,385</u>	<u>5,539,557</u>
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 11,510,749</u>	<u>6,229,385</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**  
**民國一〇九年度及一〇八年度**  
(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一一〇年三月二十六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

合併公司自民國一〇九年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，影響說明如下：

#### 1. 國際財務報導準則第十六號之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」

此修正提供一項實務權宜作法，對符合特定條件之租金減讓，承租人得選擇不評估其是否係租賃修改，而係將租賃給付之變動數認列於損益。該修正於民國一〇九年七月經金融監督管理委員會(以下稱金管會)認可，並得提前自民國一〇九年一月一日適用。會計政策詳附註四(十三)。

合併公司選擇將承租不動產符合前述條件之租金減讓適用該實務權宜作法，此項會計變動對初次適用日並無影響，於民國一〇九年度認列於損益之金額為17,542千元。

#### 2. 其他

下列新修正準則亦係自民國一〇九年一月一日生效，惟對合併財務報告未造成重大影響：

- 國際財務報導準則第三號之修正「業務之定義」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號及國際財務報導準則第七號之修正「利率指標變革」
- 國際會計準則第一號及國際會計準則第八號之修正「重大之定義」

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

合併公司評估適用下列自民國一一〇年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第四號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第九號之延長」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號、國際財務報導準則第七號、國際財務報導準則第四號及國際財務報導準則第十六號之修正「利率指標變革—第二階段」

### (三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

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

新發布或修訂準則	主要修訂內容	理事會發布之生效日
國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」	修正條文係為提升準則應用之一致性，以協助企業判定不確定清償日之債務或其他負債於資產負債表究竟應分類為流動(於或可能於一年內到期者)或非流動。  修正條文亦闡明企業可能以轉換為權益來清償之債務之分類規定。	2023.1.1
國際會計準則第37號之修正「虧損性合約—履行合約之成本」	修正條文闡明履行合約而發生之成本應包含與合約直接相關之以下成本： • 履行該合約之增額成本—例如直接人工及原料；及 • 與履行合約直接相關之其他成本之分攤—例如履行該合約所使用之不動產、廠房及設備項目之折舊費用之分攤等。	2022.1.1

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

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

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際會計準則第十六號之修正「不動產、廠房及設備—達到預定使用狀態前之價款」
- 國際財務報導準則2018-2020週期之年度改善
- 國際財務報導準則第3號之修正「對觀念架構之引述」
- 國際會計準則第一號之修正「會計政策之揭露」

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 國際會計準則第八號之修正「會計估計之定義」

### 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；及
- (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
			109.12.31	108.12.31	
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

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)。

#### (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。

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (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)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
- 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。

## 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)。

### (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

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。

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (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。

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。

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (九)待出售非流動資產

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。

### (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。

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

投資性不動產之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

#### 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：

- (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；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

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 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。

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。

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司將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。

合併公司針對所有符合下列所有條件之租金減讓承租不動產，選擇採用實務權宜作法，不評估其是否係租賃修改：

- (1) 作為新型冠狀病毒肺炎大流行之直接結果而發生之租金減讓；
- (2) 租賃給付之變動導致租賃之修正後對價與該變動前租賃之對價幾乎相同或較小；
- (3) 租賃給付之任何減少僅影響原於民國一一〇年六月三十日以前到期之給付；且
- (4) 該租賃之其他條款及條件並無實質變動。

於實務權宜作法下，租金減讓導致租賃給付變動時，係於啟動租金減讓之事件或情況發生時將變動數認列於損益。

### 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。

### (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。



## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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)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。

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。

### (十六)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。

### (十七)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：

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (1)土地開發及房地銷售

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

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

### (2)客戶忠誠計畫

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

### (3)顧問及管理服務

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

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

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。

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (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)，係採用過去累積之經驗以期望值估計，合併公司僅於累計收入高度很有可能不會發生重大迴轉之範圍內認列收入。已認列收入金額若尚未請款，係認列合約資產，對於該對價有無條件之權利時，將合約資產轉列應收帳款。

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

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

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

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

### (5)專櫃淨額收入(佣金收入)

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

### (6)租金收入

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

### (7)財務組成部分

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

## 2.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。

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (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。

### (十八)政府補助

合併公司係於可收到與新型冠狀病毒肺炎相關之政府補助時，將該未附帶條件之補助認列為其他收益。針對其他與資產有關之補助，合併公司係於可合理確信將遵循政府補助所附加之條件，且將可收到該項補助時，按公允價值認列於遞延收入，並於資產耐用年限內依有系統之基礎將該遞延收入認列為其他收益。補償合併公司所發生費用或損失之政府補助，係依有系統之基礎與相關之費用同期認列於損益。

### (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。

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。

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 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。

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。

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)

### (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。

以下假設及估計之不確定性具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之重大風險，且已反映新冠病毒疫情所造成之影響，其相關資訊如下：

### (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。上述估計基礎可能因工程進行狀況、總體物價波動及業主要求等因素而有變動。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、與其他資源一致以及代表可執行價格，並定期校準評價模型、進行回溯測試、更新評價模型所需輸入值及資料及其他任何必要之公允價值調整，以確保評價結果係屬合理。投資性不動產則由合併公司依金管會公告之評價方法及參數假設定期評價或委由外部估價師鑑價。

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

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

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

- 1.附註六(十)，投資性不動產。
- 2.附註六(廿五)，金融工具。

### 六、重要會計項目之說明

#### (一)現金及約當現金

	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
現金及零用金	\$ 13,273	13,832
銀行存款		
支票存款	2,640,956	925,405
活期存款	1,717,111	2,162,225
定期存款	1,548	-
約當現金	7,137,861	3,127,923
	<b>\$ 11,510,749</b>	<b>6,229,385</b>

上述約當現金到期區間分別為一一〇年一月至三月及一〇九年一月至三月，利率區間分別為0.24%~0.28%及0.52%~0.57%。

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

	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
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	\$ 67,661	67,499
基金	-	30,064
合    計	<b>\$ 67,661</b>	<b>97,563</b>

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 1.按公允價值再衡量認列於損益之金額請詳附註六(廿四)。
- 2.民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，合併公司之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

### (三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
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	\$ <b>8,731</b>	<b>8,579</b>

#### 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，民國一〇九年度及一〇八年度認列之股利收入為496千元及530千元。

合併公司民國一〇九年度及一〇八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

	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
應收票據	\$ 858	3,201
應收帳款	2,225,979	1,412,568
減：備抵損失	-	-
	\$ <b>2,226,837</b>	<b>1,415,769</b>

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

	<b>109.12.31</b>		
	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	\$ <b>2,226,837</b>	-	-
	<b>108.12.31</b>		
	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	\$ <b>1,415,769</b>	-	-



## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	109年度	108年度
期初餘額	\$ -	-
認列之減損損失	11,587	-
減損損失迴轉	(11,587)	-
期末餘額	\$ -	-

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，合併公司之應收款項均未有提供質押擔保之情形。

### (五)存 貨

	109.12.31	108.12.31
存貨—買賣業	\$ 9,739	15,105
存貨—建設業		
預付房地款	4,235	4,235
營建用地	2,766,445	1,239,027
在建房地	12,744,721	16,660,475
待售房地	12,778,614	14,502,566
小計	28,294,015	32,406,303
合計	\$ 28,303,754	32,421,408

民國一〇九年度及一〇八年度因存貨出售而沖減迴轉備抵跌價損失之金額分別為零元及30,262千元。

民國一〇九年度及一〇八年度，合併公司在建房地分別依1.869%及2.101%之資本化利率計算，其利息資本化之金額，請詳附註六(廿四)。

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，合併公司將待售之法定車位信託予他人之金額皆為16,332千元。

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

### (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	
		109.12.31	108.12.31
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：

	109.12.31	108.12.31
流動資產	\$ 8,752,989	7,708,041
非流動資產	680,667	568,807
流動負債	(6,202,049)	(5,427,525)
非流動負債	(162,329)	(108,201)
淨資產	\$ <u>3,069,278</u>	<u>2,741,122</u>
非控制權益期末帳面金額	\$ <u>1,342,972</u>	<u>1,055,980</u>
	109年度	108年度
營業收入	\$ <u>14,130,629</u>	<u>11,462,442</u>
本期淨利	\$ 626,444	402,356
其他綜合損益	19,766	123,918
綜合損益總額	\$ <u>646,210</u>	<u>526,274</u>
歸屬於非控制權益之本期淨利	\$ <u>495,475</u>	<u>199,541</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	\$ <u>496,246</u>	<u>201,026</u>
營業活動現金流量	\$ 1,985,937	1,360,312
投資活動現金流量	(83,932)	1,287
籌資活動現金流量	(320,222)	(168,227)
現金及約當現金增加數	\$ <u>1,581,783</u>	<u>1,193,372</u>
支付予非控制權益之股利	\$ <u>209,364</u>	<u>209,364</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

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度不動產、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109年1月1日餘額	\$ 3,567,078	4,290,675	1,002,139	287,526	158	9,147,576
增添	-	31,936	9,661	73,173	9,334	124,104
處分及報廢	-	-	(152)	(15,160)	-	(15,312)
重分類至合約資產	-	-	-	(811)	-	(811)
公裝補助款	-	(20,496)	(16,271)	-	-	(36,767)
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 3,567,078</u>	<u>4,302,115</u>	<u>995,377</u>	<u>344,728</u>	<u>9,492</u>	<u>9,218,790</u>
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>
折舊及減損損失：						
民國109年1月1日餘額	\$ -	1,626,374	621,320	196,088	-	2,443,782
本年度折舊	-	104,199	62,935	29,086	-	196,220
處分及報廢	-	-	(83)	(15,160)	-	(15,243)
減損損失	-	-	8,000	-	-	8,000
重分類至合約資產	-	-	-	(135)	-	(135)
民國109年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>1,730,573</u>	<u>692,172</u>	<u>209,879</u>	<u>-</u>	<u>2,632,624</u>
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>
帳面價值：						
民國109年12月31日	<u>\$ 3,567,078</u>	<u>2,571,542</u>	<u>303,205</u>	<u>134,849</u>	<u>9,492</u>	<u>6,586,166</u>
民國108年1月1日	<u>\$ 3,567,078</u>	<u>2,757,151</u>	<u>568,380</u>	<u>74,446</u>	<u>12,102</u>	<u>6,979,157</u>
民國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>

## 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，依民國一〇八年六月二十八日仲裁調解書，雙方解除合約，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，故於民國一〇八年十二月三十一日認列減損迴轉利益113,110千元，認列減損迴轉利益之情形，請詳附註六(廿四)。

### 2. 減損損失

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日合併公司認列相關租賃改良物之減損損失分別為8,000千元及98,000千元，提列減損損失情形，請詳附註六(廿四)。

### 3. 擔保

民國一〇九年及一〇八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。

### (九) 使用權資產

合併公司承租房屋及建築及運輸設備之成本及折舊，其變動明細如下：

	<u>房屋及建築</u>	<u>運輸設備</u>	<u>總計</u>
使用權資產成本：			
民國109年1月1日餘額	\$ 2,943,262	5,214	2,948,476
增 添	939,608	8,180	947,788
租賃修改	<u>7,914</u>	<u>-</u>	<u>7,914</u>
民國109年12月31日餘額	<u><b>\$ 3,890,784</b></u>	<u><b>13,394</b></u>	<u><b>3,904,178</b></u>
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	<u>(3,122)</u>	<u>-</u>	<u>(3,122)</u>
民國108年12月31日餘額	<u><b>\$ 2,943,262</b></u>	<u><b>5,214</b></u>	<u><b>2,948,476</b></u>
使用權資產之折舊及減損損失：			
民國109年1月1日餘額	\$ 158,544	677	159,221
本期折舊	<u>192,564</u>	<u>3,395</u>	<u>195,959</u>
民國109年12月31日餘額	<u><b>\$ 351,108</b></u>	<u><b>4,072</b></u>	<u><b>355,180</b></u>
民國108年1月1日餘額	\$ -	-	-
本期折舊	<u>158,544</u>	<u>677</u>	<u>159,221</u>
民國108年12月31日餘額	<u><b>\$ 158,544</b></u>	<u><b>677</b></u>	<u><b>159,221</b></u>
帳面價值：			
民國109年12月31日	<u><b>\$ 3,539,676</b></u>	<u><b>9,322</b></u>	<u><b>3,548,998</b></u>
民國108年12月31日	<u><b>\$ 2,784,718</b></u>	<u><b>4,537</b></u>	<u><b>2,789,255</b></u>

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之變動明細如下：

	<u>土地及改良物</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>總 計</u>
成本或認定成本：			
民國109年1月1日餘額	\$ <u>335,287</u>	<u>216,663</u>	<u>551,950</u>
民國109年12月31日餘額	\$ <u>335,287</u>	<u>216,663</u>	<u>551,950</u>
民國108年1月1日餘額	\$ <u>335,287</u>	<u>216,663</u>	<u>551,950</u>
民國108年12月31日餘額	\$ <u>335,287</u>	<u>216,663</u>	<u>551,950</u>
折舊及減損損失：			
民國109年1月1日餘額	\$ -	41,263	41,263
本年度折舊	-	4,512	4,512
民國109年12月31日餘額	\$ -	<u>45,775</u>	<u>45,775</u>
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	\$ -	<u>41,263</u>	<u>41,263</u>
帳面金額：			
民國109年12月31日	\$ <u>335,287</u>	<u>170,888</u>	<u>506,175</u>
民國108年1月1日	\$ <u>335,287</u>	<u>179,912</u>	<u>515,199</u>
民國108年12月31日	\$ <u>335,287</u>	<u>175,400</u>	<u>510,687</u>
公允價值：			
民國109年12月31日			\$ <u>1,169,284</u>
民國108年12月31日			\$ <u>1,137,363</u>

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。民國一〇九年度及一〇八年度所採用之收益率區間分別為1.18%~1.85%及1.19%~1.95%。

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度無形資產之成本及攤銷之變動明細如下：

	特許權	商標 及專利權	電腦軟體 及其他	總計
成本：				
民國109年1月1日餘額	\$ 54,199	500	125,044	179,743
單獨取得	-	-	15,748	15,748
自預付款項轉入	-	-	881	881
匯率變動影響數	-	-	(28,648)	(28,648)
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 54,199</u>	<u>500</u>	<u>113,025</u>	<u>167,724</u>
民國108年1月1日餘額	\$ 54,199	500	120,958	175,657
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>
攤銷及減損損失：				
民國109年1月1日餘額	\$ 26,205	467	110,241	136,913
本期攤銷	3,469	33	6,721	10,223
匯率變動影響數	-	-	(28,648)	(28,648)
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 29,674</u>	<u>500</u>	<u>88,314</u>	<u>118,488</u>
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>
帳面價值：				
民國109年12月31日	<u>\$ 24,525</u>	<u>-</u>	<u>24,711</u>	<u>49,236</u>
民國108年1月1日	<u>\$ 31,442</u>	<u>83</u>	<u>20,687</u>	<u>52,212</u>
民國108年12月31日	<u>\$ 27,994</u>	<u>33</u>	<u>14,803</u>	<u>42,830</u>

1.民國一〇九年度及一〇八年度無形資產攤銷費用列報於合併綜合損益表之情形，請詳附註十二。

2.民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
其他金融資產－流動	\$ 2,262,304	3,530,868
取得合約之增額成本	121,038	144,525
	<u>\$ 2,383,342</u>	<u>3,675,393</u>

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 1.其他金融資產－流動

主要係受限制資產(借款及公司債備償戶與信託價款)及工程存出保證金等，其供作質押擔保之情形請詳附註八。

### 2.取得合約之增額成本－流動

合併公司預期可回收為取得房地買賣合約所支付予代銷公司之佣金或內部銷售部門自行銷售建案之獎金，故將其認列為資產。於認列銷售房地之收入時予以攤銷，民國一〇九年度及一〇八年度分別認列246,654千元及132,950千元之推銷費用。

### (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>109.12.31</b>				
	幣別	利率區間	到期年度	金額
擔保銀行借款	台幣	1.44%~1.78%	110~116	\$ 13,021,351
無擔保銀行借款	台幣	1.10%~2.44%	110~112	4,455,000
合計				<b>\$ 17,476,351</b>
流動				\$ 15,319,111
非流動				2,157,240
合計				<b>\$ 17,476,351</b>

<b>108.12.31</b>				
	幣別	利率區間	到期年度	金額
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>

### 1.借款之發行及償還

民國一〇九年度及一〇八年度新增金額分別為9,819,595千元及9,509,885千元；償還之金額分別為13,638,518千元及10,629,560千元。

### 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。

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 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。

合併公司於民國一〇九年三月已提前清償上述聯貸借款。

### (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>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
有擔保普通公司債－流動	\$ 1,500,000	-
有擔保普通公司債－非流動	<u>4,000,000</u>	<u>4,500,000</u>
合計	<u>\$ 5,500,000</u>	<u>4,500,000</u>

- 1.合併公司於民國一〇九年十月七日發行有擔保普通公司債，金額為1,000,000千元，票面利率為0.60%，發行期間皆為5年。
- 2.合併公司於民國一〇八年十二月十二日發行有擔保普通公司債，金額為1,000,000千元，票面利率為0.80%，發行期間為5年。
- 3.前述有擔保普通公司債提供擔保情形說明，請詳附註八。

### (十五)租賃負債

合併公司租賃負債之帳面金額如下：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
流動	<u>\$ 159,420</u>	<u>129,914</u>
非流動	<u>\$ 3,521,533</u>	<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>109年度</u>	<u>108年度</u>
租賃負債之利息費用	<u>\$ 61,469</u>	<u>51,678</u>
短期及低價租賃之費用	<u>\$ 22,137</u>	<u>51,128</u>
新型冠狀病毒肺炎相關租金補貼(其他收入)	<u>\$ 17,542</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)

認列於現金流量表之金額如下：

	109年度	108年度
不計入租賃負債衡量之變動租賃給付	\$ 77,995	70,960
租賃之現金流出總額	\$ 281,081	294,978

### 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，租金按申報地價之一定成數計算給付。於民國一〇〇年下半年度協議延長租賃期間十年，並支付權利金16,000千元，合併公司得於租賃契約到期前二年與出租人簽訂契約，依雙方議定之續約條件優先承租。
- (2) 合併公司向交通部台灣鐵路管理局承租新左營車站商場，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) 合併公司向交通部臺灣鐵路管理局承租板橋車站商場，租賃期間為十六年(含整建期一年)，租金給付定額權利金：第一至四年不調漲，第五年起每年按前一年金額調漲3%。部份合約之租賃給付取決於當合併公司所承租店面於租賃期間之銷售金額計算。
- (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及交通部鐵道局，分別簽訂「桃園國際機場聯外捷運系統林口站商場」及「臺灣桃園國際機場聯外捷運系統A19站商場租賃案」租賃契約，租賃期間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。

### 2. 其他租賃

合併公司承租運輸設備之租賃期間為三年。另，合併公司承租辦公設備及戶外定點廣告，該等租賃為短期及低價值標的租賃，合併公司選擇適用豁免認列規定而不認列其相關使用權資產及租賃負債。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十六)負債準備

	<u>保 固</u>
民國109年1月1日餘額	\$ 102,482
當期新增之負債準備	53,233
當期使用之負債準備	(4,999)
當期迴轉之負債準備	<u>(353)</u>
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 150,363</u>
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>

民國一〇九年度及一〇八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。

(十七)營業租賃—出租人租賃

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

租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	<u>108.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
低於一年	\$ 13,240	13,238
一至二年	7,136	13,238
二至三年	4,571	7,234
三至四年	4,590	4,571
四至五年	4,820	4,590
五年以上	<u>4,620</u>	<u>9,440</u>
未折現租賃給付總額	<u>\$ 38,977</u>	<u>52,311</u>

民國一〇九年度及一〇八年度由投資性不動產產生之租金收入分別為13,248千元及10,823千元；另尚無發生重大維護及保養費用。

(十八)員工福利

1.確定福利計畫

合併公司確定福利義務現值與計畫資產公允價值之調節如下：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
確定福利義務現值	\$ 34,797	35,266
計畫資產之公允價值	<u>(32,218)</u>	<u>(29,946)</u>
淨確定福利義務(資產)負債	<u>\$ 2,579</u>	<u>5,320</u>

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司員工福利負債明細如下：

	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
短期帶薪假負債	\$ <b>22,278</b>	<b>21,533</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32,218千元。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

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度確定福利義務現值變動如下：

	<b>109年度</b>	<b>108年度</b>
1月1日確定福利義務	\$ 35,266	42,190
當期服務成本及利息	294	463
淨確定福利負債(資產)再衡量數		
— 因財務假設變動所產生之精算損益	747	588
— 經驗調整	1,810	10
計畫已支付之福利	(3,320)	(7,985)
12月31日確定福利義務	\$ <b>34,797</b>	<b>35,266</b>

### (3) 計畫資產公允價值之變動

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

	<b>109年度</b>	<b>108年度</b>
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 29,946	31,024
利息收入	244	339
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)	1,324	1,220
已提撥至計畫之金額	4,024	5,348
計畫已支付之福利	(3,320)	(7,985)
12月31日計畫資產之公允價值	\$ <b>32,218</b>	<b>29,946</b>

(4) 合併公司民國一〇九年度及一〇八年度均無確定福利計畫資產之上限影響數。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(5)認列為損益之費用

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度列報為費用之明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
當期服務成本	\$ 93	147
淨確定福利負債(資產)之淨利息	(43)	(23)
	<u>\$ 50</u>	<u>124</u>
營業成本	\$ (16)	(2)
管理費用	66	126
	<u>\$ 50</u>	<u>124</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

合併公司民國一〇九年度及一〇八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>109年度</u>	<u>108年度</u>
1月1日累積餘額	\$ (7,534)	(8,156)
本期認列	(1,234)	622
12月31日累積餘額	<u>\$ (8,768)</u>	<u>(7,534)</u>

(7)精算假設

合併公司於財務報導結束日用以決定確定福利義務現值之重大精算假設如下：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
折現率	0.80 %	1.00 %
未來薪資增加	1.75%~2%	1.75 %

合併公司預計於民國一〇九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953千元。

確定福利計畫之加權平均存續期間為10.1年至12.5年。

(8)敏感度分析

民國一〇九年及一〇八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：

	<u>對確定福利義務之影響</u>	
	<u>增加0.25%</u>	<u>減少0.25%</u>
109年12月31日		
折現率(變動0.25%)	(931)	965
未來薪資增加(變動1%)	3,992	(3,546)

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	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)

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。

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為35,519千元及35,252千元，業已提撥至勞工保險局。

(十九)所得稅

1.所得稅費用

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度費用明細如下：

	109年度	108年度
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 665,872	170,690
未分配盈餘加徵	40,140	13,248
調整前期之當期所得稅	(10,204)	(8,688)
土地增值稅	290,920	104,694
	<u>986,728</u>	<u>279,944</u>
遞延所得稅費用		
前期已認列課稅損失之迴轉	(395)	6,560
暫時性差異之發生及迴轉	(2,671)	(18,463)
	<u>(3,066)</u>	<u>(11,903)</u>
繼續營業單位之所得稅費用	\$ <u>983,662</u>	<u>268,041</u>

合併公司民國一〇九年度及一〇八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。

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	<b>109年度</b>	<b>108年度</b>
稅前淨利	\$ 4,888,799	1,814,264
按本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 977,760	362,853
免稅所得	(221,282)	(157,636)
遞延利息支出之財稅差異	17,555	(2,428)
遞延推銷費用之財稅差異	(21,343)	4,602
透過損益按公允價值衡量之金融資產評價(利益)損失	(35)	66
認列暫時性差異之變動	4,369	12,834
財稅認列時點差異	29,165	9,424
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	3,340	2,238
已認列遞延所得稅資產之前期課稅損失	-	6,560
虧損扣抵	(55,848)	-
前期(高)低估	(10,204)	(8,688)
土地增值稅	290,920	104,694
土地漲價總數額	(42,118)	-
未分配盈餘加徵	40,140	13,248
已實現投資損失	-	(79,364)
其他	(28,757)	(362)
	<b>\$ 983,662</b>	<b>268,041</b>

### 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：

	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
可減除暫時性差異	\$ 7,060	6,469
課稅損失	83,783	136,014
	<b>\$ 90,843</b>	<b>142,483</b>

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。

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

截至民國一〇九年十二月三十一日止，合併公司認列及尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

虧損年度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
民國一〇二年度虧損核定數	\$ 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核定數	17,364	民國一一七年度
民國一〇八年度虧損申報數	248,248	民國一一八年度
民國一〇九年度虧損估計數	11,608	民國一一九年度
	<b>\$ 418,915</b>	

### (2)已認列之遞延所得稅資產

民國一〇九年度及一〇八年度遞延所得稅資產之變動如下：

	確定福利計畫	負債準備	未實現工程損失	虧損扣抵	其他	合計
民國109年1月1日	\$ 741	20,491	-	1,500	28,714	51,446
貸記(借記)損益表	88	9,577	-	395	(6,994)	3,066
民國109年12月31日	<b>\$ 829</b>	<b>30,068</b>		<b>1,895</b>	<b>21,720</b>	<b>54,512</b>
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	<b>\$ 741</b>	<b>20,491</b>	-	<b>1,500</b>	<b>28,714</b>	<b>51,446</b>

3.合併公司營利事業所得稅結算申報除捷群投資、頂天營造及冠慶機電已核定至民國一〇八年度；其餘營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇七年度。

### (二十)資本及其他權益

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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：

	109.12.31	108.12.31
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	270,473	254,535
處分資產增益	34,912	34,912
其他	26,398	26,112
	<b>\$ 1,396,097</b>	<b>1,379,873</b>

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

### 2. 保留盈餘

依本公司章程規定，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。截至民國一〇九年十二月三十一日，特別盈餘公積餘額為25,804千元。

#### (3) 盈餘分配

本公司分別於民國一〇九年六月十九日及一〇八年六月十日經股東常會決議民國一〇八年度及一〇七年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	108年度		107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	\$ 1.50	<u>755,687</u>	1.00	<u>503,791</u>

### 3. 庫藏股

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，合併公司持有本公司股票情形如下：

單位：千股

子公司名稱	109.12.31			108.12.31		
	股數	帳面價值	市價	股數	帳面價值	市價
根基營造	500	\$ 1,222	16,825	500	1,222	15,950
捷群投資	8,518	55,384	286,646	8,518	55,384	271,739
冠慶機電	1,607	14,590	54,076	1,607	14,590	51,263
	<u>10,625</u>	<u>\$ 71,196</u>	<u>357,547</u>	<u>10,625</u>	<u>71,196</u>	<u>338,952</u>



## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 4.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109年1月1日餘額	\$ (26,264)	460	(5,049)	(30,853)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	(2,257)	-	(429)	(2,686)
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	-	214	(62)	152
民國109年12月31日餘額	<u>\$ (28,521)</u>	<u>674</u>	<u>(5,540)</u>	<u>(33,387)</u>
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	<u>\$ (26,264)</u>	<u>460</u>	<u>(5,049)</u>	<u>(30,853)</u>

### (廿一)每股盈餘

民國一〇九年度及一〇八年度合併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

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	<u>\$ 3,353,971</u>	<u>1,283,526</u>

##### (2)普通股加權平均流通在外股數

	<u>109年度</u>	<u>108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>\$ 6.80</u>	<u>2.60</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>109年度</u>	<u>108年度</u>
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(稀釋)	<u>\$ 3,353,971</u>	<u>1,283,526</u>

##### (2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	<u>109年度</u>	<u>108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	2,497	1,049
12月31日普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	<u>495,663</u>	<u>494,215</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 6.77</u>	<u>2.60</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(廿二)客戶合約之收入

1.收入之細分

	109年度			合 計
	建設部門	營造部門	百貨部門	
主要地區市場：				
臺 灣	<u>\$ 17,181,862</u>	<u>8,822,340</u>	<u>1,341,203</u>	<u>27,345,405</u>
主要產品/服務線：				
房地銷售收入	\$ 16,776,116	-	-	16,776,116
工程合約收入	384,452	8,819,618	-	9,204,070
專櫃淨額收入	-	-	1,099,596	1,099,596
勞務提供收入	9,590	-	31,211	40,801
租賃收入	11,704	2,722	86,242	100,668
其他收入	-	-	124,154	124,154
	<u>\$ 17,181,862</u>	<u>8,822,340</u>	<u>1,341,203</u>	<u>27,345,405</u>
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品	\$ 16,785,706	-	1,283,982	18,069,688
隨時間逐步移轉之收入	11,704	2,722	57,221	71,647
隨時間逐步移轉之工程	384,452	8,819,618	-	9,204,070
	<u>\$ 17,181,862</u>	<u>8,822,340</u>	<u>1,341,203</u>	<u>27,345,405</u>
	108年度			
	建設部門	營造部門	百貨部門	合 計
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>
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>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 合約餘額

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.1.1</u>
應收帳款	\$ 2,225,979	1,412,568	1,427,636
減：備抵損失	-	-	-
合 計	<u>\$ 2,225,979</u>	<u>1,412,568</u>	<u>1,427,636</u>
合約資產－工程	\$ 1,671,567	1,349,793	1,028,330
減：備抵損失	-	-	-
合 計	<u>\$ 1,671,567</u>	<u>1,349,793</u>	<u>1,028,330</u>
合約負債－工程	\$ 1,247,902	930,947	633,903
合約負債－房地銷售	4,257,365	5,177,387	3,937,293
合約負債－健身房	10,243	10,137	9,158
合約負債－紅利點數	11,927	16,828	9,676
合約負債－禮券	58,210	52,039	-
合 計	<u>\$ 5,585,647</u>	<u>6,187,338</u>	<u>4,590,030</u>

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(四)。

民國一〇九年及一〇八年一月一日合約負債期初餘額於民國一〇九年度及一〇八年度認列為收入之金額分別為1,289,250千元及397,232千元。

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。爰民國一〇九年度及一〇八年度並無其他重大變動情形。

截至民國一〇九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384,925千元，均已實際交付各銀行信託專戶內，帳列其他金融資產－流動項下。相關信託專戶內容如下：

<u>工程代號</u>	<u>109.12.31</u>
105A	\$ 20,596
950B	<u>364,329</u>
	<u>\$ 384,925</u>

(廿三) 員工及董事酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥不低於0.5%為員工酬勞及不高於2%為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

本公司民國一〇九年度及一〇八年度員工酬勞估列金額分別為70,829千元及30,433千元，董事酬勞估列金額分別為70,829千元及30,433千元，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，並列報為民國一〇九年度及一〇八年度之營業費用。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一〇九年度及一〇八年度合併財務報告估列金額並無差異。

### (廿四)營業外收入及支出

#### 1.利息收入

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之利息收入明細如下：

	<b>109年度</b>	<b>108年度</b>
銀行存款(含短票息)	\$ 10,443	12,842
放款及應收款	8,394	5,971
工程存出保證金(含押金)	1,089	1,431
其他利息收入	1,110	56
	<b>\$ 21,036</b>	<b>20,300</b>

#### 2.其他收入

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之其他收入明細如下：

	<b>109年度</b>	<b>108年度</b>
股利收入	\$ 3,435	3,456

#### 3.其他利益及損失

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之其他利益及損失明細如下：

	<b>109年度</b>	<b>108年度</b>
外幣兌換利益(損失)	\$ 921	(3,895)
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨(損)益	(5,918)	6,699
處分不動產、廠房及設備利益	95	80
其他支出	(19,707)	(11,354)
租金收入	877	625
其他收入	75,845	34,938
補助收入	18,178	-
減損損失	(8,000)	(98,000)
減損損失迴轉	-	113,110
	<b>\$ 62,291</b>	<b>42,203</b>

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 4.財務成本

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之財務成本明細如下：

	109年度	108年度
利息費用		
銀行借款	\$ 388,189	475,585
支付代金利息	186	225
聯貸案主辦費	4,875	750
公司債利息及手續費	88,405	86,563
其他財務費用	61,469	51,678
其他	1,102	824
減：利息資本化	(177,430)	(165,200)
	\$ 366,796	450,425

### (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>109年12月31日</b>						
非衍生金融負債						
長短期借款	\$ 17,476,351	17,992,481	9,762,165	6,525,559	707,412	997,345
普通公司債(含一年內到期)	5,500,000	5,612,975	1,506,775	2,045,975	2,060,225	-
應付票據、帳款及其他應付款	6,712,402	6,712,402	4,818,007	1,894,395	-	-
存入保證金	94,419	94,419	-	94,419	-	-
長期負債(含一年內)及其他非流動負債	65,344	66,138	16,667	33,069	16,402	-
租賃負債	3,680,953	4,344,263	221,697	482,113	473,602	3,166,851
	\$ 33,529,469	34,822,678	16,325,311	11,075,530	3,257,641	4,164,196

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	帳面金額	合 約 現金流量	一年 以內	1-3年	3-5年	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	6,046,999	6,046,999	4,554,534	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>
	<u>\$ 34,854,563</u>	<u>36,409,507</u>	<u>11,910,925</u>	<u>13,434,737</u>	<u>7,598,423</u>	<u>3,465,422</u>

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

### 3.利率分析

合併公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

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

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之稅前淨利將減少或增加174,764千元及212,904千元，考量利息資本化後之淨利將減少或增加117,787千元及155,772千元，主因係合併公司有變動利率借款。

### 4.其他價格風險

如報導日權益證券價格變動(兩期分析係採用相同基礎，且假設其他變動因素不變)，對綜合損益項目之影響如下：

報導日證券價格	109年度		108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%	\$ <u>873</u>	<u>6,766</u>	<u>858</u>	<u>9,756</u>
下跌10%	\$ <u>(873)</u>	<u>(6,766)</u>	<u>(858)</u>	<u>(9,756)</u>

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 5.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:

	109.12.31				
	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	\$ 67,661	67,661	-	-	67,661
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 8,731	495	-	8,236	8,731
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$11,510,749	-	-	-	-
應收票據及帳款	2,226,837	-	-	-	-
其他金融資產-流動	2,262,304	-	-	-	-
其他金融資產-非流動	132,280	-	-	-	-
小 計	16,132,170	-	-	-	-
合 計	<b>\$16,208,562</b>	<b>68,156</b>	-	<b>8,236</b>	<b>76,392</b>
按攤銷後成本衡量之金融負債					
長短期借款	\$17,476,351	-	-	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	6,712,402	-	-	-	-
應付公司債(含一年內)	5,500,000	-	-	-	-
長期應付款(含一年內)	65,344	-	-	-	-
租賃負債(含一年內)	3,680,953	-	-	-	-
存入保證金	94,419	-	-	-	-
合 計	<b>\$33,529,469</b>	-	-	-	-
	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	<b>\$11,355,132</b>	<b>98,219</b>	-	<b>7,923</b>	<b>106,142</b>

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				
	帳面金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
按攤銷後成本衡量之金融負債					
長短期借款(含一年內到期)	\$21,290,399	-	-	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	6,046,999	-	-	-	-
應付公司債	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	<u>\$34,854,563</u>	-	-	-	-

(2)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(2.1)非衍生金融工具

金融工具如有活絡市場公開報價時，則以活絡市場之公開報價為公允價值。主要交易所及經判斷為熱門券之中央政府債券櫃台買賣中心公告之市價，皆屬上市(櫃)權益工具及有活絡市場公開報價之債務工具公允價值之基礎。

若能及時且經常自交易所、經紀商、承銷商、產業公會、訂價服務機構或主管機關取得金融工具之公開報價，且該價格代表實際且經常發生之公平市場交易者，則該金融工具有活絡市場公開報價。如上述條件並未達成，則該市場視為不活絡。一般而言，買賣價差甚大、買賣價差顯著增加或交易量甚少，皆為不活絡市場之指標。

合併公司持有之金融工具如屬有活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

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

合併公司持有之金融工具如屬無活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

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



冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(3)第三等級之變動明細表

	透過其他綜合損益 按公允價值衡量		
	無公開報價 之權益工具	債券投資	合計
民國109年1月1日	\$ 7,923	-	7,923
民國109年12月31日	\$ 8,236	-	8,236
民國108年1月1日	\$ 7,245	-	7,245
民國108年12月31日	\$ 7,923	-	7,923

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)」，其中與民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日仍持有之資產相關者如下：

	109年度	108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)」)	\$ 313	678

(4)重大不可觀察輸入值(第三等級)之公允價值衡量之量化資訊

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

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

重大不可觀察輸入值之量化資訊列表如下：

項目	評價技術	重大不可觀察輸入值	重大不可觀察輸入值與公允價值關係
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—無活絡市場之權益工具投資	可類比上市上櫃公司法	<ul style="list-style-type: none"> <li>本益比乘數(109.12.31及108.12.31分別為22.3及10.6)</li> <li>缺乏市場流通性折價(109.12.31及108.12.31皆為15%)</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>

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (5)對第三等級之公允價值衡量，公允價值對合理可能替代假設之敏感度分析

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
<b>民國109年12月31日</b>						
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%	-	-	219	(219)
無活絡市場之權益工具投資	流通性折價	10%	-	-	284	(284)
<b>108年12月31日</b>						
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)

### (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，於民國一〇九年度及一〇八年度公允價值之等級並無變動，故於民國一〇九年度及一〇八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。

### 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。

## 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。合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之收入皆係來自於國內客戶銷售；合併公司百貨部門之應收帳款主係因信用卡交易產生之應收金融機構款項、營造部門應收帳款係承攬工程之應收工程款及建設部門所產生之應收房地款等；而應收金融機構款會直接撥付予合併公司、應收工程款必要時要求對方提供擔保或保證，而應收房地款之往來對象多為一般個人，收受款項主係以匯款、收現票及銀行房地融資款撥付等方式，故相關之信用風險低。

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

#### (2)投 資

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

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (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。截至民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，合併公司均未提供上述背書保證。

### 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。

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。

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

民國一〇九年度合併公司之資本管理策略與民國一〇八年度一致，即維持負債資本比率於60%至70%之間，確保能以合理之成本進行融資。民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
負債總額	\$ 40,011,484	41,412,056
減：現金及約當現金	(11,510,749)	(6,229,385)
淨負債	28,500,735	35,182,671
權益總額	17,365,557	14,412,909
調整後資本	<b>\$ 45,866,292</b>	<b>49,595,580</b>
負債資本比率	<b>62.14%</b>	<b>70.94%</b>

### (廿八)非現金交易之投資及籌資活動

合併公司於民國一〇九年度及一〇八年度之非現金交易投資及籌資活動如下：  
以租賃方式取得使用權資產，請詳附註六(九)。

## 七、關係人交易

### (一)關係人名稱及關係

於本合併財務報告之涵蓋期間內與合併公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與合併公司之關係
財團法人冠德玉山教育基金會	其董事長與本公司董事長係二親等關係

### (二)與關係人間之交易事項

1. 合併公司於民國一〇九年度及一〇八年度捐贈予其他關係人分別為15,000千元及10,500千元，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；民國一〇九年度及一〇八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。

### (三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	<b>109年度</b>	<b>108年度</b>
短期員工福利	\$ 162,919	103,326
退職後福利	280	285
	<b>\$ 163,199</b>	<b>103,611</b>

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 八、質押之資產

合併公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	109.12.31	108.12.31
待售房地	銀行借款	\$ 9,225,920	9,081,604
營建用地	"	211,953	211,953
在建房地	"	9,491,628	13,471,475
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	6,423,080	6,514,072
其他金融資產-流動	銀行借款、價金信託、履約保證金及應付公司債	1,687,965	2,911,788
其他金融資產-非流動	履約保證及信託	110,594	60,893
		<b><u>\$ 27,151,140</u></b>	<b><u>32,251,785</u></b>

註：合併公司民國一〇九年及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：

	109.12.31	108.12.31
承攬工程契約總額	<b><u>\$ 33,736,689</u></b>	<b><u>20,912,565</u></b>
已收取金額	<b><u>\$ 14,977,670</u></b>	<b><u>6,728,027</u></b>

2.合併公司與客戶簽訂之預售及成屋銷售合約價款如下：

	109.12.31	108.12.31
已簽訂之銷售合約價款	<b><u>\$ 11,127,512</u></b>	<b><u>14,898,155</u></b>
已依約收取金額	<b><u>\$ 4,257,365</u></b>	<b><u>5,177,387</u></b>

3.合併公司於民國一〇九年及一〇八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：

	109.12.31	108.12.31
存出保證金	<b><u>RMB -</u></b>	<b><u>RMB 12,000</u></b>
存出保證票據	<b><u>\$ 232,550</u></b>	<b><u>172,550</u></b>

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意向書，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.合併公司分別於民國一一〇年一月、一〇九年十二月及一〇九年一月、一〇八年十二月經董事會通過，擬捐助「財團法人冠德玉山教育基金會」，並承諾於民國一一〇年度及一〇九年度皆捐贈15,000千元，以作為該基金會推展會務之用。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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：

	109.12.31	108.12.31
存出保證金	\$ 540,740	538,675
存出保證票據	\$ 1,138,095	982,599

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。

雙方於民國一〇八年六月二十八日經仲裁調解完成，解除租賃合約，並於民國一〇八年七月完成商場點交，截至一〇九年十二月三十一日保證金皆已收回，相關損益皆已入帳。

8.合併公司申請經濟部科技研究發展專案取得之補助款為10,500千元，相對提供之同額履約保證函，待計畫結束後六個月結束通過，始得退回，截至一〇九年十二月三十一日已退回8,000千元。

(二)或有負債：

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。

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	109年度			108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	492,997	651,388	1,144,385	430,607	531,778	962,385
勞健保費用	35,926	35,393	71,319	38,139	34,500	72,639
退休金費用	16,428	19,141	35,569	16,690	18,686	35,376
其他員工福利費用	1,027	37,565	38,592	232	32,916	33,148
折舊費用	7,930	388,761	396,691	4,512	356,697	361,209
攤銷費用	-	10,223	10,223	-	14,639	14,639

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇九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	\$ 6,138,218	14,192	14,192	14,192	-	0.46 %	6,138,218	N	Y	N
2	頂天營造	冠德建設	母子公司	54,187	14,192	14,192	14,192	-	26.19 %	54,187	N	Y	N
2	"	根基營造	母子公司	8,128,105	1,376,500	1,376,500	1,376,500	-	2,540.28 %	16,256,210	N	Y	N
3	環球購物	冠友生活	3	2,945,699	200,000	200,000	5,000	-	4.07 %	5,891,398	Y	N	N
3	"	冠權生活	2	2,945,699	210,000	155,000	70,000	-	3.16 %	5,891,398	Y	N	N

註一：背書保證者與被背書保證對象之關係：

- (1) 有業務往來之公司。
- (2) 公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (3) 直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (4) 公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。
- (5) 基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。
- (6) 因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。
- (7) 同業間依消費者保護法規從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

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

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

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

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

註六：上列交易於編製合併財務報表時業已沖銷。



## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 3. 期末持有有價證券情形(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	23,622	- %	23,622	- %	
"	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	2,411	0.20 %	2,411	0.20 %	
"	股票－公信	-	"	29	495	0.05 %	495	0.05 %	
捷群公司	股票－富邦金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	472	22,043	- %	22,043	- %	
"	股票－永豐金	-	"	211	2,417	- %	2,417	- %	
"	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	19,579	- %	19,579	- %	
"	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	5,825	0.59 %	5,825	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：無。

### 5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

取得之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
環球購物	使用權資產	109.04	933,460	不適用	交通部鐵道局	非關係人	-	-	-	-	投標	營業目的使用	無
冠德建設	松昌段	109.08	1,485,865	1,485,865	裕毛屋企業股份有限公司	非關係人	-	-	-	-	鑑價	規劃興建	無

### 6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面價值	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
冠德建設	存貨－待售房地	109.03	係出售存貨，故不適用	不適用	693,052	693,052	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-103G等	5,733,902	66.88 %	50%為即期、50%為90天或100%為即期、100%為90天	約當	與一般略長	(1,908,630)	74.60 %	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	(5,733,902)	(37.99) %	依合約逐期收款或與一般交易相當	"	"	1,908,630	48.95 %	"
根基營造	頂天營造	對根基營造採權益法評價之投資公司	043A等	195,988	1.50 %	依合約逐期付款或與一般交易相當	"	約當	(19,719)	(0.50) %	"
根基營造	冠慶機電	"	023A等	128,132	0.98 %	"	"	"	(32,994)	(0.83) %	"
頂天營造	根基營造	"	043A等	(195,988)	(100.00) %	依合約逐期收款或與一般交易相當	"	"	19,719	100.00 %	"
冠慶機電	"	"	023A等	(128,132)	(70.17) %	"	"	"	32,994	68.55 %	"

註一：係指本期計價金額。

註二：上列交易於編製合併財務報表時業已沖銷。

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

帳列應收款項之公司	交易對象	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期後收回金額	提列備抵損失金額
					金額	處理方式		
根基營造	冠德公司	對根基營造採權益法評價之投資公司	1,908,630	2.76	-	-	507,020	-

9.從事衍生工具交易：無。

10.母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人關係	交易往來情形			佔合併總營業收入或總資產之比率
				科目	金額	交易條件	
0	本公司	根基營造	1	營建成本	5,304,012	50%為即期、50%為90天或100%即期、100%為90天	19.40 %
0	本公司	根基營造	1	待售房地	211,667	50%為即期、50%為90天或100%即期、100%為90天	0.37 %
0	本公司	根基營造	1	在建房屋	206,014	50%為即期、50%為90天或100%即期、100%為90天	0.36 %
0	本公司	根基營造	1	應付票據及帳款-關係人	1,908,630	50%為即期、50%為90天或100%即期、100%為90天	3.33 %
1	根基營造	本公司	2	營業收入	5,304,012	50%為即期、50%為90天或100%即期、100%為90天	19.40 %
1	根基營造	本公司	2	營業成本	417,681	50%為即期、50%為90天或100%即期、100%為90天	1.53 %
1	根基營造	本公司	2	應收票據及帳款-關係人、合約資產	1,908,630	50%為即期、50%為90天或100%即期、100%為90天	3.33 %
2	環球購物	冠誠生活	3	應收帳款-關係人	48,246	一年一付	0.08 %
2	環球購物	冠誠生活	3	營業收入	44,477	一年一付	0.16 %
2	環球購物	冠友生活	3	營業收入	2,913	一年一付	0.01 %
3	冠誠生活	環球購物	3	應付帳款-關係人	48,246	一年一付	0.08 %
3	冠誠生活	環球購物	3	營業費用	44,477	一年一付	0.16 %
4	冠友生活	環球購物	3	營業費用	2,913	一年一付	0.01 %

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

註一、編號之填寫方式如下：

- 1.0代表母公司。
- 2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二、與交易人之關係種類標示如下：

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

註三、上列交易於編製合併財務季報表時業已沖銷。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇九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			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 %	723,754	34.18 %	626,440	257,349	子公司
"	環球購物	台灣	超級市場業、百貨公司業、國際貿易業、醫療器材批發及零售業等	3,209,395	3,209,395	320,105	84.02 %	4,149,825	84.02 %	348,418	292,730	"
"	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 %	160,104	51.00 %	77,771	39,663	"
根基營造	捷群投資	台灣	一般投資業	163,935	163,935	16,396	99.98 %	395,247	99.98 %	10,544	10,542	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 %	210,000	99.96 %	4,082	4,080	"
捷群投資	頂天營造	台灣	綜合營造業等	16,500	16,500	-	30.00 %	16,256	30.00 %	757	227	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 %	37,931	70.00 %	757	530	"
頂天營造	潤澤康資訊服務	台灣	資訊軟體服務及管理顧問等	15,000	15,000	1,400	46.67 %	20,507	46.67 %	1	-	採權益法投資
環球購物	冠誠生活	台灣	百貨公司業、超級市場業、無店面零售業等	98,000	98,000	9,800	49.00 %	153,826	49.00 %	77,771	38,108	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 %	952	3.70 %	(18,585)	(688)	孫公司
"	冠樺生活	台灣	百貨公司業、超級市場業、無店面零售業等	140,000	140,000	14,000	100.00 %	143,605	100.00 %	6,246	6,246	"
"	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)	213,766 (HKD54,435千元)	- (有限公司)	100.00 %	46,945	100.00 %	19,656	19,656	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 %	24,783	96.30 %	(18,585)	(17,897)	"

## 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	213,766 (CNY48,000)	- (CNY-)	- (CNY-)	213,766 (CNY48,000)	19,705 (HKD5,162)	100.00 %	- %	19,705 (HKD5,162)	47,274 (HKD12,871)	-

註：透過轉投資第三地區現有公司再投資大陸公司。

#### 2.赴大陸地區投資限額：

本期期末累計自台灣匯出 赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准 投資金額	依經濟部投審會規定 赴大陸地區投資限額
CNY 48,000	USD 11,100	9,142,741

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。

### (四)主要股東資訊：

單位：股

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
宇德投資股份有限公司		96,304,670	19.11 %
劉美朱		61,104,811	12.12 %

## 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。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

除每一營運部門之退休金費用係以現金支付予退休金計畫之基礎認列及衡量外，營運部門之會計政策皆與附註四所述之「重要會計政策之彙總說明」相同。

合併公司將部門間之銷售及移轉，視為與第三人間之交易。以現時市價衡量。

合併公司營運部門資訊及調節如下：

	109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	\$ 17,181,862	8,822,340	1,341,203	-	27,345,405
部門間收入	3,149	5,308,289	50,504	(5,361,942)	-
利息收入	9,081	8,280	3,675	-	21,036
收入總計	<u>\$ 17,194,092</u>	<u>14,138,909</u>	<u>1,395,382</u>	<u>(5,361,942)</u>	<u>27,366,441</u>
利息費用	\$ 258,244	3,009	105,543	-	366,796
折舊與攤銷	14,059	12,080	388,025	(7,250)	406,914
採用權益法之關聯企業 及合資損益之份額	589,742	1	19,523	(609,265)	1
應報導部門損益	<u>\$ 4,137,235</u>	<u>782,192</u>	<u>452,254</u>	<u>(482,882)</u>	<u>4,888,799</u>
資 產：					
採權益法之投資	\$ 5,033,683	20,507	179,561	(5,213,244)	20,507
非流動資產資本支出	6,490	80,717	52,645	-	139,852
應報導部門資產	<u>\$ 43,545,424</u>	<u>9,433,656</u>	<u>12,868,851</u>	<u>(8,470,890)</u>	<u>57,377,041</u>
應報導部門負債	<u>\$ 28,307,523</u>	<u>6,364,378</u>	<u>7,619,687</u>	<u>(2,280,104)</u>	<u>40,011,484</u>
	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>

## 冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

上述應報導部門資訊重大調節項目說明如下：

民國一〇九年度及一〇八年度之應報導部門收入合計數分別應銷除部門間收入5,361,942千元及5,680,787千元。

### (三)產品別及勞務別資訊

合併公司產品別及勞務別資訊請詳六(廿二)說明。

### (四)地區別資訊

合併公司無外銷交易之情形，爰不予以揭露地區別資訊。

### (五)主要客戶資訊

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

## 五、一〇九年度個體財務報告：



安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

台北市110615信義路5段7號68樓(台北101大樓)

68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,

Xinyi Road, Taipei City 110615, Taiwan (R.O.C.)

Telephone 電話 + 886 2 8101 6666

Fax 傳真 + 886 2 8101 6667

Internet 網址 home.kpmg/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一〇九年及一〇八年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇九年及一〇八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一〇九年及一〇八年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇九年及一〇八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一〇九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(十四)收入之認列；收入認列明細請詳個體財務報告附註六(二十)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，民國一〇九年度房地銷售收入佔該年度之營業收入達98%，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，收入之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。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；有關存貨項目說明，請詳個體財務報告附註六(五)存貨。

#### 關鍵查核事項之說明：

於民國一〇九年十二月三十一日，冠德建設股份有限公司存貨金額為28,851,383千元，佔總資產66%，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之影響，故其淨變現價值係仰賴管理階層主觀判斷或估計。因此存貨之評價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淨變現價值評估資料，檢視並抽核至市場可比較資料，如：冠德建設股份有限公司近期銷售之合約價格或內政部不動產實價登錄價格作比較；或取得個案投資報酬分析表，抽核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一〇九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

韓巧蓮



會計師：

簡若暉



證券主管機關：金管證審字第1090332798號  
核准簽證文號：(88)台財證(六)第18311號  
民國一一〇年三月二十六日



冠德建設股份有限公司  
資產負債表

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	109.12.31		108.12.31	
	金額	%	金額	%
<b>資產</b>				
<b>流動資產：</b>				
1100 現金及約當現金(附註六(一)及(廿三))	\$ 5,068,316	12	2,012,378	5
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二)及(廿三))	23,622	-	23,445	-
1141 合約資產－流動(附註六(二十))	394,633	1	151,622	-
1150 應收票據淨額(附註六(四)及(廿三))	355	-	2,157	-
1170 應收帳款淨額(附註六(四)、(二十)及(廿三))	1,232,054	3	233,089	1
1320 存貨(建設業適用)(附註六(五)及八)	28,851,383	66	32,659,659	75
1410 預付款項	43,744	-	78,029	-
1476 其他金融資產－流動(附註六(十一)、(二十)、(廿三)及八)	1,995,393	5	3,187,328	7
1479 其他流動資產－其他	22,199	-	12,688	-
1480 取得合約之增額成本－流動(附註六(十一))	121,038	-	144,525	-
	<u>37,752,737</u>	<u>87</u>	<u>38,504,920</u>	<u>88</u>
<b>非流動資產：</b>				
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(廿三))	2,906	-	2,659	-
1550 採用權益法之投資(附註六(六)及八)	5,033,683	11	4,553,884	10
1600 不動產、廠房及設備(附註六(七)及八)	280,130	1	280,822	1
1755 使用權資產(附註六(八))	3,884	-	4,101	-
1760 投資性不動產(附註六(九)、(十五)及八)	470,750	1	474,942	1
1780 無形資產(附註六(十))	1,334	-	2,274	-
1915 預付設備款	-	-	5,222	-
	<u>5,792,687</u>	<u>13</u>	<u>5,323,904</u>	<u>12</u>
	<u>\$ 43,545,424</u>	<u>100</u>	<u>\$ 43,828,824</u>	<u>100</u>
<b>負債及權益總計</b>				
<b>負債：</b>				
109.12.31	金額	%	金額	%
108.12.31	金額	%	金額	%
1100 短期借款(附註六(十二)及(廿三))	\$ 14,941,351	34	18,745,374	43
1110 合約負債－流動(附註六(二十))	4,264,068	10	5,195,802	12
1141 應付票據(附註六(廿三))	54,625	-	36,026	-
1150 應付票據－關係人(附註六(廿三)及七)	1,119,596	3	1,287,602	3
1170 應付帳款(附註六(廿三))	595,097	1	470,113	1
1320 應付帳款－關係人(附註六(廿三)及七)	789,034	2	647,267	2
1410 其他應付款(附註六(廿三))	459,050	1	121,079	-
1476 本期所得稅負債	496,701	1	6,242	-
1479 員工福利負債準備－流動(附註六(十六))	2,849	-	3,104	-
1480 租賃負債－流動(附註六(十四)及(廿三))	3,924	-	4,108	-
一年或一營業週期內到期或執行費回權公司債(附註六(十三)及(廿三))	1,500,000	4	-	-
其他流動負債－其他	43,054	-	145,842	-
	<u>24,269,349</u>	<u>56</u>	<u>26,662,559</u>	<u>61</u>
<b>非流動負債：</b>				
1550 應付公司債(附註六(十三)及(廿三))	4,000,000	9	4,500,000	10
1600 淨確定福利負債－非流動(附註六(十六))	5,979	-	6,681	-
1755 存入保證金(附註六(廿三))	3,447	-	3,418	-
1760 其他非流動負債－其他	28,748	-	28,662	-
	<u>4,038,174</u>	<u>9</u>	<u>4,538,761</u>	<u>10</u>
	<u>28,307,523</u>	<u>65</u>	<u>31,201,320</u>	<u>71</u>
<b>權益(附註六(十八))：</b>				
股本	5,037,910	12	5,037,910	12
資本公積	1,396,097	3	1,379,873	3
保留盈餘	8,902,937	20	6,306,721	14
其他權益	(27,847)	-	(25,804)	-
庫藏股票	(71,196)	-	(71,196)	-
	<u>15,237,901</u>	<u>35</u>	<u>12,627,504</u>	<u>29</u>
<b>負債及權益總計</b>	<u>\$ 43,545,424</u>	<u>100</u>	<u>\$ 43,828,824</u>	<u>100</u>

(請詳閱後附個體財務報告附註)



會計主管：張淑蓮



經理人：洪錦欽



董事長：馬志綱

## 冠德建設股份有限公司

## 綜合損益表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	109年度		108年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十五)及(二十))	\$ 17,185,011	100	8,117,436	100
5000 營業成本(附註六(五))	12,601,628	73	6,085,189	75
營業毛利	4,583,383	27	2,032,247	25
5920 減: 已實現銷貨損益	85	-	85	-
營業毛利	4,583,298	27	2,032,162	25
營業費用(附註六(廿一)及七):				
6100 推銷費用	425,871	3	390,095	5
6200 管理費用	385,729	2	312,309	4
	811,600	5	702,404	9
營業淨利	3,771,698	22	1,329,758	16
營業外收入及支出:				
7100 利息收入(附註六(廿二))	9,081	-	9,510	-
7010 其他收入(附註六(廿二))	1,243	-	1,211	-
7020 其他利益及損失(附註六(廿二))	23,715	-	9,674	-
7050 財務成本(附註六(廿二))	(258,244)	(2)	(342,771)	(4)
7070 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	589,742	4	453,404	6
	365,537	2	131,028	2
繼續營業部門稅前淨利	4,137,235	24	1,460,786	18
7950 減: 所得稅費用(附註六(十七))	783,264	5	177,260	2
本期淨利	3,353,971	19	1,283,526	16
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	(2,502)	-	(284)	-
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	247	-	(366)	-
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	401	-	772	-
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	(2,257)	-	(354)	-
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	(4,111)	-	(232)	-
本期綜合損益總額	\$ 3,349,860	19	1,283,294	16
每股盈餘(附註六(十九))				
9750 基本每股盈餘(元)	\$ 6.80		2.60	
9850 稀釋每股盈餘(元)	\$ 6.77		2.60	

(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  
權益變動表

民國一〇九年及一〇八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	國外營運機構財務報表換算之兌換差	其他權益項目		庫藏股票	權益總計
	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘			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	國外營運機構財務報表換算之兌換差		
普通股	5,037,910	1,368,865	1,637,699	32,521	5,226,960	(25,910)	364	(71,196)	11,836,993	
	-	-	-	3,856,740	1,283,526	-	-	-	1,283,526	
	-	-	-	1,283,526	26	(354)	96	-	(232)	
	-	-	-	1,283,552	1,283,552	(354)	96	-	1,283,294	
	-	-	50,724	-	(50,724)	-	-	-	-	
	-	-	-	(6,975)	6,975	-	-	-	-	
	-	-	-	(503,791)	(503,791)	-	-	-	(503,791)	
	-	11	-	-	-	-	-	-	11	
	-	10,626	-	-	-	-	-	-	10,626	
	-	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	6,306,721	(26,264)	460	(71,196)	12,627,504	
本期淨利	-	-	-	-	3,353,971	-	-	-	3,353,971	
本期其他綜合損益	-	-	-	(2,068)	(2,068)	(2,257)	214	-	(4,111)	
本期綜合損益總額	-	-	-	-	3,351,903	(2,257)	214	-	3,349,860	
盈餘指撥及分配：										
提列法定盈餘公積	-	-	128,355	-	(128,355)	-	-	-	-	
提列特別盈餘公積	-	-	-	258	(258)	-	-	-	-	
普通股現金股利	-	-	-	(755,687)	(755,687)	-	-	-	(755,687)	
採用權益法認列之關聯企業及合資之變動數	-	18	-	-	-	-	-	-	18	
發放子公司股利調整資本公積	-	15,938	-	-	-	-	-	-	15,938	
逾時效未領股利	-	268	-	-	-	-	-	-	268	
民國一〇九年十二月三十一日餘額	5,037,910	1,396,097	1,816,778	25,804	8,902,937	(28,521)	674	(71,196)	15,237,901	

(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

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	109年度	108年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 4,137,235	1,460,786
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	13,119	11,522
攤銷費用	940	466
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(利益)損失	(177)	328
利息費用	258,244	342,771
利息收入	(9,081)	(9,510)
股利收入	(1,243)	(1,211)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資利益之份額	(589,742)	(453,404)
處分及報廢不動產、廠房及設備利益	(164)	(81)
收益費損項目合計	(328,104)	(109,119)
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
合約資產增加	(243,011)	(151,622)
應收票據減少(增加)	1,802	(2,157)
應收帳款(增加)減少	(998,965)	267,257
存貨減少	3,985,706	390,063
預付款項減少	34,285	206,285
其他金融資產—流動減少(增加)	1,191,935	(1,246,938)
其他流動資產(增加)減少	(9,511)	6,008
取得合約之增額成本減少(增加)	23,487	(41,175)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	3,985,728	(572,279)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債(減少)增加	(931,734)	1,258,509
應付票據增加	18,599	27,076
應付票據—關係人減少	(168,006)	(612,349)
應付帳款增加(減少)	124,984	(39,952)
應付帳款—關係人增加(減少)	141,767	(133,451)
其他應付款增加(減少)	336,777	(23,793)
員工福利負債—流動(減少)增加	(255)	393
存入保證金增加	29	1,607
其他流動負債(減少)增加	(102,788)	15,795
淨確定福利負債減少	(3,204)	(4,714)
其他非流動負債增加	86	84
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(583,745)	489,205
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	3,401,983	(83,074)
調整項目合計	3,073,879	(192,193)
營運產生之現金流入	7,211,114	1,268,593
支付之所得稅	(292,805)	(236,589)
營業活動之淨現金流入	6,918,309	1,032,004

## 冠德建設股份有限公司

## 現金流量表(續)

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	109年度	108年度
<b>投資活動之現金流量：</b>		
取得不動產、廠房及設備	(6,490)	(1,199)
處分不動產、廠房及設備	164	1,429
取得無形資產	-	(1,603)
預付設備款減少	5,222	-
收取之利息	9,081	9,510
收取之股利	125,286	134,434
<b>投資活動之淨現金流入</b>	<u>133,263</u>	<u>142,571</u>
<b>籌資活動之現金流量：</b>		
短期借款增加	6,843,595	8,938,885
短期借款減少	(10,647,618)	(9,378,019)
應付短期票券增加	1,010,000	479,000
應付短期票券減少	(1,010,000)	(479,000)
發行公司債	1,000,000	1,000,000
償還公司債	-	(1,000,000)
租賃本金償還	(1,712)	(234)
發放現金股利	(755,687)	(503,791)
支付之利息	(434,212)	(512,821)
<b>籌資活動之淨現金流出</b>	<u>(3,995,634)</u>	<u>(1,455,980)</u>
本期現金及約當現金增加(減少)數	3,055,938	(281,405)
期初現金及約當現金餘額	<u>2,012,378</u>	<u>2,293,783</u>
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 5,068,316</u>	<u>2,012,378</u>

(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**  
**個體財務報告附註**  
**民國一〇九年度及一〇八年度**  
(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一一〇年三月二十六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

本公司自民國一〇九年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對個體財務報告未造成重大影響。

- 國際財務報導準則第三號之修正「業務之定義」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號及國際財務報導準則第七號之修正「利率指標變革」
- 國際會計準則第一號及國際會計準則第八號之修正「重大之定義」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

本公司評估適用下列自民國一一〇年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對個體財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第四號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第九號之延長」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號、國際財務報導準則第七號、國際財務報導準則第四號及國際財務報導準則第十六號之修正「利率指標變革—第二階段」

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

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

<u>新發布或修訂準則</u>	<u>主要修訂內容</u>	<u>理事會發布 之生效日</u>
國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」	修正條文係為提升準則應用之一致性，以協助企業判定不確定清償日之債務或其他負債於資產負債表究竟應分類為流動(於或可能於一年內到期者)或非流動。  修正條文亦闡明企業可能以轉換為權益來清償之債務之分類規定。	2023.1.1



## 冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

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

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際會計準則第十六號之修正「不動產、廠房及設備－達到預定使用狀態前之價款」
- 國際會計準則第37號之修正「虧損性合約－履行合約之成本」
- 國際財務報導準則2018-2020週期之年度改善
- 國際財務報導準則第三號之修正「對觀念架構之引述」
- 國際會計準則第一號之修正「會計政策之揭露」
- 國際會計準則第八號之修正「會計估計之定義」

### 四、重大會計政策之彙總說明

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

#### (一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照「證券發行人財務報告編製準則」編製。

#### (二) 編製基礎

##### 1. 衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本個體財務報告係依歷史成本為基礎編製：

- (1) 依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產；
- (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(十五)所述之上限影響數衡量。

##### 2. 功能性貨幣及表達貨幣

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

#### (三) 外幣

##### 1. 外幣交易

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。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個體財務報告附註(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關聯企業或合資之投資時，相關累計兌換差額則按比例重分類至損益。

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

### (四) 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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

1. 預期於其正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗；
2. 主要為交易目的而持有該資產；
3. 預期於報導期間後十二個月內實現該資產；或
4. 該資產為現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到其他限制者除外。

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

1. 預期將於正常營業週期中清償該負債；
2. 主要為交易目的而持有該負債；
3. 預期將於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或
4. 未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

### (五) 現金及約當現金

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

### (六) 金融工具

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。

## 冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 1. 金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，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。

#### (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。

## 冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (4) 金融資產減損

本公司針對按攤銷後成本衡量之金融資產(包括現金及約當現金、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。

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。

## 冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (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)。

### (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。

## 冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (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。

#### 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。

## 冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

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

#### 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。

## 冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

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。



## 冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

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。

## (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)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。

## 冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減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。

### (十四)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。

##### (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。

## 冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

## (十五)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。

## 冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

## (十六)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
  - (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；或在變成很有可能足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

## 冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (十七)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。

### (十八)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。

以下假設及估計之不確定性具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之重大風險，且已反映新冠病毒疫情所造成之影響，其相關資訊如下：

### 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。

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。

## 冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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(廿三)，金融工具。

### 六、重要會計項目之說明

#### (一)現金及約當現金

	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
現金及零用金	\$ 323	252
銀行存款		
支票存款	2,086,133	670,405
活期存款	155,917	13,781
約當現金	2,825,943	1,327,940
現金流量表所列之現金及約當現金	<b>\$ 5,068,316</b>	<b>2,012,378</b>

上述約當現金係短期票券，其到期區間分別為民國一一〇年二月及民國一〇九年二月，利率區間分別為0.24%~0.28%及0.52%~0.55%。

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(廿三)。

#### (二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
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	<b>\$ 23,622</b>	<b>23,445</b>

按公允價值再衡量認列於損益之金額請詳附註六(廿三)。

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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

	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
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	\$ 495	656
國內非上市(櫃)公司股票－永儲	2,411	2,003
合    計	<b>\$ 2,906</b>	<b>2,659</b>

##### 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，於民國一〇九年度及一〇八年度認列之股利收入為232千元及200千元。

本公司民國一〇九年度及一〇八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。

## 冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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(廿三)。

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

	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
應收票據—營業而發生	\$ 355	2,157
應收帳款—按攤銷後成本衡量	1,232,054	233,089
	<b>\$ 1,232,409</b>	<b>235,246</b>

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：

	<b>109.12.31</b>		
	應收票據及帳 款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 1,232,409	-	-
	<b>108.12.31</b>		
	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	-	-

民國一〇九年度及一〇八年度並無提列呆帳損失及沖減迴轉之情形。

### (五)存 貨

	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
預付房地款	\$ 4,235	4,235
營建用地	2,766,445	1,239,027
在建房地	13,090,422	16,647,598
待售房地	12,990,281	14,768,799
合計	<b>\$ 28,851,383</b>	<b>32,659,659</b>

民國一〇九年度及一〇八年度因存貨出售而迴轉備抵跌價損失之金額分別為零元及30,262千元。

民國一〇九年度及一〇八年度，本公司在建房地分別依1.869%及2.101%之資本化利率計算，其利息資本化之金額，請詳附註六(廿二)。

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司將待售之法定車位信託予他人之金額皆為16,332千元。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
子公司	<u>\$ 5,033,683</u>	<u>4,553,884</u>

1.子公司

請參閱民國一〇九年度合併財務報告。

2.擔保

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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。

(七)不動產、廠房及設備

本公司民國一〇九年度及一〇八年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	<u>土 地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>租賃改良</u>	<u>其他設備 (含運輸及 其他設備)</u>	<u>總 計</u>
成本或認定成本：					
民國109年1月1日餘額	\$ 138,488	267,203	1,178	7,443	414,312
增 添	-	5,764	509	217	6,490
處 分	-	-	-	(1,930)	(1,930)
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 138,488</u>	<u>272,967</u>	<u>1,687</u>	<u>5,730</u>	<u>418,872</u>
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>
折舊及減損損失：					
民國109年1月1日餘額	\$ -	126,822	976	5,692	133,490
本年度折舊	-	6,021	288	873	7,182
處 分	-	-	-	(1,930)	(1,930)
民國109年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>132,843</u>	<u>1,264</u>	<u>4,635</u>	<u>138,742</u>
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>



冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

帳面金額：	土 地	房屋及建築	租賃改良	其他設備 (含運輸及 其他設備)	總 計
民國109年12月31日	\$ <u>138,488</u>	<u>140,124</u>	<u>423</u>	<u>1,095</u>	<u>280,130</u>
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>

民國一〇九年及一〇八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109年1月1日餘額	\$ 4,342
增 添	<u>1,528</u>
民國109年12月31日餘額	\$ <u>5,870</u>
民國108年1月1日餘額	\$ -
增 添	<u>4,342</u>
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109年1月1日餘額	\$ 241
提列折舊	<u>1,745</u>
民國109年12月31日餘額	\$ <u>1,986</u>
民國108年1月1日餘額	\$ -
本期折舊	<u>241</u>
民國108年12月31日餘額	\$ <u>241</u>
帳面價值：	
民國109年12月31日	\$ <u>3,884</u>
民國108年12月31日	\$ <u>4,101</u>

(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109年1月1日餘額	\$ <u>282,087</u>	<u>213,814</u>	<u>495,901</u>
民國109年12月31日餘額	\$ <u>282,087</u>	<u>213,814</u>	<u>495,901</u>
民國108年1月1日餘額	\$ <u>282,087</u>	<u>213,814</u>	<u>495,901</u>
民國108年12月31日餘額	\$ <u>282,087</u>	<u>213,814</u>	<u>495,901</u>
折舊及減損損失：			
民國109年1月1日餘額	\$ -	20,959	20,959
本年度折舊	-	<u>4,192</u>	<u>4,192</u>
民國109年12月31日餘額	\$ -	<u>25,151</u>	<u>25,151</u>

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	土地及改良物	房屋及建築	總計
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	\$ -	<b>20,959</b>	<b>20,959</b>
帳面金額：			
民國109年12月31日	\$ <b>282,087</b>	<b>188,663</b>	<b>470,750</b>
民國108年12月31日	\$ <b>282,087</b>	<b>192,855</b>	<b>474,942</b>
公允價值：			
民國109年12月31日			\$ <b>1,091,823</b>
民國108年12月31日			\$ <b>1,057,839</b>

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(十五)。

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。民國一〇九年度及一〇八年度所採用之收益率分別為1.85%及1.95%。

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司之投資性不動產提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(十)無形資產

本公司民國一〇九年度及一〇八年度無形資產之成本、攤銷及減損損失明細如下：

	電腦軟體成本
成本：	
民國109年1月1日餘額	\$ <b>11,098</b>
民國109年12月31日餘額	\$ <b>11,098</b>
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	\$ <b>11,098</b>
攤銷及減損損失：	
民國109年1月1日餘額	\$ 8,824
本期攤銷	940
民國109年12月31日餘額	\$ <b>9,764</b>

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	<u>電腦軟體成本</u>
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>
帳面價值：	
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 1,334</u>
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 2,274</u>

攤銷費用

民國一〇九年度及一〇八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>109年度</u>	<u>108年度</u>
營業費用	\$ <u>940</u>	<u>466</u>

(十一)其他金融資產－流動及取得合約之增額成本

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
其他金融資產－流動	\$ 1,995,393	3,187,328
取得合約之增額成本	<u>121,038</u>	<u>144,525</u>
	<u>\$ 2,116,431</u>	<u>3,331,853</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。

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，民國一〇九年度及一〇八年度分別認列246,654千元及132,950千元之推銷費用。

(十二)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
無擔保銀行借款	\$ 4,250,000	4,500,000
擔保銀行借款	<u>10,691,351</u>	<u>14,245,374</u>
合計	<u>\$ 14,941,351</u>	<u>18,745,374</u>
利率區間	<u>1.10%~2.44%</u>	<u>1.40%~2.55%</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。

## 冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (十三)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：

	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
有擔保普通公司債-流動	\$ 1,500,000	-
有擔保普通公司債-非流動	4,000,000	4,500,000
合 計	<b>\$ 5,500,000</b>	<b>4,500,000</b>

- 1.本公司於民國一〇九年十月七日發行有擔保普通公司債，金額為1,000,000千元，票面利率0.60%，發行期間為5年。
- 2.本公司於民國一〇八年十二月十二日發行有擔保普通公司債，金額為1,000,000千元，票面利率0.80%，發行期間為5年。
- 3.前述有擔保普通公司債提供擔保品情形說明，請詳附註八。

### (十四)租賃負債

本公司租賃負債之帳面金額如下：

	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
流動	\$ 3,924	4,108

到期分析請詳附註六(廿三)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

	<b>109年度</b>	<b>108年度</b>
租賃負債之利息費用	\$ 90	15
短期及低價值租賃之費用	\$ 22,137	51,128

認列於現金流量表之金額如下：

	<b>109年度</b>	<b>108年度</b>
租賃之現金流出總額	\$ 23,939	51,377

#### 其他租賃

本公司承租運輸設備之租賃期間為三年。另，本公司承租辦公設備及戶外定點廣告，該等租賃為短期及低價值標的租賃，本公司選擇適用豁免認列規定而不認列其相關使用權資產及租賃負債。

## 冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (十五)營業租賃

#### 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。

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>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
低於一年	\$ 10,526	10,526
一至二年	6,556	10,526
二至三年	4,571	6,556
三至四年	4,590	4,571
四至五年	4,820	4,590
五年以上	4,620	9,440
未折現租賃給付總額	<b>\$ 35,683</b>	<b>46,209</b>

民國一〇九年度及一〇八年度由投資性不動產產生之租金收入皆為10,526千元；另尚無發生重大維護及保養費用。

### (十六)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：

	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
確定福利義務現值	\$ 12,649	12,949
計畫資產之公允價值	(6,670)	(6,268)
淨確定福利義務負債	<b>\$ 5,979</b>	<b>6,681</b>

本公司員工福利負債明細如下：

	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
短期帶薪假負債	<b>\$ 2,849</b>	<b>3,104</b>

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。

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6,670千元。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。

## 冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (2) 確定福利義務現值之變動

本公司民國一〇九年度及一〇八年度確定福利義務現值變動如下：

	109年度	108年度
1月1日確定福利義務	\$ 12,949	12,805
當期服務成本及利息	93	147
淨確定福利負債(資產)再衡量數		
— 因財務假設變動所產生之精算損益	235	197
— 經驗調整	2,449	172
計畫已支付之福利	(3,077)	(372)
12月31日確定福利義務	\$ 12,649	12,949

### (3) 計畫資產公允價值之變動

本公司民國一〇九年度及一〇八年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

	109年度	108年度
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 6,268	1,694
利息收入	27	21
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)	183	84
已提撥至計畫之金額	3,269	4,841
計畫已支付之福利	(3,077)	(372)
12月31日計畫資產之公允價值	\$ 6,670	6,268

(4) 本公司民國一〇九年度及一〇八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

本公司民國一〇九年度及一〇八年度認列為損益之費用如下：

	109年度	108年度
確定福利義務之利息成本	\$ 93	147
淨確定福利負債(資產)之淨利息	(27)	(21)
	\$ 66	126

### (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：

	109年度	108年度
1月1日累積餘額	\$ (10,169)	(9,884)
本期認列	(2,502)	(285)
12月31日累積餘額	\$ (12,671)	(10,169)

## 冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (7)精算假設

本公司於財務報導結束日用以決定確定福利務現值之重大假設如下：

	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
折現率	0.80 %	1.00 %
未來薪資增加	1.75 %	1.75 %

本公司預計於民國一〇九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198千元。

確定福利計畫之加權平均存續期間為10.1年。

### (8)敏感度分析

民國一〇九年及一〇八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：

	<b>對確定福利義務之影響</b>	
	<b>增加</b>	<b>減少</b>
109年12月31日		
折現率(變動0.25%)	(293)	303
未來薪資增加(變動1%)	1,244	(1,119)
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)

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%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。

本公司民國一〇九年度及一〇八年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為4,168千元及4,260千元，業已提撥至勞工保險局。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十七)所得稅

1. 所得稅費用

本公司民國一〇九年度及一〇八年度費用明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 477,718	49,998
未分配盈餘加徵	19,664	8,777
調整前期之當期所得稅	(5,038)	13,791
土地增值稅	<u>290,920</u>	<u>104,694</u>
所得稅費用	<u>\$ 783,264</u>	<u>177,260</u>

本公司民國一〇九年度及一〇八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。

本公司民國一〇九年度及一〇八年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
稅前淨利	\$ 4,137,235	1,460,786
按本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 827,447	292,157
土地免稅所得	(214,210)	(155,448)
認列收入及成本時間點財稅差異	29,165	9,424
遞延利息支出之財稅差異	17,555	(2,428)
權益法認列之國內投資利益	(117,948)	(90,681)
透過損益按公允價值衡量之金融資產評價(利益)損失	(35)	66
遞延推銷費用之財稅差異	(21,343)	4,602
土地漲價總數額	(42,118)	-
前期低(高)估	(5,038)	13,791
土地增值稅	290,920	104,694
未分配盈餘加徵	19,664	8,777
其他	<u>(795)</u>	<u>(7,694)</u>
	<u>\$ 783,264</u>	<u>177,260</u>

2. 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一〇七年度。



## 冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (十八)資本及其他權益

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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>109.12.31</u>	<u>108.12.31</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	270,473	254,535
處分資產增益	34,912	34,912
其他	<u>26,398</u>	<u>26,112</u>
	<u>\$ 1,396,097</u>	<u>1,379,873</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。截至民國一〇九年十二月三十一日，特別盈餘公積餘額為25,804千元。

## 冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (3) 盈餘分配

本公司分別於民國一〇九年六月十九日及一〇八年六月十日經股東常會決議民國一〇八年度及一〇七年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	108年度		107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	\$ 1.50	755,687	1.00	503,791

### 3. 庫藏股

於民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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	109.12.31			108.12.31		
	股數	帳面價值	市價	股數	帳面價值	市價
根基營造	500	\$ 1,222	16,825	500	1,222	15,950
捷群投資	8,518	55,384	286,646	8,518	55,384	271,739
冠慶機電	1,607	14,590	54,076	1,607	14,590	51,263
	<b>10,625</b>	<b>\$ 71,196</b>	<b>357,547</b>	<b>10,625</b>	<b>71,196</b>	<b>338,952</b>

### 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109年1月1日餘額	\$ (26,264)	460
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	(2,257)	-	(2,257)
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	-	214	214
民國109年12月31日餘額	<b>\$ (28,521)</b>	<b>674</b>	<b>(27,847)</b>
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	<b>\$ (26,264)</b>	<b>460</b>	<b>(25,804)</b>

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十九)每股盈餘

民國一〇九年度及一〇八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

	<u>109年度</u>	<u>108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>3,353,971</u>	<u>1,283,526</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數

	<u>109年度</u>	<u>108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>6.80</u>	<u>2.60</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>109年度</u>	<u>108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>3,353,971</u>	<u>1,283,526</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	<u>109年度</u>	<u>108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	2,497	1,049
12月31日普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	<u>495,663</u>	<u>494,215</u>
稀釋每股盈餘	\$ <u>6.77</u>	<u>2.60</u>

(二十)客戶合約之收入

1.收入明細

民國一〇九年度及一〇八年度之收入明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
客戶合約所認列之收入	\$ 17,170,158	8,103,874
投資性不動產租金收入	14,853	13,562
	<u>\$ 17,185,011</u>	<u>8,117,436</u>

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 客戶合約所認列收入之細分

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
主要地區市場：		
臺灣	\$ <u>17,185,011</u>	<u>8,117,436</u>
主要產品/服務線：		
商品銷售(銷售房地)	\$ 16,776,116	7,848,371
工程合約收入	384,452	227,813
勞務提供收入	9,590	27,690
其他收入	<u>14,853</u>	<u>13,562</u>
	<u>\$ 17,185,011</u>	<u>8,117,436</u>
收入認列時點：		
於某一時點移轉之商品	\$ 16,785,706	7,876,061
隨時間逐步移轉之工程	384,452	227,813
隨時間逐步移轉之收入	<u>14,853</u>	<u>13,562</u>
合    計	<u>\$ 17,185,011</u>	<u>8,117,436</u>

3. 合約餘額

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.1.1</u>
應收帳款	\$ 1,232,054	233,089	500,346
減：備抵損失	-	-	-
合    計	<u>\$ 1,232,054</u>	<u>233,089</u>	<u>500,346</u>
合約資產－工程	\$ 394,633	151,622	-
減：備抵損失	-	-	-
合    計	<u>\$ 394,633</u>	<u>151,622</u>	<u>-</u>
合約負債－工程	\$ 6,703	18,415	-
合約負債－銷售房地	<u>4,257,365</u>	<u>5,177,387</u>	<u>3,937,293</u>
合    計	<u>\$ 4,264,068</u>	<u>5,195,802</u>	<u>3,937,293</u>

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(四)。

民國一〇九年及一〇八年一月一日合約負債期初餘額於民國一〇九年度及一〇八年度認列為收入之金額分別為1,289,250千元及397,232千元。

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，爰民國一〇九年度及一〇八年度並無其他重大變動情形。

## 冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

截至民國一〇九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384,925千元，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	109.12.31
105A	\$ 20,596
950B	364,329
	\$ 384,925

### (廿一)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。

本公司民國一〇九年度及一〇八年度員工酬勞估列金額分別為70,829千元及30,433千元，董事酬勞估列金額分別為70,829千元及30,433千元，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，並列報為民國一〇九年度及一〇八年度之營業費用。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一〇九年度及一〇八年度個體財務報告估列金額並無差異。

### (廿二)營業外收入及支出

#### 1.利息收入

本公司民國一〇九年度及一〇八年度之利息收入明細如下：

	109年度	108年度
銀行存款(含短票息)	\$ 6,906	8,079
工程存出保證金折現	1,065	1,431
其他	1,110	-
	\$ 9,081	9,510

#### 2.其他收入

本公司民國一〇九年度及一〇八年度之其他收入明細如下：

	109年度	108年度
股利收入	\$ 1,243	1,211

## 冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 3.其他利益及損失

本公司民國一〇九年度及一〇八年度之其他利益及損失明細如下：

	109年度	108年度
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益(損失)	\$ 177	(328)
處分資產利益	164	81
兌換損失	-	(4)
其他收入	33,017	20,018
其他支出	(9,643)	(10,093)
	\$ 23,715	9,674

### 4.財務成本

本公司民國一〇九年度及一〇八年度之財務成本明細如下：

	109年度	108年度
利息費用		
銀行借款及押金息	\$ 347,179	421,393
公司債利息及手續費	88,405	86,563
其他財務費用	90	15
減：利息資本化	(177,430)	(165,200)
	\$ 258,244	342,771

## (廿三)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
<b>109年12月31日</b>					
非衍生金融負債					
擔保銀行借款	\$ 10,691,351	10,931,211	7,525,439	3,304,827	100,945
無擔保銀行借款	4,250,000	4,379,017	1,822,632	2,556,385	-
應付票據、帳款及其他應付款(含關係人)	3,017,402	3,017,402	3,017,402	-	-
普通公司債(含一年內到期)	5,500,000	5,612,975	1,506,775	2,045,975	2,060,225
租賃負債	3,924	4,011	2,021	1,990	-
存入保證金	3,447	3,447	-	3,447	-
	\$ 23,466,124	23,948,063	13,874,269	7,912,624	2,161,170

## 冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

108年12月31日	帳面金額	合 約 現金流量	一 年 以 內	1-3年	3-5年
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(含關係人)	2,562,087	2,562,087	2,562,087	-	-
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>\$ 25,814,987</u>	<u>26,639,796</u>	<u>9,320,479</u>	<u>10,820,297</u>	<u>6,499,020</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，本公司民國一〇九年度及一〇八年度之稅前淨利將減少或增加149,414千元及187,454千元，考量利息資本化後之稅前淨利將減少或增加88,565千元及126,491千元，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：

	109年度		108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
<u>報導日證券價格</u>				
上漲10%	\$ <u>291</u>	<u>2,362</u>	<u>266</u>	<u>2,345</u>
下跌10%	\$ <u>(291)</u>	<u>(2,362)</u>	<u>(266)</u>	<u>(2,345)</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)

		109.12.31			
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合計
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
強制透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產	\$ 23,622	23,622	-	-	23,622
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	\$ 2,906	495	-	2,411	2,906
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 5,068,316	-	-	-	-
應收票據及帳款	1,232,409	-	-	-	-
其他金融資產—流動	1,995,393	-	-	-	-
小計	8,296,118	-	-	-	-
合計	<b>\$ 8,322,646</b>	<b>24,117</b>	<b>-</b>	<b>2,411</b>	<b>26,528</b>
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$14,941,351	-	-	-	-
應付票據、帳款及其他應付款(含關係人)	3,017,402	-	-	-	-
應付公司債(含一年內到期部分)	5,500,000	-	-	-	-
租賃負債	3,924	-	-	-	-
存入保證金	3,447	-	-	-	-
合計	<b>\$23,466,124</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
		108.12.31			
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合計
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
強制透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產	\$ 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	235,246	-	-	-	-
其他金融資產—流動	3,178,328	-	-	-	-
小計	5,425,952	-	-	-	-
合計	<b>\$ 5,452,056</b>	<b>24,101</b>	<b>-</b>	<b>2,003</b>	<b>26,104</b>
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(含關係人)	2,562,087	-	-	-	-
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	<b>\$25,814,987</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



## 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109年1月1日	\$ 2,003	-	2,003
民國109年12月31日	\$ 2,411	-	2,411
民國108年1月1日	\$ 2,674	-	2,674
民國108年12月31日	\$ 2,003	-	2,003

## 冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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)」，其中與民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日仍持有之資產相關者如下：

	109年度	108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)」)	\$ 408	(671)

#### (4) 重大不可觀察輸入值(第三等級)之公允價值衡量之量化資訊

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

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

重大不可觀察輸入值之量化資訊列表如下：

項目	評價技術	重大不可觀察輸入值	重大不可觀察輸入值與公允價值關係
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—無活絡市場之權益工具投資	可類比上市上櫃公司法	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 本益比乘數(109.12.31及108.12.31分別為22.3及10.6)</li> <li>• 缺乏市場流通性折價(109.12.31及108.12.31皆為15%)</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

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：

民國109年12月31日	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
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%	-	-	219	(219)
無活絡市場之權益工具投資	流通性折價	10%	-	-	284	(284)
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)

## 冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (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，於民國一〇九年度及一〇八年度公允價值之等級並無變動，故於民國一〇九年度及一〇八年度並無各等級移轉之情形。

### (廿四)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

## 冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 3.信用風險

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

#### (1)應收帳款及其他應收款

本公司之信用風險暴險主要受每一客戶個別狀況影響。惟管理階層亦考量本公司客戶基礎之統計資料，包括客戶所屬產業及國家之違約風險，因這些因素可能會影響信用風險。本公司民國一〇九年度及一〇八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。截至民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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。

## 冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (2)其他市價風險

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

### (廿五)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。

民國一〇九年度本公司之資本管理策略與民國一〇八年度一致，即維持負債資本比率於60%至70%之間，確保能以合理之成本進行融資。民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
負債總額	\$ 28,307,523	31,201,320
減：現金及約當現金	(5,068,316)	(2,012,378)
淨負債	23,239,207	29,188,942
權益總額	15,237,901	12,627,504
調整後資本	<b>\$ 38,477,108</b>	<b>41,816,446</b>
負債資本比率	<b>60%</b>	<b>70%</b>

### (廿六)非現金交易之投資及籌資活動

本公司於民國一〇九年度及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

(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：

109年度	合約總價(未稅)	進貨(本期計價)	累積計價金額
子公司—根基營造	\$ 17,709,729	5,733,902	11,592,336
108年度			
子公司—根基營造	\$ 20,037,538	5,000,015	10,158,533

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	
	109年度	108年度
子公司—環球購物	\$ 190	-
子公司—頂天營造	917	-
	\$ 1,107	-

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	109.12.31	108.12.31
應付票據—關係人	子公司—根基營造	\$ 1,119,596	1,287,602
應付帳款—關係人	子公司—根基營造	789,034	642,097
"	子公司—頂天營造	-	5,170
		\$ 1,908,630	1,934,869

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	109.12.31	108.12.31
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，民國一〇九年度及一〇八年度租金費用皆為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。民國一〇九年度及一〇八年度租金收入分別為3,206千元及2,482千元。

### 6.其他

(1)本公司於民國一〇〇年下半年度與環球購物簽訂屏東地上權之使用協議，依約分別計收原未屆期及展期之地上權權利金價款計31,464千元及16,000千元，合計47,464千元，期間共計30年。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)本公司於民國一〇九年度及一〇八年度捐贈予玉山基金會分別為5,500千元及4,000千元，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：

	109年度	108年度
短期員工福利	\$ 50,204	30,500
退職後福利	95	117
	\$ 50,299	30,617

### 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	109.12.31	108.12.31
待售房地	銀行借款	\$ 9,437,586	9,347,838
營建用地	"	211,953	211,953
在建房地	"	9,837,329	13,458,598
投資性不動產及不動產、廠房及設備淨額	"	749,362	753,810
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	1,454,365	2,639,130
採權益法評價之長期股權投資	銀行借款及履約保證	2,879,806	3,515,098
		\$ 24,570,401	29,926,427

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

(一)重大未認列之合約承諾：

1.本公司簽訂之委建工程契約總額如下：

	109.12.31	108.12.31
委建工程契約總額	\$ 603,719	95,238
已收取金額	\$ 6,703	18,415

2.本公司與客戶簽訂之預售及成屋銷售合約價款如下：

	109.12.31	108.12.31
已簽訂之銷售合約價款	\$ 11,127,512	14,898,155
已依約收取金額	\$ 4,257,365	5,177,387

3.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：

	109.12.31	108.12.31
存出保證金	\$ 540,740	538,675
存出保證票據	\$ 1,138,095	982,599

4.於民國一〇九年及一〇八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」，並承諾於民國一一〇年度及一〇九年度分別捐贈6,000千元及5,500千元，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	109年度			108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	-	189,447	189,447	-	131,527	131,527
勞健保費用	-	8,347	8,347	-	8,109	8,109
退休金費用	-	4,234	4,234	-	4,386	4,386
董事酬金	-	73,981	73,981	-	32,398	32,398
其他員工福利費用	-	10,614	10,614	-	7,510	7,510
折舊費用	4,611	8,508	13,119	4,610	6,912	11,522
攤銷費用	-	940	940	-	466	466



## 冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇九年度及一〇八年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	109年度	108年度
員工人數	96	100
未兼任員工之董事人數	5	5
平均員工福利費用	\$ 2,337	1,595
平均員工薪資費用	\$ 2,082	1,384
平均員工薪資費用調整情形	50.43 %	
監察人酬金	\$ -	212

本公司薪資報酬政策(包括董事、經理人及員工)資訊如下：

(一)董事(含獨立董事與其他董事)：

- 1.董事報酬授權董事會依董事對本公司營運參與之程度及貢獻，參照同業通常水準議定之。獨立董事按月支領報酬，不參與年度董事酬勞分配。
- 2.公司年度如有獲利，應提撥不高於百分之二為董事酬勞，但本公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

(二)公司員工(含經理人與一般員工)：

- 1.固定薪資(本薪及各項固定津貼)
- 2.獎金(如：開發獎金、業務銷售獎金等)
- 3.員工酬勞：依公司章程規定，如有獲利，應提撥不低於百分之0.5為員工酬勞，但本公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。
- 4.其他(依專案或特殊原因提供之薪酬項目，如代理主管津貼、交通津貼等)

### 十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇九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		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	\$ 6,138,218	14,192	14,192	14,192	-	0.46 %	6,138,218	N	Y	N
2	頂天營造	冠德建設	母子公司	54,187	14,192	14,192	14,192	-	26.19 %	54,187	N	Y	N
2	"	根基營造	母子公司	8,128,105	1,376,500	1,376,500	1,376,500	-	2,540.28 %	16,256,210	N	Y	N
3	環球購物	冠友生活	3	2,945,699	200,000	200,000	5,000	-	4.07 %	5,891,398	Y	N	N
3	"	冠樺生活	2	2,945,699	210,000	155,000	70,000	-	3.16 %	5,891,398	Y	N	N

註一：背書保證者與被背書保證對象之關係：

- (1)有業務往來之公司。
- (2)公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (3)直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (4)公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。

## 冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

- (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。

### 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	23,622	- %	23,622	
"	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	2,411	0.20 %	2,411	
"	股票－公信	-	"	29	495	0.05 %	495	
捷群公司	股票－富邦金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	472	22,043	- %	22,043	
"	股票－永豐金	-	"	211	2,417	- %	2,417	
"	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	19,579	- %	19,579	
"	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	5,825	0.59 %	5,825	

註：若無市價，係以資產負債表日之帳面價值為市價。

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

5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

取得之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
環球購物	使用權資產	109.04	933,460	不適用	交通部鐵道局	非關係人	-	-	-	-	投標	營業目的使用	無
冠德建設	松昌段	109.08	1,485,865	1,485,865	裕毛屋企業股份有限公司	非關係人	-	-	-	-	鑑價	規劃興建	無

## 冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面價值	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
冠德建設	存貨-待售房地	109.03	係出售存貨，故不適用	不適用	693,052	693,052	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。

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-103G等	5,733,902	66.88 %	50%為即期、50%為90天或100%為即期、100%為90天	約當	與一般略長	(1,908,630)	74.60 %	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	(5,733,902)	(37.99) %	依合約逐期收款或與一般交易相當	"	"	1,908,630	48.95 %	"
根基營造	頂天營造	對根基營造採權益法評價之投資公司	043A等	195,988	1.50 %	依合約逐期付款或與一般交易相當	"	約當	(19,719)	(0.50) %	"
根基營造	冠慶機電	"	023A等	128,132	0.98 %	"	"	"	(32,994)	(0.83) %	"
頂天營造	根基營造	"	043A等	(195,988)	(100.00) %	依合約逐期收款或與一般交易相當	"	"	19,719	70.89 %	"
冠慶機電	"	"	023A等	(128,132)	(70.17) %	"	"	"	32,994	62.76 %	"

註一：係指本期計價金額。

註二：上列交易於編製合併財務報表時業已沖銷。

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

帳列應收款項之公司	交易對象	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期後收回金額	提列備抵損失金額
					金額	處理方式		
根基營造	冠德公司	對根基營造採權益法評價之投資公司	1,908,630	2.76	-	-	507,020	-

9.從事衍生工具交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇九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 %	723,754	626,440	257,349	子公司
"	環球購物	台灣	超級市場業、百貨公司業、國際貿易業、醫療器材批發及零售業等	3,209,395	3,209,395	320,105	84.02 %	4,149,825	348,418	292,730	"
"	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 %	160,104	77,771	39,663	"

## 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			
根基營造	捷群投資	台灣	一般投資業	163,935	163,935	16,396	99.98 %	395,247	10,544	10,542	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 %	210,000	4,082	4,080	"
捷群投資	頂天營造	台灣	綜合營造業等	16,500	16,500	-	30.00 %	16,256	757	227	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 %	37,931	757	530	"
頂天營造	潤澤康資訊服務	台灣	資訊軟體服務及管理顧問等	15,000	15,000	1,400	46.67 %	20,507	1	-	採權益法投資
環球購物	冠誠生活	台灣	百貨公司業、超級市場業、無店面零售業等	98,000	98,000	9,800	49.00 %	153,826	77,771	38,108	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 %	952	(18,585)	(688)	孫公司
"	冠樺生活	台灣	百貨公司業、超級市場業、無店面零售業等	140,000	140,000	14,000	100.00 %	143,605	6,246	6,246	"
"	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)	213,766 (HKD54,435千元)	- (有限公司)	100.00 %	46,945	19,656	19,656	"
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 %	24,783	(18,585)	(17,897)	"

### (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	213,766 (CNY48,000)	- (CNY-)	- (CNY-)	213,766 (CNY48,000)	19,705 (HKD5,162)	100.00 %	19,705 (HKD5,162)	47,274 (HKD12,871)	-

註：透過轉投資第三地區現有公司再投資大陸公司。

#### 2.赴大陸地區投資限額：

本期期末累計自台灣匯出赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准投資金額	依經濟部投審會規定赴大陸地區投資限額
CNY 48,000	USD 11,100	9,142,741

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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(四)主要股東資訊：

單位：股

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
宇德投資股份有限公司		96,304,670	19.11 %
劉美朱		61,104,811	12.12 %

十四、部門資訊

請詳民國一〇九年度合併財務報告。

六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，有無發生財務週轉困難之情事及影響：無。

## 柒、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項

### 一、財務狀況：

合併財務狀況比較分析表

單位：千元

項目	年度	108 年度	109 年度	差 異	
				金 額	%
流動資產		45,563,542	46,414,826	851,284	1.87
不動產、廠房及設備		6,703,794	6,586,166	(117,628)	(1.75)
其他資產		3,557,629	4,376,049	818,420	23.00
資產總額		55,824,965	57,377,041	1,552,076	2.78
流動負債		31,849,885	30,183,305	(1,666,580)	(5.23)
非流動負債		9,562,171	9,828,179	266,008	2.78
負債總額		41,412,056	40,011,484	(1,400,572)	(3.38)
股本		5,037,910	5,037,910	-	-
資本公積		1,379,873	1,396,097	16,224	1.18
保留盈餘		6,306,721	8,902,937	2,596,216	41.17
其他權益		(25,804)	(27,847)	(2,043)	7.92
庫藏股票		(71,196)	(71,196)	-	-
非控制權益		1,785,405	2,127,656	342,251	19.17
股東權益總額		14,412,909	17,365,557	2,952,648	20.49
增減變動比例超過 20%變動原因：					
其他資產：主係使用權資產增加所致。					
保留盈餘及股東權益總額：主係本期淨利增加所致。					

### 二、財務績效：

#### (一)合併損益狀況比較分析表：

單位：千元

項目	年度	108 年度	109 年度	增(減)金額	變動比例(%)
營業成本		11,298,605	20,234,794	8,936,189	79.09
營業毛利		4,028,294	7,110,611	3,082,317	76.52
營業費用		1,829,565	1,941,779	112,214	6.13
營業利益		2,198,729	5,168,832	2,970,103	135.08
營業外收入及支出		(384,465)	(280,033)	104,432	(27.16)
繼續營業部門稅前淨利		1,814,264	4,888,799	3,074,535	169.46
減：所得稅費用		268,041	983,662	715,621	266.98
加：會計原則變動累積影響數		-	-	-	-
繼續營業部門稅後淨利		1,546,223	3,905,137	2,358,914	152.56
增減變動比例超過 20%變動原因：					
1. 營業收入、營業成本、營業毛利、營業利益、繼續營業部門稅前淨利、所得稅費用、繼續營業部門稅後淨利：係因主係建設部門成屋大幅去化及新落成建案 980F、100C 及 103G 交屋入帳所致。					
2. 營業外收入及支出：主係迴轉處分不動產、廠房及設備減損損失所致。					

(二)營業毛利變動分析表：

單位：千元

	前後期 增減變動數	差異原因			
		售價差異	成本價格差異	銷售組合差異	數量差異
營業毛利	3,082,317	-	-	-	-

分析說明：主係建設、營造及百貨三大營運部門營業收入俱增所致。

(三)預期未來一年銷售數量與其依據：

建設營運部門新落成、興建或預售中之個案計有 980K、980L、980M、830I、950B、103G、105A、103B、980F、100C 及 101B 等十餘個，可銷售戶數合計約 320 戶。營造營運部門施作中之來自外部客戶工程個案十餘個，合約總額超過 320 億元。隨著前述個案之銷售、工程之進行或完工，將可挹注未來數年之營收及獲利。另，百貨營運部門擁有七座購物中心，因於交通樞紐之優良區域設立商場，提供消費者一次購足(ONE-STOP SHOPPING)之便利，以及在副都心設立全客型購物中心，滿足顧客購物、饗宴、育樂及休閒等全方位需求，加上賣場環境寬敞幽雅、停車方便、商品符合當地消費需求及快速調整設櫃業種配置等各項競爭利基，仍可望維持營運成長動能。

三、現金流量：

(一)最近二年度流動性分析：

項 目	年 度		
	108 年度	109 年度	增(減)比例%
現金流量比率(%)	10.04	32.75	226.20
現金流量允當比率(%)	88.96	167.54	88.33
現金再投資比率(%)	10.23	30.66	199.71

重大增減比例變動原因：

- 1.現金流量比率：主係營業活動淨現金流入增加所致。
- 2.現金流量允當比率：主係最近五年度營業活動之淨現金流入增加所致。
- 3.現金再投資比率：主係營業活動淨現金流入增加所致。

(二)流動性不足之改善計畫：

109 年度合併現金流入為新台幣 5,281,364 仟元，期末現金餘額為新台幣 11,510,749 仟元，流動性正常。

(三)未來一年現金流動性分析：

單位：千元

期初現金 餘額 (1)	預計全年來自 營業活動淨現 金流量(2)	預計全年現金 流出量 (3)	預計現金剩餘 (不足)數額 (1)+(2)-(3)	預計現金不足額 之補救措施	
				投資計劃	理財計劃
11,510,749	12,830,538	10,300,833	14,040,454	-	-

未來一年度現金流量變動分析說明：

- 1.營業活動：預計未來一年新落成、興建或預售中之個案陸續完工交屋，致營業活動產生淨現金流入。
- 2.全年現金流出量：主係考量投資活動及融資活動等包括發放現金股利之影響。

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：

(一)重大資本支出之運用情形及資金來源：

109 年百貨營運部門進行商場裝修工程所需 388,105 仟餘元，係以銀行借款及營業產生之資金挹注。



(二)預計可能產生效益：

百貨營運部門部分商場改裝及新品牌進駐後，提供消費者更多元之商品、服務及視覺感受，營業收入及獲利成長可期。

#### 五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計劃及未來一年之投資計畫：

(一)本公司轉投資事業計有環球購物中心、冠誠生活及根基營造等三家，109 年度依持股比例分別認列該等公司投資利益 292,730 千元、39,663 千元及 257,349 千元。

(二)環球購物中心透過冠鼎環球有限公司赴大陸天津設立冠德環球商業管理(天津)有限公司，向房地產開發商天津中北旺資產管理有限公司、天津御河沿置業有限公司(出租人)承租其規劃興建之商場，因出租方未履行原出租條件之承諾，故於民國 107 年 7 月行使解約權解除合約，並同時向中國國際經濟貿易仲裁委員會申請仲裁，民國 107 年 12 月 24 日已召開第一次仲裁庭。經評估解除合約之可能性高，於 107 年度認列因終止而產生之相關損失，民國 108 年 6 月 28 日經仲裁調解完成，雙方解除租賃合約，並於民國 108 年 7 月完成商場點交，截至 109 年 12 月 31 日保證金皆已收回，相關損益皆已入帳。

#### 六、最近年度及截至年報刊印日止風險事項及分析評估：

(一)利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

本合併公司之短期及長期借款係屬「基準利率」加上「固定加碼」計息之債務，目前金融機構之基準利率處於低檔，且本合併公司為各金融機構爭取往來之客戶，未來仍將向融資銀行積極爭取優惠利率，以降低利息費用。另本合併公司匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金，於換算時產生外幣兌換損益，故匯率變動對合併損益並無重大影響。而國內通貨膨脹情形尚稱溫和，本合併公司損益受其影響之程度亦不甚明顯。

(二)從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施：

本合併公司致力於本業之發展，並未從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人及衍生性商品交易。另本合併公司視業務需要，依據「背書保證作業程序」及主管機關規定辦理對外背書保證，對象以關係企業、共同合作方及業務往來之公司為主，其營運及財務情況正常，履約及償債能力無虞。

(三)未來研發計畫及預計投入之研發費用：

本合併公司未設立專責之研究發展部門，而是由技研部或規劃設計部負責建築產品之規劃及設計，企劃部及開發部負責市場資訊之蒐集及開發等。

近年來，本合併公司營造營運部門除導入工務管理系統進行工地管理外，技研部亦積極研發或引進新工法及改良施工技術，以達成縮短工期、減少污染及提高效率等目標。為強化並提升競爭力，未來一年預計投入1,500千元積極執行以下計畫：

項次	研究計劃
1	專案資訊系統整合之應用開發。
2	BIM 專案執行國際標準 BSI-BIM 認證及推動。
3	BIM 輔助工程數量產出的研究與開發。
4	BIM 應用於規劃安衛措施的執行。
5	FIM 維運平台的研究與導入。
6	UAV 空拍影像轉換數值地形資料導入 BIM 圖資的研究。
7	土木工程 CIM(Civil 3D / Infracore)的研究與導入。
8	施工人員定位 IoT 管制系統的開發。
9	BIM 圖資導入 IoT 技術應用平台的研究。

此外，由於建設業及百貨公司業不若一般製造業或高科技產業需有新產品之研發與設計，故並無相關之研發費用產生。

(四)國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：

本合併公司經營管理部門對國內外政經情勢發展及法律變動資訊極為重視，並具妥善之因應能力，且一向遵守政府頒布之相關法令，秉持穩健經營的原則，以維持永續之發展。最近年度國內外重要政策及法律變動，並未對本合併公司財務業務產生重大影響。

(五)科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：

為因應科技及產業改變，本合併公司隨時掌握市場變化，積極經由各種方式獲取產業資訊訊息，用於擴展業務，目前本合併公司尚無因科技改變或產業變化而對公司財務業務產生重大影響之情事。

(六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：

本合併公司自設立以來，秉持「誠信、服務、創新、永續」的經營理念，塑造優質企業形象，本合併公司並無企業形象改變之情事。

(七)進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無此情形。

(八)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無此情形。

(九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：

建設營運部門因產業特性及控制新建個案品質需要，將建築工程委由關係企業承造。其施工技術水準及財務狀況良好，建設營造部門僅需透過加強對其營建品質控管，即可避免進貨集中之風險。此外，建案之銷售對象為一般社會大眾及公司行號，並無銷貨集中之情形。

營造營運部門對承包商及建材供應商皆審慎評估其信譽、技術水準及財務狀況，必要時更將較為大宗之工程或建材分散由數家廠商承包或供應，以確保工程順利進行。此外，營造營運部門於承攬工程前，會先對業主進行信用調查，且其業主以政府機關、知名電子科技廠商及母公司冠德建設為主，並無銷貨集中所面臨之風險情事。

百貨營運部門將商場出租與數百家廠商經營百貨、飲食及娛樂等業務，無進貨及銷貨集中之情形。

(十)董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：無此情形。

(十一)經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無此情形。

(十二)訴訟或非訴訟事件，應列明公司及公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訴訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形：

1.本合併公司目前尚在繫屬中之重大訴訟、非訴訟或行政爭訟事件：

案件標的	發生原因及目前處理情形	對財務業務之影響
冠德環球商業管理(天津)有限公司	本合併公司向房地開發商天津中北旺資產管理有限公司、天津御河沿置業有限公司(出租方)承租其規劃興建之商場，租賃期間自105年12月起，共20年。雙方於民國108年06月28日經仲裁調解完成，雙方解除租賃合約，並於民國108年7月完成商場點交，保證金於民國109年度皆已收回，相關損益業已入帳。	應無重大影響
041A	本合併公司承攬之041A工程因鄰房廠商主張本合併公	應無重大影響

工程	司施工不當造成該廠房結構、地坪等受損，雙方幾度協調不成，鄰房廠商遂起訴請求本合併公司連帶賠償損害合計為15,665千元，本合併公司將視判決結果續行處理。	
----	--	--

2. 公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訴訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形：無此情形。

(十三) 其他重要風險及因應措施：

1. 風險管理政策：

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

2. 風險管理之組織架構：

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

本合併公司風險管理之組織架構如下：

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

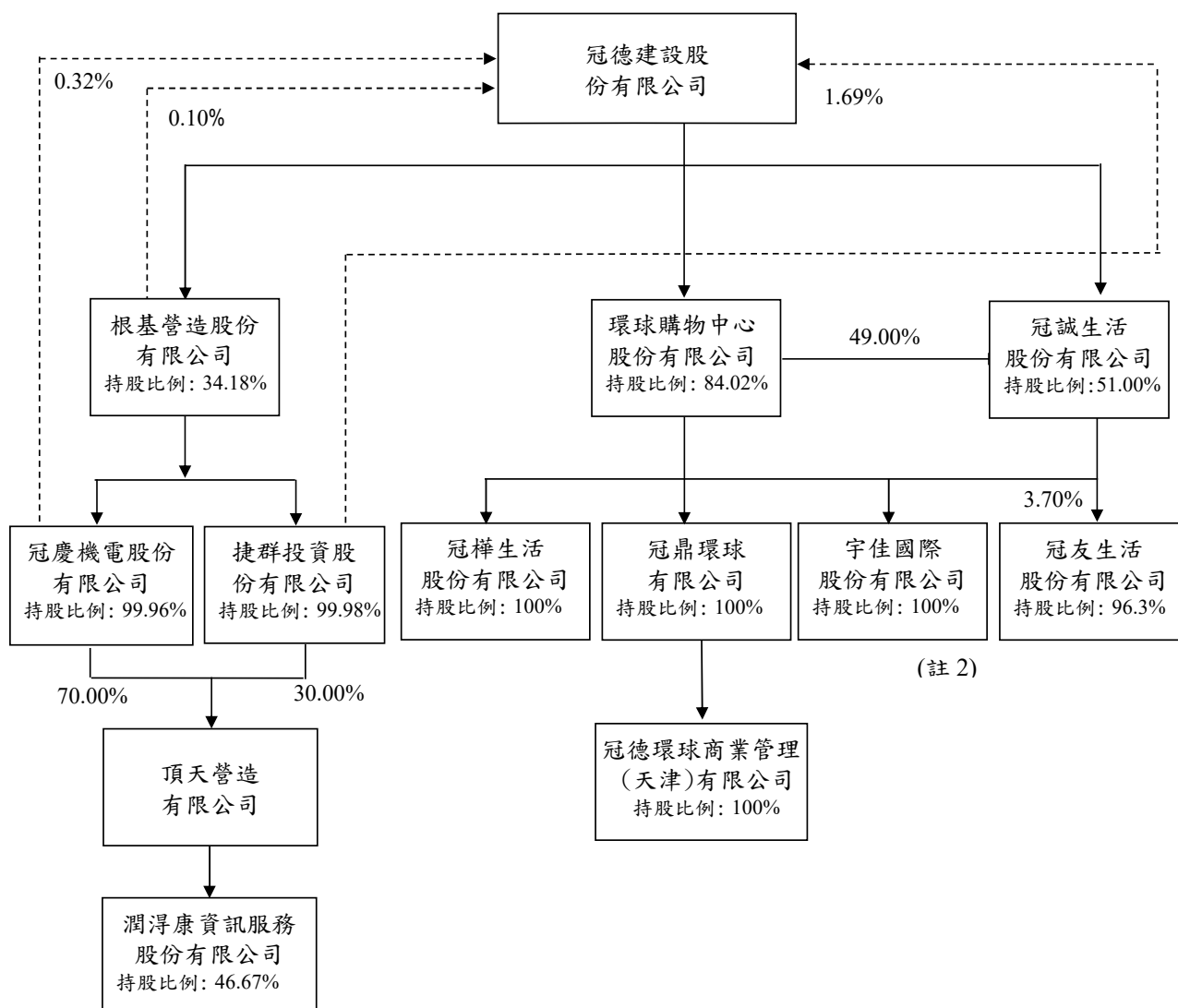
七、其他重要事項：無。

## 捌、特別記載事項

### 一、關係企業相關資料：

#### (一)關係企業組織圖(註 1)：

109 年 12 月 31 日



註 1：依公司法第 369 條之 2 推定公司持有他公司表決權之股份或出資額，超過他公司已發行有表決權之股份總數或資本總額半數者為控制公司，該他公司為從屬公司。

註 2：宇佳國際股份有限公司於 107 年 11 月 05 日辦理清算完竣。

## (二)各關係企業基本資料：

109年12月31日(單位:千元)

企業名稱	設立日期	地址	實收資本額	主要營業項目
冠德建設股份有限公司	68.11	台北市和平東路三段131號2樓	5,037,910	1.住宅及大樓開發租售業。 2.投資興建公共建設業。 3.區段徵收及市地重劃代辦業。 4.不動產買賣業。 5.不動產租賃業。
根基營造股份有限公司	71.04	台北市和平東路三段131號6樓	1,060,357	綜合營造業等。
冠慶機電股份有限公司	86.12	台北市和平東路三段131號3樓	77,500	電器承裝及消防安全設備安裝工程業等。
捷群投資股份有限公司	87.01	台北市和平東路三段131號3樓	164,000	一般投資業。
頂天營造有限公司	72.07	台北市和平東路三段131號8樓	23,000	綜合營造業等。
潤得康資訊股份有限公司	97.05	台北市敦化北路207號6樓之1	30,000	資訊軟體服務及管理顧問等。
環球購物中心股份有限公司	91.11	台北市和平東路三段131號8樓	3,810,000	超級市場業、百貨公司業、國際貿易業、醫療器材批發及零售業等。
冠誠生活股份有限公司	98.03	新北市板橋區縣民大道二段7號地下1樓、1樓、2樓、24樓及25樓	200,000	百貨公司業、超級市場業及無店面零售業等。
冠友生活股份有限公司	100.10	新北市板橋區縣民大道二段7號24樓	135,000	百貨公司業、超級市場業及無店面零售業等。
宇佳國際股份有限公司	101.09	新竹市東區光復里公道五路3段6號	175,000	於107年11月05日辦理清算完竣。
冠樺生活股份有限公司	104.07	台北市和平東路三段131號8樓	140,000	百貨公司業、超級市場業及無店面零售業等。
冠鼎環球有限公司	100.10	Unit 1502,15/F,Jubilee Centre,46 Gloucester Road,Wan Chai,Hong Kong	213,766	投資經營中國大陸商場總體規劃、配套工程諮詢、商場租賃策劃及諮詢服務等。
冠德環球商業管理(天津)有限公司	103.02	天津市西青區汽車工業區中聯產業園2號樓內1層A區101	213,766	商業管理(含出租商業設施)、從事日用品、體育用品、家用電器、辦公用品、鐘錶、眼鏡、紡織品等批發、零售及進出口；物業管理；商務諮詢；企業營銷策劃；會務服務；展覽展示服務；停車場經營管理。

(三)推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：

單位：千元

推定原因	名稱或姓名	持有股份		設立日期	地址	實收資本額	主要營業項目
		股數	持股比例				
無							

(四)整體關係企業經營業務所涵蓋之行業：

1. 整體關係企業經營業務係以住宅與大樓開發租售、綜合營造及購物中心等為主。
2. 冠德建設股份有限公司之建築工程大部分委由根基營造股份有限公司及頂天營造有限公司承造。

## (五)各關係企業董事、監察人及總經理資料：

109年12月31日(單位：千元；千股；%)

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 有 股 份 / 出 資 額	
			股 數 / 出 資 額	持 股 / 出 資 比 例
冠德建設股份有限公司	董 事 長	宇德投資股份有限公司 法人代表：馬志綱	96,305 9,000	19.12% 1.79%
	董 事	宇德投資股份有限公司 法人代表：劉美朱	96,305 61,105	19.12% 12.13%
	董 事 兼 總 經 理	宇德投資股份有限公司 法人代表：洪錦欽	96,305 (註)	19.12% -
	董 事	宇德投資股份有限公司 法人代表：張勝安	96,305 8	19.12% -
	董 事	宇德投資股份有限公司 法人代表：張菁芬	96,305 31	19.12% 0.01%
	董 事	宇德投資股份有限公司 法人代表：陳鳴	96,305 2,494	19.12% 0.50%
	獨 立 董 事	龔神佑	-	-
	獨 立 董 事	黃宏進	-	-
	獨 立 董 事	林國峰	-	-
根基營造股份有限公司	董 事 長	冠德建設股份有限公司 法人代表：袁藹維	36,248 -	34.18% -
	董 事	冠德建設股份有限公司 法人代表：馬志綱	36,248 1,831	34.18% 1.73%
	董 事	冠德建設股份有限公司 法人代表：劉美朱	36,248 2,825	34.18% 2.66%
	董 事	冠德建設股份有限公司 法人代表：曾青松	36,248 -	34.18% -
	董 事	冠德建設股份有限公司 法人代表：黃義芳	36,248 -	34.18% -
	董 事	冠德建設股份有限公司 法人代表：周世選	36,248 74	34.18% 0.07%
	獨 立 董 事	龔神佑	-	-
	獨 立 董 事	黃宏進	-	-
	獨 立 董 事	林國峰	-	-
	總 經 理	黃慧仁	24	0.02%

註：持有 144 股。

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 有 股 份 / 出 資 額	
			股 數 / 出 資 額	持 股 / 出 資 比 例
冠慶機電股份有限公司	董 事 長	根基營造股份有限公司 法人代表：范錦華	7,747 -	99.96% -
	董 事	根基營造股份有限公司 法人代表：馬志綱	7,747 -	99.96% -
	董 事	根基營造股份有限公司 法人代表：陳榮太	7,747 -	99.96% -
	董 事	根基營造股份有限公司 法人代表：黃千方	7,747 -	99.96% -
	董 事	根基營造股份有限公司 法人代表：張淑蓮	7,747 -	99.96% -
	監 察 人	馬銘嫻	-	-
環 球 購 物 中 心 股 份 有 限 公 司	董 事 長 兼 總 經 理	冠德建設股份有限公司 法人代表：馬志綱	320,105 -	84.02% -
	董 事	冠德建設股份有限公司 法人代表：陳明道	320,105 -	84.02% -
	董 事	冠德建設股份有限公司 法人代表：曾青松	320,105 -	84.02% -
	董 事	冠德建設股份有限公司 法人代表：陳榮太	320,105 -	84.02% -
	董 事	冠德建設股份有限公司 法人代表：黃慧仁	320,105 -	84.02% -
	董 事	冠德建設股份有限公司 法人代表：范錦華	320,105 -	84.02% -
	董 事	冠德建設股份有限公司 法人代表：張勝安	320,105 -	84.02% -
	董 事	齊魯企業股份有限公司 法人代表：黃章榮	54,095 -	14.20% -
	董 事	冠德建設股份有限公司 法人代表：缺額待補	320,105 -	84.02% -
	監 察 人	何進福	-	-
	監 察 人	齊揚開發股份有限公司 法人代表：陳國平	(註) -	- -

註：持有 100 股。



企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 有 股 份 / 出 資 額	
			股 數 / 出 資 額	持 股 / 出 資 比 例
捷群投資股份有限公司	董 事 長	根基營造股份有限公司 法人代表：林淑媛	16,396 -	99.98% -
	董 事	根基營造股份有限公司 法人代表：馬志綱	16,396 -	99.98% -
	董 事	根基營造股份有限公司 法人代表：馬銘嫻	16,396 -	99.98% -
	董 事	根基營造股份有限公司 法人代表：陳俊明	16,396 -	99.98% -
	董 事	根基營造股份有限公司 法人代表：林文彥	16,396 -	99.98% -
	監 察 人	郭可侯	-	-
	監 察 人	周文雄	-	-
頂天營造有限公司	董 事 長	冠慶機電股份有限公司 法人代表：周世選	1,610 -	70.00% -
潤 孚 康 資 訊 服 務 股 份 有 限 公 司	董 事 長	李宇長	-	-
	董 事	馬銘嫻	-	-
	董 事	何大龍	-	-
	監 察 人	頂天營造有限公司 法人代表：馬紹齡	1,400 -	46.67% -
冠誠生活股份有限公司	董 事 長	冠德建設股份有限公司 法人代表：馬志綱	10,200 -	51.00% -
	董 事	冠德建設股份有限公司 法人代表：石傳捷	10,200 -	51.00% -
	董 事	冠德建設股份有限公司 法人代表：陳依華	10,200 -	51.00% -
	監 察 人	環球購物中心股份有限公司 法人代表：馬銘嫻	9,800 -	49.00% -
冠友生活股份有限公司	董 事 長	冠誠生活股份有限公司 法人代表：馬志綱	13,000 -	96.3% -
	監 察 人	環球購物中心股份有限公司 法人代表：陳俐雅	500 -	3.7% -

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 有 股 份 / 出 資 額	
			股 數 / 出 資 額	持 股 / 出 資 比 例
冠 樺 生 活 股 份 有 限 公 司	董 事 長	環 球 購 物 中 心 股 份 有 限 公 司 法 人 代 表 : 馬 志 綱	14,000 -	100% -
	董 事	環 球 購 物 中 心 股 份 有 限 公 司 法 人 代 表 : 翁 德 健	14,000 -	100% -
	董 事	環 球 購 物 中 心 股 份 有 限 公 司 法 人 代 表 : 朱 秀 暇	14,000 -	100% -
	監 察 人	環 球 購 物 中 心 股 份 有 限 公 司 法 人 代 表 : 張 淑 蓮	14,000 -	100% -
冠 鼎 環 球 有 限 公 司	董 事	環 球 購 物 中 心 股 份 有 限 公 司 法 人 代 表 : 馬 志 綱	213,766(註) -	100% -
	董 事	劉 大 頌	-	-
冠 德 環 球 商 業 管 理 ( 天 津 ) 有 限 公 司	執 行 董 事	冠 鼎 環 球 有 限 公 司 法 人 代 表 : 蘇 美 綺	213,766(註) -	100% -
	監 事	冠 鼎 環 球 有 限 公 司 法 人 代 表 : 劉 大 頌	213,766(註) -	100% -

註:係出資額

## (六)各關係企業營運概況：

109年12月31日(單位：千元)(每股盈餘除外)												
企 業 名 稱	資 本 額	資 產 總 值	負 債 總 額	淨 值	營 業 收 入	營 業 (損) 益	本 期 損 益 ( 稅 後)	每 股 盈 餘 ( 稅 後)				
冠德建設股份有限公司	5,037,910	43,545,424	28,307,523	15,237,901	17,185,011	3,771,698	3,353,971	6.80				
根基營造股份有限公司	1,060,357	9,289,889	6,220,780	3,069,109	14,103,408	770,471	626,440	5.91				
冠慶機電股份有限公司	77,500	330,947	120,866	210,081	160,519	168	4,082	0.53				
捷群投資股份有限公司	164,000	396,229	894	395,335	12,957	11,067	10,544	0.64				
頂天營造有限公司	23,000	141,818	87,631	54,187	178,290	1,022	757	(註2)				
潤得康資訊服務股份有限公司	30,000	65,344	21,401	43,943	61,087	(2,385)	-	-				
環球購物中心股份有限公司	3,810,000	10,903,901	5,994,402	4,909,499	964,742	362,787	348,418	0.91				
冠誠生活股份有限公司	200,000	1,219,165	905,235	313,930	306,321	123,226	77,771	3.89				
冠友生活股份有限公司	135,000	121,609	95,874	25,735	35,623	(12,141)	(18,585)	(1.38)				
宇佳國際股份有限公司(註1)	175,000	87,495	-	87,495	-	8	8	0.00				
冠樺生活股份有限公司	140,000	778,048	634,443	143,605	98,408	13,473	6,246	0.45				
冠鼎環球有限公司	213,766	47,327	381	46,946	-	(49)	19,656	(註2)				
冠德環球商業管理(天津)有限公司	213,766	50,915	3,642	47,273	-	(2,255)	19,705	(註2)				

註1：宇佳國際股份有限公司於107年11月05日辦理清算完竣。

註2：係有限公司。

(七)關係企業合併財務報表：與合併財務報表同，無需重複編製。

(八)關係報告書：

聲 明 書

本公司民國一〇九年度(自民國一〇九年一月一日至民國一〇九年十二月三十一日止)之關係報告書，係依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」編製，且所揭露資訊與上開期間之財務報告附註所揭露之相關資訊無重大不符。

特此聲明

公司名稱：冠德建設股份有限公司



董 事 長：馬志綱



日 期：民國一一〇年三月二十六日



安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

台北市110615信義路5段7號68樓(台北101大樓)  
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,  
Xinyi Road, Taipei City 110615, Taiwan (R.O.C.)

Telephone 電話 + 886 2 8101 6666

Fax 傳真 + 886 2 8101 6667

Internet 網址 home.kpmg/tw

## 關係報告書會計師複核意見

受文者：冠德建設股份有限公司

冠德建設股份有限公司民國一〇九年度關係報告書，業經本會計師依原財政部證券暨期貨管理委員會民國八十八年十一月三十日台財證(六)第〇四四四八號函之規定予以複核。此項複核工作，係對冠德建設股份有限公司民國一〇九年度關係報告書是否依照「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」之規定編製，且所揭露資訊與本會計師於民國一一〇年三月二十六日查核之同期間財務報表附註所揭露之相關資訊有無重大不符，出具複核意見。

依本會計師之複核結果，並未發現上述關係報告書之編製有違反「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」之規定，亦未發現前述關係報告書所揭露資訊與其同期間財務報表附註所揭露之相關資訊有重大不符之情事。

安侯建業聯合會計師事務所

韓沂連



會計師：

簡若暉



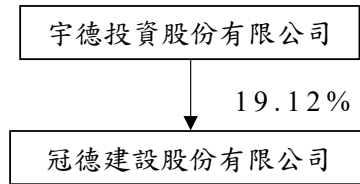
證期主管機關 金管證六字第 1090332798 號

核准簽證文號 (88)台財證(六)第 18311 號

民國一一〇年三月二十六日

# 冠德建設股份有限公司

## 1.關係企業組織圖：



## 2.從屬公司與控制公司間之關係概況：

109年12月31日(單位：股：%)

控制公司名稱	控制原因	控制公司之持股與設質情形			控制公司派員擔任董事、監察人或經理人之情形	
		持有股數	持股比例	設質股數	職稱	姓名
宇德投資股份有限公司	指派人員獲聘為本公司董事	96,304,670	19.12%	-	董事長	馬志綱
					董事	劉美朱
					董事兼總經理	洪錦欽
					董事	張勝安
					董事	張菁芬
					董事	陳鳴

## 3.交易往來情形：

- (1)進銷貨交易情形：無。
- (2)財產交易情形：無。
- (3)資金融通情形：無。
- (4)資產租賃情形：無。
- (5)其他重要交易往來情形：無。

## 4.背書保證情形：無。

## 5.其他對財務、業務有重大影響之事項：無。

## 6.最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形：無此情形。

## 7.最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形：無此情形。

## 8.其他必要補充說明事項：無。

## 9.最近年度及截至年報刊印日止，發生證券交易法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響事項：無。

二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形：無。

三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形：

110年03月31日(單位：千元；股；%)

子公司名稱 (註1)	實收資本額	資金來源	本公司持股比例	取得或處分日期	取得股數及金額 (註2)	處分股數及金額 (註2)	投資損益	截至年底或公開說明書刊印日止持有股數及金額 (註3)	設定權情形	本公司為子公司保證額	本公司與公金
冠慶機電股份有限公司	77,500	現金	34.17%	109年	- 股 - 千元	- 股 - 千元	-	1,607,000 股 54,076 千元	無	-	-
				本年度截至年報刊印日止	- 股 - 千元	- 股 - 千元	-	1,607,000 股 63,557 千元	無	-	-
根基營造股份有限公司	1,060,357	現金	34.18%	109年	- 股 - 千元	- 股 - 千元	-	500,000 股 16,825 千元	無	-	-
				本年度截至年報刊印日止	- 股 - 千元	- 股 - 千元	-	500,000 股 19,775 千元	無	-	-
捷群投資股份有限公司	164,000	現金	34.17%	109年	- 股 - 千元	- 股 - 千元	-	8,518,450 股 286,646 千元	無	-	-
				本年度截至年報刊印日止	- 股 - 千元	- 股 - 千元	-	8,518,450 股 336,905 千元	無	-	-

註1：請依子公司別分別列示。

註2：所稱金額係指實際取得或處分金額。

註3：持有及處分情形應分別列示，含期末評價調整數。

四、其他必要補充說明事項：無。

玖、最近年度及截至年報刊印日止，發生對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無。

冠德建設股份有限公司



董事長：馬志綱







# KIND M