

冠德建設股份有限公司
中華民國一〇八年股東常會議事錄



日期：中華民國一〇八年六月十日(星期一)上午九時整

地點：台北市和平東路三段131號(本公司一樓大廳)

出席：出席股東及委託代理人所代表之出席股份總數共計375,789,180股(含以電子投票方式行使表決權股數47,221,086股)，占本公司已發行股份總數503,791,000股之74.59%。

主席：馬董事長志綱

記錄：范中潔



出席：黃獨立董事宏進、洪董事錦欽、張董事勝安

馬監察人銘嫻

安侯建業聯合會計師事務所 簡蒂暖 會計師

吳俊昇 律師

宣布開會：大會報告出席股東及委託代理人所代表之出席股數已達法定數額，主席宣布開會。

主席致詞：略。

一、報告事項：

- (一)本公司一〇七年度營業報告。(請參閱議事手冊)
- (二)監察人審查本公司一〇七年度決算表冊報告。(請參閱議事手冊)
- (三)本公司一〇七年度員工酬勞及董監事酬勞分配情形報告。
(請參閱議事手冊)
- (四)公司債募集發行情形報告。(請參閱議事手冊)
- (五)其他報告：
 1. 本公司為他人背書保證情形。(請參閱議事手冊)
 2. 修訂本公司「董事會議事規範」部分條文。(請參閱議事手冊)
 3. 修訂本公司「公司誠信經營守則」部分條文。(請參閱議事手冊)

二、承認事項：

第一案

董事會提

案由：本公司一〇七年度決算表冊案，謹提請 承認。

說明：

- 一、本公司一〇七年度合併及個體資產負債表、綜合損益表、權益變動表、現金流量表等業已編製完竣，經安侯建業聯合會計師事務所簡蒂暖、張淑瑩會計師查核簽證竣事，連同營業報告書業經監察人審查完竣在案，依法提請股東常會承認。
- 二、一〇七年度營業報告書、會計師查核報告書及上述財務報表，請參閱附件。
- 三、謹提請 承認。

決議：本議案投票表決時，出席股東表決權數375,789,180權。

表決結果	佔出席股東表決權數%
贊成權數：361,590,004權 (含電子投票權數37,579,745權)	96.22%
反對權數：14,137權 (含電子投票權數14,137權)	0.00%
無效權數：0權	0.00%
棄權/未投票權數：14,185,039權 (含電子投票權數9,627,204權)	3.77%

本案照案表決通過。

第二案

董事會提

案由：本公司一〇七年度盈餘分配案，謹提請 承認。

說明：

- 一、本案業經一〇八年三月二十日第十一屆第十九次董事會決議通過在案。
- 二、本公司一〇七年度稅後淨利507,248,273元，加上上期末分配盈餘3,127,508,450元，追溯適用新準則之調整數222,397,985元及迴轉特別盈餘公積6,975,081元，減精算損益變動數413,961元及提列法定盈餘公積50,724,827元，本期可供分配盈餘為3,812,991,001元，擬分配503,791,000元為股東紅利，以現金方式發放至元為止，元以下捨去，

分配未滿一元之畸零款合計數計入本公司之其他收入。

三、本案俟股東常會通過後，授權董事會訂定除息基準日及其他相關事宜。

四、一〇七年度盈餘分配表，請參閱附件。

五、謹提請 承認。

決議：本議案投票表決時，出席股東表決權數375,789,180權。

表決結果	佔出席股東表決權數%
贊成權數：362,466,996權 (含電子投票權數38,456,737權)	96.45%
反對權數：33,141權 (含電子投票權數33,141權)	0.00%
無效權數：0權	0.00%
棄權/未投票權數：13,289,043權 (含電子投票權數8,731,208權)	3.53%

本案照案表決通過。。

三、討論事項：

第一案

董事會提

案由：修訂本公司「取得或處分資產處理程序」案，謹提請 公決。

說明：

一、本案業經一〇八年三月二十日第十一屆第十九次董事會決議通過在案。

二、本公司「取得或處分資產處理程序」修正條文對照表，請參閱附件。

三、謹提請 公決。

決議：本議案投票表決時，出席股東表決權數375,789,180權。

表決結果	佔出席股東表決權數%
贊成權數：362,466,944權 (含電子投票權數38,456,685權)	96.45%
反對權數：33,178權 (含電子投票權數33,178權)	0.00%

無效權數：0權	0.00%
棄權/未投票權數：13,289,058權 (含電子投票權數8,731,223權)	3.53%

本案照案表決通過。

第二案

董事會提

案由：修訂本公司「背書保證作業程序」案，謹提請 公決。

說明：

- 一、本案業經一〇八年三月二十日第十一屆第十九次董事會決議通過在案。
- 二、本公司「背書保證作業程序」修正條文對照表，請參閱附件。
- 三、謹提請 公決。

決議：本議案投票表決時，出席股東表決權數375,789,180權。

表決結果	佔出席股東表決權數%
贊成權數：362,466,733權 (含電子投票權數38,456,474權)	96.45%
反對權數：33,393權 (含電子投票權數33,393權)	0.00%
無效權數：0權	0.00%
棄權/未投票權數：13,289,054權 (含電子投票權數8,731,219權)	3.53%

本案照案表決通過。

第三案

董事會提

案由：修訂本公司「資金貸與他人作業程序」案，謹提請 公決。

說明：

- 一、本案業經一〇八年三月二十日第十一屆第十九次董事會決議通過在案。
- 二、本公司「資金貸與他人作業程序」修正條文對照表，請參閱附件。
- 三、謹提請 公決。

決議：本議案投票表決時，出席股東表決權數375,789,180權。

表決結果	佔出席股東表決權數%
贊成權數：362,465,726權 (含電子投票權數38,455,467權)	96.45%
反對權數：33,401權 (含電子投票權數33,401權)	0.00%
無效權數：0權	0.00%
棄權/未投票權數：13,290,053權 (含電子投票權數8,732,218權)	3.53%

本案照案表決通過。

四、選舉事項：

第一案

董事會提

案由：選舉第十二屆董事（含獨立董事）。

說明：

- 一、本案業經一〇八年三月二十日第十一屆第十九次董事會決議通過在案。
- 二、本公司第十一屆董事及監察人任期於108年6月27日屆滿，依公司法及本公司章程規定，應改選之。
- 三、本公司依證券交易法設置審計委員會，依法不再設置監察人，審計委員會由全體獨立董事組成。
- 四、依本公司章程第十六條規定，本次應選出董事九人(含獨立董事三人)，任期三年，自108年6月10日起至111年6月9日止。
- 五、依法令及公司章程規定，本公司董事（含獨立董事）選舉採候選人提名制，候選人資格業經一〇八年四月二十二日第十一屆第二十次董事會審查通過，候選人名單請參閱議事手冊。
- 六、請依照本公司董事選舉辦法規定選舉之。
- 七、謹提請 選舉。

選舉結果：

董事當選名單如下：

戶 號 或 身 分 證 字 號	戶 名	當 選 權 數
71	宇德投資股份有限公司 代表人：馬志綱	412, 039, 932
71	宇德投資股份有限公司 代表人：劉美朱	406, 400, 517
71	宇德投資股份有限公司 代表人：陳鳴	379, 521, 075
71	宇德投資股份有限公司 代表人：洪錦欽	350, 529, 110
71	宇德投資股份有限公司 代表人：張勝安	343, 042, 227
71	宇德投資股份有限公司 代表人：張菁芬	331, 610, 119

獨立董事當選名單如下：

戶 號 或 身 分 證 字 號	戶 名	當 選 權 數
F*****	黃宏進	330, 633, 964
J*****	龔神佑	329, 621, 648
L*****	林國峰	327, 238, 345

五、臨時動議：無。

六、散會。

(本股東常會議事錄依公司法第183條第4項規定記載議事經過之要領及其結果，會議進行內容、程序及股東發言仍以會議影音記錄為準。)

附件



安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

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

Telephone 電話 + 886 (2) 8101 6666

Fax 傳真 + 886 (2) 8101 6667

Internet 網址 kpmg.com/tw

會計師查核報告

冠德建設股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

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

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

查核意見之基礎

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

強調事項

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

關鍵查核事項

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

一、收入認列

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

關鍵查核事項之說明：

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

因應之查核程序：

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

二、工程合約收入及成本

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

關鍵查核事項之說明：

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

因應之查核程序：

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

三、存貨評價

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

關鍵查核事項之說明：

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

因應之查核程序：

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

其他事項

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

管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

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

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

冠德集團之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報告之責任

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

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

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

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

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

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

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

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

簡安建



張淑雲



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



冠德建設股份有限公司及其子公司

合併資產負債表

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		107.12.31		106.12.31	
		金額	%	金額	%
資產					
流動資產：					
1100 現金及約當現金		\$ 5,539,557	11	6,961,905	14
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動		90,949	-	99,571	-
1140 合約資產－流動		1,028,330	2	-	-
1150 應收票據淨額		1,229	-	14,123	-
1170 應收帳款淨額		1,427,636	3	2,034,499	4
1190 應收建造合約款		-	-	25,209	-
1200 其他應收款		-	-	26,853	-
1220 本期所得稅資產		29,183	-	29,255	-
1300 存貨－買賣業		19,343	-	23,206	-
1320 存貨(建設業適用)		32,238,166	63	30,000,299	60
1410 預付款項		489,987	1	585,828	1
1476 其他金融資產－流動		2,330,035	5	1,538,519	3
1479 其他流動資產－其他		43,534	-	25,925	-
1480 取得合約之增額成本－流動		103,350	-	-	-
		43,341,299	85	41,365,192	82
非流動資產：					
1517 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動		7,596	-	-	-
1523 備供出售金融資產－非流動		-	-	6,000	-
1543 以成本衡量之金融資產－非流動		-	-	685	-
1550 採用權益法之投資		20,505	-	20,497	-
1600 不動產、廠房及設備		6,979,157	14	7,749,670	15
1760 投資性不動產淨額		515,199	1	612,686	2
1780 無形資產		52,212	-	92,128	-
1840 遞延所得稅資產		39,542	-	36,327	-
1915 預付設備款		7,315	-	5,903	-
1980 其他金融資產－非流動		114,677	-	129,074	1
1985 長期預付租金		35,765	-	37,343	-
1995 其他非流動資產－其他		50,041	-	50,046	-
		7,822,009	15	8,740,359	18
資產總計		<u>\$ 51,163,308</u>	<u>100</u>	<u>50,105,551</u>	<u>100</u>
負債及權益					
流動負債：					
短期借款		2100		2100	
應付短期票券		2110		2110	
合約負債－流動		2130		2130	
應付票據		2150		2150	
應付帳款		2170		2170	
應付帳款－關係人		2180		2180	
應付建造合約款		2190		2190	
其他應付款		2200		2200	
本期所得稅負債		2230		2230	
負債準備－流動		2250		2250	
員工福利負債準備－流動		2251		2251	
預收款項		2310		2310	
一年或一營業週期內到期長期負債		2320		2320	
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債		2321		2321	
一年或一營業週期內到期長期借款		2322		2322	
應付租賃款－流動		2355		2355	
其他流動負債－其他		2399		2399	
		30,898,165	60	31,253,464	62
非流動負債：					
應付公司債		2530		2530	
長期借款		2540		2540	
應付租賃款－非流動		2613		2613	
淨確定福利負債－非流動		2640		2640	
存入保證金		2645		2645	
其他非流動負債－其他		2670		2670	
		3,500,000	7	2,500,000	5
		3,000,667	6	3,131,767	7
		989	-	3,508	-
		11,166	-	12,295	-
		62,355	-	44,607	-
		122,403	-	98,502	-
		6,697,580	13	5,790,679	12
		37,595,745	73	37,044,143	74
負債總計		<u>50,377,910</u>	<u>100</u>	<u>50,377,910</u>	<u>100</u>
歸屬母公司業主之權益：					
股本		3100		3100	
資本公積		3200		3200	
保留盈餘		3300		3300	
其他權益		3400		3400	
庫藏股票		3500		3500	
歸屬母公司業主之權益小計		36XX		36XX	
非控制權益					
		11,836,993	24	11,346,965	23
		1,730,570	3	1,714,443	3
		13,567,563	27	13,061,408	26
		<u>\$ 51,163,308</u>	<u>100</u>	<u>50,105,551</u>	<u>100</u>



董事長：馬志綱



經理人：洪錦敏



會計主管：張淑蓮

冠德建設股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		107年度		106年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入	\$14,435,680	100	9,932,819	100
5000	營業成本	10,436,554	72	7,133,904	72
	營業毛利	3,999,126	28	2,798,915	28
	營業費用：				
6100	推銷費用	470,935	3	245,719	2
6200	管理費用	1,618,290	11	1,710,455	17
		2,089,225	14	1,956,174	19
	營業淨利	1,909,901	14	842,741	9
	營業外收入及支出：				
7010	其他收入	26,933	-	12,742	-
7020	其他利益及損失	(420,860)	(3)	109,329	1
7050	財務成本	(435,564)	(3)	(234,310)	(2)
7060	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	8	-	(116)	-
		(829,483)	(6)	(112,355)	(1)
7900	繼續營業部門稅前淨(損)利	1,080,418	8	730,386	8
7950	減：所得稅費用	407,105	3	253,336	3
	本期淨(損)利	673,313	5	477,050	5
8300	其他綜合損益：				
8310	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再衡量數	(38)	-	(3,459)	-
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	960	-	-	-
8360	後續可能重分類至損益之項目				
8361	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	7,869	-	(8,947)	-
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	8,791	-	(12,406)	-
	本期綜合損益總額	\$ 682,104	5	464,644	5
	本期淨利歸屬於：				
8610	母公司業主	\$ 507,248	4	346,285	4
8620	非控制權益	166,065	1	130,765	1
		\$ 673,313	5	477,050	5
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	母公司業主	\$ 515,347	4	337,162	4
8720	非控制權益	166,757	1	127,482	1
		\$ 682,104	5	464,644	5
9750	基本每股(虧損)盈餘(元)	\$ 1.03		0.70	
9850	稀釋每股(虧損)盈餘(元)	\$ 1.03		0.70	

董事長：馬志綱



經理人：洪錦欽



會計主管：張淑蓮





冠德建設股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一〇七年及一〇六年一月一日起至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益										其他權益項目			歸屬於母 公司業主 權益總計	非控制 權益	權益總計
	股本	資本公積	法定盈 餘公積	保留盈餘		換算之兌換 差	國外營運機 構財務報表 透過其他綜合損 益按公允價值衡 量之金融資產 未實現(損)益	庫藏股票	歸屬於母 公司業主 權益總計	非控制 權益	權益總計	國外營運機 構財務報表 透過其他綜合損 益按公允價值衡 量之金融資產 未實現(損)益	庫藏股票	歸屬於母 公司業主 權益總計	非控制 權益	權益總計
				特別盈 餘公積	未分配 盈餘											
民國一〇六年一月一日餘額	\$ 5,037,910	1,351,103	1,529,501	1,661	3,727,953	5,259,115	(25,004)	(71,196)	11,551,928	1,691,541	13,243,469	-	-	346,285	130,765	477,050
本期淨利	-	-	-	-	346,285	346,285	-	-	346,285	-	346,285	-	-	-	-	-
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(1,606)	(1,606)	(7,517)	-	(9,123)	-	(9,123)	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	-	344,679	344,679	(7,517)	-	337,162	-	337,162	-	-	-	-	-
盈餘指撥及分配：																
提列法定盈餘公積	-	-	73,569	-	(73,569)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	23,343	(23,343)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(554,170)	(554,170)	-	-	(554,170)	-	(554,170)	-	-	-	-	-
其他資本公積變動：																
採用權益法認列之關聯企業及合資之變動數	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
發放予子公司股利調整資本公積	-	52	-	-	-	-	-	-	52	-	52	-	-	-	100	152
非控制權益增減	-	11,688	-	-	-	-	-	-	11,688	-	11,688	-	-	-	-	11,688
逾時效未領股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(104,680)	(104,680)
民國一〇六年十二月三十一日餘額	5,037,910	1,363,148	1,603,070	25,004	3,421,550	5,049,624	(32,521)	(71,196)	11,346,965	1,714,443	13,061,408	-	-	220,860	-	220,860
追溯適用及追溯重編之影響數	-	-	-	-	222,398	222,398	-	-	220,860	-	220,860	-	-	-	-	-
民國一〇七年一月一日重編後餘額	5,037,910	1,363,148	1,603,070	25,004	3,643,948	5,272,022	(32,521)	(71,196)	11,567,825	1,714,443	13,282,268	-	-	1,714,443	-	13,282,268
本期淨損	-	-	-	-	507,248	507,248	-	-	507,248	-	507,248	-	-	-	166,065	673,313
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(414)	(414)	6,611	-	8,099	-	8,099	-	-	-	692	8,791
本期綜合損益總額	-	-	-	-	506,834	506,834	6,611	-	515,347	-	515,347	-	-	-	166,757	682,104
盈餘指撥及分配：																
提列法定盈餘公積	-	-	34,629	-	(34,629)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	7,517	(7,517)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(251,896)	(251,896)	-	-	(251,896)	-	(251,896)	-	-	-	-	(251,896)
其他資本公積變動：																
採用權益法認列之關聯企業及合資之變動數	-	61	-	-	-	-	-	-	61	-	61	-	-	-	116	177
發放予子公司股利調整資本公積	-	5,313	-	-	-	-	-	-	5,313	-	5,313	-	-	-	-	5,313
逾時效未領股利	-	343	-	-	-	-	-	-	343	-	343	-	-	-	-	343
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(150,746)	(150,746)
民國一〇七年十二月三十一日餘額	\$ 5,037,910	1,368,865	1,637,699	32,521	3,856,740	5,526,960	(25,910)	(71,196)	11,836,993	1,730,570	13,567,563	-	-	1,730,570	-	13,567,563



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

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

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

冠德建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

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

董事長：馬志綱



經理人：洪錦欽



會計主管：張淑蓮





安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

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

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

會計師查核報告

冠德建設股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

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

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

查核意見之基礎

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

強調事項

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

關鍵查核事項

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

一、收入認列

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

關鍵查核事項之說明：

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

因應之查核程序：

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

二、存貨評價

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

關鍵查核事項之說明：

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

因應之查核程序：

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

管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

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

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

冠德建設股份有限公司之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報告之責任

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

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

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

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

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

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

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

簡夢廷



張淑雲



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



冠德建設股份有限公司

資產負債表

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		107.12.31		106.12.31	
		金額	%	金額	%
資產					
流動資產：					
1100	現金及約當現金	\$ 2,293,783	5	3,018,655	8
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	23,773	-	25,618	-
1150	應收票據淨額	-	-	11,219	-
1170	應收帳款淨額	500,346	1	376,694	1
1220	本期所得稅資產	29,173	-	29,173	-
1320	存貨(建設業適用)	32,884,522	76	29,744,856	74
1410	預付款項	284,314	1	326,071	1
1476	其他金融資產－流動	1,940,390	5	1,186,917	3
1479	其他流動資產－其他	18,696	-	5,087	-
1480	取得合約之增額成本－流動	103,350	-	-	-
非流動資產：		38,078,347	88	34,724,290	87
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	3,025	-	-	-
1543	以成本衡量之金融資產－非流動	-	-	685	-
1550	採用權益法之投資	4,222,649	10	4,451,204	11
1600	不動產、廠房及設備	288,059	1	294,104	1
1760	投資性不動產淨額	479,135	1	576,302	1
1780	無形資產	162	-	1,460	-
1840	遞延所得稅資產	-	-	6,537	-
1915	預付設備款	6,197	-	5,222	-
1985	長期預付租金	35,765	-	37,343	-
資產總計		5,034,992	12	5,372,857	13
負債及權益					
流動負債：					
2100	短期借款	-	-	-	-
2110	應付短期票券	-	-	-	-
2130	合約負債－流動	-	-	-	-
2150	應付票據	-	-	-	-
2160	應付票據－關係人	-	-	-	-
2170	應付帳款	-	-	-	-
2181	應付帳款－關係人	-	-	-	-
2200	其他應付款	-	-	-	-
2230	本期所得稅負債	-	-	-	-
2251	員工福利負債準備－流動	-	-	-	-
2310	預收款項	-	-	-	-
2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	-	-	-	-
2399	其他流動負債－其他	-	-	-	-
非流動負債：		-	-	-	-
2530	應付公司債	-	-	-	-
2640	淨確定福利負債－非流動	-	-	-	-
2645	存入保證金	-	-	-	-
2670	其他非流動負債－其他	-	-	-	-
負債總計		-	-	-	-
權益：					
3100	股本	5,037,910	12	5,037,910	13
3200	資本公積	1,368,865	3	1,363,148	3
3300	保留盈餘	5,526,960	13	5,049,624	13
3400	其他權益	(25,546)	-	(32,521)	-
3500	庫藏股票	(71,196)	-	(71,196)	-
權益總計		11,836,993	28	11,346,965	29
負債及權益總計		\$ 43,113,339	100	\$ 40,097,147	100



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

綜合損益表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		107年度		106年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入	\$ 7,502,772	100	4,779,614	100
5000	營業成本	5,540,963	74	3,797,074	79
	營業毛利	1,961,809	26	982,540	21
5920	減：已實現銷貨損益	(401)	-	85	-
	營業毛利	1,962,210	26	982,455	21
	營業費用：				
6100	推銷費用	470,935	6	245,719	5
6200	管理費用	311,960	4	267,657	6
		782,895	10	513,376	11
	營業淨利	1,179,315	16	469,079	10
	營業外收入及支出：				
7010	其他收入	5,911	-	3,935	-
7020	其他利益及損失	16,026	-	46,305	1
7050	財務成本	(358,821)	(5)	(175,541)	(4)
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	(139,512)	(2)	115,125	2
		(476,396)	(7)	(10,176)	(1)
7900	繼續營業部門稅前淨利	702,919	9	458,903	9
7950	減：所得稅費用	195,671	3	112,618	2
	本期淨利(淨損)	507,248	6	346,285	7
8300	其他綜合損益：				
8310	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再衡量數	(609)	-	(644)	-
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	1,902	-	-	-
8330	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額-不重分類至損益之項目	195	-	(962)	-
8360	後續可能重分類至損益之項目				
8380	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額-可能重分類至損益之項目	6,611	-	(7,517)	-
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	8,099	-	(9,123)	-
	本期綜合損益總額	\$ 515,347	6	337,162	7
	每股盈餘				
9750	基本每股盈餘(元)	\$ 1.03		0.70	
9850	稀釋每股盈餘(元)	\$ 1.03		0.70	

董事長：馬志綱



經理人：洪錦欽



會計主管：張淑蓮



冠德建設股份有限公司

權益變動表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	股本 普通股	資本公積	法定盈 餘公積	保留盈餘		合計	其他權益項目			
				特別盈 餘公積	未分配 盈餘		國外營運機 構財務報表 換算之兌換 差	透過其他綜合損 益按公允價值衡 量之金融資產 未實現(損)益	庫藏股票	權益總計
民國一〇六年一月一日餘額	\$ 5,037,910	1,351,103	1,529,501	1,661	3,727,953	5,259,115	(25,004)	-	(71,196)	11,551,928
本期淨利	-	-	-	-	346,285	346,285	-	-	-	346,285
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(1,606)	(1,606)	(7,517)	-	-	(9,123)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	344,679	344,679	(7,517)	-	-	337,162
盈餘指撥及分配：										
提列法定盈餘公積	-	-	73,569	-	(73,569)	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	23,343	(23,343)	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(554,170)	(554,170)	-	-	-	(554,170)
採用權益法認列之關聯企業及合資之變動數	-	52	-	-	-	-	-	-	-	52
發放子公司股利調整資本公積	-	11,688	-	-	-	-	-	-	-	11,688
逾時效未領股利	-	305	-	-	-	-	-	-	-	305
民國一〇六年十二月三十一日餘額	5,037,910	1,363,148	1,603,070	25,004	3,421,550	5,049,624	(32,521)	-	(71,196)	11,346,965
追溯適用及追溯重編之影響數	-	-	-	-	222,398	222,398	-	(1,538)	-	220,860
民國一〇七年一月一日重編後餘額	5,037,910	1,363,148	1,603,070	25,004	3,643,948	5,272,022	(32,521)	(1,538)	(71,196)	11,567,825
本期淨利	-	-	-	-	507,248	507,248	-	-	-	507,248
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(414)	(414)	6,611	1,902	-	8,099
本期綜合損益總額	-	-	-	-	506,834	506,834	6,611	1,902	-	515,347
盈餘指撥及分配：										
提列法定盈餘公積	-	-	34,629	-	(34,629)	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	7,517	(7,517)	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(251,896)	(251,896)	-	-	-	(251,896)
採用權益法認列之關聯企業及合資之變動數	-	61	-	-	-	-	-	-	-	61
發放子公司股利調整資本公積	-	5,313	-	-	-	-	-	-	-	5,313
逾時效未領股利	-	343	-	-	-	-	-	-	-	343
民國一〇七年十二月三十一日餘額	\$ 5,037,910	1,368,865	1,637,699	32,521	3,856,740	5,526,960	(25,910)	364	(71,196)	11,836,993



董事長：馬志綱



經理人：洪錦欽



會計主管：張淑蓮

冠德建設股份有限公司

現金流量表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

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

冠德建設股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

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

董事長：馬志綱



經理人：洪錦欽



會計主管：張淑蓮



附件

冠德建設股份有限公司

盈餘分配表

中華民國107年度

單位：新臺幣元

本期稅後淨利	\$ 507,248,273
加：上期未分配盈餘	3,127,508,450
加：追溯適用新準則之調整數	222,397,985
加：迴轉特別盈餘公積	6,975,081
減：精算損益變動數	(413,961)
減：提列法定盈餘公積	(50,724,827)
可供分配盈餘	3,812,991,001
減：分配項目	
股東紅利-現金股利每股1元	(503,791,000)
期末未分配盈餘	\$ 3,309,200,001

註：股東紅利優先以107年度盈餘分配之。

董事長：馬志綱



經理人：洪錦欽



會計主管：張淑蓮



附件

冠德建設股份有限公司
取得或處分資產處理程序修正條文對照表

現行條文	修正後條文	說明
二、資產之適用範圍： (一)：略。 (二)不動產(含土地、房屋及建築、投資性不動產、<u>土地使用權</u>、營建業之存貨)及設備。 (三)～(四)：略。 <u>新增。</u> (五)衍生性商品：指其價值由<u>資產、利率、匯率、指數或其他利益等商品</u>所衍生之遠期契約、選擇權契約、期貨契約、槓桿保證金契約、交換契約，<u>及上述商品組合而成之複合式契約</u>等。所稱之遠期契約，不含保險契約、履約契約、售後服務契約、長期租賃契約及長期進(銷)貨<u>合</u>約。 (六)依法律合併、分割、收購或股份受讓而取得或處分之資產：指依企業併購法、金融控股公司法、金融機構合併法或其他法律進行合併、分割或收購而取得或處分之資產，或依公司法第一百五十六條<u>第八項</u>規定發行新股受讓他公司股份(以下簡稱股份受讓)者。 (七)其他重要資產。	二、資產之適用範圍： (一)：略。 (二)不動產(含土地、房屋及建築、投資性不動產、營建業之存貨)及設備。 (三)～(四)：略。 (五)<u>使用權資產</u>。 (六)衍生性商品：指其價值由<u>特定利率、金融工具價格、商品價格、匯率、價格或費率指數、信用評等或信用指數、或其他變數</u>所衍生之遠期契約、選擇權契約、期貨契約、槓桿保證金契約、交換契約，<u>上述契約之組合，或嵌入衍生性商品之組合式契約或結構型商品</u>等。所稱之遠期契約，不含保險契約、履約契約、售後服務契約、長期租賃契約及長期進(銷)貨<u>契</u>約。 (七)依法律合併、分割、收購或股份受讓而取得或處分之資產：指依企業併購法、金融控股公司法、金融機構合併法或其他法律進行合併、分割或收購而取得或處分之資產，或依公司法第一百五十六條<u>之三</u>規定發行新股受讓他公司股份(以下簡稱股份受讓)者。 (八)其他重要資產。	依金融監督管理委員會 107 年 11 月 26 日金管證發字第 1070341072 號函修正。
三、評估程序： (一)本公司取得或處分長、短期有價證券投資(除短期票券及公債外)或從事衍生性商品交易應由財務單位進行相關效益之分析並評估可能之風險；而取得或處分不動產(除處分待售房地未逾	三、評估程序： (一)本公司取得或處分長、短期有價證券投資(除短期票券及公債外)或從事衍生性商品交易應由財務單位進行相關效益之分析並評估可能之風險；而取得或處分不動產(除處分待售房地未逾	同上。

新臺幣 10,000 萬元外)及設備則由各單位事先擬定資本支出計畫,就取得或處分目的、預計效益等進行可行性評估;如係向關係人取得不動產,並應依本處理程序第二章規定評估交易條件合理性等事項。 (二):略。 (三)若取得或處分不動產及設備金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者,應於事實發生日前洽請客觀公正之專業估價者出具估價報告,並按本處理程序之資產估價程序辦理。 (四):略。 (五)本公司取得或處分資產之價格決定方式、參考依據,除依前述規定參酌專業估價、會計師等相關專家之意見外,並應依下列各情形辦理: 1~3:略。 4.取得或處分不動產及設備應參考公告現值、評定現值、鄰近不動產實際成交價格或帳面價值、供應商報價等議定之。若係與關係人取得或處分資產,除應先依本處理程序第二章規定之方法設算,以評估交易條件價格是否合理外,交易金額達公司最近期個體財務報告中之總資產百分之十以上者,亦應依規定取得專業估價者出具之估價報告或會計師意見。 5~6:略。	新臺幣 50,000 萬元外)、設備或其使用權資產則由各單位事先擬定資本支出計畫,就取得或處分目的、預計效益等進行可行性評估;如係向關係人取得不動產,並應依本處理程序第二章規定評估交易條件合理性等事項。 (二):略。 (三)若取得或處分不動產、設備或其使用權資產金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者,應於事實發生日前洽請客觀公正之專業估價者出具估價報告,並按本處理程序之資產估價程序辦理。 (四):略。 (五)本公司取得或處分資產之價格決定方式、參考依據,除依前述規定參酌專業估價、會計師等相關專家之意見外,並應依下列各情形辦理: 1~3:略。 4.取得或處分不動產、設備或其使用權資產應參考公告現值、評定現值、鄰近不動產實際成交價格或帳面價值、供應商報價等議定之。若係與關係人取得或處分資產,除應先依本處理程序第二章規定之方法設算,以評估交易條件價格是否合理外,交易金額達公司最近期個體財務報告中之總資產百分之十以上者,亦應依規定取得專業估價者出具之估價報告或會計師意見。 5~6:略。	
四、作業程序: (一)授權額度及層級 1~2:略。 3.向關係人取得或處分不動產,或與關係人為取得或處分不動產外之其他資產且交易金額達公司實收資本百分之	四、作業程序: (一)授權額度及層級 1~2:略。 3.向關係人取得或處分不動產或其使用權資產,或與關係人為取得或處分不動產或其使用權資產外之其他資產且	依金融監督管理委員會 107 年 11 月 26 日

二十、總資產百分之十或新臺幣三億元以上者：應依本處理程序第二章規定備妥相關資料，提交董事會通過及監察人承認後始得簽訂交易契約及支付款項。 4：略。 5：其他：應依內控制度及核決權限規定之作業程序辦理，交易金額達第五條之公告申報標準者，除取得或處分供營業使用之設備，以自地委建、租地委建、合建分屋、合建分成、合建分售方式取得不動產，取得或處分供營建使用之不動產得於事後報董事會追認外，餘應先經董事會決議通過。若有公司法第一百八十五條規定情事者，則應先經股東會決議通過。 (二)：略。	交易金額達公司實收資本百分之二十、總資產百分之十或新臺幣三億元以上者：應依本處理程序第二章規定備妥相關資料，提交審計委員及董事會決議通過後始得簽訂交易契約及支付款項。 4：略。 5：其他：應依內控制度及核決權限規定之作業程序辦理，交易金額達第五條之公告申報標準者，除取得或處分供營業使用之設備或其使用權資產，以自地委建、租地委建、合建分屋、合建分成、合建分售方式取得不動產，取得或處分供營建使用之不動產得於事後報董事會追認外，餘應先經董事會決議通過。<u>依前述規定提報討論時，應先經審計委員會全體成員二分之一以上同意，並提董事會決議。如未經其全體成員二分之一以上同意者，得由全體董事三分之二以上同意行之，並應於董事會議事錄載明審計委員會之決議。</u>若有公司法第一百八十五條規定情事者，則應先經股東會決議通過。 (二)：略。	金管證發字第1070341072號函修正及增列應提交審計委員會通過之相關規定。
五、公告申報程序： (一)本公司取得或處分資產，有下列情形者，應於事實發生之日起算二日內將相關資訊於金管會指定網站辦理公告申報。 1. 向關係人取得或處分不動產，或與關係人為取得或處分不動產外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、公司最近期個體財務報告中之總資產百分之十或新臺幣三億元以上。但買賣公債、附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金，不在此限。	五、公告申報程序： (一)本公司取得或處分資產，有下列情形者，應於事實發生之日起算二日內將相關資訊於金管會指定網站辦理公告申報。 1. 向關係人取得或處分不動產<u>或其使用權資產</u>，或與關係人為取得或處分不動產<u>或其使用權資產</u>外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、公司最近期個體財務報告中之總資產百分之十或新臺幣三億元以上。但買賣<u>國內</u>公債、附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金，不在此限。	依金融監督管理委員會 107 年 11 月 26 日金管證發字第 1070341072 號函修正。

2~3：略。 4. 除前三款以外之資產交易、<u>金融機構處分債權</u>或從事大陸地區投資，其每筆交易金額、或一年內累積與同一相對人取得或處分同一性質標的交易之金額、或一年內累積取得或處分(取得、處分分別累積)同一開發計畫不動產之金額、或一年內累積取得或處分(取得、處分分別累積)同一有價證券之金額，達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者。所稱一年內係以本次交易事實發生之日為基準，往前追溯推算一年，且已依「公開發行公司取得或處分資產處理準則」規定公告部分免再計入。但下列情形不在此限： (1)買賣公債。 (2)：略。 (3)取得或處分之<u>資產種類屬</u>供營業使用之設備且其交易對象非為關係人，交易金額未達新臺幣五億元以上。 (4)以自地委建、租地委建、合建分屋、合建分成、合建分售方式取得不動產，公司預計投入之交易金額未達新臺幣五億元以上。 (5)取得或處分供營建使用之不動產且其交易對象非為關係人，交易金額未達新臺幣五億元以上。 (二)~(四)：略。	2~3：略。 4. 除前三款以外之資產交易或從事大陸地區投資，其每筆交易金額、或一年內累積與同一相對人取得或處分同一性質標的交易之金額、或一年內累積取得或處分(取得、處分分別累積)同一開發計畫不動產<u>或其使用權資產</u>之金額、或一年內累積取得或處分(取得、處分分別累積)同一有價證券之金額，達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者。所稱一年內係以本次交易事實發生之日為基準，往前追溯推算一年，且已依「公開發行公司取得或處分資產處理準則」規定公告部分免再計入。但下列情形不在此限： (1)買賣<u>國內</u>公債。 (2)：略。 (3)取得或處分供營業使用之設備<u>或其使用權資產</u>，且其交易對象非為關係人，交易金額未達新臺幣五億元以上。 (4)以自地委建、租地委建、合建分屋、合建分成、合建分售方式取得不動產，<u>且其交易對象非為關係人</u>，公司預計投入之交易金額未達新臺幣五億元以上。 (5)取得或處分供營建使用之不動產<u>或其使用權資產</u>且其交易對象非為關係人，交易金額未達新臺幣五億元以上。 (二)~(四)：略。	
六、資產估價程序： 本公司取得或處分不動產<u>或設備</u>，除與政府機關交易、自地委建、租地委建，或取得、處分供營業使用之設備外，交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應於事實發生日前取得專業估價者出具之估價報告，並符合下列規定。惟本公司經法院	六、資產估價程序： 本公司取得或處分不動產、設備<u>或其使用權資產</u>，除與<u>國內</u>政府機關交易、自地委建、租地委建，或取得、處分供營業使用之設備<u>或其使用權資產</u>外，交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應於事實發生日前取得專業估價者出具之估價報告，並	同上。

拍賣程序取得或處分資產者，得以法院所出具之證明文件替代估價報告或會計師意見。 (一)因特殊原因須以限定價格、特定價格或特殊價格作為交易價格之參考依據時，該項交易應先提經董事會決議通過，<u>未來交易條件變更者，亦應比照上開程序辦理</u>。 (二)～(五)：略。 本公司取得或處分會員證或無形資產交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，除與政府機關交易外，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見，會計師並應依會計研究發展基金會所發布之審計準則公報第二十號規定辦理。	符合下列規定。惟本公司經法院拍賣程序取得或處分資產者，得以法院所出具之證明文件替代估價報告或會計師意見。 (一)因特殊原因須以限定價格、特定價格或特殊價格作為交易價格之參考依據時，該項交易應先提經董事會決議通過；<u>其嗣後有交易條件變更時，亦同</u>。 (二)～(五)：略。 本公司取得或處分會員證或無形資產<u>或其使用權資產</u>交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，除與<u>國內</u>政府機關交易外，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見，會計師並應依會計研究發展基金會所發布之審計準則公報第二十號規定辦理。	
七、投資範圍及額度： 本公司及本公司之子公司除取得供營業使用之資產外，尚得投資購買非供營業使用之不動產及有價證券，其額度之限制分別如下。計算第(四)、(五)款時，對於參與投資設立或擔任董事、<u>監察人</u>，且擬長期持有者，得不予計入。子公司應依證券發行人財務報告編製準則規定認定之。 (一)非供營業使用之不動產之總額不得逾本公司最近期財務報表中歸屬母公司業主權益之百分之五十。 (二)～(六)：略。	七、投資範圍及額度： 本公司及本公司之子公司除取得供營業使用之資產外，尚得投資購買非供營業使用之不動產及<u>其使用權資產</u>或有價證券，其額度之限制分別如下。計算第(四)、(五)款時，對於參與投資設立或擔任董事，且擬長期持有者，得不予計入。子公司應依證券發行人財務報告編製準則規定認定之。 (一)非供營業使用之不動產<u>及其使用權資產</u>之總額不得逾本公司最近期財務報表中歸屬母公司業主權益之百分之五十。 (二)～(六)：略。	依金融監督管理委員會 107 年 11 月 26 日金管證發字第 1070341072 號函修正及以審計委員會取代監察人。
八、對子公司取得或處分資產之控管： (一)本公司之子公司亦應依「公開發行公司取得或處分資產處理準則」之規定訂定「取得或處分資產處理程序」，經董事會通過後，送各監察人並提報股東會同意，修正時亦同。 <u>新增。</u>	八、對子公司取得或處分資產之控管： (一)本公司之子公司亦應依「公開發行公司取得或處分資產處理準則」之規定訂定「取得或處分資產處理程序」，經董事會通過後，送各監察人並提報股東會同意，修正時亦同。 <u>訂定或修正「取得或處分資產處理程</u>	同上。

新增。 (二)本公司之子公司取得或處分資產，應依各自訂定之「內控制度」及「取得或處分資產處理程序」規定辦理，並應於每月 5 日前將上月份取得或處分資產單筆或累計同性質交易金額達新臺幣 1,000 萬元以上者及截至上月底止從事衍生性商品交易之情形，以書面匯總向本公司申報。本公司之稽核單位應將子公司之取得或處分資產作業列為每季稽核項目之一，其稽核情形並應列為向董事會及<u>監察人</u>報告稽核業務之必要項目。 (三)~(四)：略。	<u>序」，應先經審計委員會全體成員二分之一以上同意，並提董事會決議。如未經其全體成員二分之一以上同意者，得由全體董事三分之二以上同意行之，並應於董事會議事錄載明審計委員會之決議。</u> <u>前項所稱審計委員會全體成員及董事會全體董事，以實際在任者計算之。</u> (二)本公司之子公司取得或處分資產，應依各自訂定之「內控制度」及「取得或處分資產處理程序」規定辦理，並應於每月5日前將上月份取得或處分資產單筆或累計同性質交易金額達新臺幣 1,000 萬元以上者及截至上月底止從事衍生性商品交易之情形，以書面匯總向本公司申報。本公司之稽核單位應將子公司之取得或處分資產作業列為每季稽核項目之一，其稽核情形並應列為向董事會及<u>審計委員會</u>報告稽核業務之必要項目。 (三)~(四)：略。	
九、罰則： 本公司取得或處分資產之相關承辦人員違反金管會所頒訂之「公開發行公司取得或處分資產處理準則」或本處理程序時，視其違反情節，依下列規定辦理。違規記錄並將作為年度個人績效考核之參考。 (一)~(二)：略。 (三)董事會或董事執行業務違反相關規定及股東會決議者，<u>監察人</u>應依公司法第二百一十八條之二之規定，通知董事會或董事停止其行為。	九、罰則： 本公司取得或處分資產之相關承辦人員違反金管會所頒訂之「公開發行公司取得或處分資產處理準則」或本處理程序時，視其違反情節，依下列規定辦理。違規記錄並將作為年度個人績效考核之參考。 (一)~(二)：略。 (三)董事會或董事執行業務違反相關規定及股東會決議者，<u>審計委員會</u>應依公司法第二百一十八條之二之規定，通知董事會或董事停止其行為。	以審計委員會取代監察人。
十一、決議程序： 本公司與關係人取得或處分不動產，或與關係人為取得或處分不動產外之其他資產且交易金額達公司實收資本百	十一、決議程序： 本公司與關係人<u>為取得或處分不動產或其使用權資產</u>，或與關係人為取得或處分不動產<u>或其使用權資產</u>外之其他	依金融監督管理委員會 107 年 11 月 26 日

分之二十、公司最近期個體財務報告中總資產百分之十或新臺幣三億元以上者，除買賣公債、附買回、賣回條件之債券、申購或贖回國內貨幣市場基金外，執行單位應將下列資料，提交董事會通過及監察人承認後，始得簽訂交易契約及支付款項： (一)～(二)：略。 (三)向關係人取得不動產依第十二條或第十三條除外條款規定評估預定交易條件合理性之相關資料。 (四)～(七)：略。 第二項：略。	資產且交易金額達公司實收資本百分之二十、公司最近期個體財務報告中總資產百分之十或新臺幣三億元以上者，除買賣<u>國內公債</u>、附買回、賣回條件之債券、申購或贖回國內貨幣市場基金外，執行單位應將下列資料，提交<u>審計委員會及董事會</u>通過後，始得簽訂交易契約及支付款項： (一)～(二)：略。 (三)向關係人取得不動產<u>或其使用權資產</u>，依第十二條或第十三條除外條款規定評估預定交易條件合理性之相關資料。 (四)～(七)：略。 第二項：略。	金管證發字第1070341072號函修正。 以審計委員會取代監察人。 依金融監督管理委員會 107 年 11 月 26 日金管證發字第1070341072號函修正。
十二、交易條件合理性之評估： 本公司向關係人取得不動產，除關係人係因繼承或贈與而取得不動產；或關係人訂約取得不動產時間距本交易訂約日已逾五年；或係與關係人簽訂合建契約，或自地委建、租地委建等委請關係人興建不動產而取得不動產等<u>三種</u>情形外，應按下列方法評估交易成本之合理性，並洽請會計師複核及表示具體意見。 (一)～(二)：略。 (三)合併購買同一標的之土地及房屋者，得就土地及房屋分別按前(一)、(二)款所列任一方法評估交易成本。	十二、交易條件合理性之評估： 本公司向關係人取得不動產<u>或其使用權資產</u>，除關係人係因繼承或贈與而取得不動產<u>或其使用權資產</u>；或關係人訂約取得不動產<u>或其使用權資產</u>時間距本交易訂約日已逾五年；或係與關係人簽訂合建契約，或自地委建、租地委建等委請關係人興建不動產而取得不動產；或與<u>母公司、子公司，或直接或間接持有百分之百已發行股份或資本總額之子公司彼此間</u>，取得供營業使用之<u>不動產使用權資產</u>等<u>四種</u>情形外，應按下列方法評估交易成本之合理性，並洽請會計師複核及表示具體意見。 (一)～(二)：略 (三)合併購買<u>或租賃</u>同一標的之土地及房屋者，得就土地及房屋分別按前(一)、(二)款所列任一方法評估交易成本。	同上。

十三、設算交易成本低於交易價格時應辦事項： 依前條規定評估結果之交易成本均較交易價格為低時，除係因下列情形，並能提出客觀證據、取具不動產專業估價者與會計師之具體合理性意見者外，應依第三項之規定辦理。 (一)關係人係取得素地或租地再行興建者，得舉證符合下列條件之一者： 1：略。 2. 同一標的房地之其他樓層或鄰近地區一年內之其他非關係人成交案例，其面積相近，且交易條件經按不動產買賣慣例應有之合理樓層或地區價差評估後條件相當者。 <u>3. 同一標的房地其他樓層一年內之其他非關係人租賃案例，經按不動產租賃慣例應有之合理樓層價差推估其交易條件相當者。</u> (二)本公司舉證向關係人購入之不動產，其交易條件與鄰近地區一年內之其他非關係人<u>成交</u>案例相當且面積相近者。 前項所稱鄰近地區<u>成交</u>案例，以同一或相鄰街廓且距離交易標的物方圓未逾五百公尺或其公告現值相近者為原則；所稱面積相近，則以其他非關係人<u>成交</u>案例之面積不低於交易標的物面積百分之五十為原則；所稱一年內係以本次取得不動產事實發生之日為基準，往前追溯推算一年。 本公司向關係人取得不動產，如經按前條規定評估結果之交易成本均較交易價格為低，且無本條第一項所述之情形，應辦理下列事項：	十三、設算交易成本低於交易價格時應辦事項： 依前條規定評估結果之交易成本均較交易價格為低時，除係因下列情形，並能提出客觀證據、取具不動產專業估價者與會計師之具體合理性意見者外，應依第三項之規定辦理。 (一)關係人係取得素地或租地再行興建者，得舉證符合下列條件之一者： 1：略。 2. 同一標的房地之其他樓層或鄰近地區一年內之其他非關係人<u>交易</u>案例，其面積相近，且交易條件經按不動產買賣或租賃慣例應有之合理樓層或地區價差評估後條件相當者。 <u>刪除。</u> (二)本公司舉證向關係人購入之不動產或租賃取得不動產使用權資產，其交易條件與鄰近地區一年內之其他非關係人<u>交易</u>案例相當且面積相近者。 前項所稱鄰近地區<u>交易</u>案例，以同一或相鄰街廓且距離交易標的物方圓未逾五百公尺或其公告現值相近者為原則；所稱面積相近，則以其他非關係人<u>交易</u>案例之面積不低於交易標的物面積百分之五十為原則；所稱一年內係以本次取得不動產<u>或其使用權資產</u>事實發生之日為基準，往前追溯推算一年。 本公司向關係人取得不動產<u>或其使用權資產</u>，如經按前條規定評估結果之交易成本均較交易價格為低，且無本條第一項所述之情形，應辦理下列事項：	同上。
---	--	------------

(一)應就不動產交易價格與評估成本間之差額，依證券交易法第四十一條第一項規定提列特別盈餘公積，不得予以分派或轉增資配股。對公司之投資採權益法評價之投資者如為公開發行公司，亦應就該提列數額按持股比例依證券交易法第四十一條第一項規定提列特別盈餘公積。 (二)<u>監察人</u>應依公司法第二百十八條規定辦理。 (三)應將第一款及第二款處理情形提報股東會，並將交易詳細內容揭露於年報及公開說明書。 本公司經依前項規定提列特別盈餘公積者，應俟高價購入之資產已認列跌價損失或處分或為適當補償或恢復原狀，或有其他證據確定無不合理者，並經金管會同意後，始得動用該特別盈餘公積。 本公司向關係人取得不動產，若有其他證據顯示交易有不合營業常規之情事者，亦應依前二項規定辦理。	(一)應就不動產<u>或其使用權資產</u>交易價格與評估成本間之差額，依證券交易法第四十一條第一項規定提列特別盈餘公積，不得予以分派或轉增資配股。對公司之投資採權益法評價之投資者如為公開發行公司，亦應就該提列數額按持股比例依證券交易法第四十一條第一項規定提列特別盈餘公積。 (二)<u>審計委員會</u>應依公司法第二百十八條規定辦理。 (三)應將前二款處理情形提報股東會，並將交易詳細內容揭露於年報及公開說明書。 本公司經依前項規定提列特別盈餘公積者，應俟高價購入<u>或承租</u>之資產已認列跌價損失或處分<u>或終止租約</u>或為適當補償或恢復原狀，或有其他證據確定無不合理者，並經金管會同意後，始得動用該特別盈餘公積。 本公司向關係人取得不動產<u>或其使用權資產</u>，若有其他證據顯示交易有不合營業常規之情事者，亦應依前二項規定辦理。	以審計委員會取代監察人。 依金融監督管理委員會 107 年 11 月 26 日金管證發字第 1070341072 號函修正。
十四、交易之原則及方針： (一)交易種類：本公司得從事衍生性商品之種類包括遠期契約、選擇權、利率及匯率交換、期貨、暨上述商品組合而成之複合式契約等。如需從事其他商品交易，應先經董事會決議通過後始得為之。 (二)～(六)：略。	十四、交易之原則及方針： (一)交易種類：本公司得從事衍生性商品之種類包括遠期契約、選擇權、利率及匯率交換、期貨、暨上述商品組合而成之複合式契約等。如需從事其他商品交易，應先經<u>審計委員會及</u>董事會決議通過後始得為之。 (二)～(六)：略。	配合設置審計委員會，增列應提交該會通過之相關規定。
十五、風險管理措施： 本公司從事衍生性商品交易，其風險管理範圍及應採行之風險管理措施如下： (一)～(十)：略。	十五、風險管理措施： 本公司從事衍生性商品交易，其風險管理範圍及應採行之風險管理措施如下： (一)～(十)：略。	依金融監督管理委員會 107 年 11 月 26 日

(十一)所持有之部位至少每週應評估一次，惟若為業務需要辦理之避險性交易至少每月應評估二次，其評估報告應<u>呈送董事長</u>。	(十一)所持有之部位至少每週應評估一次，惟若為業務需要辦理之避險性交易至少每月應評估二次，其評估報告應送董事長。	金管證發字第1070341072號函修正。
十六、內部稽核制度： (一)本公司內部稽核人員應定期瞭解衍生性商品交易內部控制之允當性，並對交易部門從事衍生性商品交易之作業程序遵循規定情形按月稽核，且作成稽核報告，如發現重大違規情事，應立即向董事長及董事會指定之高階主管呈報，並以書面通知各<u>監察人</u>。 (二)：略。	十六、內部稽核制度： (一)本公司內部稽核人員應定期瞭解衍生性商品交易內部控制之允當性，並對交易部門從事衍生性商品交易之作業程序遵循規定情形按月稽核，且作成稽核報告，如發現重大違規情事，應立即向董事長及董事會指定之高階主管呈報，並以書面通知各<u>審計委員</u>。 (二)：略。	以審計委員取代監察人。
二十五、本公司取得之估價報告或會計師、律師或證券承銷商之意見書，該專業估價者及其估價人員、會計師、律師或證券承銷商<u>與交易當事人不得為關係人</u>。	二十五、本公司取得之估價報告或會計師、律師或證券承銷商之意見書，該專業估價者及其估價人員、會計師、律師或證券承銷商應符合下列規定： <u>(一)未曾因違反本法、公司法、銀行法、保險法、金融控股公司法、商業會計法，或有詐欺、背信、侵占、偽造文書或因業務上犯罪行為，受一年以上有期徒刑之宣告確定。但執行完畢、緩刑期滿或赦免後已滿三年者，不在此限。</u> <u>(二)與交易當事人不得為關係人或有實質關係人之情形。</u> <u>(三)公司如應取得二家以上專業估價者之估價報告，不同專業估價者或估價人員不得互為關係人或有實質關係人之情形。</u> <u>前項人員於出具估價報告或意見書時，應依下列事項辦理：</u> <u>(一)承接案件前，應審慎評估自身專業能力、實務經驗及獨立性。</u> <u>(二)查核案件時，應妥善規劃及執行適當作業流程，以形成結論並據以出具報</u>	依金融監督管理委員會 107 年 11 月 26 日金管證發字第 1070341072 號函修正。

	告或意見書；並將所執执行程序、蒐集資料及結論，詳實登載於案件工作底稿。 <u>(三)對於所使用之資料來源、參數及資訊等，應逐項評估其完整性、正確性及合理性，以做為出具估價報告或意見書之基礎。</u> <u>(四)聲明事項，應包括相關人員具備專業性與獨立性、已評估所使用之資訊為合理與正確及遵循相關法令等事項。</u>	
二十六、本公司取得或處分資產依本處理程序或其他法律規定應經董事會通過者，如有董事表示異議且有紀錄或書面聲明，應將董事異議資料送各<u>監察人</u>。 第二項：略。	二十六、本公司取得或處分資產依本處理程序或其他法律規定應經董事會通過者，如有董事表示異議且有紀錄或書面聲明，應將董事異議資料送各<u>審計委員</u>。 第二項：略。	以審計委員取代監察人。
二十七、本處理程序，經董事會通過後，<u>送各監察人並提報股東會</u>同意後實施，修正時亦同。如有董事表示異議且有紀錄或書面聲明者，應將董事異議資料送各<u>監察人</u>。 <u>新增。</u> <u>新增。</u> 依第一項規定將本作業程序提報董事會討論時，應充分考量各獨立董事之意見，並將其同意或反對之明確意見及反對之理由列入董事會紀錄。	二十七、本處理程序，經<u>審計委員會及董事會</u>通過後，提報股東會同意後實施，修正時亦同。如有董事表示異議且有紀錄或書面聲明者，應將董事異議資料送各<u>審計委員</u>。 <u>依前項規定將本作業程序提報審計委員會討論時，應先經其全體成員二分之一以上同意，並提董事會決議。如未經其全體成員二分之一以上同意者，得由全體董事三分之二以上同意行之，並應於董事會議事錄載明審計委員會之決議。</u> <u>第二項所稱審計委員會全體成員及董事會全體董事，以實際在任者計算之。</u> 依第一項規定將本作業程序提報董事會討論時，應充分考量各獨立董事之意見，並將其同意或反對之明確意見及反對之理由列入董事會紀錄。	配合設置審計委員會，增列應提交該會通過之相關規定。
<u>新增。</u>	<u>二十八、本次修正於民國一〇八年六月</u> <u>日。</u>	增訂本次修正日期。

附件

冠德建設股份有限公司
背書保證作業程序修正條文對照表

現行條文	修正後條文	說明
伍、背書保證辦理程序 一：略。 <u>新增。</u> <u>二～三：略。</u> <u>四、內部稽核人員應每季稽核背書保證作業程序及其執行情形，並作成書面紀錄，如發現重大違規情事，應即以書面通知各監察人。</u> <u>五：略。</u> <u>六、因情事變更，致背書保證對象不符本作業程序規定或金額超限時，權責部門應訂定改善計畫，經董事長核准後，將相關改善計畫送各監察人，並依計畫時程完成改善。</u> <u>七～八：略。</u>	伍、背書保證辦理程序 一：略。 <u>二、重大之背書保證事項，應先經審計委員會全體成員二分之一以上同意，並提董事會決議。如未經審計委員會全體成員二分之一以上同意者，得由全體董事三分之二以上同意行之，並應於董事會議事錄載明審計委員會之決議。所稱審計委員會全體成員及董事會全體董事，以實際在任者計算之。</u> <u>三～四：略。</u> <u>五、內部稽核人員應每季稽核背書保證作業程序及其執行情形，並作成書面紀錄，如發現重大違規情事，應即以書面通知各審計委員。</u> <u>六：略。</u> <u>七、因情事變更，致背書保證對象不符本作業程序規定或金額超限時，權責部門應訂定改善計畫，經董事長核准後，將相關改善計畫送各審計委員，並依計畫時程完成改善。</u> <u>八～九：略。</u>	依審計委員會組織規程規定，增列重大之背書保證事項應先經該會通過。 項次調整。 項次調整及以審計委員取代監察人。 項次調整。 項次調整及以審計委員取代監察人。 項次調整。
柒、對子公司辦理背書保證之控管程序 一、本公司之子公司亦應依「公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則」之規定訂定「背書保證作業程序」，經董事會通過後，送各監察人並提報股東會同意，修正時亦同。 <u>新增。</u>	柒、對子公司辦理背書保證之控管程序 一、本公司之子公司亦應依「公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則」之規定訂定「背書保證作業程序」，經董事會通過後，送各監察人並提報股東會同意，修正時亦同。 <u>訂定或修正「背書保證作業程序」，應先經審計委員會全體成員二分之一以上同意，並提董事會決議。如未經其全體成員二分之一以上同意者，得由全體董事三分之二以上同意行之，並應於董事會議事錄載明審計委員會之決議。</u>	依金融監督管理委員會108年3月8日金管證審字第1080304826號函修正。

新增。 二、本公司之子公司為他人提供背書保證時，應依各自訂定之「內控制度」及「背書保證作業程序」規定辦理，並應於每月5日前將上月份辦理背書保證之餘額、對象、期限等，以書面彙總向本公司申報。本公司之稽核單位應將子公司之背書保證作業列為每季稽核項目之一，其稽核情形並應列為向<u>董事會及監察人</u>報告稽核業務之必要項目。 三：略。	<u>前項所稱審計委員會全體成員及董事會全體董事，以實際在任者計算之。</u> 二、本公司之子公司為他人提供背書保證時，應依各自訂定之「內控制度」及「背書保證作業程序」規定辦理，並應於每月5日前將上月份辦理背書保證之餘額、對象、期限等，以書面彙總向本公司申報。本公司之稽核單位應將子公司之背書保證作業列為每季稽核項目之一，其稽核情形並應列為向<u>審計委員會及董事會</u>報告稽核業務之必要項目。 三：略。	以審計委員會取代監察人。
玖、印鑑章保管及程序 一、本公司應以向經濟部申請登記之公司印章為背書保證之專用印鑑章，該印鑑章應由經董事會同意之<u>專責人員</u>負責保管，並依所定程序，始得鈐印或簽發票據，印章保管人變更時應報經董事會同意，並將所保管之印鑑列入移交。 二～四：略。	玖、印鑑章保管及程序 一、本公司應以向經濟部申請登記之公司印章為背書保證之專用印鑑章，該印鑑章之大小章應由<u>董事長秘書及經董事會同意之財務主管</u>負責保管，並依所定程序，始得鈐印或簽發票據。 二～四：略。	依本公司「印鑑管理程序」修正。
拾、公告申報程序 一：略。 二、除按月公告申報背書保證餘額外，本公司辦理背書保證達下列標準之一時，權責單位應即檢附相關資料通知財務部門於事實發生日之即日起算二日內於金管會指定網站辦理公告申報： (一)～(二)：略。 (三)本公司及子公司對單一企業背書保證金額達新臺幣一千萬元以上且對其背書保證、<u>長期性質</u>之投資及資金貸與餘額合計數達本公司最近期財務報表淨值百分之三十以上者。 (四)：略。 所稱事實發生日，係指<u>交易</u>簽約日、付款日、董事會決議日或其他足資確定<u>交易對象及交易金額</u>之日等日期孰前者。	拾、公告申報程序 一：略。 二、除按月公告申報背書保證餘額外，本公司辦理背書保證達下列標準之一時，權責單位應即檢附相關資料通知財務部門於事實發生日之即日起算二日內於金管會指定網站辦理公告申報： (一)～(二)：略。 (三)本公司及子公司對單一企業背書保證金額達新臺幣一千萬元以上且對其背書保證、<u>採用權益法</u>之投資帳面金額及資金貸與餘額合計數達本公司最近期財務報表淨值百分之三十以上者。 (四)：略。 所稱事實發生日，係指簽約日、付款日、董事會決議日或其他足資確定<u>背書保證對象及金額</u>之日等日期孰前者。	依金融監督管理委員會108年3月8日金管證審字第1080304826號函修正。
拾壹、罰則 本公司背書保證之相關承辦人員違反	拾壹、罰則 本公司背書保證之相關承辦人員違反	

附件

冠德建設股份有限公司
資金貸與他人作業程序修正條文對照表

現行條文	修正後條文	說明
第五條 資金貸與作業 一、辦理程序 (一)：略。 <u>新增。</u> (二)：略。 (三)內部稽核人員應每季稽核資金貸與他人作業程序及其執行情形，並作成書面紀錄，如發現重大違規情事，應即以書面通知各<u>監察人</u>。 (四)：略。 (五)因情事變更，致貸與對象不符本作業程序規定或餘額超限時，財務單位應訂定改善計畫，將相關改善計畫送各<u>監察人</u>，並依計畫時程完成改善。 二：略。	第五條 資金貸與作業 一、辦理程序 (一)：略。 (二)<u>重大之資金貸與事項，應先經審計委員會全體成員二分之一以上同意，並提董事會決議。如未經審計委員會全體成員二分之一以上同意者，得由全體董事三分之二以上同意行之，並應於董事會議事錄載明審計委員會之決議。所稱審計委員會全體成員及董事會全體董事，以實際在任者計算之。</u> (三)：略。 (四)內部稽核人員應每季稽核資金貸與他人作業程序及其執行情形，並作成書面紀錄，如發現重大違規情事，應即以書面通知各<u>審計委員</u>。 (五)：略。 (六)因情事變更，致貸與對象不符本作業程序規定或餘額超限時，財務單位應訂定改善計畫，將相關改善計畫送各<u>審計委員</u>，並依計畫時程完成改善。 二：略。	依審計委員會組織規程規定，增列重大之資金貸與事項應先經該會通過。 項次調整。 項次調整及以審計委員取代監察人。 項次調整。 項次調整及以審計委員取代監察人。
第八條 公告申報程序 一：略。 二、除按月公告申報資金貸與餘額外，本公司資金貸與達下列標準之一時，權責單位應即檢附相關資料通知財務單位於事實發生日之即日起算二日內於金管會指定網站辦理公告申報： (一)～(三)：略。 (四)所稱事實發生日，係指<u>交易</u>簽約日、付款日、董事會決議日或其他足資確定<u>交易</u>對象及<u>交易</u>金額之日等日期孰前者。	第八條 公告申報程序 一：略。 二、除按月公告申報資金貸與餘額外，本公司資金貸與達下列標準之一時，權責單位應即檢附相關資料通知財務單位於事實發生日之即日起算二日內於金管會指定網站辦理公告申報： (一)～(三)：略。 (四)所稱事實發生日，係指簽約日、付款日、董事會決議日或其他足資確定<u>資金貸與</u>對象及金額之日等日期孰前者。	依金融監督管理委員會108年3月8日金管證審字第1080304826號函修正。

第九條 對子公司辦理資金貸與之控管程序 一、本公司之子公司亦應依「公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則」之規定訂定「資金貸與他人作業程序」，經董事會通過後，送各監察人並提報股東會同意，修正時亦同。 <u>新增。</u> <u>新增。</u> 二、本公司之子公司為他人提供資金貸與時，應依各自訂定之「內控制度」及「資金貸與他人作業程序」規定辦理，並應於每月5日前將上月份辦理資金貸與之餘額、對象、期限等，以書面彙總向本公司申報。本公司之稽核單位應將子公司之資金貸與他人作業列為每季稽核項目之一，其稽核情形並應列為向董事會及監察人報告稽核業務之必要項目。 三：略。	第九條 對子公司辦理資金貸與之控管程序 一、本公司之子公司亦應依「公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則」之規定訂定「資金貸與他人作業程序」，經董事會通過後，送各監察人並提報股東會同意，修正時亦同。 <u>訂定或修正「資金貸與他人作業程序」，應先經審計委員會全體成員二分之一以上同意，並提董事會決議。如未經其全體成員二分之一以上同意者，得由全體董事三分之二以上同意行之，並應於董事會議事錄載明審計委員會之決議。</u> <u>前項所稱審計委員會全體成員及董事會全體董事，以實際在任者計算之。</u> 二、本公司之子公司為他人提供資金貸與時，應依各自訂定之「內控制度」及「資金貸與他人作業程序」規定辦理，並應於每月5日前將上月份辦理資金貸與之餘額、對象、期限等，以書面彙總向本公司申報。本公司之稽核單位應將子公司之資金貸與他人作業列為每季稽核項目之一，其稽核情形並應列為向審計委員會及董事會報告稽核業務之必要項目。 三：略。	依金融監督管理委員會108年3月8日金管證審字第1080304826號函修正。 以審計委員會取代監察人。
第十條 罰則 本公司資金貸與之相關承辦人員違反金管會所頒訂之「公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則」或本程序時，視其違反情節，依下列規定辦理。違規記錄並將作為年度個人績效考核之參考。 一～二：略。 三、董事會或董事執行業務違反相關規定及股東會決議者，<u>監察人</u>應依公司法第二百一十八條之二之規定，通知董事會或董事停止其行為。	第十條 罰則 本公司資金貸與之相關承辦人員違反金管會所頒訂之「公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則」或本程序時，視其違反情節，依下列規定辦理。違規記錄並將作為年度個人績效考核之參考。 一～二：略。 三、董事會或董事執行業務違反相關規定及股東會決議者，<u>審計委員會</u>應依公司法第二百一十八條之二之規定，通知董事會或董事停止其行為。	以審計委員會取代監察人。

第十一條 本作業程序之訂定經董事會決議通過後，<u>送各監察人，並提報股東會同意後實施</u>，如有董事表示異議且有紀錄或書面聲明者，應將董事異議資料送各<u>監察人</u>及提報股東會討論，修正時亦同。 <u>新增。</u> <u>新增。</u> <u>第二項</u>：略。	第十一條 本作業程序之訂定經<u>審計委員會及董事會</u>決議通過後，提報股東會同意後實施，如有董事表示異議且有紀錄或書面聲明者，應將董事異議資料送各<u>審計委員</u>及提報股東會討論，修正時亦同。 <u>依前項規定將本作業程序提報審計委員會討論時，應經其全體成員二分之一以上同意，並提董事會決議。如未經其全體成員二分之一以上同意者，得由全體董事三分之二以上同意行之，並應於董事會議事錄載明審計委員會之決議。</u> <u>第二項所稱審計委員會全體成員及董事會全體董事，以實際在任者計算之。</u> <u>第四項</u>：略。	依金融監督管理委員會108年3月8日金管證審字第1080304826號函修正。 項次調整。
<u>新增。</u>	<u>第十二條 本次修正於民國一〇八年六月 日。</u>	增訂本次修正日期。