

股票代碼：2520

冠德建設股份有限公司及其子公司

合併財務報告

民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日
(內附會計師查核報告)

公司地址：台北市和平東路三段131號
電話：(02)2378-6789

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、聲 明 書	3
四、會計師查核報告書	4
五、合併資產負債表	5
六、合併綜合損益表	6
七、合併權益變動表	7
八、合併現金流量表	8
九、合併財務報告附註	
(一)公司沿革	9
(二)通過財務報告之日期及程序	9
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	9~12
(四)重大會計政策之彙總說明	13~27
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	27
(六)重要會計項目之說明	28~53
(七)關係人交易	53
(八)質押之資產	54
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	54~55
(十)重大之災害損失	55
(十一)重大之期後事項	55
(十二)其 他	56
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	56~59
2.轉投資事業相關資訊	59~60
3.大陸投資資訊	60
(十四)部門資訊	60~62
(十五)首次採用國際財務報導準則	62~70

聲 明 書

本公司民國一〇二年度(自民國一〇二年一月一日至民國一〇二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會計準則第二十七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：馬玉山



日 期：民國一〇三年三月二十六日



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, 11049, Taiwan, R.O.C.

Telephone 電話 + 886 (2) 8101 6666
Fax 傳真 + 886 (2) 8101 6667
Internet 網址 www.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：

冠德建設股份有限公司及其子公司民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日之合併資產負債表，暨民國一〇二年及一〇一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，業經本會計師查核竣事。上開合併財務報告之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開合併財務報告表示意見。

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規劃並執行查核工作，以合理確信合併財務報告有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取合併財務報告所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製合併財務報告所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估合併財務報告整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述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、解釋及解釋公告編製，足以允當表達冠德建設股份有限公司及其子公司民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日之合併財務狀況，暨民國一〇二年及一〇一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。

冠德建設股份有限公司已編製民國一〇二年度及一〇一年度個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

陳嘉修



張淑慧



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

民國一〇三年三月二十六日

冠德建設股份有限公司及其子公司

合併資產負債表

民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日

單位：新台幣千元

		102.12.31		101.12.31		101.1.1	
		金額	%	金額	%	金額	%
資產							
流動資產：							
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$ 2,217,199	6	2,271,189	6	2,199,065	7
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註六(二)及(十一))	161,771	-	173,404	-	150,680	-
1150	應收票據淨額(附註六(三))	343,287	1	22,617	-	25,517	-
1170	應收帳款淨額(附註六(三))	1,073,502	3	1,173,930	3	892,453	3
1190	應收建造合約款(附註六(四))	418,156	1	829,526	2	438,388	1
1200	其他應收款(附註六(三))	27,489	-	56,475	-	20,582	-
1300	存貨-買賣業(附註六(五))	20,643	-	18,692	-	10,536	-
1320	存貨(建造業適用)(附註六(五)及(八))	24,875,051	63	22,539,084	62	16,989,621	58
1410	預付款項	323,027	1	299,600	1	734,914	2
1476	其他金融資產-流動(附註八)	1,679,434	5	1,723,462	5	1,531,780	5
1479	其他流動資產-其他	76,248	-	18,860	-	17,543	-
		31,215,807	80	29,126,839	79	23,011,079	76
非流動資產：							
1523	備供出售金融資產-非流動(附註六(二))	6,000	-	6,000	-	6,000	-
1543	以成本衡量之金融資產-非流動(附註六(二))	5,681	-	5,681	-	5,681	-
1550	採用權益法之投資	5,049	-	4,458	-	4,529	-
1600	不動產、廠房及設備(附註六(六)及(八))	7,600,030	20	7,532,509	21	6,854,388	23
1760	投資性不動產淨額(附註六(七)及(八))	164,268	-	165,409	-	166,638	1
1780	無形資產(附註六(八))	62,795	-	59,717	-	28,777	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(十五))	22,389	-	15,314	-	16,156	-
1915	預付設備款	21,927	-	41,154	-	3,890	-
1980	其他金融資產-非流動(附註八)	76,964	-	95,253	-	78,835	-
1985	長期預付租金	43,654	-	45,232	-	46,810	-
1995	其他非流動資產-其他	49,817	-	67,515	-	23,731	-
		8,058,574	20	8,038,242	21	7,235,435	24
		\$ 39,274,381	100	37,165,081	100	30,246,514	100
負債及權益總計							
負債：							
流動負債：							
短期借款(附註六(十))							
2100	應付短期票款(附註六(九))	405,000	1	749,000	2	200,000	1
2110	應付票據	374,753	1	400,015	1	260,608	1
2150	應付帳款	2,156,105	5	2,238,008	6	1,939,481	6
2170	應付建造合約款(附註六(四))	32,906	-	184,565	-	234,976	1
2190	其他應付款	580,024	2	697,155	2	491,279	2
2200	當期所得稅負債	136,312	-	54,975	-	155,907	1
2250	負債準備-流動(附註六(十二))	45,723	-	33,201	-	26,467	-
2251	員工福利負債準備-流動(附註六(十四))	13,704	-	12,009	-	8,685	-
2310	預收款項	2,994,803	8	2,634,531	7	1,798,343	6
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	16,336	-	16,336	-	16,336	-
2321	一年或一營業週期內到期或執行責回權公司債(附註六(十一))	-	-	104,929	-	398,164	1
2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十))	95,700	-	100,700	-	110,700	-
2399	其他流動負債-其他	50,579	-	102,045	-	68,467	-
		19,084,662	48	19,781,403	52	14,895,023	49
非流動負債：							
應付公司債(附註六(十一))							
2530	長期借款(附註六(十))	6,000,000	15	4,000,000	11	2,000,000	7
2540	應計退休金負債(附註六(十四))	3,053,525	9	2,958,475	8	2,738,425	9
2640	存入保證金	16,115	-	12,287	-	15,180	-
2645	其他非流動負債-其他	19,147	-	23,190	-	16,583	-
2670		152,124	-	162,603	-	151,007	1
		9,240,911	24	7,156,555	19	4,921,195	17
		28,325,573	72	26,937,958	71	19,816,218	66
負債總計							
歸屬母公司業主之權益(附註六(十六))：							
股本							
3100	資本公積	5,037,910	13	4,987,221	13	4,933,453	16
3200	保留盈餘	1,307,823	3	1,248,076	4	1,188,273	4
3300	其他權益	3,082,119	8	2,387,604	7	2,751,165	9
3400	庫藏股票	780	-	(165)	-	-	-
3500	歸屬母公司業主之權益小計	(55,474)	-	(46,537)	-	(51,600)	-
		9,373,158	24	8,576,199	24	8,821,291	29
	非控制權益	1,575,650	4	1,650,924	5	1,609,005	5
36XX	權益總計	10,948,808	28	10,227,123	29	10,430,296	34
	負債及權益總計	\$ 39,274,381	100	37,165,081	100	30,246,514	100

董事長：

經理人：

(請詳閱後附合併財務報告附註)

會計主管：

~5~

冠德建設股份有限公司及其子公司

合併綜合損益表

民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		102年度		101年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(四)及(十八))	\$ 7,284,392	100	7,185,957	100
5000	營業成本	4,988,476	68	5,623,078	78
	營業毛利	2,295,916	32	1,562,879	22
	營業費用：				
6100	推銷費用	132,541	2	198,697	3
6200	管理費用	1,091,685	15	865,093	12
		1,224,226	17	1,063,790	15
	營業淨利	1,071,690	15	499,089	7
	營業外收入及支出：				
7010	其他收入(附註六(十九))	24,634	-	25,498	-
7020	其他利益及損失(附註六(十九))	463,646	6	42,851	1
7050	財務成本(附註六(十九))	(182,409)	(2)	(220,362)	(3)
7060	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	591	-	(71)	-
		306,462	4	(152,084)	(2)
7900	繼續營業部門稅前淨利	1,378,152	19	347,005	5
7950	減：所得稅費用(附註六(十五))	157,932	2	125,846	2
	本期淨利	1,220,220	17	221,159	3
8300	其他綜合損益：				
8310	國外營運機構財務報告換算之兌換差額	1,125	-	(196)	-
8360	確定福利計畫精算(損失)利益	(3,272)	-	1,429	-
8300	其他綜合損益(稅後淨額)	(2,147)	-	1,233	-
	本期綜合損益總額	\$ 1,218,073	17	222,392	3
	本期淨利歸屬於：				
8610	母公司業主	1,197,081	17	130,253	2
8620	非控制權益	23,139	-	90,906	1
		\$ 1,220,220	17	221,159	3
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	母公司業主	1,194,182	17	129,619	2
8720	非控制權益	23,891	-	92,773	1
		\$ 1,218,073	17	222,392	3
9750	基本每股盈餘(元)(附註六(十七))	\$ 2.42		0.27	
9850	稀釋每股盈餘(元)(附註六(十七))	\$ 2.42		0.27	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：



經理人：



會計主管：



冠德建設股份有限公司及其子公司

合併權益變動表

民國一〇二年及一〇一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				國外營運機構財務報表換算之兌換差		庫藏股	歸屬於母公司業主之權益總計	非控制權益	權益總計
		資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	合計	換算之兌換差				
民國一〇一年一月一日餘額	\$ 4,933,453	1,188,273	864,407	-	1,886,758	2,751,165	-	(51,600)	8,821,291	1,609,005	10,430,296
本期淨利	-	-	-	-	130,253	130,253	-	-	130,253	90,906	221,159
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(469)	(469)	(165)	-	(634)	1,867	1,233
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	(165)	-	129,619	92,773	222,392
盈餘指撥及分配：											
提列法定盈餘公積	-	-	98,067	-	(98,067)	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(493,345)	(493,345)	-	-	(493,345)	-	(493,345)
可轉換公司債轉換	53,768	33,384	-	-	-	-	-	-	87,152	-	87,152
發放子公司股利調整資本公積	-	2,847	-	-	-	-	-	-	2,847	-	2,847
可轉換公司債買回調整資本公積	-	23,572	-	-	-	-	-	-	23,572	-	23,572
採權益法評價之被投資公司持有庫藏股交易調整	-	-	-	-	-	-	-	-	5,063	-	5,063
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(50,854)	(50,854)
民國一〇一年十二月三十一日餘額	4,987,221	1,248,076	962,474	-	1,425,130	2,387,604	(165)	(46,537)	8,576,199	1,650,924	10,227,123
本期淨利	-	-	-	-	1,197,081	1,197,081	-	-	1,197,081	23,139	1,220,220
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(3,844)	(3,844)	945	-	(2,899)	752	(2,147)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	945	-	1,194,182	23,891	1,218,073
盈餘指撥及分配：											
提列法定盈餘公積	-	-	102,737	-	(102,737)	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	165	(165)	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(498,722)	(498,722)	-	-	(498,722)	-	(498,722)
可轉換公司債轉換	50,689	51,411	-	-	-	-	-	-	102,100	-	102,100
子公司購入母公司之股票視為庫藏股票	-	-	-	-	-	-	-	(8,937)	(8,937)	(17,212)	(26,149)
發放子公司股利調整資本公積	-	8,336	-	-	-	-	-	-	8,336	-	8,336
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(81,953)	(81,953)
民國一〇二年十二月三十一日餘額	\$ 5,037,910	1,307,823	1,065,211	165	2,016,743	3,082,119	780	(55,474)	9,373,158	1,575,650	10,948,808

(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：

會計主管：

~7~

冠德建設股份有限公司及其子公司

合併現金流量表

民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	102年度	101年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 1,378,152	347,005
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	216,573	124,007
攤銷費用	10,110	6,737
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(20,809)	(25,055)
股利收入	(2,551)	(8,700)
財務成本淨額	160,326	203,564
採用權益法認列之關聯企業及合資利益之份額	(591)	71
處分及報廢不動產、廠房及設備(利益)損失	(15)	538
買回應付公司債損失	-	12,055
長期預付租金攤銷	1,578	132
收益費損項目合計	364,621	313,349
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-流動減少	32,316	-
應收票據(增加)減少	(320,670)	2,900
應收帳款減少(增加)	130,565	(281,339)
應收建造合約款減少(增加)	411,370	(391,138)
其他應收款減少(增加)	28,986	(35,893)
存貨增加	(2,060,524)	(5,409,767)
預付款項(增加)減少	(23,427)	435,314
其他金融資產-流動減少(增加)	54,507	(197,053)
其他流動資產增加	(57,388)	(1,483)
其他非流動資產減少(增加)	17,698	(43,784)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(1,786,567)	(5,922,243)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據(減少)增加	(25,262)	139,407
應付帳款(減少)增加	(81,903)	298,527
應付建造合約款減少	(151,659)	(50,411)
其他應付款項增加(減少)	4,131	(9,034)
負債準備增加	12,522	6,734
員工福利負債準備增加	1,695	3,324
預收款項增加	360,272	836,188
其他流動負債(減少)增加	(51,466)	33,578
應計退休金負債減少	(16)	(3,362)
其他非流動負債(減少)增加	(4,619)	10,132
與營業活動相關之負債之淨變動合計	63,695	1,265,083
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(1,722,872)	(4,657,160)
調整項目合計	(1,358,251)	(4,343,811)
營運產生之現金流入(流出)	19,901	(3,996,806)
支付之所得稅	(123,879)	(187,512)
營業活動之淨現金流出	(103,978)	(4,184,318)

冠德建設股份有限公司及其子公司

合併現金流量表(續)

民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	102年度	101年度
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(394,172)	(609,735)
取得無形資產	(11,266)	(37,677)
處分固定資產	240	162
支付資本化利息	-	(6,339)
其他金融資產—非流動減少(增加)	18,289	(16,418)
預付設備款增加	(6,329)	(53,344)
收取之利息	11,639	16,781
收取之股利	2,551	8,700
投資活動之淨現金流出	(379,048)	(697,870)
籌資活動之現金流量：		
舉借短期借款	13,447,167	23,519,084
償還短期借款	(13,718,384)	(20,250,760)
舉借應付短期票券	4,393,000	2,928,000
償還應付短期票券	(4,737,000)	(2,379,000)
發行公司債	2,000,000	2,000,000
贖回或買回公司債	(3,200)	(198,092)
舉借長期借款	240,000	490,000
償還長期借款	(150,700)	(280,700)
存入保證金(減少)增加	(4,043)	6,607
發放現金股利	(490,386)	(490,498)
庫藏股票買回成本	(26,149)	-
支付之利息	(441,013)	(346,240)
非控制權益變動	(81,201)	(43,924)
籌資活動之淨現金流入	428,091	4,954,477
匯率變動對現金及約當現金之影響	945	(165)
本期現金及約當現金(減少)增加數	(53,990)	72,124
期初現金及約當現金餘額	2,271,189	2,199,065
期末現金及約當現金餘額	\$ 2,217,199	2,271,189

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：



經理人：



會計主管：



冠德建設股份有限公司及其子公司

合併財務報告附註

民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日

(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一〇三年三月二十六日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)尚未採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會(以下稱理事會)於2009年11月發布國際財務報導準則第九號「金融工具」，生效日為2013年1月1日(理事會於2011年12月將準則生效日延後至2015年1月1日，復於2013年11月宣布刪除2015年1月1日為強制生效日之規定，以使財務報表編製者能有更充足之時間轉換至新規定，且尚未決定新生效日)。該準則業經金融監督管理委員會(以下稱「金管會」)認可，惟企業不得提前採用，應採用國際會計準則第三十九號「金融工具」2009年版本之規定，且截至報導期間結束日(以下稱報導日)止尚未公布生效日。若合併公司開始適用該準則，預期將會改變對合併財務報告金融資產之分類及衡量。

(二)金融監督管理委員會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列經理事會新發布及修訂且對合併公司可能攸關，惟截至報導日止尚未經金管會認可及公布生效日之準則及解釋：

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容及可能影響	理事會發布之生效日
2011.5.12	• 國際財務報導準則第10號「合併財務報表」 • 國際財務報導準則第11號「聯合協議」 • 國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」 • 國際會計準則第27號「單獨財務報表」之修正	2011.5.12發布一系列與合併、關聯企業及合資投資相關之新準則及修正條文，新準則提供單一控制模式以判斷及分析是否對被投資者(包括特殊目的個體)具控制能力。惟合併程序仍維持原規定及作法。另將聯合協議分為聯合營運(整合原聯合控制資產及聯合控制營運之概念)及合資(類似原聯合控制個體)，並刪除比例合併法。	2013.1.1
2012.6.28			

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容及可能影響	理事會發布之生效日
2011.5.12 2012.6.28	- 國際會計準則第27號「單獨財務報表」之修正 - 國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之修正	2012.6.28發布修訂條文闡明該等準則之過渡規定。 經合併公司評估，原依國際會計準則第31號「合併權益」採比例合併法處理之聯合控制個體，惟因國際財務報導準則第11號「聯合協議」要求合資權益採權益法處理，因而刪除比例合併法，因此，若按準則及規定之預計生效日為基礎，前述變動可能導致合併公司之資產、負債、營業收入分別減少約132,747千元、126,476千元及108,737千元。	2013.1.1
2011.5.12	國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」	該準則將取代其他準則對金融及非金融項目公允價值衡量之規範，以整合為單一準則。合併公司可能須進一步分析，若採用前述規定，對哪些資產或負債之衡量將造成影響。另此修正亦可能增加公允價值之揭露資訊。	2013.1.1
2011.6.16	國際會計準則第1號「財務報表之表達」之修正	應分別表達可重分類至損益及不可重分類至損益之其他綜合損益項目。若採用前述規定，將改變綜合損益表其他綜合損益項目之表達。	2012.7.1
2011.6.16	國際會計準則第19號「員工福利」之修正	主要係刪除緩衝區法，取消現行準則允許企業將所有確定福利義務及計畫資產變動立即認列於損益之選擇，另規定前期服務成本不再攤銷而應立即認列於損益。若採用前述規定，將改變應計退休金負債及精算損益之衡量及表達。	2013.1.1
2010.5.28	國際財務報導準則第9號「金融工具」之修正	增修指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債分類及衡量之新規範，並將現行國際會計準則第39號「金融工具」之規範納入。若採用上述規定，將改變財務報表之揭露資訊。	尚未確定，得提前適用
2010.10.7	國際財務報導準則第7號「金融工具：揭露」之修正	新增與金融資產(部分或全部未符合除列條件)移轉有關之揭露要求。若採用上述規定，將改變財務報表之揭露資訊。	2010.7.1

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容及可能影響	理事會發布之生效日
2010.12.20	國際會計準則第12號「所得稅」之修正	修正針對按公允價值或重評價模式衡量之不動產、廠房及設備、無形資產及投資性不動產，衡量其相關遞延所得稅項目之例外規定。若採用上述規定，將改變所得稅之衡量及表達。	2012.1.1
2011.12.16	- 國際財務報導準則第7號「金融工具：揭露」之修正 - 國際財務報導準則第9號「金融工具」之修正	修正強制開始適用日(將準則生效日由2013.1.1延後至2015.1.1)及過渡揭露規定。惟理事會已於2013年11月宣布刪除2015.1.1為強制生效日之規定，以使財務報表編製者能有更充足之時間轉換至新規定。	尚未確定，得提前適用
2012.10.31	- 國際財務報導準則第10號「合併財務報表」之修正 - 國際會計準則第27號「單獨財務報表」之修正 - 國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之修正	符合條件之投資個體對受控制之被投資者應採用公允價值會計，而非合併該投資。若採用上述規定，將改變財務報表之揭露資訊。	2014.1.1，得提前適用
2013.5.29	國際會計準則第36號「資產減損」之修正	現行準則規定，當企業商譽或非確定耐用年限無形資產之金額具重大性時，須揭露各受攤現金產生單位可回收金額之關鍵假設。此規定修正為，僅於提列或迴轉減損損失時，始應揭露該等資訊。此外，新增以公允價值減出售成本為基礎計算可回收金額者，應揭露其公允價值等級及關鍵評價假設(第二或第三等級)之規定。	2014.1.1，得提前適用
2013.11.19	國際財務報導準則第9號「金融工具」之修正	採用更多原則基礎法之規定，使避險會計更貼近風險管理，包括修正達成、繼續及停止採用避險會計之規定，並使更多類型之暴險可符合被避險項目之條件等。若採用上述規定，合併公司採用避險會計之交易可能增加，且將改變相關避險工具及被避險項目之衡量及表達。	尚未確定，得提前適用

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容及可能影響	理事會發布 之生效日
2012.5.17	- 國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」之修正 - 國際會計準則第1號「財務報表之表達」之修正 - 國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」之修正 - 國際會計準則第32號「金融工具：表達」之修正 - 國際會計準則第34號「期中財務報導」之修正	發布「2009-2011年國際財務報導年度改善」，主要闡明財務報表比較資訊之最低要求及期中財務報導對部門資產總額之揭露規定等。若採用上述規定，將改變財務報表之揭露資訊。	2013.1.1
2013.11.21	國際會計準則第19號「員工福利」之修正	2011生效之修正版本規定所有與服務有關且明定於計畫正式條款之員工提撥應歸屬於各服務期間作為負債給付。本修正條文允許（但未要求）符合特定條件者，得於服務提供期間將該提撥作為服務成本之減少。若採用上述規定，將改變員工福利之衡量及表達。	2014.7.1， 得提前適用
2013.12.12	- 國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」之修正 - 國際財務報導準則第8號「營運部門」之修正 - 國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」之修正 - 國際會計準則第24號「關係人揭露」之修正 - 國際會計準則第40號「投資性不動產」之修正	發布「2010-2012及2011-2013週期之年度改善」，主要修正： - 明訂應揭露管理階層於適用彙總條件時所作之判斷。 - 釐清主要管理階層包括法人董事所指派之代表人。 - 明訂取得投資性不動產時尚應評估其是否構成一項業務。 若採用上述規定，將改變財務報表中與關係人交易、金融工具及投資性不動產之表達與揭露。	2014.7.1， 得提前適用

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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。除另有說明者外，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，及為轉換至金管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」)目的所編製之民國一〇一年一月一日初始國際財務報導準則合併資產負債表。

(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」)及金管會認可之國際財務報導準則編製。

本合併財務報告係首份依編製準則及金管會認可之國際財務報導準則所編製之年度合併財務報告，且已適用金管會認可之國際財務報導準則第一號「首次採用國際財務報導準則」。轉換至金管會認可之國際財務報導準則對合併公司之財務狀況、財務績效及現金流量之影響說明，請詳附註十五。

(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)透過損益按公允價值衡量之金融工具(包括衍生金融工具)；
- (2)依公允價值衡量之備供出售金融資產；及
- (3)確定福利資產，係依退休基金資產加計未認列前期服務成本與未認列精算損失，減除未認列精算利益與確定福利義務現值之淨額認列。

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。除另有說明外，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本公司之子公司。

自取得子公司控制力之日起，開始將其財務報告納入合併財務報告，直至不再具有控制力之日為止。歸屬於子公司非控制權益之損益應歸屬於非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額亦然。

合併公司間之交易、餘額及任何未實現收益與費用，於編製合併財務報告時均已消除。

合併公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失控制者，作為與業主間之權益交易處理。

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

2. 列入合併財務報告之子公司

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比			說明
			102.12.31	101.12.31	101.1.1	
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 %	34.18 %	本公司取得該公司過半數之董事席位
本公司	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 %	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 %	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 %	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
根基營造	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 %	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 %	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 %	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	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 %	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)	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 %	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	上海宇佳商務諮詢有限公司(上海宇佳)	商業信息諮詢、企業管理諮詢、市場營銷策劃諮詢及投資諮詢等	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

(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功能性貨幣；除高度通貨膨脹經濟者外，收益及費損項目係依當期平均匯率換算為功能性貨幣，所產生之兌換差額均認列為其他綜合損益。

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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。

(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.預期於合併公司正常營業週期中實現，或意圖將其出售或消耗者。
- 2.主要為交易目的而持有者。
- 3.預期將於資產負債表日後十二個月內實現者。
- 4.現金或約當現金，但不包括於資產負債表日後逾十二個月用以交換、清償負債或受有其他限制者。

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.預期將於合併公司正常營業週期中清償者。
- 2.主要為交易目的而持有者。
- 3.預期將於資產負債表日後十二個月內到期清償者。
- 4.合併公司不能無條件將清償期限延期至資產負債表日後至少十二個月者。負債之條款可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

(六)現金及約當現金

現金及約當現金包括庫存現金、活期存款及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。

原始到期日在一年以內之銀行定期存款，係為滿足短期現金承諾而非投資或其他目的，可隨時轉換成定額現金且價值變動之風險甚小，故列報於現金及約當現金。

銀行透支為可立即償還且屬於合併公司整體現金管理之一部分者，於現金流量表列為現金及約當現金之組成項目。

(七)金融工具

金融資產與金融負債係於合併公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

1.金融資產

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。

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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。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。

(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。

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(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。

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。

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。

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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。

2.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

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

權益工具係指表彰合併公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。合併公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

合併公司所發行之複合金融工具係持有人擁有選擇權可轉換為股本之轉換公司債，其發行股份之數量並不會隨其公允價值變動而有所不同。

複合金融工具負債組成部分，其原始認列金額係以不包括權益轉換權之類似負債之公允價值衡量。權益組成部分之原始認列金額則以整體複合金融工具公允價值與負債組成部分公允價值二者間之差額衡量。任何直接可歸屬之交易成本依原始負債及權益之帳面金額比例，分攤至負債及權益組成部分。

原始認列後，複合金融工具之負債組成部分係採有效利率法以攤銷後成本衡量。複合金融工具之權益組成部分，原始認列後無須重新衡量。

與金融負債相關之利息及損失或利益係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

金融負債於轉換時重分類為權益，其轉換不產生損益。

(2)透過損益按公允價值衡量之金融負債

此類金融負債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負債。

持有供交易之金融負債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負債，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金融負債係以公允價值基礎評估績效。

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

③混合工具含嵌入式衍生工具。

此類金融負債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(包含相關利息支出)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。

透過損益按公允價值衡量之金融負債若屬出售借入公允價值無法可靠衡量之無報價權益投資且須交付該權益投資之義務者，以成本衡量，並列報於「以成本衡量之金融負債」。

(3)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。

(4)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。

(5)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。

(6)財務保證合約

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

合併公司發行且未指定為透過損益按公允價值衡量之財務保證合約，原始係以其公允價值減除直接可歸屬之交易成本衡量，後續則依下列孰高者衡量：(a)依國際會計準則第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估計。

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

2. 在建工程

淨變現價值為估計售價(當時市場情況)減去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(參照管理當局按當時市場情況估計)減去於銷售房地時所產生之估計成本及銷售費用。

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

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(四))，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。

(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力但未達控制能力者。合併公司持有被投資公司百分之二十至百分之五十之表決權時，即假設具有重大影響力。

在權益法下，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力之日起至喪失重大影響力之日止，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。

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。

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十一)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始認列時以成本衡量，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。

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.重分類至投資性不動產

當供自用之不動產變更用途為投資性不動產時，該項不動產應以變更用途時之帳面金額重分類為投資性不動產。

3.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。

4.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，並依資產之各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。

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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 | 3～55年 |
| (2)機器設備 | 5～10年 |
| (3)運輸、辦公及其他設備 | 5～30年 |
| (4)租賃改良 | 10～15年 |

折舊方法、耐用年限及殘值係於每個財務年度結束日加以檢視，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。

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 | 10～12年 |
| (2)特許權 | 12～15年 |
| (3)電腦軟體 | 5年 |

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

每年至少於財務年度結束日時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。

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。

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。

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，每年定期進行減損測試，並就可回收金額低於帳面金額之部分，認列減損損失。

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。

(十七)負債準備

負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使合併公司未來很有可能需要流出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。

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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。

(十九)收入認列

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。

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。

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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資產負債表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。

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。

(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。任何未認列之前期服務成本及各項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，認列資產係以任何未認列之前期服務成本，及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以直線法於福利之平均既得期間認列為損益。如福利立即既得，相關費用立即認列為損益。

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

民國一〇一年一月一日，金管會認可之國際財務報導準則轉換日，所有精算損益皆認列於保留盈餘。合併公司所有確定福利計畫續後產生之精算損益，立即認列於其他綜合損益。

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、確定福利義務現值之變動、任何先前未認列之相關精算損益及前期服務成本。

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。

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。

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能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可轉換公司債及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。

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。

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

會計政策涉及重大判斷，且對本合併財務報告已認列金額有重大影響之資訊，請詳下列附註：

- (一)附註六(十八)，專櫃收入淨額(佣金收入)
- (二)附註六(七)，投資性不動產之分類
- (三)附註六(十三)，租賃之分類

對於估計及假設之不確定性中，存有重大風險將於未來次一年度造成重大調整之相關資訊，請詳下列附註：

- (一)附註六(三)，應收帳款之減損評估
- (二)附註六(四)，建造合約
- (三)附註六(五)，存貨之評價
- (四)附註六(十二)，負債準備
- (五)附註六(十四)，確定福利義務之衡量
- (六)附註六(十五)，遞延所得稅資產之可實現性

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
現金及零用金	\$ 8,055	9,573	6,328
銀行存款			
支票存款	978,878	409,766	588,162
活期存款	826,217	1,349,051	359,097
定期存款	24,210	48,874	418,300
約當現金	379,839	453,925	827,178
	<u>\$ 2,217,199</u>	<u>2,271,189</u>	<u>2,199,065</u>

上述約當現金係三個月內到期之短期票券，其到期區間分別為一〇三年一月、一〇二年一月及一〇一年一月，利率區間分別為0.65%~0.68%、0.75%~0.78%及0.68%~0.70%。

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(二十)。

(二)金融資產

1.透過損益按公允價值衡量明細如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
上市櫃股票	\$ 92,542	110,585	94,128
基金	69,229	62,692	61,744
評價調整—可轉換公司債	-	127	(5,192)
小計	<u>161,771</u>	<u>173,404</u>	<u>150,680</u>
備供出售金融資產	6,000	6,000	6,000
以成本衡量之金融資產	5,681	5,681	5,681
合計	<u>\$ 173,452</u>	<u>185,085</u>	<u>162,361</u>
流動	\$ 161,771	173,404	150,680
非流動	11,681	11,681	11,681
合計	<u>\$ 173,452</u>	<u>185,085</u>	<u>162,361</u>

合併公司已於附註六(二十)揭露與金融工具相關之信用、貨幣及利率暴險。

合併公司所持有「以成本衡量之金融資產」之股票投資，於報導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。

2.敏感度分析—權益價格風險：

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

報 導 日 證券價格	102年度		101年度	
	其他綜合損 益稅後金額	稅後損益	其他綜合損 益稅後金額	稅後損益
上漲10%	\$ -	9,254	-	11,059
下跌10%	\$ -	(9,254)	-	(11,059)

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

3.截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，合併公司之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(三)應收票據、帳款及其他應收款

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
應收票據	\$ 343,287	22,617	25,517
應收帳款	1,077,626	1,178,054	896,577
其他應收款	27,489	56,475	20,582
減：備抵呆帳	<u>(4,124)</u>	<u>(4,124)</u>	<u>(4,124)</u>
	<u><u>\$ 1,444,278</u></u>	<u><u>1,253,022</u></u>	<u><u>938,552</u></u>

合併公司民國一〇二年度及一〇一年度之應收票據、應收帳款及其他應收款備抵呆帳變動表如下：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
1月1日餘額	\$ <u>4,124</u>	<u>4,124</u>
12月31日期末餘額	\$ <u>4,124</u>	<u>4,124</u>

(四)建造合約

建造合約

合併公司係依完工百分比法認列在建合約之合約收入，並按迄今已完成工作所發生之合約成本佔估計合約總成本之比例決定合約之完成程度，當估計總合約成本很有可能超過總合約收入時，立即將預期損失認列為費用。

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>	
當期認列為收入之合約收入金額	<u>2,265,117</u>	<u>4,099,242</u>	
	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
累計已發生成本(含與未來活動有關之合約成本)	\$ 3,438,673	9,863,296	8,767,495
加：累計已認列工程總(損失)利益	<u>(35,139)</u>	<u>98,801</u>	<u>232,640</u>
累計已發生成本及已認列利潤(減除已認列損失)	3,403,534	9,962,097	9,000,135
減：累計工程進度請款金額	<u>(3,018,284)</u>	<u>(9,317,136)</u>	<u>(8,796,723)</u>
因合約工作列報為資產之應收客戶帳款總額	<u>\$ 418,156</u>	<u>829,526</u>	<u>438,388</u>
因合約工作列報為負債之應付客戶帳款總額	<u>\$ 32,906</u>	<u>184,565</u>	<u>234,976</u>
建造合約之工程保留款	<u>\$ 158,147</u>	<u>333,456</u>	<u>337,710</u>

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(五)存 貨

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
存貨－買賣業	\$ 20,643	18,692	10,536
存貨－建設業			
預付房地款	37,783	167,821	77,687
營建用地	6,895,770	8,086,155	5,192,880
在建房地	17,491,881	13,730,764	11,260,779
待售房地	449,617	554,344	458,275
小計	24,875,051	22,539,084	16,989,621
合計	\$ 24,895,694	22,557,776	17,000,157

民國一〇二年度及一〇一年度均無因存貨沖減至淨變現價值而認列之存貨跌價損失及因淨變現價值增加而減少認列之銷貨成本。

民國一〇二年度及一〇一年度，本公司在建房地分別依2.264%及2.088%之資本化利率計算，其利息資本化之金額，請詳附註六(十九)。

截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，合併公司將待售之法定車位信託予他人之金額分別為37,805千元、38,520千元及38,520千元。

截至民國一〇二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344,799千元，均已實際交付各銀行信託專戶內，帳列其他金融資產－流動項下。相關信託專戶內容如下：

工程代號	102.12.31
100F	\$ 26,603
990G	192,685
990I	73,522
980C	46,885
980D	5,104
	\$ 344,799

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(六)不動產、廠房及設備

合併公司民國一〇二年度及一〇一年度不動產、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、機器及其他設備)	未完工程	總 計
成本或認定成本：						
民國102年1月1日餘額	\$ 3,567,078	4,328,768	467,703	132,098	15,487	8,511,134
增 添	-	2,517	209,638	31,445	45,944	289,544
處 分	-	-	-	(257)	-	(257)
自未完工程轉入(出)	-	7,911	46,920	-	(60,667)	(5,836)
自預付設備款轉入	-	-	1,186	28,284	-	29,470
應收專櫃裝潢款沖轉	-	(30,000)	-	-	-	(30,000)
其 他	-	-	(68,388)	-	-	(68,388)
民國102年12月31日餘額	<u>\$ 3,567,078</u>	<u>4,309,196</u>	<u>657,059</u>	<u>191,570</u>	<u>764</u>	<u>8,725,667</u>
民國101年1月1日餘額	\$ 3,567,078	3,527,414	460,994	85,259	70,410	7,711,155
增 添	-	150,474	6,407	27,199	593,654	777,734
處 分	-	-	-	(1,620)	-	(1,620)
自未完工程轉入(出)	-	650,023	-	-	(650,023)	-
自預付設備款轉入	-	857	302	21,260	-	22,419
自長期預付租金轉入	-	-	-	-	1,446	1,446
民國101年12月31日餘額	<u>\$ 3,567,078</u>	<u>4,328,768</u>	<u>467,703</u>	<u>132,098</u>	<u>15,487</u>	<u>8,511,134</u>
折舊及減損損失：						
民國102年1月1日餘額	\$ -	768,356	170,934	39,335	-	978,625
本年度折舊	-	139,537	48,693	27,202	-	215,432
處 分	-	-	-	(32)	-	(32)
其 他	-	-	(68,388)	-	-	(68,388)
民國102年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>907,893</u>	<u>151,239</u>	<u>66,505</u>	<u>-</u>	<u>1,125,637</u>
民國101年1月1日餘額	\$ -	699,851	129,665	27,251	-	856,767
本年度折舊	-	68,505	41,269	13,004	-	122,778
處 分	-	-	-	(920)	-	(920)
民國101年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>768,356</u>	<u>170,934</u>	<u>39,335</u>	<u>-</u>	<u>978,625</u>
帳面價值：						
民國102年12月31日	<u>\$ 3,567,078</u>	<u>3,401,303</u>	<u>505,820</u>	<u>125,065</u>	<u>764</u>	<u>7,600,030</u>
民國101年12月31日	<u>\$ 3,567,078</u>	<u>3,560,412</u>	<u>296,769</u>	<u>92,763</u>	<u>15,487</u>	<u>7,532,509</u>
民國101年1月1日	<u>\$ 3,567,078</u>	<u>2,827,563</u>	<u>331,329</u>	<u>58,008</u>	<u>70,410</u>	<u>6,854,388</u>

1.擔 保

截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日已作為長期借款、應付公司債及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

2.建造中之財產、廠房及設備

合併公司於民國一〇〇年度開始進行新營運據點(屏東店)之興建；截至民國一〇一年十二月三十一日止，依2.16%~2.40%之資本化利率計算，與屏東店興建有關之資本化借款成本為6,339千元。

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(七)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102年1月1日餘額	\$ <u>168,892</u>	<u>58,614</u>	<u>227,506</u>
民國102年12月31日餘額	\$ <u>168,892</u>	<u>58,614</u>	<u>227,506</u>
民國101年1月1日餘額	\$ <u>168,892</u>	<u>58,614</u>	<u>227,506</u>
民國101年12月31日餘額	\$ <u>168,892</u>	<u>58,614</u>	<u>227,506</u>
折舊及減損損失：			
民國102年1月1日餘額	\$ 25,867	36,230	62,097
本年度折舊	-	1,141	1,141
民國102年12月31日餘額	\$ <u>25,867</u>	<u>37,371</u>	<u>63,238</u>
民國101年1月1日餘額	\$ 25,867	35,001	60,868
本年度折舊	-	1,229	1,229
民國101年1月31日餘額	\$ <u>25,867</u>	<u>36,230</u>	<u>62,097</u>
帳面金額：			
民國102年12月31日	\$ <u>143,025</u>	<u>21,243</u>	<u>164,268</u>
民國101年12月31日	\$ <u>143,025</u>	<u>22,384</u>	<u>165,409</u>
民國101年1月1日	\$ <u>143,025</u>	<u>23,613</u>	<u>166,638</u>
公允價值：			
民國102年12月31日		\$ <u>370,791</u>	
民國101年12月31日		\$ <u>367,081</u>	
民國101年1月1日		\$ <u>367,081</u>	

合併公司持有之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區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。該評價係以收益法及比較法進行。

截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，合併公司之投資性不動產提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(八)無形資產

合併公司無形資產之成本、攤銷及減損損失明細如下：

	特許權	商標及專利權	電腦軟體	總 計
成 本：				
民國102年1月1日餘額	\$ 48,247	3,000	22,779	74,026
單獨取得	-	-	11,266	11,266
自預付款項轉入	-	-	1,922	1,922
民國102年12月31日餘額	<u>\$ 48,247</u>	<u>3,000</u>	<u>35,967</u>	<u>87,214</u>
民國101年1月1日餘額	\$ 25,000	500	10,849	36,349
單獨取得	23,247	2,500	11,930	37,677
民國101年12月31日餘額	<u>\$ 48,247</u>	<u>3,000</u>	<u>22,779</u>	<u>74,026</u>
攤銷及減損損失：				
民國102年1月1日餘額	\$ 6,635	186	7,488	14,309
本期攤銷	3,472	260	6,378	10,110
民國102年12月31日餘額	<u>\$ 10,107</u>	<u>446</u>	<u>13,866</u>	<u>24,419</u>
民國101年1月1日餘額	\$ 4,167	67	3,338	7,572
本期攤銷	2,468	119	4,150	6,737
民國101年12月31日餘額	<u>\$ 6,635</u>	<u>186</u>	<u>7,488</u>	<u>14,309</u>
帳面價值：				
民國102年12月31日餘額	<u>\$ 38,140</u>	<u>2,554</u>	<u>22,101</u>	<u>62,795</u>
民國101年12月31日餘額	<u>\$ 41,612</u>	<u>2,814</u>	<u>15,291</u>	<u>59,717</u>
民國101年1月1日	<u>\$ 20,833</u>	<u>433</u>	<u>7,511</u>	<u>28,777</u>

1.認列之攤銷及減損

無形資產攤銷費用列報於合併綜合損益表之下列項目：

	102年度	101年度
營業費用	<u>\$ 10,110</u>	<u>6,737</u>

2.擔 保

截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，合併公司均未有提供作質押擔保之情形。

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(九)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

102.12.31	
利率區間	金 額
應付商業本票 1.46%~1.80%	\$ <u>405,000</u>
101.12.31	
利率區間	金 額
應付商業本票 1.158%~1.90%	\$ <u>749,000</u>
101.1.1	
利率區間	金 額
應付商業本票 1.46%~1.59%	\$ <u>200,000</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。

(十)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：

102.12.31			
幣別	利率區間	到期年度	金 額
擔保銀行借款 台幣	1.75%~2.83%	103~115	\$ 14,819,942
無擔保銀行借款 台幣	1.87%~2.75%	103~107	512,000
合 計			\$ <u>15,331,942</u>
流 動			\$ 12,278,417
非 流 動			3,053,525
合 計			\$ <u>15,331,942</u>
101.12.31			
幣別	利率區間	到期年度	金 額
擔保銀行借款 台幣	1.73%~3.75%	102~115	\$ 13,768,109
無擔保銀行借款 台幣	1.55%~2.53%	102~104	1,745,000
合 計			\$ <u>15,513,109</u>
流 動			\$ 12,554,634
非 流 動			2,958,475
合 計			\$ <u>15,513,109</u>

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

101.1.1				
	幣別	利率區間	到期年度	金額
擔保銀行借款	台幣	1.65%~2.99%	101~115	\$ 11,779,735
無擔保銀行借款	台幣	2.28%~2.52%	101~104	255,000
合 計				<u>\$ 12,034,735</u>
流 動				\$ 9,296,310
非 流 動				2,738,425
合 計				<u>\$ 12,034,735</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。

於民國一〇二年十二月三十一日，子公司尚無違反借款合同條件。

(十一)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：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
有擔保普通公司債-非流動	\$ 6,000,000	4,000,000	2,000,000
有擔保轉換公司債-流動	-	104,929	398,164
合 計	<u>\$ 6,000,000</u>	<u>4,104,929</u>	<u>2,398,164</u>

1. 合併公司於民國一〇二年度及一〇一年度間發行普通公司債皆為2,000,000千元，票面利率分別為1.30%~1.60%及1.41%，發行期間皆為五年。

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

2.有擔保轉換公司債明細如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
發行轉換公司債總金額	\$ 500,000	500,000	500,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	-	(1,171)	(13,936)
累積已贖回金額	(193,600)	(190,400)	-
累積已轉換金額	(306,400)	(203,500)	(87,900)
期末應付公司債餘額	\$ -	104,929	398,164
嵌入式衍生工具－買回權及賣回權(列報於透過損益按公允價值衡量之金融資產)	\$ -	127	(5,192)
權益組成部分－轉換權(列報於資本公積－認股權)	\$ -	13,135	51,018
	102年度	101年度	
嵌入式衍生工具－買回權及賣回權按公允價值再衡量之損益(列報於其他利益及(損失))	\$ -	7,650	
利息費用(列報於財務成本)	\$ 497	5,858	

合併公司於民國九十九年六月發行票面利率為零%之三年期有擔保轉換公司債。轉換價格於發行時訂為每股23.40元，遇有合併公司普通股股份發生符合發行條款規定之調整轉換價格事項時，轉換價格依發行條款規定公式調整之。本債券無重設條款。

本債券發行滿一個月之翌日起至發行期間屆滿前四十日止，若合併公司普通股於台灣證券交易所連續三十個營業日收盤價格超過轉換價格之30%(含)以上時，按所約定之債券贖回收益率，將本債券贖回。到期時持有人若未轉換，則合併公司必須按債券面額予以償還。另債權人得於發行滿二年之前三十日，要求合併公司贖回，其約定買回價格按面額加計利息補償金以現金贖回。

(十二)負債準備

	保 固
民國102年1月1日餘額	\$ 33,201
當期新增之負債準備	13,133
當期使用之負債準備	(611)
民國102年12月31日餘額	\$ 45,723
民國101年1月1日餘額	\$ 26,467
當期新增之負債準備	7,159
當期使用之負債準備	(425)
民國101年12月31日餘額	\$ 33,201

民國一〇二年度及一〇一年度合併公司之保固負債準備主要與工程承攬相關，保固負債準備係依據各類工程歷史保固資料估計，合併公司預期該負債多於工程驗收之一年後發生。

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十三)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>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
一年內	\$ 72,382	47,382	44,704
一年至五年	289,525	189,525	189,525
五年以上	<u>477,249</u>	<u>371,343</u>	<u>418,725</u>
	<u>\$ 839,156</u>	<u>608,250</u>	<u>652,954</u>

- (1)合併公司以營業租賃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，租金依合約條件按申報地價10%計算給付。於民國一〇〇年下半年度協議延長租賃期間十年，並支付權利金16,000千元，合併公司得於租賃契約到期前二年與出租人簽訂契約，依雙方議定之續約條件優先承租。
- (2)合併公司於民國一〇〇年十一月與交通部台灣鐵路管理局(以下稱台鐵)簽訂「新左營車站大樓」營運投資契約，由台鐵提供新左營車站大樓地下1F至地上4F商場之東西側商業空間，委託合併公司整建(1年期)營運(12年期)，期滿後營運權歸台鐵，租金給付除需每年支付定額權利金外，尚需依營業額之一定百分比支付營運權利金。
- (3)合併公司與新竹市政府簽訂「新竹市世博台灣館暨風文創館」營運移轉OT投資契約，營運期共12年，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。
- (4)合併公司以營業租賃承租臺灣鐵路管理局板橋車站商場，租賃期間為十六年(含整建期一年)，除給付定額權利金外，租金第一至四年不調漲，第五年起每年按前一年金額調漲百分之三。

於民國一〇二年度及一〇一年度，營業租賃列報於損益之費用分別為91,648千元及76,220千元。

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(七)。不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款情形如下：

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
一年內	\$ 2,715	534	2,499
一年至五年	3,295	-	534
五年以上	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 6,010</u>	<u>534</u>	<u>3,033</u>

民國一〇二年度及一〇一年度由投資性不動產產生之租金收入分別為2,683千元及2,507千元；另尚無發生重大維護及保養費用。

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十四)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：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
義務現值總計	\$ 62,126	65,830	66,275
計畫資產之公允價值	(46,011)	(52,582)	(51,095)
已認列之確定福利義務負債	<u>\$ 16,115</u>	<u>13,248</u>	<u>15,180</u>

合併公司員工福利負債明細如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
短期帶薪假負債	<u>\$ 13,704</u>	<u>12,009</u>	<u>8,685</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行政院勞工委員會勞工退休基金監理會(以下簡稱勞工退休基金監理會)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46,011千元。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，請詳行政院勞工委員會勞工退休基金監理會網站公布之資訊。

(2)確定福利義務現值之變動

合併公司民國一〇二年度及一〇一年度確定福利義務現值變動如下：

	102年度	101年度
1月1日確定福利義務	\$ 65,830	66,275
當期服務成本及利息成本	965	1,101
計畫支付之福利	(8,293)	-
精算損(益)	3,624	(1,546)
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ 62,126</u>	<u>65,830</u>

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(3) 計畫資產公允價值之變動

合併公司民國一〇二年度及一〇一年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

	102年度	101年度
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 52,582	51,095
已提撥至計畫之金額	1,088	989
計畫支付之福利	(8,293)	-
計畫資產預計報酬	637	615
精算損失	(3)	(117)
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ 46,011</u>	<u>52,582</u>

(4) 認列為損益之費用

合併公司民國一〇二年度及一〇一年度列報為費用之明細如下：

	102年度	101年度
利息成本	\$ 965	1,101
計畫資產預計報酬	(637)	(615)
	<u>\$ 328</u>	<u>486</u>
營業成本	\$ 156	135
管理費用	172	351
	<u>\$ 328</u>	<u>486</u>
計畫資產實際報酬	<u>\$ 634</u>	<u>498</u>

(5) 認列為其他綜合損益之精算損益

合併公司民國一〇二年度及一〇一年度認列為其他綜合損益之精算損益如下：

	102年度	101年度
1月1日累積餘額	\$ 1,429	-
本期認列	(3,272)	1,429
12月31日累積餘額	<u>\$ (1,843)</u>	<u>1,429</u>

(6) 精算假設

合併公司於財務報導結束日所使用之主要精算假設如下：

	102年度	101年度
12月31日折現率	1.65%~1.75%	1.42%~1.50%
1月1日計畫資產預期報酬	1.20%	1.20%
未來薪資增加	1.75%	1.75%

預期長期資產報酬率係以整體投資組合為基礎，而非加總個別資產類別之報酬。此一報酬率純粹以歷史報酬率為基礎，不作調整。

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(7)經驗調整之歷史資訊

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
確定福利義務之現值	\$ 62,126	65,830	66,275
計畫資產之公允價值	(46,011)	(52,582)	(51,095)
確定福利義務淨負債	<u>\$ 16,115</u>	<u>13,248</u>	<u>15,180</u>
確定福利計畫現值金額之經驗調整	<u>\$ 3,624</u>	<u>(1,546)</u>	<u>-</u>
計畫資產公允價值金額之經驗調整	<u>\$ 3</u>	<u>117</u>	<u>-</u>

合併公司預計於民國一〇二年度報導日之一年內支付予確定福利計畫之提撥金額為4,338千元。

- (8)計算確定福利義務現值時，合併公司必須運用判斷及估計以決定資產負債表日相關精算假設，包含折現率及未來薪資變動等。任何精算假設之變動，均可能重大影響合併公司確定福利義務之金額。

民國一〇二年度報導日，合併公司應計退休負債之帳面金額為16,115千元，當採用之折現率增減變動0.25%時，合併公司認列之應計退休金負債將分別減少1,704千元或增加1,780千元。

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。

合併公司民國一〇二年度及一〇一年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為24,446千元及22,769千元，業已提撥至勞工保險局。

(十五)所得稅

1.所得稅費用

合併公司民國一〇二年度及一〇一年度費用明細如下：

	102年度	101年度
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 110,779	61,364
未分配盈餘加徵百分之十	55,097	63,383
調整前期之當期所得稅	(3,569)	(477)
土地增值稅	2,519	735
基本稅額高於一般所得稅額之差額	183	-
	<u>165,009</u>	<u>125,005</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	(7,077)	841
繼續營業單位之所得稅費用	<u>\$ 157,932</u>	<u>125,846</u>

合併公司民國一〇二年度及一〇一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。

合併公司民國一〇二年度及一〇一年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

下：

	102年度	101年度
稅前淨利	\$ <u>1,378,152</u>	<u>347,005</u>
按本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 234,286	58,991
不可扣抵之費用	315	220
免稅所得	(161,548)	(159,730)
財稅認列時點差異	35,941	-
遞延利息支出之財稅差異	(9,904)	11,040
透過損益按公允價值衡量之金融資產評價利益	(1,274)	(2,407)
虧損扣抵	(27,304)	(3,753)
前期高估	(3,569)	(477)
土地增值稅	2,519	735
未分配盈餘加徵10%	55,097	63,383
基本稅額高於一般所得額之差額	183	-
其他	<u>33,190</u>	<u>157,844</u>
	<u>\$ 157,932</u>	<u>125,846</u>

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：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
可減除暫時性差異	\$ 23,306	23,354	32,657
課稅損失	<u>8,059</u>	<u>37,291</u>	<u>38,540</u>
	<u>\$ 31,365</u>	<u>60,645</u>	<u>71,197</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。

截至民國一〇二年十二月三十一日止，合併公司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
民國一〇〇年度虧損核定數	\$ 25	民國一一〇年度
民國一〇一年度虧損核定數	6,329	民國一一一年度
民國一〇二年度虧損估計數	<u>41,055</u>	民國一一二年度
	<u>\$ 47,409</u>	

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(2)已認列之遞延所得稅資產

民國一〇二年度及一〇一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	其他	合計
民國102年1月1日	\$ 749	5,639	5,947	2,979	15,314
借記(貸記)損益表	(96)	2,130	(1,533)	6,574	7,075
民國102年12月31日	<u>\$ 653</u>	<u>7,769</u>	<u>4,414</u>	<u>9,553</u>	<u>22,389</u>
民國101年1月1日	\$ 803	4,494	9,178	1,681	16,156
借記(貸記)損益表	(54)	1,145	(3,231)	1,298	(842)
民國101年12月31日	<u>\$ 749</u>	<u>5,639</u>	<u>5,947</u>	<u>2,979</u>	<u>15,314</u>

3.合併公司營利事業所得稅結算申報，除根基營造民國九十八年度尚未奉稽徵機關核定外，其餘公司已核定至民國一〇〇年度及一〇一年度。

4.本公司兩稅合一相關資訊如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
屬民國八十六年度以前之未分配盈餘	\$ 230,920	230,920	230,920
屬民國八十七年度以後之未分配盈餘	1,785,823	1,194,210	1,655,838
	<u>\$ 2,016,743</u>	<u>1,425,130</u>	<u>1,886,758</u>
可扣抵稅額帳戶餘額—本公司	<u>\$ 126,043</u>	<u>153,088</u>	<u>83,377</u>

	102年度(預計)	101年度(實際)
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	<u>10.99 %</u>	<u>16.01 %</u>

前述兩稅合一相關資訊係依據財政部民國一〇二年十月十七日台財稅第10204562810號函規定處理之金額。

(十六)資本及其他權益

民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，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。已發行股份分別為普通股503,791千股、498,722千股及493,345千股。

本公司民國一〇二年度及一〇一年度流通在外股數調節表如下：

(以千股表達)

	普 通 股	
	102年度	101年度
1月1日期初餘額	498,722	493,345
轉換公司債轉換	5,069	5,377
12月31日期末餘額	<u>503,791</u>	<u>498,722</u>

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

1. 普通股之發行

本公司民國一〇二年度及一〇一年度因可轉換公司債持有人行使轉換權而分別發行新股5,069千股及5,377千股，以面額發行，總金額分別為50,689千元及53,768千元，業已辦妥法定登記程序。

2. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
發行股票溢價	\$ 827,906	827,906	830,265
公司債轉換溢價	236,408	172,259	101,797
庫藏股票交易	184,507	175,774	169,761
處分資產增益	34,912	34,912	34,912
認股權—公司債	-	13,135	51,018
其 他	24,090	24,090	520
	<u>\$ 1,307,823</u>	<u>1,248,076</u>	<u>1,188,273</u>

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，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。

3. 保留盈餘

依本公司章程規定，每年度總決算之當期淨利，應先彌補虧損，次提撥10%為法定盈餘公積，並依法令或主管機關規定提列及迴轉特別盈餘公積，0.1%~1%為員工紅利，2%~3%為董事及監察人酬勞，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，得就迴轉部分分派盈餘。截至民國一〇二年十二月三十一日，該項特別盈餘公積餘額為165千元。

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(3) 盈餘分配

本公司民國一〇二年度及一〇一年度員工紅利估列金額分別為1,077千元及924千元，董事與監察人酬勞估列金額分別為21,547千元及18,493千元，係以本公司民國一〇二年度及一〇一年度稅後淨利乘上本公司章程所訂員工紅利、董事與監察人酬勞分配成數為估計基礎，並列報為民國一〇二年度及一〇一年度之營業費用。

本公司民國一〇一年度員工紅利、董事與監察人酬勞實際配發情形與本公司民國一〇一年度財務報告估列金額並無差異。民國一〇二年度之員工紅利、董事與監察人酬勞及分派予業主之股利，尚待董事會擬議及股東會決議，相關資訊可俟相關會議召開後至公開資訊觀測站查詢，若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為民國一〇三年度之損益。

本公司分別於民國一〇二年六月十三日及一〇一年六月十五日經股東常會決議民國一〇一年度及一〇〇年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	101年度		100年度	
	配股率(元)	金額	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：				
現金	\$ 1.00	<u>498,722</u>	1.00	<u>493,345</u>

4. 庫藏股

(1) 公司自行買回

本公司於民國一〇〇年十二月二十七日經董事會決議依據證券交易法第28條之2第2項規定，為轉讓予員工而買回之庫藏股共計2,000千股。

依上段所述證券交易法之規定，公司買回股份之數量比例，不得超過公司已發行股份總數百分之十；收買股份之總金額，不得逾公司保留盈餘加發行股份溢價及已實現之資本公積之金額。本公司擬買回本公司股數為2,000千股，收買股份金額最高限為44,000千元，本公司截至可執行買回期間屆滿日止尚無買回本公司股份之情事。

本公司持有之庫藏股票依證券交易法規定不得質押，於未轉讓前，不得享有股東權利。

(2) 於民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日，合併公司持有本公司股票情形如下：

子公司名稱	102.12.31			101.12.31		
	股數	帳面價值	市價	股數	帳面價值	市價
根基營造	500	\$ 1,222	17,050	500	1,222	10,600
捷群投資	7,818	48,080	266,594	7,114	39,143	150,817
冠慶機電	807	6,172	27,519	807	6,172	17,108
	<u>9,125</u>	<u>\$ 55,474</u>	<u>311,163</u>	<u>8,421</u>	<u>46,537</u>	<u>178,525</u>

單位：千股

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

5.其他權益

	國外營運機構財務報表 換算之兌換差額
民國102年1月1日	\$ (165)
外幣換算差異(稅後淨額)：	
合併公司	945
民國102年12月31日餘額	<u>\$ 780</u>
民國101年1月1日	\$ -
外幣換算差異(稅後淨額)：	
合併公司	\$ (165)
民國101年12月31日餘額	<u>\$ (165)</u>

(十七)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

	102年度	101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>\$ 1,197,081</u>	<u>130,253</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數

	102年度	101年度
1月1日已發行普通股	498,722	493,345
庫藏股之影響	(8,469)	(8,421)
可轉換公司債轉換之影響	3,989	2,601
12月31日普通股加權平均流通在外股數	<u>494,242</u>	<u>487,525</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)

	102年度	101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(基本)	\$ 1,197,081	130,253
可轉換公司債之利息費用	-	4,862
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(稀釋)	<u>\$ 1,197,081</u>	<u>135,115</u>

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	102年度	101年度
12月31日普通股加權平均流通在外股數(基本)	494,242	487,525
可轉換公司債轉換之影響	-	5,227
員工股票紅利之影響	32	43
12月31日餘額普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	<u>494,274</u>	<u>492,795</u>

(十八)收入

合併公司民國一〇二年度及一〇一年度之收入明細如下：

	102年度	101年度
房地銷售收入	\$ 3,915,126	2,209,741
工程合約收入	2,265,117	4,099,242
專櫃淨額收入	818,525	699,771
租賃收入	113,929	93,377
勞務提供收入(含健身房)	41,584	34,766
其他收入	130,111	49,060
	<u>\$ 7,284,392</u>	<u>7,185,957</u>

合併公司於民國一〇二年度及一〇一年度之遞延收入分別為10,771千元及13,321千元，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。

有關專櫃淨額收入交易，合併公司所扮演角色係代理人而非委託人，管理階層考量之判斷因素如下：

- 1.合併公司賺取固定或可決定之金額。
- 2.合併公司對於銷售產品不能自由決定銷貨價格。

工程合約收入請詳附註六(四)。

(十九)營業外收入及支出

1.其他收入

合併公司民國一〇二年度及一〇一年度之其他收入明細如下：

	102年度	101年度
利息收入		
銀行存款(含短票息)	\$ 7,265	5,999
放款及應收款(貼現息)	4,339	10,799
工程存出保證金折現	10,479	-
股利收入	2,551	8,700
	<u>\$ 24,634</u>	<u>25,498</u>

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

2. 其他利益及損失

合併公司民國一〇二年度及一〇一年度之其他利益及損失明細如下：

	102年度	101年度
外幣兌換損益	\$ (663)	233
透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債)淨利益	20,809	25,055
開發權利金收入	429,790	-
其他收入	67,241	38,570
其他支出	(53,546)	(20,469)
處分不動產、廠房及設備利益(損失)	15	(538)
	<u>\$ 463,646</u>	<u>42,851</u>

3. 財務成本

合併公司民國一〇二年度及一〇一年度之財務成本明細如下：

	102年度	101年度
利息費用		
銀行借款	\$ 383,635	316,940
支付代金利息	1,037	1,125
存出保證金及其他負債折現	5,860	6,647
聯貸案主辦費	750	750
公司債利息	68,385	48,959
其他	136	132
減：利息資本化	(277,394)	(154,191)
	<u>\$ 182,409</u>	<u>220,362</u>

(二十) 金融工具

1. 金融工具之種類

(1) 金融資產

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
現金及約當現金	<u>\$ 2,217,199</u>	<u>2,271,189</u>	<u>2,199,065</u>
透過損益按公允價值衡量之金融資產			
持有供交易	<u>161,771</u>	<u>173,404</u>	<u>150,680</u>
備供出售金融資產	<u>6,000</u>	<u>6,000</u>	<u>6,000</u>
以成本衡量之金融資產－非流動	<u>5,681</u>	<u>5,681</u>	<u>5,681</u>
放款及應收款			
應收票據、應收帳款及其他應收款	1,444,278	1,253,022	938,552
其他金融資產－流動	1,679,434	1,723,462	1,531,780
其他金融資產－非流動	<u>76,964</u>	<u>95,253</u>	<u>78,835</u>
小計	<u>3,200,676</u>	<u>3,071,737</u>	<u>2,549,167</u>
合 計	<u>\$ 5,591,327</u>	<u>5,528,011</u>	<u>4,910,593</u>

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(2)金融負債

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
攤銷後成本衡量之金融負債：			
短期借款	\$12,182,717	12,453,934	9,185,610
應付短期票券	405,000	749,000	200,000
應付票據、帳款及其他應付款	3,110,882	3,335,178	2,691,368
一年或一營業週期內到期長期負債	16,336	16,336	16,336
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	-	104,929	398,164
一年或一營業週期內到期長期借款	95,700	100,700	110,700
應付公司債	6,000,000	4,000,000	2,000,000
長期借款	3,053,525	2,958,475	2,738,425
存入保證金	19,147	23,190	16,583
其他非流動負債	<u>152,124</u>	<u>162,603</u>	<u>151,007</u>
合 計	<u>\$25,035,431</u>	<u>23,904,345</u>	<u>17,508,193</u>

2.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。民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日之最大信用暴險金額分別為5,591,327千元、5,528,011千元及4,910,593千元。

(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、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，其相關之信用風險低，故可有效控制其信用風險。

3.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。

	<u>帳面金額</u>	<u>合 約 現金流量</u>	<u>一年 以內</u>	<u>1-3年</u>	<u>3-5年</u>	<u>超過5年</u>
102年12月31日						
非衍生金融負債						
長短期借款	\$ 15,331,942	16,417,378	4,505,487	8,700,352	539,329	2,672,210
應付短期票券	405,000	405,000	405,000	-	-	-
普通公司債	6,000,000	6,310,700	-	518,500	5,792,200	-
應付票據、帳款及其他應付款	3,110,882	3,110,882	3,110,882	-	-	-
長期負債(一年內)及其他非流動負債	<u>167,975</u>	<u>185,274</u>	<u>17,284</u>	<u>34,304</u>	<u>33,951</u>	<u>99,735</u>
	<u>\$ 25,015,799</u>	<u>26,429,234</u>	<u>8,038,653</u>	<u>9,253,156</u>	<u>6,365,480</u>	<u>2,771,945</u>

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

	帳面金額	合 約 現金流量	一 年 以 內	1-3 年	3-5 年	超過5 年
101年12月31日						
非衍生金融負債						
長短期借款	\$ 15,513,109	16,491,292	9,362,127	3,959,879	373,914	2,795,372
應付短期票券	749,000	749,000	749,000	-	-	-
可轉換公司債	104,929	104,929	104,929	-	-	-
普通公司債	4,000,000	4,236,800	-	-	4,236,800	-
應付票據、帳款及其他應付款	3,335,178	3,335,178	3,335,178	-	-	-
長期負債(一年內)及其他非流動負債	178,451	202,646	17,372	34,480	34,127	116,667
	<u>\$ 23,880,667</u>	<u>25,119,845</u>	<u>13,568,606</u>	<u>3,994,359</u>	<u>4,644,841</u>	<u>2,912,039</u>
101年1月1日						
非衍生金融負債						
長短期借款	\$ 12,034,735	12,836,362	6,377,020	3,132,526	879,397	2,447,419
應付短期票券	200,000	200,000	200,000	-	-	-
可轉換公司債	398,164	398,164	398,164	-	-	-
普通公司債	2,000,000	2,142,000	-	-	2,142,000	-
應付票據、帳款及其他應付款	2,691,368	2,691,368	2,691,368	-	-	-
長期負債(一年內)及其他非流動負債	193,323	220,106	17,460	34,656	34,303	133,687
	<u>\$ 17,517,590</u>	<u>18,488,000</u>	<u>9,684,012</u>	<u>3,167,182</u>	<u>3,055,700</u>	<u>2,581,106</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。

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，合併公司民國一〇二年度及一〇一年度之淨利將減少或增加126,834千元及133,036千元，主因係合併公司有變動利率借款。

5.公允價值

(1)公允價值與帳面金額

合併公司之管理階層認為合併公司以攤銷後成本衡量之金融資產及金融負債於合併財務報表中之帳面金額趨近於其公允價值。

(2)決定公允價值所採用之評價技術及假設

合併公司對金融資產及金融負債之公允價值係依下列方式決定：

- a.上市(櫃)公司股票等係具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產及金融負債，其公允價值係分別參照市場報價決定。
- b.除上述外之其他金融資產及金融負債之公允價值，係依照以現金流量折現分析為基礎之一般公認定價模式決定。

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(3)公允價值層級

下表按評價方式，分析以公允價值衡量之金融工具。各公允價值層級定義如下：

- ①第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。
- ②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。
- ③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)。

	第一級	第二級	第三級	合 計
102年12月31日				
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 161,771	-	-	161,771
備供出售金融資產	-	-	6,000	6,000
	<u>\$ 161,771</u>	<u>-</u>	<u>6,000</u>	<u>167,771</u>
101年12月31日				
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 173,404	-	-	173,404
備供出售金融資產	-	-	6,000	6,000
	<u>\$ 173,404</u>	<u>-</u>	<u>6,000</u>	<u>179,404</u>
101年1月1日				
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 150,680	-	-	150,680
備供出售金融資產	-	-	6,000	6,000
	<u>\$ 150,680</u>	<u>-</u>	<u>6,000</u>	<u>156,680</u>

(廿一)財務風險管理

1.概 要

合併公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

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

2.風險管理架構

(1)風險管理政策：

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

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(2)風險管理之組織架構：

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

合併公司風險管理之組織架構如下：

組織名稱	權責範圍
董事會	制定風險管理政策 確保風險管理機制之有效運作及資源配置
高階管理階層	執行董事會風險管理決策 協調跨部門之風險管理事務
稽核室	進行日常風險管理作業查核 監督風險管理活動，並向董事會及監察人提報執行情形
其他各部門	彙整風險管理活動執行結果 執行日常風險管理作業 視環境改變，決定風險類別，並擬訂承擔方案

3.信用風險

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

(1)應收帳款及其他應收款

合併公司之信用風險暴險主要受每一客戶個別狀況影響。惟管理階層亦考量合併公司客戶基礎之統計資料，包括客戶所屬產業及國家之違約風險，因這些因素可能會影響信用風險。合併公司民國一〇二年度及一〇一年度之收入皆係來自於國內客戶銷售；合併公司百貨部門之應收帳款主係因信用卡交易產生之應收金融機構款項、營造部門應收帳款係承攬工程之應收工程款及建設部門所產生之應收房地款等；而應收金融機構款會直接撥付予合併公司、應收工程款必要時要求對方提供擔保或保證，而應收房地款之往來對象多為一般個人，收受款項主係以匯款、收現票及銀行房地融資款撥付等方式，故相關之信用風險低。

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

(2)投 資

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

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(3)保 證

合併公司政策規定可提供財務保證予共同合作方及業務往來之公司。截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，合併公司提供之背書保證計1,329,908千元、1,326,940千元及2,546,940千元。

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。

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。

(廿二)資本管理

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

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

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

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

民國一〇二年度合併公司之資本管理策略與民國一〇一年度一致，即維持負債資本比率於63%至71%之間，確保能以合理之成本進行融資。民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日之負債資本比率如下：

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
負債總額	\$ 28,325,573	26,937,958	19,816,218
減：現金及約當現金	<u>(2,217,199)</u>	<u>(2,271,189)</u>	<u>(2,199,065)</u>
淨負債	26,108,374	24,666,769	17,617,153
權益總額	<u>10,948,808</u>	<u>10,227,123</u>	<u>10,430,296</u>
資本總額	<u>\$ 37,057,182</u>	<u>34,893,892</u>	<u>28,047,449</u>
負債資本比率	<u>70%</u>	<u>71%</u>	<u>63%</u>

(廿三)非現金交易及投資及籌資活動

合併公司於民國一〇二年度及一〇一年度之非現金交易投資及籌資活動如下：

- 1.可轉換公司債轉換為普通股，請詳附註六(十六)。

七、關係人交易

(一)母公司與最終控制者

本公司為合併公司之最終控制者。

(二)主要管理階層人員報酬

主要管理階層人員報酬包括：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
短期員工福利	\$ 73,190	63,513
退職後福利	<u>201</u>	<u>210</u>
	<u>\$ 73,391</u>	<u>63,723</u>

(三)其他關係人交易

向關係人購買勞務

	進 貨	其他應付關係人款			
	102年度	101年度	102.12.31	101.12.31	101.1.1
其他關係人	\$ 457	457	-	-	-

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。

冠德建設股份有限公司及其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	102.12.31	101.12.31	101.1.1
待售房地	銀行借款	\$ 332,946	357,180	375,595
營建用地	"	4,214,864	7,154,692	4,238,818
在建房地	"	13,465,664	13,730,764	11,023,088
投資性不動產及不動產、廠房及設備淨額	"	6,739,941	6,507,734	6,553,804
其他金融資產-流動	工程保證及借款、 預收房地款信託等	982,635	1,029,301	876,235
其他金融資產-非流動	履約保證	16,863	39,741	18,242
		<u>\$ 25,752,913</u>	<u>28,819,412</u>	<u>23,085,782</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.合併公司為取得存貨及不動產而未認列之合約承諾如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
取得不動產、廠房及設備	\$ <u>11,988</u>	<u>30,795</u>	-
取得存貨(建設業)	\$ <u>41,276</u>	<u>78,372</u>	<u>134,604</u>

2.合併公司承攬之重大工程契約總額如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
承攬工程契約總額	\$ <u>5,946,194</u>	<u>11,707,771</u>	<u>13,604,156</u>
已收取金額	\$ <u>3,018,284</u>	<u>9,317,136</u>	<u>8,796,723</u>

3.合併公司為出售公設保留地或與客戶簽訂之預售及成屋銷售合約價款如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
已簽訂之銷售合約價款	\$ <u>12,809,788</u>	<u>12,441,601</u>	<u>10,018,556</u>
已依約收取金額	\$ <u>2,976,813</u>	<u>2,443,327</u>	<u>1,790,395</u>

4.合併公司為經營購物中心之營運管理需要而與AEON MELL株式會社簽訂營運管理支援契約，於民國九十九年三月一日起計三年。另於民國一〇二年簽訂增補協議書，合約展延至民國一〇二年十二月三十一日止，合併公司目前尚未支付管理顧問費共計日幣5,200千元。

5.合併公司於民國一〇〇年八月與亞朔開發(股)公司簽訂捷運機場長庚醫院(A8)站共開大樓商場樓層租賃契約，預計自民國一〇四年以後按包底租金及營業額抽成兩者取其高方式計算。

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

6. 合併公司於民國九十二年七月與齊魯企業共同簽訂投資協議書，其中承諾以每股10元向該公司購買其持有之環球購物股份。於民國九十九年至一百零二年之股份買賣交易中每年計5,000千股，齊魯企業有賣出與否之選擇權。
7. 於民國一〇二年九月二十五日及十二月三十日合併公司分別經董事會通過，共同捐助籌設「財團法人冠德玉山教育基金會」該基金會係以培育人才及深化產學交流為宗旨，並承諾捐贈37,200千元，以作為設立基金會之用。
8. 合併公司於民國一〇一年十一月將三重站捷六之優先投資權利及營建用地出售予潤泰創新國際(股)公司，總合約價款為437,790千元，並於民國一〇二年一月收取全數價款且認列收入及成本。
9. 合併公司為中南市場大樓之開發，預定向台北市政府承購南港區中南段二小段525、530及531地號等三筆市有土地，並承諾依法於該工業建築完竣且取得使用執照後，並提供258,720千元之履約保證作為購地之擔保。

(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產生疑義，而要求合併公司支付工程款13,660千元，該分包商因調解不成立，已向法院提請上訴，截至報告日止，法院尚在審理中。
2. 合併公司為維護台北橋案承購戶權益，於民國一〇二年十月與台北市政府捷運局就台北橋案簽署協議書，並提供1,313,652千元之銀行連帶保證書作為未來權益分配比例差額找補之擔保。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項

1. 合併公司承攬之981K工程因分包商就工程款計價方式產生疑義，而要求合併公司支付工程款25,036千元，該分包商因調解不成立，遂於民國一〇三年二月向法院提請上訴，截至報告日止，法院尚在審理中。
2. 合併公司為拓展大陸內需市場，於民國一〇二年九月二十六日經董事會通過增資冠鼎環球有限公司，成立冠德環球商業管理(天津)有限公司，已於民國一〇三年三月四日匯入投資款人民幣32,000千元。

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

十二、其 他

(一)員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	102年度			101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	242,818	348,028	590,846	287,449	287,449	574,898
勞健保費用	17,619	26,210	43,829	20,528	20,464	40,992
退休金費用	10,315	17,626	27,941	11,456	11,799	23,255
其他員工福利費用	360	21,335	21,695	408	16,422	16,830
折舊費用	885	215,688	216,573	1,358	122,649	124,007
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	10,110	10,110	-	6,737	6,737

註：民國一〇二年度包含退職所得3,167千元。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇二年度合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

- 1.資金貸與他人：無。
- 2.為他人背書保證：

單位：新台幣千元

編 號	背書保 證者公 司名稱	被背書保證對象		對單一企 業背書保 證限額	本期最高 背書保證 餘 額	期末背 書保證 餘 額	實際動 支金額	以財產擔 保之背書 保證金額	累計背書保證金 額佔最近期財務 報表淨值之比率	背書保 證最高 限 額	屬母公司 對子公司背 書保證	屬子公司 對母公司背 書保證	屬對大陸 地區背 書保證
		公司名稱	關係										
0	冠德建設	龍寶	5	5,623,895	1,180,000	1,180,000	520,000	-	12.59 %	11,247,790	N	N	N
0	冠德建設	冠誠生活	2	5,623,895	300,000	-	-	-	- %	11,247,790	Y	N	N
1	根基營造	冠德建設	母子公司	10,672,780	32,502	32,502	32,502	-	1.52 %	21,345,560	N	Y	N
2	頂天營造	根基營造	母子公司	4,656,323	3,256,015	3,256,015	3,256,015	-	10,489.06 %	9,312,647	N	Y	N
2	頂天營造	兆弘機電	1	4,656,323	137,628	137,628	137,628	-	443.36 %	9,312,647	N	N	N
2	頂天營造	閻辰昌建築師	1	4,656,323	12,280	12,280	12,280	-	39.56 %	9,312,647	N	N	N
3	環球購物	冠友生活	3	2,583,884	150,000	150,000	115,000	-	3.48 %	5,167,768	Y	N	N
3	環球購物	宇佳國際	3	2,583,884	200,000	200,000	-	-	4.64 %	5,167,768	Y	N	N

註一：背書保證對象與本公司之關係

- 1.有業務關係之公司。
- 2.直接持有普通股股權超過50%之子公司。
- 3.母公司與子公司持有普通股股權合併計算超過50%之被投資公司。
- 4.對公司直接或經由子公司間接持有普通股股權超過50%之母公司。
- 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.因共同投資關係由各出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。

註二：冠德公司背書保證作業辦法明訂本公司對外背書保證總額以冠德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冠德公司最近期財務報表淨值60%為限。

註三：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。

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

註四：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。

註五：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。

註六：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。

註七：上列交易於編製合併財務報表時業已沖銷。

3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

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	持股比例	公允價值(註)		
冠德公司	股票-台塑	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	11	877	- %	877	- %	
"	股票-永豐金(建華金)	-	"	1,407	20,892	- %	20,892	- %	
"	股票-瑞豐	-	"	11	898	- %	898	- %	
"	股票-康師傅	-	"	60	2,553	- %	2,553	- %	
"	股票-富邦金	-	"	345	15,054	- %	15,054	- %	
"	股票-明安	-	"	40	1,268	- %	1,268	- %	
"	股票-永儲	-	以成本衡量之金融資產-非流動	248	917	0.20 %	2,561	0.20 %	
"	股票-公信	-	"	43	264	0.05 %	364	0.05 %	
環球公司	受益憑證-台新1699貨幣市場基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	1,554	20,000	- %	20,000	- %	
根基營造	股票-鴻海精密	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	5	412	- %	412	- %	
"	股票-冠德建設	對根基營造採權益法評價之投資公司	"	500	17,050	0.10 %	17,050	0.10 %	註2
"	受益憑證-復華有利貨幣市場基金	-	"	476	6,270	- %	6,270	- %	
"	受益憑證-復華大中華中小策略基金	-	"	812	7,276	- %	7,276	- %	
"	受益憑證-復華奧林匹克全球組合基金	-	"	278	4,142	- %	4,142	- %	
捷群投資	股票-富邦金	-	"	742	32,329	- %	32,329	- %	
"	受益憑證-華頓平安貨幣市場基金	-	"	893	10,089	- %	10,089	- %	
"	股票-冠德建設	該公司董事長與捷群投資同	備供出售金融資產-非流動	7,818	266,609	1.55 %	266,609	1.55 %	註2
"	股票-匯頂電腦	-	以成本衡量之金融資產-非流動	405	4,500	0.78 %	4,500	0.78 %	
冠慶機電	受益憑證-復華大中華中小策略基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	811	7,265	- %	7,265	- %	
"	受益憑證-復華奧林匹克全球組合基金	-	"	278	4,142	- %	4,142	- %	
"	受益憑證-華頓平安貨幣市場基金	-	"	890	10,045	- %	10,045	- %	
"	股票-冠德建設	冠慶機電董事長與該公司同	"	807	27,519	0.16 %	27,519	0.16 %	註2
"	股票-富邦金	-	"	419	18,259	- %	18,259	- %	
"	股票-遠見天下文化出版	-	備供出售金融資產-非流動	120	6,000	0.59 %	6,000	0.59 %	

註1：若無市價，係以資產負債表日之帳面價值為市價。

註2：上列交易於編製合併財務報表時業已沖銷。

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。

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

取得之公司	財產名稱	交易日期或事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使 用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
冠德公司	營建用地	102/12	335,539	已支付132,583元	游君等五人	非關係人	-	-	-	-	鑑價報告	營業使用	無

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面價值	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
冠德公司	營建用地	102/10	97/06起陸續取得	111,579	303,899	截至民國一〇二年十二月三十一日止已收取243,100千元	192,320	游君	非關係人	實現收益	鑑價報告	無

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)	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—970G等	3,253,237	84.19 %	50%即期、50%為90天或50%支付30天期票、50%支付120天期票或100%即期	-	-	(1,128,152)	(82.70) %	
根基營造	冠德公司	對根基營造採權益法評價之投資公司	銷貨—991A等	(3,253,237)	(57.94) %	50%即期、50%為90天或50%支付30天期票、50%支付120天期票或100%即期	約當	與一般略長	1,122,351	59.80 %	

註一：係指本期計價金額。

註二：上列交易於編製合併財務報表時業已沖銷。

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

帳列應收款項之公司	交易對象	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期後收回金額	提列備抵呆帳金額
					金額	處理方式		
根基營造	冠德公司	對根基營造採權益法評價之投資公司	1,122,351	3.68	-	-	199,294	-

註：上列交易於編製合併財務報表時業已沖銷。

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	43,654	-	0.11 %
0	本公司	根基營造	1	營建成本	3,673,430	50%即期、50%為90天或50%支付30天期票、50%支付120天期票或100%即期；季付	50.43 %
0	本公司	頂天營造	1	營建成本	67,690	50%為即期、50%為90天	0.93 %
0	本公司	頂天營造	1	應付票據及帳款	48,572	50%為即期、50%為90天	0.12 %
0	本公司	根基營造	1	應付票據及帳款	1,128,152	50%即期、50%為90天或50%支付30天期票、50%支付120天期票或100%即期	2.87 %
1	根基營造	本公司	2	營業收入	3,673,430	50%即期、50%為90天或50%支付30天期票、50%支付120天期票或100%即期；季付	50.43 %
1	根基營造	本公司	2	應收票據及帳款	1,128,152	50%即期、50%為90天或50%支付30天期票、50%支付120天期票或100%即期	2.87 %
1	根基營造	冠德生活	3	應收帳款	7,324	-	0.02 %
2	環球購物	本公司	2	長期預付租金	43,654	-	0.11 %

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營業收入或總資產之比率
2	環球購物	冠誠生活	3	應收帳款	31,599	-	0.08 %
2	環球購物	冠誠生活	3	營業收入	31,512	一年一付	0.43 %
3	頂天營造	本公司	2	營業收入	67,690	50%為即期、50%為90天	0.93 %
3	頂天營造	本公司	2	應收票據及帳款	48,572	50%為即期、50%為90天	0.12 %
4	冠誠生活	環球購物	3	應付帳款－關係人	31,599	-	0.08 %
4	冠誠生活	環球購物	3	營業費用	31,512	一年一付	0.43 %
4	冠誠生活	根基營造	3	應付帳款－關係人	7,324	-	0.02 %

註一、編號之填寫方式如下：

1.0代表母公司。

2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

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表時業已沖銷。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇二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		期中最高持股或出賣情形	被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
冠德公司	根基營造	台灣	綜合營造業等	374,353	374,353	36,248	34.18 %	401,403	34.18 %	177,817	(12,456) 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 %	3,643,311	84.02 %	194,572	163,530 子公司
"	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 %	119,601	51.00 %	39,776	20,286 子公司
根基營造	捷群投資	台灣	一般投資業	163,935	163,935	16,396	99.98 %	327,530	99.98 %	14,268	14,265 孫公司
"	冠慶機電	台灣	電器承裝及消防安全設備工程安裝工程業等	81,326	81,326	7,747	99.96 %	154,869	99.96 %	17,525	17,518 孫公司
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 %	114,911	49.00 %	39,776	19,490 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	120,000	120,000	12,000	100.00 %	79,230	100.00 %	(34,574)	(34,574) 孫公司
"	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	29,551 (USD1,000千元)	29,551 (USD1,000千元)	註	100.00 %	17,965	100.00 %	(6,509)	(6,509) 孫公司
"	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	300,000	300,000	30,000	100.00 %	301,762	100.00 %	4,552	4,552 孫公司
捷群投資	頂天營造	台灣	綜合營造業等	16,500	16,500	690	30.00 %	9,313	30.00 %	2,101	630 曾孫公司

冠德建設股份有限公司及其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 或出賣情形	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				
冠慶機電	頂天營造	台灣	綜合營造業等	11,105	11,105	1,610	70.00 %	21,729	70.00 %	2,101	1,471	曾孫公司
頂天營造	潤澤康資訊服務	台灣	資訊軟體服務及管理顧問等	4,000	4,000	400	20.00 %	5,049	20.00 %	2,955	591	採權益法評價之被投資公司
冠鼎環球	上海宇佳	中國上海	商業信息諮詢、企業管理諮詢、市場營銷策劃諮詢及投資諮詢等	29,565 (USD1,000千元)	29,565 (USD1,000千元)	註	100.00 %	HKD4,715	100.00 %	HKD(1,688)	HKD(1,688)	曾孫公司

註一：上列交易於編製合併財務報表時業已沖銷。

註二：係有限公司。

(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/新台幣千元/港幣千元

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 出賣情形	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							
上海宇佳商務諮詢有限公司	商業信息諮詢、企業管理諮詢、市場營銷策劃諮詢及投資諮詢等	29,565 (USD1,000)	註	29,565 (USD1,000)	-	-	29,565	HKD (1,688)	100.00 %	100.00 %	HKD(1,688)	HKD4,715	-

註：透過轉投資第三地區現有公司再投資大陸公司。

2.赴大陸地區投資限額：

本期期末累計自台灣匯出 赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准 投資金額	依經濟部投審會規定 赴大陸地區投資限額
USD 1,000	USD 13,000	5,623,895

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。

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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

合併公司將部門間之銷售及移轉，視為與第三人間之交易。以現時市價衡量。

合併公司營運部門資訊及調節如下：

102年度					
	建設部門	營造部門	百貨部門	調節及銷除	合計
收入：					
來自外部客戶收入	\$ 3,976,529	2,227,323	1,080,540	-	7,284,392
部門間收入	2,425	3,745,901	31,512	(3,779,838)	-
利息收入	13,861	4,862	3,360	-	22,083
收入總計	<u>\$ 3,992,815</u>	<u>5,978,086</u>	<u>1,115,412</u>	<u>(3,779,838)</u>	<u>7,306,475</u>
利息費用	\$ 101,416	954	80,039	-	182,409
折舊與攤銷	6,639	1,234	225,907	(7,097)	226,683
採用權益法之關聯企業及合資損益之份額	171,360	591	19,490	(190,850)	591
應報導部門損益	<u>\$ 1,270,232</u>	<u>207,131</u>	<u>289,825</u>	<u>(389,036)</u>	<u>1,378,152</u>
資產：					
採權益法之投資	\$ 4,164,315	5,049	114,911	(4,279,226)	5,049
非流動資產資本支出	570	-	300,240	-	300,810
應報導部門資產	<u>\$ 32,579,611</u>	<u>4,389,884</u>	<u>8,961,159</u>	<u>(6,656,273)</u>	<u>39,274,381</u>
應報導部門負債	<u>\$ 23,206,453</u>	<u>2,255,195</u>	<u>4,420,174</u>	<u>(1,556,249)</u>	<u>28,325,573</u>

101年度					
	建設部門	營造部門	百貨部門	調節及銷除	合計
收入：					
來自外部客戶收入	\$ 2,311,463	4,023,979	850,515	-	7,185,957
部門間收入	2,425	2,504,770	31,718	(2,538,913)	-
利息收入	8,041	5,421	3,336	-	16,798
收入總計	<u>\$ 2,321,929</u>	<u>6,534,170</u>	<u>885,569</u>	<u>(2,538,913)</u>	<u>7,202,755</u>
利息費用	\$ 158,341	947	61,306	(232)	220,362
折舊與攤銷	6,671	1,187	166,076	(43,190)	130,744
採用權益法之關聯企業及合資損益之份額	166,800	(71)	14,987	(181,787)	(71)
應報導部門損益	<u>\$ 169,771</u>	<u>123,357</u>	<u>258,319</u>	<u>(204,442)</u>	<u>347,005</u>
資產：					
採權益法之投資	\$ 4,092,581	4,458	95,421	(4,188,002)	4,458
非流動資產資本支出	-	407	815,004	-	815,411
應報導部門資產	<u>\$ 29,850,974</u>	<u>4,606,112</u>	<u>8,935,412</u>	<u>(6,227,417)</u>	<u>37,165,081</u>
應報導部門負債	<u>\$ 21,274,775</u>	<u>2,633,716</u>	<u>4,553,700</u>	<u>(1,524,233)</u>	<u>26,937,958</u>

冠德建設股份有限公司及其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：

民國一〇二年度及一〇一年度之應報導部門收入合計數分別應銷除部門間收入3,779,838元及2,538,913元。

(三)產品別及勞務別資訊

合併公司來自外部客戶收入資訊如下：

產品及勞務名稱	102年度	101年度
房地銷售收入	\$ 3,915,126	2,209,741
工程合約收入	2,265,117	4,099,242
專櫃淨額收入	818,525	699,771
租賃收入	113,929	93,377
勞務提供收入(含健身房)	41,584	34,766
其他收入	130,111	49,060
	<u>\$ 7,284,392</u>	<u>7,185,957</u>

(四)地區別資訊

合併公司地區別資訊及非流動資產皆屬台灣地區，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。

十五、首次採用國際財務報導準則

合併公司民國一〇一年十二月三十一日之合併財務報告原係依據先前一般公認會計原則所編製，如附註四(一)所述，本合併財務報告係首份依據編製準則及金管會認可之國際財務報導準則編製之年度合併財務報告，且已適用金管會認可之國際財務報導準則第一號「首次採用國際財務報導準則」。

附註四所列示之會計政策已適用於編製民國一〇一年度之比較合併財務報告、民國一〇一年十二月三十一日合併資產負債表及民國一〇一年一月一日(合併公司之轉換日)初始國際財務報導準則合併資產負債表。

於編製民國一〇一年度相關報告時，合併公司係以依先前一般公認會計原則編製之財務報告報導金額為調整之起始點，將由先前一般公認會計原則轉換至金管會認可之國際財務報導準則(亦稱IFRSs)對合併公司各該時點或期間之財務狀況、財務績效及現金流量的影響及說明列示於下表及其附註。

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(一)合併資產負債表項目之調節

	101.12.31			101.1.1		
	先前之一 般公認會 計原則	轉換至 IFRSs 影響數	IFRSs	先前之一 般公認會 計原則	轉換至 IFRSs 影響數	IFRSs
資 產						
流動資產：						
現金及約當現金	\$ 2,271,189	-	2,271,189	2,199,065	-	2,199,065
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	173,404	-	173,404	150,680	-	150,680
應收票據及帳款淨額	1,196,547	-	1,196,547	917,970	-	917,970
應收建造合約款	829,526	-	829,526	422,405	15,983	438,388
其他應收款	56,475	-	56,475	20,582	-	20,582
存貨－買賣及建設業	24,067,010	(1,509,234)	22,557,776	17,772,895	(772,738)	17,000,157
預付款項	714,550	(414,950)	299,600	1,016,784	(281,870)	734,914
其他金融資產－流動	1,749,200	(25,738)	1,723,462	1,557,658	(25,878)	1,531,780
其他流動資產－其他	45,327	(26,467)	18,860	44,010	(26,467)	17,543
流動資產合計	31,103,228	(1,976,389)	29,126,839	24,102,049	(1,090,970)	23,011,079
非流動資產：						
備供出售金融資產－非流動	6,000	-	6,000	6,000	-	6,000
以成本衡量之金融資產－非流動	5,681	-	5,681	5,681	-	5,681
採用權益法之投資	4,458	-	4,458	4,529	-	4,529
不動產、廠房及設備	7,698,036	(165,527)	7,532,509	6,985,727	(131,339)	6,854,388
投資性不動產淨額	-	165,409	165,409	-	166,638	166,638
無形資產	104,949	(45,232)	59,717	75,587	(46,810)	28,777
遞延所得稅資產	15,314	-	15,314	16,156	-	16,156
預付設備款	-	41,154	41,154	-	3,890	3,890
其他金融資產－非流動	95,253	-	95,253	78,835	-	78,835
長期預付租金	-	45,232	45,232	-	46,810	46,810
其他非流動資產－其他	108,551	(41,036)	67,515	62,920	(39,189)	23,731
非流動資產合計	8,038,242	-	8,038,242	7,235,435	-	7,235,435
資產總計	\$ 39,141,470	(1,976,389)	37,165,081	31,337,484	(1,090,970)	30,246,514
負債及權益						
流動負債：						
短期借款	\$ 12,453,934	-	12,453,934	9,185,610	-	9,185,610
應付短期票券	749,000	-	749,000	200,000	-	200,000
應付票據及帳款淨額	2,638,023	-	2,638,023	2,205,644	(5,555)	2,200,089
應付建造合約款	184,565	-	184,565	236,889	(1,913)	234,976
其他應付款	670,745	26,410	697,155	466,872	24,407	491,279
當期所得稅負債	54,975	-	54,975	155,907	-	155,907
負債準備－流動	33,201	-	33,201	26,467	-	26,467
員工福利負債準備－流動	-	12,009	12,009	-	8,685	8,685
預收款項	2,634,531	-	2,634,531	1,798,343	-	1,798,343
一年或一營業週期內到期長期負債	16,336	-	16,336	16,336	-	16,336
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	104,929	-	104,929	398,164	-	398,164
一年或一營業週期內到期長期借款	100,700	-	100,700	110,700	-	110,700
其他流動負債－其他	102,045	-	102,045	68,467	-	68,467
流動負債合計	19,742,984	38,419	19,781,403	14,869,399	25,624	14,895,023
非流動負債：						
應付公司債	4,000,000	-	4,000,000	2,000,000	-	2,000,000
長期借款	2,958,475	-	2,958,475	2,738,425	-	2,738,425
應付退休金費用/應計退休金負債	23,904	(11,617)	12,287	25,184	(10,004)	15,180
存入保證金	23,190	-	23,190	16,583	-	16,583
其他非流動負債－其他	180,183	(17,580)	162,603	170,051	(19,044)	151,007
非流動負債合計	7,185,752	(29,197)	7,156,555	4,950,243	(29,048)	4,921,195
負債總計	26,928,736	9,222	26,937,958	19,819,642	(3,424)	19,816,218
歸屬於母公司業主之權益：						
股本	4,987,221	-	4,987,221	4,933,453	-	4,933,453
資本公積	1,255,865	(7,789)	1,248,076	1,196,062	(7,789)	1,188,273
保留盈餘	4,345,139	(1,957,535)	2,387,604	3,811,114	(1,059,949)	2,751,165
其他權益	(165)	-	(165)	-	-	-
庫藏股票	(20,070)	(26,467)	(46,537)	(25,133)	(26,467)	(51,600)
歸屬於母公司業主之權益合計	10,567,990	(1,991,791)	8,576,199	9,915,496	(1,094,205)	8,821,291
非控制權益	1,644,744	6,180	1,650,924	1,602,346	6,659	1,609,005
權益總計	12,212,734	(1,985,611)	10,227,123	11,517,842	(1,087,546)	10,430,296
負債及權益總計	\$ 39,141,470	(1,976,389)	37,165,081	31,337,484	(1,090,970)	30,246,514

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(二)合併綜合損益表項目之調節

	101年度		
	先前之一 般公認會 計原則	轉換至 IFRSs 影響數	IFRSs
營業收入	\$ 13,949,558	(6,763,601)	7,185,957
營業成本	11,542,415	(5,919,337)	5,623,078
營業毛利	2,407,143	(844,264)	1,562,879
營業費用			
推銷費用	156,192	42,505	198,697
管理費用	862,126	2,967	865,093
	1,018,318	45,472	1,063,790
營業淨利	1,388,825	(889,736)	499,089
營業外收入及支出：			
其他收入	25,498	-	25,498
其他利益及損失	42,851	-	42,851
財務成本	(213,715)	(6,647)	(220,362)
採用權益法之關聯企業及合資損益之份額	(71)	-	(71)
營業外收入及支出合計	(145,437)	(6,647)	(152,084)
稅前淨利	1,243,388	(896,383)	347,005
減：所得稅費用	125,111	735	125,846
本期淨利	1,118,277	(897,118)	221,159
其他綜合損益：			
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	-	(196)	(196)
確定福利計畫之精算損失	-	1,429	1,429
本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	1,233	1,233
本期綜合損益總額	\$ 1,118,277	(895,885)	222,392
本期淨利歸屬於：			
母公司業主	\$ 1,027,371	(897,118)	130,253
非控制權益	90,906	-	90,906
本期淨利	\$ 1,118,277	(897,118)	221,159
本期綜合損益總額歸屬於：			
母公司業主	\$ 1,027,371	(897,752)	129,619
非控制權益	90,906	1,867	92,773
本期綜合損益總額	\$ 1,118,277	(895,885)	222,392
每股盈餘			
基本每股盈餘(元)	\$ 2.11	(1.84)	0.27
稀釋每股盈餘(元)	\$ 2.09	(1.82)	0.27

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(三)調節說明

- 1.合併公司預售之房地，依國際財務報導準則規定預售屋買賣合約之買方僅具有有限之能力影響該不動產之設計，或僅對基本設計可指定微小之變動，依IFRIC15「不動產建造之協議」規定，本公司之預售屋買賣合約係屬商品銷售協議，應依IAS18「收入」對銷售商品之規範認列銷貨收入，爰於民國一〇一年一月一日調節時已減列收入、成本費用及已實現利益；因於民國一〇一年十二月三十一日完工之工程依國際財務報導準則規定，所有權之重大風險及報酬已轉移予買方，應予以認列銷貨收入、銷貨成本及推銷費用。

茲彙總此項變動之影響如下：

	<u>101年度</u>	
合併綜合損益表		
營業收入	\$	(1,736,254)
營業成本		(909,886)
推銷費用		<u>(89,873)</u>
所得稅前調整數	\$	<u><u>(736,495)</u></u>
	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
合併資產負債表		
存 貨	\$ <u>(1,509,234)</u>	<u>(772,738)</u>
保留盈餘調整數	\$ <u><u>(1,509,234)</u></u>	<u><u>(772,738)</u></u>

- 2.合併公司因預售而發生之專案銷售費用包括廣告費及專案人員薪資等相關支出，依國際財務報導準則規範無法直接歸屬某一項合約且未來經濟效益無法流入，應於發生時予以費用化，故增加推銷費用及減少預付款項。

茲彙總此項變動之影響如下：

	<u>101年度</u>	
合併綜合損益表		
推銷費用	\$	<u>133,080</u>
所得稅前調整數	\$	<u><u>(133,080)</u></u>
	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
合併資產負債表		
預付款項	\$ <u>(414,950)</u>	<u>(281,870)</u>
保留盈餘調整數	\$ <u><u>(414,950)</u></u>	<u><u>(281,870)</u></u>

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

3. 合併公司依IFRSs規範現時市場利率折現之未來現金流量收付現值，分別減少其他流動資產、其他負債；並減列利息費用。

茲彙總此項變動之影響如下：

	<u>101年度</u>	
合併綜合損益表		
利息費用	\$	(6,647)
所得稅前調整數	\$	<u>6,647</u>
	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
合併資產負債表		
其他金融資產-流動	\$ (25,738)	(25,878)
應付帳款	-	(5,555)
其他非流動負債	<u>(17,580)</u>	<u>(19,044)</u>
小計	(8,158)	(1,279)
減：非控制權益所享份額	<u>2,860</u>	<u>3,094</u>
保留盈餘調整數	<u>\$ (11,018)</u>	<u>(4,373)</u>

4. 合併公司固定資產、投資性不動產及無形資產之認列，依IFRSs規定採用成本模式並於轉換日重新分類衡量，依此將依我國會計準則分別帳列出租資產、遞延費用(裝潢)及無形資產(土地使用權)分別轉列至不動產、廠房及設備、投資性不動產、及長期預付租金項下，爰不動產、廠房及設備及遞延費用減少投資性不動產增加及其他資產及無形資產分別等額增(減)；另將原固定資產項下之預付設備款予以重分類之。

茲彙總此項變動之影響如下：

	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
合併資產負債表		
投資性不動產	\$ 165,409	166,638
不動產、廠房及設備	(165,527)	(131,339)
其他非流動資產-其他	(41,036)	(39,189)
預付設備款	41,154	3,890
無形資產	(45,232)	(46,810)
長期預付租金	<u>45,232</u>	<u>46,810</u>
保留盈餘調整數	<u>\$ -</u>	<u>-</u>

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

- 5.合併公司提供與員工之退職後確定福利計劃，係採用精算技術衡量確定福利計畫之退職後福利義務，其因經驗調整及精算假設變動產生之精算損益，依我國會計準則原係依員工剩餘服務期間攤銷並認列損益，使退休金準備減少。合併公司依IFRSs規範，首次適用員工福利選擇於轉換日後採用緩衝區法認列精算損益之選擇豁免，增加營業費用。另，因我國會計準則於精算假設有關於折現率之採用不同於IFRSs，於民國101年度因此調整減列之營業費用計。惟轉換IFRSs後，依國際會計準則第十九號公報「員工福利」係立即認列減少於其他綜合利益

茲彙總此項變動之影響如下：

	101年度	
合併綜合損益表		
管理費用	\$	(172)
所得稅前調整數	\$	172
確定福利計劃精算損失	\$	1,429
	101.12.31	101.1.1
合併資產負債表		
退休金準備	\$ (11,617)	(10,004)
小計	11,617	10,004
減：非控制權益所享份額	(187)	(2,097)
保留盈餘調整數	\$ 11,804	12,101

- 6.合併公司對因員工過去提供服務而給與之累積帶薪假負有現時法定或推定支付義務，依此，合併公司將支付累積帶薪假之預期成本認列為應計負債，此項變動之影響如下：

	101年度	
合併綜合損益表		
管理費用	\$	1,326
所得稅前調整數	\$	1,326

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

	101.12.31	101.1.1
合併資產負債表		
員工福利負債準備	\$ 12,009	8,685
小計	(12,009)	(8,685)
減：非控制權益所享份額	(5,704)	(3,706)
保留盈餘調整數	<u>\$ (6,305)</u>	<u>(4,979)</u>

- 7.合併公司帳列之長期股權投資因採權益法所產生之資本公積及關聯企業因轉換權之發行、執行等，投資公司相對認列之資本公積，非屬我國國際報導準則要求認列項目，故使資本公積減少。

茲彙總此項變動之影響如下：

	101.12.31	101.1.1
合併資產負債表		
資本公積	\$ (7,789)	(7,789)
保留盈餘調整數	<u>\$ 7,789</u>	<u>7,789</u>

- 8.合併公司因子公司持有母公司之股票，依IFRSs規定依原始投資成本應作為庫藏股票之入帳基礎，使庫藏股票增加，其他非流動資產減少。

茲彙總此項變動之影響如下：

	101.12.31	101.1.1
合併資產負債表		
庫藏股票	\$ (26,467)	(26,467)
其他流動資產-其他	(26,467)	(26,467)
保留盈餘調整數	<u>\$ -</u>	<u>-</u>

- 9.合併公司依IFRSs規範，因租賃會計之租金平穩化及建造期間租金資本化之會計處理，應分別調整增加營業費用及其他應付款。

茲彙總此項變動之影響如下：

	101年度
合併綜合損益表	
管理費用	\$ 1,846
所得稅前調整數	<u>\$ (1,846)</u>

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

	101.12.31	101.1.1
合併資產負債表		
其他應付款	\$ 26,410	24,407
小計	(26,410)	(24,407)
減：非控制權益所享份額	(2,068)	(1,911)
保留盈餘調整數	\$ (24,342)	(22,496)

10. 合併公司依IFRSs規範長期工程合約工期未滿一年之工程損益可合理估計時，應採完工比例法認列收入，使減少營建收入及營建成本。

茲彙總此項變動之影響如下：

	101年度
合併綜合損益表	
營建收入	\$ (447,400)
營建成本	(429,504)
小計	(17,896)
所得稅前調整數	\$ (17,896)

	101.12.31	101.1.1
合併資產負債表		
應收建造合約款	\$ -	15,983
應付建造合約款	-	(1,913)
小計	-	17,896
減：非控制權益所享份額	11,279	11,279
保留盈餘調整數	\$ (11,279)	6,617

11. 合併公司提供廠商銷售商品空間及各項配套服務之零售百貨業者應認列之營業收入為其收取之佣金金額，將專櫃營業收入及進貨成本皆分別減少。

茲彙總此項變動之影響如下：

	101年度
合併綜合損益表	
營業收入	\$ (4,579,947)
營業成本	(4,579,947)
所得稅前調整數	\$ -

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

- 12.合併公司出售土地產生之土地增值稅，依我國現行會計準則規定，列於營業費用項下，惟相關出售土地所得所產生之土地增值稅，應列於所得稅費用項下，故於民國101年度調減營業費用及調增所得稅費用。

茲彙總此項變動之影響如下：

	<u>101年度</u>
合併綜合損益表	
推銷費用	\$ (702)
管理費用	(33)
所得稅費用	<u>735</u>
所得稅前調整數	\$ <u><u>-</u></u>

台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第

1030211

號

會員姓名：(1) 陳嘉修
(2) 張淑瑩

(簽章)

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) 北市會證字第一八七七號
(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

一〇二年度（自民國一〇二年一月一日起至

一〇二年十二月三十一日）財務報表之查核簽證。

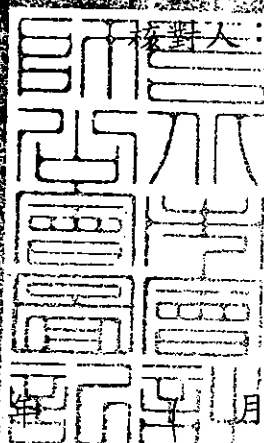
簽名式(一)	陳嘉修	存會印鑑(一)	
簽名式(二)	張淑瑩	存會印鑑(二)	

理事長：



中華民國

102



23 日

裝

訂

線