

股票代碼：2520

冠德建設股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師查核報告

民國一〇七年度及一〇六年度

公司地址：台北市和平東路三段131號2樓
電話：(02)2378-6789

目 錄

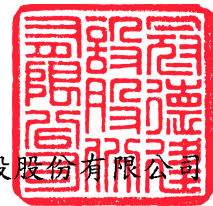
項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、聲 明 書	3
四、會計師查核報告書	4
五、合併資產負債表	5
六、合併綜合損益表	6
七、合併權益變動表	7
八、合併現金流量表	8
九、合併財務報告附註	
(一)公司沿革	9
(二)通過財務報告之日期及程序	9
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	9~17
(四)重大會計政策之彙總說明	17~35
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	36~37
(六)重要會計項目之說明	37~67
(七)關係人交易	68
(八)質押之資產	69
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	69~71
(十)重大之災害損失	71
(十一)重大之期後事項	71
(十二)其 他	71
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	71~74
2.轉投資事業相關資訊	74~75
3.大陸投資資訊	75
(十四)部門資訊	75~77

聲 明 書

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

特此聲明

公司名稱：冠德建設股份有限公司



董 事 長：馬 志 綱



日 期：民國一〇八年三月二十日



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

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

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

會計師查核報告

冠德建設股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

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

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

查核意見之基礎

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

強調事項

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

關鍵查核事項

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

一、收入認列

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

關鍵查核事項之說明：

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

因應之查核程序：

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

二、工程合約收入及成本

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

關鍵查核事項之說明：

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

因應之查核程序：

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

三、存貨評價

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

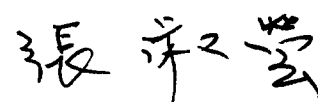
本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現(包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失)。

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：



證券主管機關：(88)台財證(六)第18311號

核准簽證文號：金管證六字第0940100754號

民國一〇八年三月二十日

冠德建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣千元

資 產	107.12.31		106.12.31		負債及權益	107.12.31		106.12.31	
	金 額	%	金 額	%		金 額	%	金 額	%
流動資產：					流動負債：				
1100 現金及約當現金(附註六(一)及(廿六))	\$ 5,539,557	11	6,961,905	14	2100 短期借款(附註六(十四)及(廿六))	\$ 19,204,508	38	20,538,766	41
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))	90,949	-	99,571	-	2110 應付短期票券(附註六(十三)及(廿六))	-	-	559,289	1
1140 合約資產－流動(附註六(廿二))	1,028,330	2	-	-	2130 合約負債－流動(附註六(廿二))	4,590,030	9	-	-
1150 應收票據淨額(附註六(五)及(廿六))	1,229	-	14,123	-	2150 應付票據(附註六(廿六))	403,874	1	341,312	1
1170 應收帳款淨額(附註六(五)、(廿二)及(廿六))	1,427,636	3	2,034,499	4	2170 應付帳款(附註六(廿六))	4,058,337	8	3,810,579	8
1190 應收建造合約款(附註六(六))	-	-	25,209	-	2180 應付帳款－關係人(附註六(廿六)及七)	307	-	-	-
1200 其他應收款	-	-	26,853	-	2190 應付建造合約款(附註六(六))	-	-	941,700	2
1220 本期所得稅資產	29,183	-	29,255	-	2200 其他應付款(附註六(廿六))	876,121	2	1,221,543	2
1300 存貨－買賣業(附註六(七))	19,343	-	23,206	-	2230 本期所得稅負債	269,880	-	62,097	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(七)及八)	32,238,166	63	30,000,299	60	2250 負債準備－流動(附註六(十六))	79,261	-	59,085	-
1410 預付款項	489,987	1	585,828	1	2251 員工福利負債準備－流動(附註六(十八))	18,516	-	16,405	-
1476 其他金融資產－流動(附註六(七)、(十二)、(廿六)及八)	2,330,035	5	1,538,519	3	2310 預收款項	12,984	-	1,164,677	2
1479 其他流動資產－其他	43,534	-	25,925	-	2320 一年或一營業週期內到期長期負債(附註六(廿六))	16,336	-	16,336	-
1480 取得合約之增額成本－流動	103,350	-	-	-	2321 一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(十五)及(廿六))	1,000,000	2	2,000,000	4
	43,341,299	85	41,365,192	82	2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十四)及(廿六))	204,150	-	478,650	1
非流動資產：					2355 應付租賃款－流動(附註六(廿六))	1,952	-	1,914	-
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(廿六))	7,596	-	-	-	2399 其他流動負債－其他(附註六(廿六))	161,909	-	41,111	-
1523 備供出售金融資產－非流動(附註六(四))	-	-	6,000	-		30,898,165	60	31,253,464	62
1543 以成本衡量之金融資產－非流動(附註六(四))	-	-	685	-	非流動負債：				
1550 採用權益法之投資	20,505	-	20,497	-	2530 應付公司債(附註六(十五)及(廿六))	3,500,000	7	2,500,000	5
1600 不動產、廠房及設備(附註六(九)及八)	6,979,157	14	7,749,670	15	2540 長期借款(附註六(十四)及(廿六))	3,000,667	6	3,131,767	7
1760 投資性不動產淨額(附註六(十)及八)	515,199	1	612,686	2	2613 應付租賃款－非流動(附註六(廿六))	989	-	3,508	-
1780 無形資產(附註六(十一))	52,212	-	92,128	-	2640 淨確定福利負債－非流動(附註六(十八))	11,166	-	12,295	-
1840 遞延所得稅資產(附註六(十九))	39,542	-	36,327	-	2645 存入保證金(附註六(廿六))	62,355	-	44,607	-
1915 預付設備款	7,315	-	5,903	-	2670 其他非流動負債－其他(附註六(廿六))	122,403	-	98,502	-
1980 其他金融資產－非流動(附註六(廿六)及八)	114,677	-	129,074	1		6,697,580	13	5,790,679	12
1985 長期預付租金	35,765	-	37,343	-		37,595,745	73	37,044,143	74
1995 其他非流動資產－其他	50,041	-	50,046	-	負債總計				
	7,822,009	15	8,740,359	18	歸屬母公司業主之權益(附註六(二十))：				
					3100 股本	5,037,910	10	5,037,910	10
					3200 資本公積	1,368,865	3	1,363,148	3
					3300 保留盈餘	5,526,960	11	5,049,624	10
					3400 其他權益	(25,546)	-	(32,521)	-
					3500 庫藏股票	(71,196)	-	(71,196)	-
						11,836,993	24	11,346,965	23
					36XX 非控制權益(附註六(八))	1,730,570	3	1,714,443	3
						13,567,563	27	13,061,408	26
資產總計	\$ 51,163,308	100	50,105,551	100	權益總計				
					負債及權益總計	\$ 51,163,308	100	50,105,551	100

董事長：馬志綱



經理人：洪錦欽

(請詳閱後附合併財務報告附註)



~5~

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(附註六(六)、(廿二)及(廿三))	\$14,435,680	100	9,932,819	100
5000 營業成本(附註六(七))	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(附註六(廿五))	26,933	-	12,742	-
7020 其他利益及損失(附註六(廿五))	(420,860)	(3)	109,329	1
7050 財務成本(附註六(廿五))	(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(附註六(十九))	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)(附註六(廿一))	\$ 1.03		0.70	
9850 稀釋每股(虧損)盈餘(元)(附註六(廿一))	\$ 1.03		0.70	

(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

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

歸屬於母公司業主之權益

	股 本		保留盈餘				其他權益項目			歸屬於母 公司業主 權益總計	非控制 權 益	權益總計
			法定盈 餘公積	特別盈 餘公積	未分配 盈 餘	合 計	國外營運機 構財務報表 換算之兌換 差 額	透過其他綜合損 益按公允價值衡 量之金融資產 未實現(損)益	庫藏股票			
民國一〇六年一月一日餘額	\$ 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
本期淨利	-	-	-	-	346,285	346,285	-	-	-	346,285	130,765	477,050
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(1,606)	(1,606)	(7,517)	-	-	(9,123)	(3,283)	(12,406)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	344,679	344,679	(7,517)	-	-	337,162	127,482	464,644
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	-	52	-	-	-	-	-	-	-	52	100	152
發放予子公司股利調整資本公積	-	11,688	-	-	-	-	-	-	-	11,688	-	11,688
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(104,680)	(104,680)
逾時效未領股利	-	305	-	-	-	-	-	-	-	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	1,714,443	13,061,408
追溯適用及追溯重編之影響數	-	-	-	-	222,398	222,398	-	(1,538)	-	220,860	-	220,860
民國一〇七年一月一日重編後餘額	5,037,910	1,363,148	1,603,070	25,004	3,643,948	5,272,022	(32,521)	(1,538)	(71,196)	11,567,825	1,714,443	13,282,268
本期淨損	-	-	-	-	507,248	507,248	-	-	-	507,248	166,065	673,313
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(414)	(414)	6,611	1,902	-	8,099	692	8,791
本期綜合損益總額	-	-	-	-	506,834	506,834	6,611	1,902	-	515,347	166,757	682,104
盈餘指撥及分配：												
提列法定盈餘公積	-	-	34,629	-	(34,629)	-	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	7,517	(7,517)	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(251,896)	(251,896)	-	-	-	(251,896)	-	(251,896)
其他資本公積變動：												
採用權益法認列之關聯企業及合資之變動數	-	61	-	-	-	-	-	-	-	61	116	177
發放予子公司股利調整資本公積	-	5,313	-	-	-	-	-	-	-	5,313	-	5,313
逾時效未領股利	-	343	-	-	-	-	-	-	-	343	-	343
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(150,746)	(150,746)
民國一〇七年十二月三十一日餘額	\$ 5,037,910	1,368,865	1,637,699	32,521	3,856,740	5,526,960	(25,910)	364	(71,196)	11,836,993	1,730,570	13,567,563

(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



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：洪錦欽



會計主管：張淑蓮



冠德建設股份有限公司及子公司
合併財務報告附註
民國一〇七年度及一〇六年度
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一〇八年三月二十日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

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

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

1. 國際財務報導準則第十五號「客戶合約之收入」

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

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

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

此項會計政策變動之性質及影響說明如下：

(1) 營建收入

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

(2) 重大財務組成部分－預收房地款

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(3)取得客戶合約之增額成本

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

(4)建造合約

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

(5)佣金

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

(6)對財務報告之影響

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

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

合併現金流量表 受影響項目	107年度		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適用 IFRS15之 帳面金額
營業活動之現金流量：			
本期稅前淨利	\$ 1,197,928	(117,510)	1,080,418
調整項目：			
合約資產一流動	-	(209,144)	(209,144)
應收帳款	(390,925)	78,558	(312,367)
取得合約之增額成本一流動	-	117,510	117,510
應收建造合約款	(130,586)	130,586	-
合約負債一流動	-	2,519,722	2,519,722
應付建造合約款	(307,797)	307,797	-
預收款項	2,804,434	(2,827,519)	(23,085)
營運產生之現金流入(流出)影響數		<u>-</u>	
營業活動之淨現金流入(流出)影響數		<u><u>-</u></u>	

2. 國際財務報導準則第九號「金融工具」

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

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司適用國際財務報導準則第九號導致之會計政策重大變動說明如下：

(1)金融資產及負債之分類

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

採用國際財務報導準則第九號對合併公司之金融負債會計政策無重大影響。

(2)金融資產之減損

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

(3)過渡處理

除下列項目外，通常係追溯適用國際財務報導準則第九號：

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(4)國際財務報導準則第九號初次適用日之金融資產分類

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

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

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

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

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

3.國際會計準則第七號之修正「揭露倡議」

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

4.國際會計準則第十二號之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」

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

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

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

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

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

1. 國際財務報導準則第十六號「租賃」

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

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

(1) 判斷合約是否包含租賃

於過渡至新準則時，合併公司得選擇：

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

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

(2) 過渡處理

合併公司為承租人之合約，得就所有合約選擇：

- 完全追溯；或
- 修正式追溯及一個或多個實務權宜作法

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

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

- 針對具有類似特性之租賃組合採用單一折現率；

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

2.國際財務報導解釋第23號「所得稅務處理之不確定性」

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

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

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

惟上述採用新公報之預估影響情形可能因將來環境或狀況改變而變更。

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

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

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

對合併公司可能攸關者如下：

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

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

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則(以下簡稱「編製準則」)及金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)編製。

(二) 編製基礎

1. 衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本合併財務報告係依歷史成本為基礎編製：

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

2. 功能性貨幣及表達貨幣

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

(三) 合併基礎

1. 合併財務報告編製原則

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

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

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

2. 列入合併財務報告之子公司

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		說 明
			107.12.31	106.12.31	
本公司	根基營造股份有限公司 (根基營造)	綜合營造業等	34.18 %	34.18 %	本公司取得該公司過半數之董事席位
"	環球購物中心股份有限公司 (環球購物)	超級市場業、百貨公司業、國際貿易業、醫療器材批發及零售業等	84.02 %	84.02 %	本公司持有具表決權股份比例超過已發行總數50%之從屬公司
本公司及環球購物共同持有	冠誠生活股份有限公司 (冠誠生活)	百貨公司業、超級市場業、無店面零售業等	100.00 %	100.00 %	合併公司持有具表決權股份比例超過已發行總數50%之從屬公司
根基營造	捷群投資股份有限公司 (捷群投資)	一般投資業	99.98 %	99.98 %	根基營造持有具表決權股份比例超過已發行總數50%之從屬公司
"	冠慶機電股份有限公司 (冠慶機電)	電器承裝及消防安全設備工程安裝工程業等	99.96 %	99.96 %	根基營造持有具表決權股份比例超過已發行總數50%之從屬公司
冠慶機電及捷群投資共同持有	頂天營造有限公司 (頂天營造)	綜合營造業等	100.00 %	100.00 %	合併公司持有具表決權股份比例超過已發行總數50%之從屬公司
環球購物	冠鼎環球有限公司 (冠鼎環球)	投資經營中國大陸商場總體規劃、配套工程諮詢、商場租賃策劃和諮詢	100.00 %	100.00 %	環球購物持有具表決權股份比例超過已發行總數50%之從屬公司
環球購物	宇佳國際股份有限公司 (宇佳國際)(註)	百貨公司業、超級市場業、藝文服務業、演藝活動業、休閒活動業、會議及展覽服務業等	- %	100.00 %	環球購物持有具表決權股份比例超過已發行總數50%之從屬公司
"	冠樺生活股份有限公司 (冠樺生活)	百貨公司業、超級市場業、無店面零售業等	100.00 %	100.00 %	環球購物持有具表決權股份比例超過已發行總數50%之從屬公司
冠鼎環球	冠德環球商業管理(天津)有限公司	商業管理(含出租商業設施)、從事日用品、體育用品、家用電器、辦公用品、鐘表、眼鏡、紡織品等批發、零售及進出口；物業管理；商務諮詢；企業營銷策劃；會務服務；展覽展示服務；停車場經營管理	100.00 %	100.00 %	冠鼎環球持有具表決權股份比例超過已發行總數50%之從屬公司
環球購物及冠誠生活共同持有	冠友生活股份有限公司 (冠友生活)	百貨公司業、超級市場業、無店面零售業等	100.00 %	100.00 %	合併公司持有具表決權股份比例超過已發行總數50%之從屬公司

註：宇佳國際股份有限公司已於民國一〇七年九月辦理清算完竣。

3. 未列入合併財務報告之子公司：無。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(四)外 幣

1.外幣交易

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

2.國外營運機構

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

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

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

(五)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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

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

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

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(六)現金及約當現金

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

(七)金融工具

1.金融資產(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

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

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

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

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

(2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

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

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

權益投資之股利收入於合併公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)。

(3)透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

(4)金融資產減損

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

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

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

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

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

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

衡量預期信用損失之最長期間為合併公司暴露於信用風險之最長合約期間。

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

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

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

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

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

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

(5)金融資產之除列

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

除列單一債務工具投資之整體時，其帳面金額與已收取或可收取對價總額加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益—透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益」之金額間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之「其他利益及損失」。

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.金融資產(民國一〇七年一月一日以前適用)

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

(1)透過損益按公允價值衡量之金融資產

此類金融資產係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

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

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

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

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

(2)備供出售金融資產

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

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

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

債券投資之利息收入係列報於營業外收入及支出項下之「其他收入」。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(3)放款及應收款

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

利息收入係列報於營業外收入及支出項下之「其他收入」。

(4)金融資產減損

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

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

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

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

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

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

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

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

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

(5)金融資產之除列

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

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

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

3.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

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

(2)其他金融負債

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

(3)金融負債之除列

合併公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。

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

(4)金融資產及負債之互抵

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

(5)財務保證合約

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

(八)存 貨

建設業

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

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

1.營建用地

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

2.在建工程

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

3.待售房地

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

買賣業

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

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

(九)建造合約(民國一〇七年一月一日以前適用)

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

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十)投資關聯企業

關聯企業係指合併公司對其財務及營運政策具有重大影響，但非控制或聯合控制者。

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

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

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

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

(十一)投資性不動產

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

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

(十二)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

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

2. 後續成本

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

3. 折 舊

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

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

土地無須提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

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

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

(十三)租 賃

1. 出租人

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

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期收入。

2. 承租人

其他租賃係屬營業租賃，該等租賃資產未認列於合併公司之資產負債表。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期費用。

(十四)無形資產

1.其他無形資產

合併公司取得其他無形資產係以成本減除累計攤銷與累計減損衡量之。

2.後續支出

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

3.攤銷

攤銷時係以資產成本減除殘值後金額為可攤銷金額。

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

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

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

(十五)長期預付租金

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

(十六)非金融資產減損

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

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

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

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

(十七)負債準備

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

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

(十八)庫藏股票

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

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十九)收入之認列

1.客戶合約之收入(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

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

(1)土地開發及房地銷售

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

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

(2)客戶忠誠計畫

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

(3)顧問及管理服務

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

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

(4)工程合約

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

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

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

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

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

(5)專櫃淨額收入(佣金收入)

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

(6)租金收入

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

(7)財務組成部分

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

2.收入認列(民國一〇七年一月一日以前適用)

(1)商品銷售

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)客戶忠誠計畫

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

(3)勞 務

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

(4)工程合約

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

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

(5)專櫃淨額收入(佣金收入)

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

(6)租金收入

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

3.客戶合約之成本(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

取得合約之增額成本

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二十)員工福利

1.確定提撥計畫

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

2.確定福利計畫

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

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

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

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

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

3.短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且於提供相關服務時認列為費用。

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

(廿一)所得稅

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

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

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

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

合併公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

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

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

(廿二)每股盈餘

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

(廿三)部門資訊

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依編製準則及金管會認可之國際財務報導準則編製本合併財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

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

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

(一)收入認列及合約成本之評估

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

(二)存貨之評價

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

(三)不動產、廠房及設備與無形資產之減損評估

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

(四)遞延所得稅資產之認列

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(五)負債準備及或有負債之認列及衡量

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

評價流程

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

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

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

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

- 1.附註六(十)，投資性不動產。
- 2.附註六(廿六)，金融工具。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

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

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

合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(廿六)。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	107.12.31
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：	
國內非上市(櫃)公司股票	\$ <u>7,596</u>

- 1.合併公司持有該等權益工具投資為長期策略性投資且非為交易目的所持有，故已指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。民國一〇六年十二月三十一日係列報於備供出售及以成本衡量之金融資產。
- 2.合併公司因上列透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，於民國一〇七年度認列之股利收入為360千元。於民國一〇七年度因公信電子減資退還股款51千元，合併公司依比例將其他綜合損益轉列保留盈餘。
- 3.信用風險(包括債務工具投資之減損)及市場風險資訊請詳附註六(廿六)。
- 4.上述金融資產並未有提供作質押擔保之情形。

(四)金融資產

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

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

3.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(廿六)。

4.民國一〇六年十二月三十一日，上述金融資產並未有提供作質押擔保之情形。

(五)應收票據及應收帳款

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

合併公司民國一〇七年十二月三十一日針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。合併公司台灣地區民國一〇七年十二月三十一日應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

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

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

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

	106.12.31
未逾期	\$ <u>2,048,622</u>

民國一〇七年度及一〇六年度並無提列呆帳損失及沖減迴轉之情形。

(六)建造合約

合併公司民國一〇六年度依完工百分比法認列在建合約之收入明細如下：

	106年度
當期認列為收入之合約收入金額	\$ <u>3,784,126</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

民國一〇七年十二月三十一日合約餘額及收入金額請詳附註六(廿二)。

(七)存 貨

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

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

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

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

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

截至民國一〇七年十二月三十一日止，合併公司預售房地個案交付信託之預售屋款金額及孳息之金額為668,475千元，均已實際交付各銀行信託專戶內，帳列其他金融資產－流動項下。相關信託專戶內容如下：

<u>工程代號</u>	107.12.31
103G	\$ 522,235
105A	74,647
950B	<u>71,593</u>
	<u>\$ 668,475</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(八)具重大非控制權益之子公司

子公司之非控制權益對合併公司具重大性者如下：

子公司名稱	主要營業場所/ 公司註冊之國家	非控制權益之所有權權益及表 決權之比例	
		107.12.31	106.12.31
根基營造及其子公司	台灣	65.82 %	65.82 %

上述子公司之彙總性財務資訊如下，該等財務資訊係依據金管會認可之國際財務報導準則所編製，並已反映合併公司於收購日所作之公允價值調整及就會計政策差異所作之調整，且該等財務資訊係合併公司間之交易尚未銷除前之金額：

1.根基營造及其子公司之彙總性財務資訊：

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(九)不動產、廠房及設備

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

1.減損損失

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

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

3.建造中之財產、廠房及設備

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

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

(十)投資性不動產

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

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

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

(十一)無形資產

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

1. 攤銷費用

民國一〇七年度及一〇六年度無形資產攤銷費用列報於合併綜合損益表之下列項目：

	107年度	106年度
營業費用	\$ <u>19,088</u>	<u>20,924</u>

2. 減損損失

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

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

3. 擔保

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，合併公司均未有提供作質押擔保之情形。

(十二) 其他金融資產-流動

合併公司其他金融資產之明細如下：

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

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

(十三) 應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

	107.12.31	
	利率區間	金 額
應付商業本票	-	\$ <u>-</u>
	106.12.31	
	利率區間	金 額
應付商業本票	1.24%~1.80%	\$ <u>559,289</u>

合併公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形，請詳附註八。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十四)長短期借款/一年或一營業週期內到期長期借款

合併公司長短期借款之明細、條件與條款如下：

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

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

1.銀行借款之擔保品

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

2.聯貸借款合同

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

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

(十五)應付公司債/一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債

合併公司應付公司債明細如下：

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

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

(十六)負債準備

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

民國一〇七年度及一〇六年度合併公司之保固負債準備主要與工程承攬相關，係依據各類工程歷史保固資料估計，合併公司預期該負債多於工程驗收之一年後發生。

(十七)營業租賃

1.承租人租賃

合併公司以營業租賃承租，不可取消之營業租賃的應付租金付款情形如下：

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

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

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

2. 出租人租賃

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

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

(十八)員工福利

1.確定福利計畫

合併公司確定福利義務現值與計畫資產公允價值之調節如下：

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

合併公司員工福利負債明細如下：

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

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

(1)計畫資產組成

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

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

(2)確定福利義務現值之變動

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度確定福利義務現值變動如下：

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(3)計畫資產公允價值之變動

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

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

(4)合併公司民國一〇七年度及一〇六年度均無確定福利計畫資產之上限影響數。

(5)認列為損益之費用

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度列報為費用之明細如下：

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

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

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(7)精算假設

合併公司於財務報導結束日用以決定確定福利義務現值之重大精算假設如下：

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

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

確定福利計畫之加權平均存續期間為10年至13年。

(8)敏感度分析

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

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

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

本期編製敏感度分析所使用之方法與假設與前期相同。

2.確定提撥計畫

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

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

(十九)所得稅

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

1. 所得稅費用

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度費用明細如下：

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

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

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.遞延所得稅資產及負債

(1)未認列遞延所得稅資產

合併公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

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

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

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

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

(2)已認列之遞延所得稅資產

民國一〇七年度及一〇六年度遞延所得稅資產之變動如下：

遞延所得稅資產：

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

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二十)資本及其他權益

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

1.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	107.12.31	106.12.31
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	243,911	238,598
處分資產增益	34,912	34,912
其 他	25,728	25,324
	<u>\$ 1,368,865</u>	<u>1,363,148</u>

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

2.保留盈餘

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

(1)法定盈餘公積

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

(2)特別盈餘公積

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(3) 盈餘分配

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

	106年度		105年度	
	配股率(元)	金額	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：				
現金	\$ 0.50	<u>251,896</u>	1.10	<u>554,170</u>

3. 庫藏股

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，合併公司持有本公司股票情形如下：

單位：千股

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

4. 其他權益(稅後淨額)

	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	透過其他綜合 損益按公允價值 衡量之金融資產 未實現損益	非控制 權益	合計
民國107年1月1日餘額	\$ (32,521)	-	(6,186)	(38,707)
追溯適用新準則之調整數	-	(1,538)	-	(1,538)
民國107年1月1日重編後餘額	(32,521)	(1,538)	(6,186)	(40,245)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	6,611	-	1,258	7,869
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益之份額	-	1,902	(942)	960
民國107年12月31日餘額	<u>\$ (25,910)</u>	<u>364</u>	<u>(5,870)</u>	<u>(31,416)</u>
民國106年1月1日	\$ (25,004)	-	(4,756)	(29,760)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	(7,517)	-	(1,430)	(8,947)
民國106年12月31日餘額	<u>\$ (32,521)</u>	<u>-</u>	<u>(6,186)</u>	<u>(38,707)</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(廿一)每股盈餘

1.基本每股盈餘

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利

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

(2)普通股加權平均流通在外股數

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

2.稀釋每股盈餘

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)

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

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

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

(廿二)客戶合約之收入

1.收入之細分

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

民國一〇六年度之收入金額請詳附註(六)、(十七)及(廿三)。

2. 合約餘額

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

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(五)。

民國一〇六年十二月三十一日建造合約之揭露請詳附註六(六)。

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

合約資產及合約負債之變動主要係源自合併公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，民國一〇七年度並無其他重大變動之情形。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(廿三)收入

合併公司民國一〇六年度之收入明細如下：

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

民國一〇七年度之收入金額請詳附註(廿二)。

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

(廿四)員工及董事、監察人酬勞

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

本公司民國一〇七年度及一〇六年度員工酬勞估列金額分別為7,247千元及4,731千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為14,493千元及9,462千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事、監察人酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事及監察人酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一〇七年度及一〇六年度之營業費用。如董事會決議員工酬勞以股票發放者，股票酬勞之股數計算基礎係依據董事會決議前一日之普通股收盤價計算。前述董事會決議分派之員工及董事、監察人酬勞金額與本公司民國一〇七年度及一〇六年度合併財務報告估列金額並無差異。

(廿五)營業外收入及支出

1.其他收入

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度之其他收入明細如下：

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

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度之其他利益及損失明細如下：

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

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

3.財務成本

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度之財務成本明細如下：

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

(廿六)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

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

(1) 匯率風險之暴險

合併公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

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

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2) 敏感性分析

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

(3) 貨幣性項目之兌換損益

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

	107年度		106年度	
	兌換損益	平均匯率	兌換損益	平均匯率
人 民 幣	\$ 950	4.560	(84)	4.507
日 幣	378	0.273	(365)	0.271
美 金	(28,298)	30.149	15,513	30.432

4. 利率分析

合併公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

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

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

5. 其他價格風險

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

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

6.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

合併公司透過損益按公允價值衡量之金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(備供出售金融資產)係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者，及於活絡市場無報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(3)第三等級之變動明細表

	透過其他綜合損益按公允價值 衡量(備供出售金融資產)		
	無公開報價 之權益工具	債券投資	合 計
民國107年1月1日	\$ <u>6,421</u>	<u>-</u>	<u>6,421</u>
民國107年12月31日	\$ <u>7,245</u>	<u>-</u>	<u>7,245</u>

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

	107年度
總利益或損失	
認列於其他綜合損益(列報於「透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益(損失)」)	\$ <u>824</u>

(4)重大不可觀察輸入值(第三等級)之公允價值衡量之量化資訊

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

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

重大不可觀察輸入值之量化資訊列表如下：

項目	評價技術	重大不可 觀察輸入值	重大不可觀察 輸入值與公允 價值關係
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—無活絡市場之權益工具投資	可類比上市上櫃公司法	- 本益比乘數(107.12.31為9.3) - 缺乏市場流通性折價(107.12.31為27.2%)	- 乘數愈高，公允價值愈高 - 缺乏市場流通性折價愈高，公允價值愈低

(5)對第三等級之公允價值衡量，公允價值對合理可能替代假設之敏感度分析

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

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(6)各等級間的移轉

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

(廿七)財務風險管理

1.概要

合併公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

(1)信用風險

(2)流動性風險

(3)市場風險

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

2.風險管理架構

(1)風險管理政策：

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

(2)風險管理之組織架構：

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

合併公司風險管理之組織架構如下：

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

3.信用風險

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

(1)應收帳款及其他應收款

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

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

(2)投 資

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

(3)保 證

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

4.流動性風險

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

5.市場風險

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

(1)利率風險

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

(2)其他市價風險

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

(廿八)資本管理

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

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

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

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

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

於本合併財務報告之涵蓋期間內與合併公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與合併公司之關係
潤澤康資訊服務股份有限公司	合併公司之關聯企業
財團法人冠德玉山教育基金會	其董事長與本公司董事長係二親等關係
寶鼎管理顧問有限公司	其他關係人

(二)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

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

(三)其他關係人交易

1.向關係人購買勞務

	進	貨
	107年度	106年度
關聯企業	\$ <u>1,318</u>	<u>1,754</u>

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

2.應付關係人款項

合併公司應付關係人款項明細如下：

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

3.其他

(1)合併公司於民國一〇七年度及一〇六年度捐贈予其他關係人分別為13,500千元及10,000千元，以作為基金會推展會務之用。

(2)合併公司出租辦公大樓之部分空間予其他關係人，租期為五年；民國一〇七年度及一〇六年度之租金收入皆為57千元。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

八、質押之資產

合併公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

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

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾：

1.合併公司承攬之重大工程契約總額如下：

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

2.合併公司與客戶簽訂之預售及成屋銷售合約價款如下：

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

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

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

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

(二)或有負債：

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其 他

員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

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

註：民國一〇六年度包含退職所得15,070千元。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇七年度合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

- 資金貸與他人：無。
- 為他人背書保證：

單位：新台幣千元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象 公司名稱 (註一)	關係 (註一)	對單一企業背書保證限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
0	根基營造	冠德建設	母子公司	\$ 5,065,596	14,192	14,192	14,192	-	0.56 %	5,065,596	N	Y	N
1	頂天營造	冠德建設	母子公司	47,838	14,192	14,192	14,192	-	29.67 %	47,838	N	Y	N
1	"	根基營造	母子公司	7,175,763	1,850,540	1,376,500	1,376,500	-	3,868.35 %	14,351,526	N	Y	N
1	"	兆弘機電	1	7,175,763	137,628	-	-	-	287.70 %	14,351,526	N	N	N
1	"	關辰昌建築師	1	7,175,763	12,280	-	-	-	25.67 %	14,351,526	N	N	N
3	環球購物	冠友生活	3	2,501,454	380,000	200,000	20,000	-	4.80 %	5,002,908	Y	N	N

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背書保證限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
		公司名稱	關係(註一)										
3	環球購物	冠樺生活	2	2,501,454	150,000	150,000	120,000	-	3.60 %	5,002,908	Y	N	N
3	"	冠德環球(天津)	3	2,501,454	795,200	646,500	411,846	-	15.51 %	5,002,908	Y	N	Y

註一：背書保證者與被背書保證對象之關係：

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

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

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

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

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

註六：上列交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：新台幣千元／千股

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

註：若無市價，係以資產負債表日之帳面價值為市價。

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

5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面價值	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
冠德建設	存貨－待售房地	107.09.28	係出售存貨，故不適用	不適用	330,807	330,807	不適用	○○科技(股)公司	非關係人	出售存貨	鑑價	無
冠德建設	存貨－在建房地	107.11.09	"	-	6,088,000	2,435,200	"	玉山商業銀行(股)公司	"	"	"	"

註：上述金額皆以未稅表達。

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

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

註一：係指本期計價金額。

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

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

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

註：上列交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

9.從事衍生工具交易：無。

10.母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

註一、編號之填寫方式如下：

1.0代表母公司。

2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二、與交易人之關係種類標示如下：

1.母公司對子公司。

2.子公司對母公司。

3.子公司對子公司。

註三、上列交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇七年度合併公司之轉投資事業資訊如下：

單位：新台幣千元／千股

投資公司 名稱	被投資公司 名稱	所在地 區	主要營 業項目	原始投資金額		期末持有			期中最高持股 或出資情形	被投資公司		備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額		本期損益	投資損益	
冠德公司	根基營造	台灣	綜合營造業等	374,353	374,353	36,248	34.18 %	552,485	34.18 %	407,506	113,943	子公司
"	環球購物	台灣	超級市場業、 百貨公司業、 國際貿易業、 醫療器材批發 及零售業等	3,209,395	3,209,395	320,105	84.02 %	3,527,755	84.02 %	(333,589)	(280,272)	"
"	冠誠生活	台灣	百貨公司業、 超級市場業、 無店面零售業 等	102,000	102,000	10,200	51.00 %	142,409	51.00 %	52,582	26,817	"
根基營造	捷群投資	台灣	一般投資業	163,935	163,935	16,396	99.98 %	260,672	99.98 %	(38)	(38)	孫公司
"	冠慶機電	台灣	電器承裝及消 防安全設備安 裝工程業等	81,326	81,326	7,747	99.96 %	171,491	99.96 %	17,655	17,648	"
捷群投資	頂天營造	台灣	綜合營造業等	16,500	16,500	-	30.00 %	14,352	30.00 %	2,779	834	曾孫公 司
冠慶機電	頂天營造	台灣	綜合營造業等	11,105	11,105	-	70.00 %	33,487	70.00 %	2,779	1,945	"
頂天營造	潤得康	台灣	資訊軟體服務 及管理顧問等	15,000	15,000	1,400	46.67 %	20,505	46.67 %	16	8	-
環球購物	冠誠生活	台灣	百貨公司業、 超級市場業、 無店面零售業 等	98,000	98,000	9,800	49.00 %	136,824	49.00 %	52,582	25,765	子公司
"	冠友生活	台灣	百貨公司業、 超級市場業、 無店面零售業 等	5,000	5,000	500	3.70 %	2,887	3.70 %	(16,538)	(612)	孫公司
"	冠樺生活	台灣	百貨公司業、 超級市場業、 無店面零售業 等	140,000	140,000	14,000	100.00 %	143,640	100.00 %	5,444	5,444	"
"	冠鼎環球	香港	投資經營中國 大陸商場總體 規劃、配套工 程諮詢、商場 租賃策劃和諮 詢	727,517 (CNY149,728千元) 及(HKD10千元)	407,727 (CNY80,000千元) 及(HKD10千元)	- (有限公司)	100.00 %	(506,872)	100.00 %	(727,093)	(727,093)	"
"	宇佳國際	台灣	百貨公司業、 超級市場業、 藝文服務業、 演藝活動業、 休閒活動業、 會議及展覽服 務	175,000	175,000	17,500	100.00 %	87,509	100.00 %	33,417	33,417	"

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

(三)大陸投資資訊：

1.大陸被投資公司名稱、主要營業項目等相關資訊：

單位：美金千元/港幣千元/人民幣千元/新台幣千元

大陸被投資 公司名稱	主要營業 項目	實收 資本額	投資 方式	本期期初自 台灣匯出累 積投資金額	本期匯出或 收回投資金額		本期期末自 台灣匯出累 積投資金額	被投資公司 本期損益	本公司直接 或間接投資 之持股比例	期中最高 持股或 出資情形	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	727,478 (CNY149,728)	註1	407,727 (CNY80,000)	319,751 (CNY69,728)	-	727,478 (CNY149,728)	(727,049) (HKD(188,842))	100.00 %	100.00 %	(727,049) (HKD(188,842))	(417,897) (HKD(106,579))	-

註1：透過轉投資第三地區現有公司再投資大陸公司。

2.赴大陸地區投資限額：

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

3.與大陸被投資公司間之重大交易事項：無。

十四、部門資訊

(一)一般性資訊

合併公司應報導部門分為建設部門、營造部門及百貨部門。由於每一事業群具有不同的市場屬性及其行銷策略，其說明如下：

建設部門：委託營造廠商興建國民住宅、商業大樓之出租或出售業務。

營造部門：綜合整理營繕工程施工及管理整體性工作。

百貨部門：經營百貨公司、超級市場業及國際貿易買賣之進出口等業務。

(二)應報導部門損益、資產、負債及其衡量基礎與調節之資訊

合併公司係以主要營運決策者複核之內部管理報告之部門稅前損益（不包括非經常發生之損益及兌換損益）作為管理階層資源分配與評估績效之基礎。由於所得稅、非經常發生之損益及兌換損益係以集團為基礎進行管理，故合併公司未分攤所得稅費用(利益)、非經常發生之損益及兌換損益至應報導部門。此外，並非所有應報導部門之損益均包含折舊與攤銷外之重大非現金項目。報導之金額與營運決策者使用之報告一致。

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司將部門間之銷售及移轉，視為與第三人間之交易。以現時市價衡量。

合併公司營運部門資訊及調節如下：

107年度					
	建設部門	營造部門	百貨部門	調整 及銷除	合 計
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 7,500,347	5,543,003	1,392,330	-	14,435,680
部門間收入	2,425	5,886,189	44,060	(5,932,674)	-
利息收入	4,652	13,607	5,000	-	23,259
收入總計	<u>\$ 7,507,424</u>	<u>11,442,799</u>	<u>1,441,390</u>	<u>(5,932,674)</u>	<u>14,458,939</u>
利息費用	\$ 358,821	2,002	74,741	-	435,564
折舊與攤銷	12,795	829	270,817	(7,095)	277,346
採用權益法之關聯企業 及合資損益之份額	(139,512)	8	9,227	130,285	8
應報導部門損益	<u>\$ 702,919</u>	<u>517,199</u>	<u>(195,798)</u>	<u>56,098</u>	<u>1,080,418</u>
資 產：					
採權益法之投資	\$ 4,222,649	20,505	214,869	(4,437,518)	20,505
非流動資產資本支出	943	-	29,767	-	30,710
應報導部門資產	<u>\$ 43,113,339</u>	<u>6,983,783</u>	<u>9,520,736</u>	<u>(8,454,550)</u>	<u>51,163,308</u>
應報導部門負債	<u>\$ 31,276,346</u>	<u>4,450,861</u>	<u>4,994,370</u>	<u>(3,125,832)</u>	<u>37,595,745</u>
106年度					
	建設部門	營造部門	百貨部門	調 整 及銷除	合 計
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 4,777,189	3,786,848	1,368,782	-	9,932,819
部門間收入	2,425	4,582,230	42,995	(4,627,650)	-
利息收入	2,866	3,046	3,449	-	9,361
收入總計	<u>\$ 4,782,480</u>	<u>8,372,124</u>	<u>1,415,226</u>	<u>(4,627,650)</u>	<u>9,942,180</u>
利息費用	\$ 175,541	331	58,438	-	234,310
折舊與攤銷	13,690	829	259,912	(7,097)	267,334
採用權益法之關聯企業 及合資損益之份額	115,125	(116)	4,342	(119,467)	(116)
應報導部門損益	<u>\$ 458,903</u>	<u>359,123</u>	<u>135,571</u>	<u>(223,211)</u>	<u>730,386</u>
資 產：					
採權益法之投資	\$ 4,451,204	20,497	227,201	(4,678,405)	20,497
非流動資產資本支出	2,928	-	420,051	-	422,979
應報導部門資產	<u>\$ 40,097,147</u>	<u>6,600,224</u>	<u>10,560,763</u>	<u>(7,152,583)</u>	<u>50,105,551</u>
應報導部門負債	<u>\$ 28,750,182</u>	<u>4,245,629</u>	<u>5,700,720</u>	<u>(1,652,388)</u>	<u>37,044,143</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

上述應報導部門資訊重大調節項目說明如下：

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

(三)產品別及勞務別資訊

合併公司產品別及勞務別資訊請詳六(廿二)說明。

(四)地區別資訊

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

(五)主要客戶資訊

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

台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第

1081365 號

會員姓名：(1) 簡蒂暖
(2) 張淑瑩

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

事務所地址：台北市信義路五段七號六十八樓

事務所電話：(02)81016666

事務所統一編號：04016004

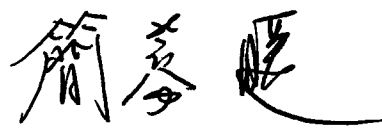
會員證書字號：(1) 北市會證字第一七二四號
(2) 北市會證字第二一九一號

委託人統一編號：30900892

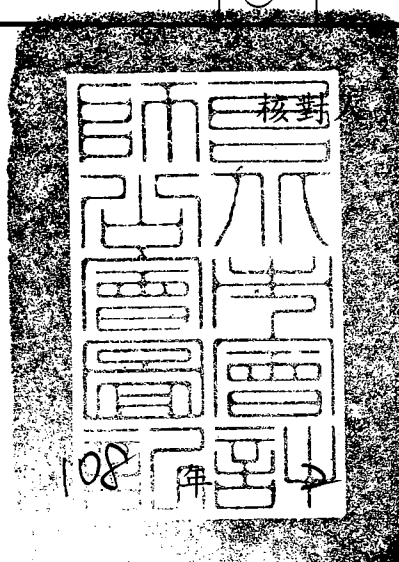
印鑑證明書用途：辦理 冠德建設股份有限公司

一〇七年度（自民國一〇七年一月一日起至

一〇七年十二月三十一日）財務報表之查核簽證

簽名式（一）		存會印鑑（一）	
簽名式（二）		存會印鑑（二）	

理事長：



中華民國

108

月

18

日

裝

訂

線