

股票代號：2520

年 報

中華民國一〇五年度

冠德建設股份有限公司

KIND  M

刊印日期：一〇六年五月二十五日

年報查詢網址：<http://mops.tse.com.tw>

一、本公司發言人及代理發言人：

發 言 人：張勝安

職 稱：副總經理

電子郵件信箱：VChang@kindom.com.tw

代理發言人：何進福

職 稱：副總經理

電子郵件信箱：chinfuho@kindom.com.tw

電 話：(02)2378-6789

傳 真：(02)2739-6710

二、總公司、分公司、工廠：無分公司及工廠

地 址：台北市和平東路三段131號

電 話：(02)2378-6789

傳 真：(02)2739-6710

三、辦理股票過戶機構：

名 稱：中國信託商業銀行代理部

地 址：台北市重慶南路一段83號5樓

電 話：(02)6636-5566

網 址：<http://www.ctbcbank.com>

四、最近年度簽證會計師：

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

會計師姓名：簡蒂暖、張淑瑩會計師

地 址：台北市信義路五段7號68樓

電 話：(02)8101-6666

網 址：<http://www.kpmg.com.tw>

五、海外有價證券資訊：無

六、公司網址：<http://www.kindom.com.tw>

目 錄

壹、致股東報告書	1
貳、公司簡介	2
參、公司治理報告	3
肆、募資情形	30
伍、營運概況	36
陸、財務概況	49
柒、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項	190
捌、特別記載事項	194
玖、最近年度及截至年報刊印日止，發生對股東權益或證券價格有重大 影響之事項	204

壹、致股東報告書

各位股東：

105 年度本公司及子公司所經營之建設業務雖受到國內房地產市場景氣低迷不振影響而衰退 4.6%，惟營造業務因部分來自外部客戶之工程進入施工高峰期而大幅擴增 27.4%，加上百貨公司業務在新營業據點營運漸入佳境下而增加 5.6%，致合併營業收入仍由 104 年度之 107.60 億元成長 8.6% 至 116.89 億元，僅次於 103 年度之 131.66 億元，創歷年第二高紀錄。105 年度歸屬母公司業主稅後淨利由 104 年度之 5.74 億元提高至 7.36 億元，每股稅後盈餘由 1.16 元回升至 1.49 元，年增率分別達 28.2% 及 28.4%。

建設營運部門興建或預售中之「冠德天御」、「冠德愛閱」、「冠德風尚」、「冠德大境-美境」、「冠德大境-麗境」、「興雅 B」、「興雅 C」、「興雅 F」、「中原 B」、「中原 D2」、「華中段」、「萬芳段」、「機場捷運 A19」及「新店行政園區」等十四個建案，可銷售戶數合計超過 1,100 戶。營造營運部門施作中或即將動工之來自外部客戶工程，計有七個，合約總額約 120 億元。百貨營運部門除擁有「中和」、「板橋車站」、「屏東」、「新左營車站」、「林口 A8」及「南港車站」等六座營運已上軌道之購物中心外，尚有分別於 106 年第一、二季開幕之「大陸天津」及「林口 A9」等二座新商場，營業總面積近 8 萬坪。

受到房價持續走跌、政府大幅調高地價稅與房屋稅等房地產持有稅、房地合一實價課稅新稅制正式實施及兩岸關係轉趨嚴峻等因素影響，105 年國內房地產市場潛在購買者大多退場觀望，房屋買賣移轉棟數較 104 年減少 16.1%，成為 245,396 棟，創歷史新低。營造業亦因建商推案縮手及製造業興建廠房意願減弱等，105 年營業額僅達 2.15 兆元，年減 3.5%。而百貨公司業則受惠於民間消費需求尚稱殷切及數家 OUTLET 商場相繼開幕等，105 年營業額達 3,331 億元，年增率 4.5%，為經濟成長率 1.5% 之三倍。106 年國內經濟或將遭遇全球貿易保護主義抬頭、大陸來台觀光旅客銳減、及一例一休勞動新制帶動營運成本上升等負面因素衝擊，惟國內經濟景氣已略見回溫，且政府即將推出數項提振消費及投資措施，業者普遍預期營造及百貨公司等部分產業可望呈平穩發展，房地產市場交易則尚難脫離盤整格局。

鑑於國內房地產市場景氣仍將呈持續降溫走勢，營造及百貨公司之人事成本漸增，本公司及子公司將強化內部控制制度、落實公司治理及嚴控成本費用支出，積極開發現有優質建地、承攬技術層次與附加價值俱高之營造工程、持續籌設新商場與勤耕美食街餐飲業務，並透過異業策略聯盟方式提供精緻服務，創造競爭優勢與口碑行銷，有效降低外在景氣環境、法規環境及總體經營環境之不利影響，積極朝「成為全國第一流的不動產、營造及購物中心專業服務團隊」願景發展。

冠德建設創立三十八年來，一直秉持著「誠信、服務、創新、永續」之經營理念，於都會區興建精緻住宅，且逐步跨足投資經營綜合營造及購物中心等事業，財務業務體質日益堅實。未來，本公司將在既有之良好經營基礎上，興建符合智慧建築與抗震等標準之精緻全齡住宅，運用永久性售後服務、品牌優勢、以文創領航企業轉型升級及用誠心傳遞幸福生活價值等經營策略，創造更為豐厚的利潤，為各位股東謀求最大福祉，並達成照顧員工及回饋社會等營運目標。

敬祝

闔家平安 萬事如意

冠德建設股份有限公司



董事長 馬玉山



貳、公司簡介

一、公司簡介：

(一)設立日期：中華民國 68 年 11 月 23 日。

(二)公司沿革：

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

民國 71 年 改組並增資為 3,000 萬元。

民國 73 年 03 月 增資為 5,000 萬元。

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

民國 78 年 06 月 增資為 17,000 萬元。

民國 79 年 12 月 增資為 39,000 萬元。

民國 80 年 10 月 增資為 42,000 萬元。

民國 81 年 07 月 增資為 52,500 萬元。

民國 82 年 04 月 遷址至台北市和平東路三段 131 號。

民國 82 年 07 月 增資為 65,625 萬元。

民國 82 年 10 月 股票正式上市掛牌買賣。

民國 83 年 04 月 增資為 100,000 萬元。

民國 83 年 07 月 增資為 125,000 萬元。

民國 84 年 09 月 增資為 156,250 萬元。

民國 85 年 08 月 增資為 195,312.5 萬元。

民國 86 年 08 月 增資為 244,140.6 萬元。

民國 86 年 10 月 增資為 274,140.6 萬元。

民國 87 年 07 月 增資為 342,675.8 萬元。

民國 88 年 06 月 增資為 428,344.7 萬元。

民國 89 年 06 月 增資為 514,013.7 萬元。

民國 90 年 04 月 減資為 504,376.7 萬元。

民國 90 年 10 月 減資為 489,403.7 萬元。

民國 100 年 01 月 增資為 492,273.6 萬元。

民國 100 年 04 月 增資為 492,618.9 萬元。

民國 100 年 10 月 增資為 493,345.3 萬元。

民國 101 年 07 月 增資為 496,508.1 萬元。

民國 101 年 10 月 增資為 498,722.1 萬元。

民國 102 年 04 月 增資為 501,510.2 萬元。

民國 102 年 07 月 增資為 503,791 萬元。

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

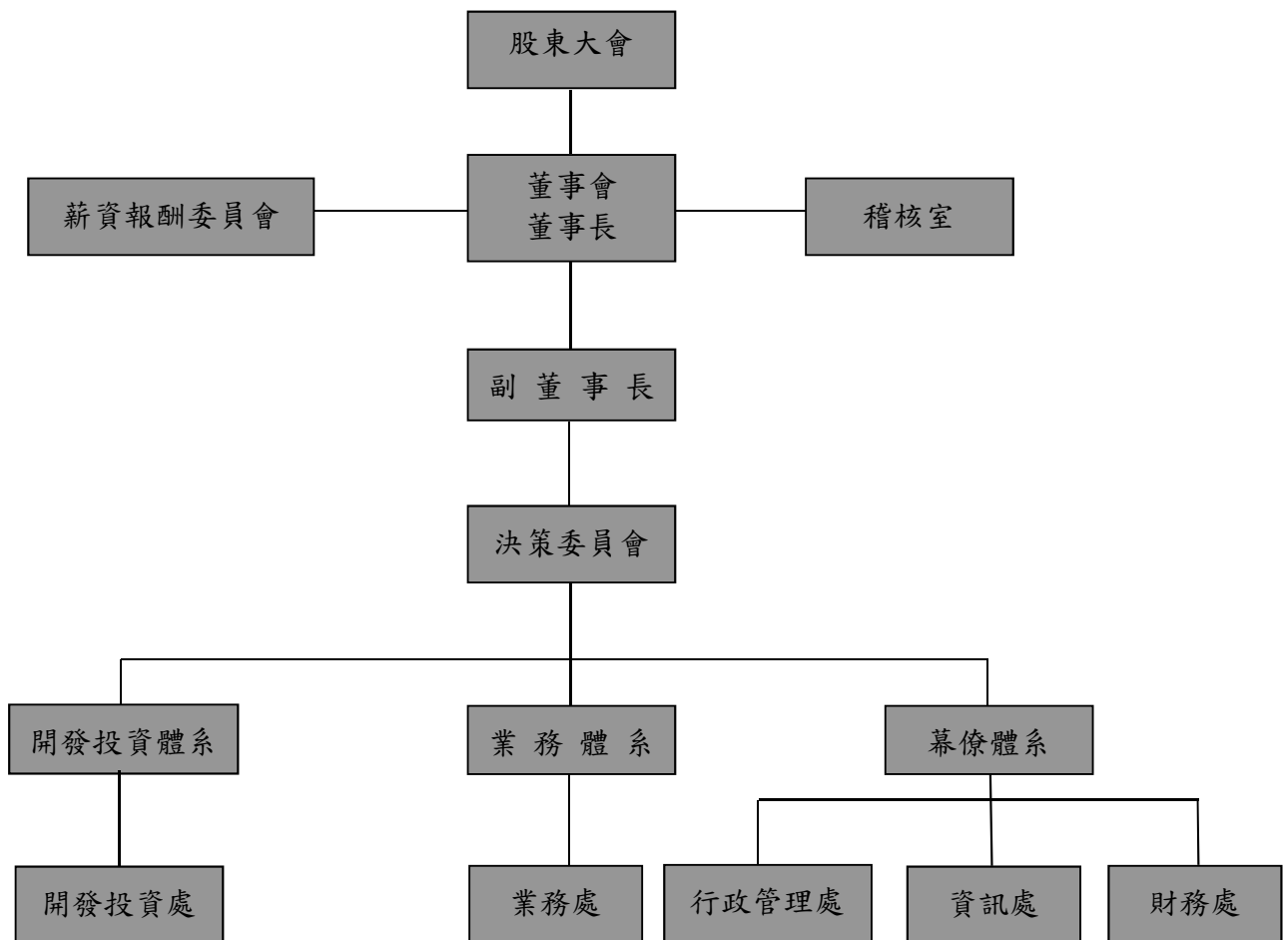
(四)最近年度及截至年報刊印日止董事、監察人或持股超過百分之十之大股東股權之大量移轉或更換：無。

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

參、公司治理報告

一、組織系統：

(一)公司之組織結構：



(二)各主要部門所營業務：

- 1.稽核室：負責稽核制度之建立、執行及評估公司作業實施成效。
- 2.行政管理處：負責人資、總務及法務相關業務。
- 3.資訊處：負責電腦化之規劃、推動及電腦硬體資源調度與維護。
- 4.財務處：負責會計、股務作業、資金之規劃與管理。
- 5.業務處：負責業務銷售、廣告企劃、規劃設計及客戶服務相關業務。
- 6.開發投資處：負責土地開發、新事業之評估、投資及轉投資事業之管理。

二、董事、監察人、總經理、副總經理、各部門及分支機構主管資料：
(一)董事及監察人資料：

106 年 04 月 18 日(單位：股)

職稱 (註1)	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	任期	初次選任日期 (註2)	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要 經(學) 歷(註3)	目前兼任本公司及其他 公司之職務	具配偶或二親等以上關係之其他主要監察人				
							股數	持 股 比 率 %	股數	持 股 比 率 %	股數	持 股 比 率 %	股數	持 股 比 率 %			職稱	姓名	關係		
董事長	中華民國	宇德證券股份有限公司 代表人：馬玉山	男	105.06.28	3 年	81.05.14	96,304,670 24,457,123	19.12 4.85	96,304,670 24,320,478	19.12 4.83	- 44,788,333	- 8.89	- -	台灣大學商 研所	根 基 營 造 董事 長 宇 德 證 券 董 事 長 冠 誠 生 活 董 事 長 冠 宇 國 際 董 事 長 宇 佳 國 際 董 事 長 冠 德 玉 山 教 育 基 金 會 董 事 長 財 團 法 人 冠 德 玉 山 教 育 基 金 會 董 事 長	董	事	馬紹齡	父	女	
																董	事	馬志綱	父	子	
																監	察	人	馬銘嫻	父	女
																董	事	長	馬玉山	父	女
董	中華民國	宇德證券股份有限公司 代表人：馬紹齡	女	105.06.28	3 年	81.05.14	96,304,670 2,312,226	19.12 0.46	96,304,670 2,438,871	19.12 0.48	- 178,267	- 0.04	- -	美國南加 大 MAC	根 基 營 造 監 察 人 宇 德 證 券 董 事 長 冠 宇 國 際 董 事 長 冠 德 玉 山 教 育 基 金 會 董 事 長 財 團 法 人 冠 德 玉 山 教 育 基 金 會 董 事 長	董	事	馬志綱	姐	弟	
																監	察	人	馬銘嫻	姐	妹
																董	事	長	馬玉山	父	子
																董	事	馬紹齡	姐	弟	
董	中華民國	宇德證券股份有限公司 代表人：馬志綱	男	105.06.28	3 年	105.06.28	96,304,670 3,139,274	19.12 0.62	96,304,670 9,350,454	19.12 1.86	- -	- -	美國哥倫 比 亞 大 學 計 統 系 碩 士	根 基 營 造 中心 董 事 宇 德 證 券 董 事 長 冠 宇 國 際 董 事 長 宇 佳 國 際 董 事 長 冠 德 玉 山 教 育 基 金 會 董 事 長 財 團 法 人 冠 德 玉 山 教 育 基 金 會 董 事 長 最高 顧 問	董	事	馬紹齡	姐	弟		
															監	察	人	馬銘嫻	姐	弟	
															董	事	長	馬玉山	父	子	
															董	事	馬志綱	姐	弟		
董	中華民國	宇德證券有限公司 代表人：曾青松	男	105.06.28	3 年	81.05.14	96,304,670 13,529	19.12 -	96,304,670 13,529	19.12 -	- -	- -	東海大學工 業工程學系	環球購物中心董事 財團法人冠德玉山教育基金 會董事	-	-	-				

(四)董事及監察人資料所具專業知識及獨立性之情形：

106 年 04 月 18 日

條件 姓名 (註1)		是否具有五年以上工作經驗及下列專業資格				符合獨立性情形 (註2)										兼任其他 公開發行 公司獨立 董事人數
		商務、財務、會計或公 司業務所需相關科系之公私 立大專院校講師以上	法官、檢察官、律師、會計師或其他 與公司業務所需之國家考試及格 領有證書之專門職業及技術人員	商務、財務、會計或公 司業務所需之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
宇德投資股份有限公司 代表人：馬玉山				✓							✓		✓		無	
宇德投資股份有限公司 代表人：馬紹齡				✓			✓				✓		✓		無	
宇德投資股份有限公司 代表人：馬志綱				✓							✓		✓		無	
宇德投資股份有限公司 代表人：曾青松				✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無	
宇德投資股份有限公司 代表人：洪錦欽				✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無	
龔神佑				✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	
黃宏進		✓		✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無	
陳鳴				✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無	
馬銘嫻				✓			✓				✓	✓	✓	✓	無	

註1：欄位多寡視實際調整。

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

(1)非為公司或其關係企業之受僱人。

(2)非為公司之董事、監察人(但如為公司或其母公司、子公司依法或當地國法令設置之獨立董事者，不在此限)。

(3)非本人及其配偶、未成年子女或與他人有共同生活之親屬或三親等以內直系血親親屬。

(4)非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。

(5)非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。

(6)非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股百分之五以上股東。

(7)非為公司或其關係企業提供財務、法律、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、合夥人、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第七條履行職權之薪資報酬委員會成員，不在此限。

(8)未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。

(9)未有公司法第30條各款情事之一。

(10)未有公司法第27條規定以政府、法人或其代表人當選。

(五)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料：

106年04月18日

職稱 (註1)	國籍	姓名	性別	選(就)任 日期	持有股份		配偶、未成年子女 持有股份		利用他人 名義 持有股份		主要經(學)歷 (註2)	目前兼任其他公司 之職務	具配偶或二親等以 內關係之經理人		
					股數	持 股 比 率 %	股數	持 股 比 率 %	股 數	持 股 比 率 %			職稱	姓名	關係
最高顧問	中華民國	曾青松	男	104.01.21	13,529	-	-	-	-	-	東海大學工業工程學系	環球購物中心董事長 財團法人冠德基金會董事	-	-	-
總經理	中華民國	洪錦欽	男	104.01.21	144	-	47,358	0.01	-	-	台北工專土木科	無	-	-	-
總經理	中華民國	馬志綱	男	105.08.10	9,350,454	1.86	-	-	-	-	美國哥倫比亞大學統計系 碩士	環球購物中心董事長 冠德生活投資董事長 冠宇樺友佳國際商業管理 冠宇德環球(天津)執行董事 冠財團法人冠德基金會董事	-	-	-
副總經理	中華民國	袁藹維	男	103.03.01	-	-	-	-	-	-	成功大學建築學系	根基營造董事	-	-	-
副總經理	中華民國	何進福	男	104.10.01	-	-	-	-	-	-	淡江大學管理科學研究所	冠慶機電董事	-	-	-
副總經理	中華民國	張勝安	男	104.10.01	7,968	-	-	-	-	-	逢甲大學土地管理學系	無	-	-	-
副總經理	中華民國	陳思翰	男	104.10.01	1,000	-	-	-	-	-	淡江大學建築研究所	無	-	-	-
資深協理	中華民國	華鵬龍	男	102.08.16	-	-	-	-	-	-	逢甲大學建築學系	根基營造監察人	-	-	-
協理	中華民國	黃千方	男	103.03.01	-	-	-	-	-	-	淡江大學建築研究所	冠慶機電董事	-	-	-
協理	中華民國	仇達功	男	104.08.03	-	-	-	-	-	-	喬治高職建築科	無	-	-	-
協理	中華民國	張晉誠	男	105.04.01	-	-	-	-	-	-	萬能工專土木工程科	無	-	-	-
協理	中華民國	林淑媛	女	105.03.01	-	-	-	-	-	-	淡江大學工商管理學系	捷群投資董事	-	-	-
協理	中華民國	簡沛漆	女	105.07.27	-	-	-	-	-	-	逢甲大學都市計劃系	無	-	-	-
協理	中華民國	張淑蓮	女	105.09.01	5,124	-	-	-	-	-	致理商專會計系	無	-	-	-

註1：應包括總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料，以及凡職位相當於總經理、副總經理或協理者，不論職稱，亦均應予揭露。
 註2：與擔任目前職位相關之經歷，如於前揭期間曾於查核簽證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。

(六)最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金：

1.董事之酬金：

單位：千元

職稱	姓名	董事酬金				A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(註10)		兼任員工領取相關酬金				A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例(註10)		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金(註11)	
		報酬(A)(註2)		退職退休金(B)	董事酬勞(C)(註3)	業務執行費用(D)(註4)	薪資、獎金及特支費等(E)(註5)		退職退休金(F)		員工酬勞(G)(註6)		本公司		財務報告內所有公司(註7)
		本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	現現金金額	股票金額	本公司	現現金金額			
董事長	馬玉山(註12)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	無
董事	馬紹齡(註12)	-	-	18,365	2,473	2.66%	2.83%	19,621	27,740	-	-	1,612	-	5.55%	6.82%
董事	馬志綱(註13)	-	-	18,365	1,201										
董事	曾青松(註12)	-	-												
董事	洪錦欽(註12)	-	-												
董事	陳鳴(註14)	-	-												
獨立董事	龔神佑(註13)	-	-												
獨立董事	黃宏進(註13)	-	-												
*除上表揭露外，最近年度公司董事為財務報告內所有公司提供服務(如擔任非屬員工之顧問等)領取之酬金：無。															

註：以上五位董事皆為宇德投資股份有限公司代表人。

公司提供董事長馬玉山配車一輛，原始成本5,390千元及司機酬金459千元。

公司提供董事最高顧問曾青松配車一輛，原始成本1,930千元。

公司提供董事兼總經理洪錦欽配車一輛，原始成本2,170千元。

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

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

註2：係指最近年度董事酬金之報酬(包括董事薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。

註3：係指最近年度董事酬金之報酬(包括董事薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。

註4：係指最近年度董事酬金之報酬(包括董事薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。

註5：係指最近年度董事酬金之報酬(包括董事薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬司機之相關報酬，但不計入酬金。

註6：係指最近年度董事酬金之報酬(包括董事薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬司機之相關報酬，但不計入酬金。

註7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司董事各項酬金之總額。

註8：本公司給付每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

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

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

註11：a. 本欄應填列公司董事領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司董事於子公司以外轉投資事業所領取之酬金，併入酬金級距表之I欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

b. 公司董事如有領取來自子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。

註12：105年06月28日改選連任。

註13：105年06月28日改選新任。

註14：105年06月28日改選舊任。

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

2. 監察人之酬金：

單位：千元

職稱	姓名 (註 1)	監察人酬金						A、B 及 C 等三項 總額占稅後純益之 比例(註 8)		有無領取來 自子公司以 外轉投資事 業酬金(註 9)
		報酬 (A)(註 2)		酬勞(B)(註 3)		業務執行費用 (C)(註 4)				
		本公司	財務報 告內所 有公司 (註 5)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註 5)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註 5)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註 5)	
監 察 人	陳 鳴(註 10)	-	-	-	-	324	432	0.04%	0.06%	無
監 察 人	馬銘嫻(註 10)									
監 察 人	馬志綱(註 11)									
監 察 人	沈政毅(註 11)									

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名	
	前三項酬金總額(A+B+C)	
	本公司(註 6)	財務報告內所有公司(註 7)D
低於 2,000,000 元	陳鳴、馬銘嫻、馬志綱、沈政毅	陳鳴、馬銘嫻、馬志綱、沈政毅
2,000,000 元(含)～ 5,000,000 元(不含)	-	-
5,000,000 元(含)～ 10,000,000 元(不含)	-	-
10,000,000 元(含)～ 15,000,000 元(不含)	-	-
15,000,000 元(含)～ 30,000,000 元(不含)	-	-
30,000,000 元(含)～ 50,000,000 元(不含)	-	-
50,000,000 元(含)～ 100,000,000 元(不含)	-	-
100,000,000 元以上	-	-
總計	自然人：4 人	自然人：4 人

註 1：監察人姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，以彙總方式揭露各項給付金額。

註 2：係指最近年度監察人之報酬(包括監察人薪資、職務加給、離職金、各種獎金獎勵金等等)。

註 3：係填列最近年度經董事會通過分派之監察人酬勞金額。

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

註 5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司監察人各項酬金之總額。

註 6：本公司給付每位監察人各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露監察人姓名。

註 7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位監察人各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露監察人姓名。

註 8：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 9：a.本欄應明確填列公司監察人領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

b.公司監察人如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司監察人於子公司以外轉投資事業別所領取之酬金，併入酬金級距表 D 欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

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

註 10：105 年 06 月 28 日改選新任。

註 11：105 年 06 月 28 日改選舊任。

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

3.總經理及副總經理之酬金：

單位：千元

職稱	姓名	薪資(A) (註2)		退職退休金 (B)		獎金及特支費 等(C)(註3)		員工酬勞金額 (D)(註4)				A、B、C及D 等四項總額占稅 後純益之比例 (%)(註8)		有無領 取來自 子公司 以外轉 投資事 業酬金 (註9)
		本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註5)	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註5)	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註5)	本公司	本公司	財務報告內所 有公司(註5)	股票 金額	本公司	財務報 告內所 有公司 (註5)	
最高顧問	曾青松	13,788	17,148	80	80	13,334	13,654	1,847	-	1,847	-	3.95%	4.45%	無
總經理	洪錦欽													
總經理	馬志綱													
財務主管	馬紹齡 (註10)													
副總經理	袁藹維													
副總經理	何進福													
副總經理	張勝安													
副總經理	陳思翰													

*不論職稱，凡職位相當於總經理、副總經理者(例如：總裁、執行長、總監...等等)，均應予揭露。

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司(註6)	財務報告內所有公司(註7)E
低於2,000,000元	馬志綱	-
2,000,000元(含)～5,000,000元(不含)	曾青松、袁藹維、何進福、張勝安、陳思翰	曾青松、馬志綱、袁藹維、何進福、張勝安、陳思翰
5,000,000元(含)～10,000,000元(不含)	馬紹齡	馬紹齡
10,000,000元(含)～15,000,000元(不含)	洪錦欽	洪錦欽
15,000,000元(含)～30,000,000元(不含)	-	-
30,000,000元(含)～50,000,000元(不含)	-	-
50,000,000元(含)～100,000,000元(不含)	-	-
100,000,000元以上	-	-
總計	8人	8人

- 註 1：總經理及副總經理姓名應分別列示，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列本表及上表(1-1)或(1-2)。
- 註 2：係填列最近年度總經理及副總經理薪資、職務加給、離職金。
- 註 3：係填列最近年度總經理及副總經理各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依 IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。
- 註 4：係填列最近年度經董事會通過分派總經理及副總經理之員工酬勞金額（含股票及現金），若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列附表一之三。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。
- 註 5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本司總經理及副總經理各項酬金之總額。
- 註 6：本公司給付每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。
- 註 7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。
- 註 8：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。
- 註 9：a.本欄應明確填列公司總經理及副總經理領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。
b.公司總經理及副總經理如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司總經理及副總經理於子公司以外轉投資事業所領取之酬金，併入酬金級距表 E 欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。
c.酬金係指本公司總經理及副總經理擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞（包括員工、董事及監察人酬勞）及業務執行費用等相關酬金。
- 註 10：105 年 12 月 30 日辭任。
- *本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

單位：千元

註 1：應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露獲利分派情形。

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

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

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

註 5：105 年 12 月 30 日辭任。

(1)依本公司章程第二十條規定，董事、監察人之酬金，授權董事會依董事、監察人對本公司營運參與之程度及貢獻之價值，參照同業通常水準議定之。104年度本公司及合併報表所有公司支付董事之酬金總額占稅後純益比例分別為8.87%及9.74%，105年度則因董事兼任員工領取之相關酬金大幅縮減及稅後純益增加而分別下降至5.55%及6.82%，尚屬合理。104年度本公司及合併報表所有公司支付監察人之酬金總額占稅後純益比例皆為0.04%，105年度則分別為0.04%及0.06%，二年度之比例約當，尚屬合理。

(2)本公司總經理及副總經理之酬金，董事會授權董事長依員工薪資級距表、業務績效獎金辦法及經營績效核定之。104年度本公司及合併報表內所有公司支付總經理及副總經理之酬金總額占稅後純益比例皆為7.15%，105年度則因支付總經理及副總經理之酬金減少及稅後純益增加，而分別下降為3.95%及4.45%，尚屬合理。

(3)未來風險之關聯性：無。

三、公司治理運作情形：

(一)董事會運作情形資訊：

最近年度董事會開會 8 次(A)，董事監察人出席情形如下：

職稱	姓名(註 1)	實際出(列) 席次數(B)	委託出 席次數	實際出(列) 席率(%) 【B/A】 (註 2)	備註 (註 3)
董事長	宇德投資股份有限公司 代 表 人：馬 玉 山	8	0	100%	105 年 06 月 28 日改選 連任
董 事	宇德投資股份有限公司 代 表 人：馬 紹 齡	8	0	100%	105 年 06 月 28 日改選 連任
董 事	宇德投資股份有限公司 代 表 人：馬 志 綱	5	0	83.3%	105 年 06 月 28 日改選 新任
董 事	宇德投資股份有限公司 代 表 人：曾 青 松	8	0	100%	105 年 06 月 28 日改選 連任
董 事	宇德投資股份有限公司 代 表 人：洪 錦 欽	8	0	100%	105 年 06 月 28 日改選 連任
董 事	宇德投資股份有限公司 代 表 人：陳 鳴	0	2	0%	105 年 06 月 28 日改選 舊任
獨 立 董 事	龔 神 佑	6	0	100%	105 年 06 月 28 日改選 新任
獨 立 董 事	黃 宏 進	6	0	100%	105 年 06 月 28 日改選 新任

其他應記載事項：

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

(一)證券交易法第 14 條之 3 所列事項：本年度董事會運作並未發生該等事項，故不另行揭露。

(二)除前開事項外，其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項：本年度董事會運作並未發生該等事項，故不另行揭露。

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

本公司馬董事長玉山、馬董事紹齡、馬董事志綱及曾董事青松因同時擔任「財團法人冠德玉山教育基金會」董事，故於 105 年 12 月 30 日第十一屆第五次董事會討論及表決擬於明(106)年捐贈新台幣 500 萬元整予該基金會之議案時迴避，並由董事長指定洪董事錦欽暫代主持，其餘出席董事均同意通過。

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

確實執行下列諸項加強董事會職能之目標，成效良好：董事會開會前將議案內容通知各董事及監察人、討論議案時充分考量各董事之意見、董事會後五日內將議事錄分送各董事及監察人。

註 1：董事、監察人屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

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

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

(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形：

1.審計委員會運作情形：本公司未設置審計委員會。

2.監察人參與董事會運作情形資訊：

最近年度董事會開會 8 次(A)，列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數 (B)	實際列席率(%) (B/A)(註)	備註
監 察 人	陳 鳴	0	0%	105 年 06 月 28 日改選 新任
監 察 人	馬 銘 嫻	4	66.67%	105 年 06 月 28 日改選 新任
監 察 人	馬 志 綱	2	100%	105 年 06 月 28 日改選 舊任
監 察 人	沈 政 毅	2	100%	105 年 06 月 28 日改選 舊任

其他應記載事項：

一、監察人之組成及職責：

(一)監察人與公司員工及股東之溝通情形（例如溝通管道、方式等）：

藉由公司年度檢討會議及股東會與員工及股東溝通，並可以電話、e-mail 聯絡。

(二)監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形（例如就公司財務、業務狀況進行溝通之事項、方式及結果等）：

1.稽核主管列席董事會報告稽核業務，並將內部稽核報告分送各監察人核閱，監察人並無反對意見。

2.監察人每季或不定期與會計師以電話、e-mail 或會面討論等方式進行財務狀況溝通。

二、監察人列席董事會如有陳述意見，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對監察人陳述意見之處理：無。

* 年度終了日前有監察人離職者，應於備註欄註明離職日期，實際列席率(%)則以其在職期間實際列席次數計算之。

* 年度終了日前，有監察人改選者，應將新、舊任監察人均予以填列，並於備註欄註明該監察人為舊任、新任或連任及改選日期。實際列席率(%)則以其在職期間實際列席次數計算之。

(三)公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形(註)			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	V		本公司及子公司(以下簡稱本合併公司)已依法令規範訂定及揭露相關守則。	符合
二、公司股權結構及股東權益				
(一)公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、或糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	V		(一)本合併公司於財務處會計部設有專人，負責辦理各項股務工作，並由行政管理處法務部處理股東糾紛及訴訟事宜。	符合
(二)公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	V		(二)本合併公司依股務代理機構提供之股東名冊掌握之。	符合
(三)公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管機制及防火牆機制？	V		(三)本合併公司訂有資金貸與他人作業程序、背書保證作業程序、取得或處分不動產及設備處理程序、及對子公司之監督與管理程序等辦法，建立與關係企業間之控管機制及防火牆。	符合
(四)公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	V		(四)本合併公司於內部重大資訊處理作業程序中，明訂內部人不得從事內線交易。	符合
三、董事會之組成及職責				
(一)董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？	V		(一)本合併公司董事會成員分別擁有經營管理、土地開發、不動產銷售、財務規劃等專業背景，組成具多元化特質。	符合
(二)公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？	V		(二)本合併公司未來將視實際需要設置其他各類功能性委員會。	符合
(三)公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估？	V		(三)本合併公司董事會對制定與落實管理制度、遵循法令、環保及社會責任極為重視，且績效良好。	符合
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	V		(四)本合併公司除每年請簽證會計師出具其獨立性聲明外，並評估其獨立性與適任性，及將評估結果提報董事會。另，本合併公司與簽證會計師僅有審計委任，並無其他違反獨立性之業務往來及關係。	符合
四、上市上櫃公司是否設置公司治理專(兼)職單位或人員負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等)？	V		本合併公司由財務處會計部股務組負責辦理各項公司治理相關事務。	符合
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	V		本合併公司由發言人及股務單位，透過電話、e-mail及傳真等方式，並於公司網站設置利害關係人專區予以妥適回應。	符合
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	V		本公司委託中國信託商業銀行代理部協助辦理股東會相關事務。	符合

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
七、資訊公開 (一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？ (二)公司是否採行其他資訊揭露之方式（如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等）？	V V		(一)本合併公司已依法令規範，架設網站，揭露財務業務及公司治理等資訊。 (二)本合併公司除於財務處會計部設有專人負責公司資訊之蒐集及揭露外，並指定業務及財務主管分別擔任發言人及代理發言人，落實發言人制度。	符合 符合
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等）？	V		員工權益及僱員關懷：請參考本年報「伍、營運概況」之勞資關係。 投資者關係：本合併公司於公司網站設有投資人專區，充分提供資訊，供投資人參考。 供應商關係：本合併公司本於誠信經營原則，以公平及透明方式與供應商進行交易，並確保所簽訂之合約得以履行。 利害關係人之權利：本合併公司於公司網站設有利害關係人專區，提供聯絡窗口與利害關係人反映意見使用。 董事及監察人進修之情形：本合併公司已定期將董事及監察人進修及出席董事會狀況等相關訊息揭露於公開資訊觀測站。 風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：請參考本年報「柒、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項」。 客戶政策之執行情形：本合併公司設有客售服部門服務客戶，並由專人處理客訴問題。 公司為董事及監察人購買責任保險之情形：本合併公司尚未為董事及監察人購買責任保險，未來將配合法令規定予以執行。	符合 符合 符合 符合 符合 符合 符合

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

項次	項目	是否改善	說明
1	公司年報是否揭露股東常會決議事項之執行情形？	是	已於 104 年股東會年報中揭露。
2	召開公司股東常會是否同時採行電子投票及董監候選人提名制？	是	105 年股東會已採行電子投票及董監候選人提名制。
3	公司是否已設置獨立董事，且其人數是否符合相關規定？	是	105 年股東會改選董事及監察人已依規定設立獨立董事。
4	公司是否揭露其所訂定之公司治理守則？	是	已於公開資訊觀測站中揭露。
5	公司是否訂定並揭露關於董事會成員多元化之政策？	是	已於公開資訊觀測站中揭露。
6	公司是否揭露其所訂定之誠信經營守則及企業社會責任實務守則？	是	已於公開資訊觀測站中揭露。
7	公司是否受邀(自行)召開至少二次法人說明會？	否	規劃中。
8	公司是否訂定企業社會責任政策、制度或相關管理方針，以及具體推動計畫與實施成效，並揭露於年報及公司網站？	否	本合併公司已於年報中揭露企業社會責任之相關推動計畫及實施成效，並預計於 106 年 06 月底前在公司網站之「企業社會責任專區」揭露相關資訊。
9	公司是否參考國際通用之報告書編製指引，編製企業社會責任報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？	否	預計於 106 年 06 月底前出具「105 年度企業社會責任報告書」並上傳至公司網站。
10	公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並於年報及公司網站說明設置單位之運作及執行情形？	否	由業務處兼任推動單位，其運作執行情形預計於 106 年 06 月底前於公司網站之「企業社會責任專區」說明。
11	公司是否設置推動企業誠信經營專(兼)職單位，定期向董事會報告並於公司網站說明其執行情形？	否	本合併公司由人資部負責企業誠信經營政策及規章之制定與宣導，並於每年年底向董事會報告執行情形。
12	公司是否揭露過去兩年二氧化碳或其他溫室氣體年排放量？	否	預計於 106 年 06 月底前出具之「105 年度企業社會責任報告書」中揭露。
13	公司是否制定並於公司網站或企業社會責任報告書揭露要求與供應商合作，在環保、安全或衛生等議題遵循相關規範，共同致力提升企業社會責任？	否	預計於 106 年 06 月底前出具之「105 年度企業社會責任報告書」中揭露。
14	公司編製之企業社會責任報告書等揭露公司非財務資訊之報告書，是否取得第三方驗證？	否	擬請第三方驗證。

註：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

(四)薪資報酬委員會之組成、職責及運作情形：

1.薪資報酬委員會成員資料及資格：

身分別 (註1)	條件 姓名	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形 (註2)								兼任其他 公開發行 公司薪資 報酬委員 家數	備註
		商務、法 務、會計 或公司業 務所需相 關料系之 公私立大 專院校講 師以上	法官、檢察 官、律師、會 計師或其他 與公司業務 所需之國家 考試及格 領有證書之 專門職業及 技術人員	具有商務、 法務、會計 或公司業務 所需之工作 經驗	1	2	3	4	5	6	7	8		
獨立董事	黃宏進	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	
其他	謝定亞	✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	
其他	鮑惠明			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	

註1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

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

(1)非為公司或其關係企業之受僱人。

(2)非公司或其關係企業之董事、監察人。但如為公司或其母公司、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，不在此限。

(3)非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。

(4)非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。

(5)非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。

(6)非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股百分之五以上股東。

(7)非為公司或其關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。

(8)未有公司法第30條各款情事之一。

2.薪資報酬委員會運作情形資訊：

(1)本公司之薪資報酬委員會委員計3人。

(2)本屆委員任期：105年06月28日至108年公司董監改選日止，最近年度薪資報酬委員會開會2次(A)，委員出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席 次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B/A)(註)	備註
召集人	黃宏進	2	0	100%	
委員	謝定亞	2	0	100%	
委員	鮑惠明	2	0	100%	

其他應記載事項：

一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：無。

二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無。

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

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

(五)履行社會責任情形：

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、落實推動公司治理 (一)公司是否訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效？ (二)公司是否定期舉辦社會責任教育訓練？ (三)公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？ (四)公司是否訂定合理薪資報酬政策，並將員工績效考核制度與企業社會責任政策結合，及設立明確有效之獎勵與懲戒制度？	V		(一)本合併公司由行政管理處及業務處負責執行企業社會責任政策，並不定期向董事長報告實施成效。 (二)本合併公司由行政管理處負責向公司員工宣導相關資訊，並進行教育訓練。 (三)本合併公司由行政管理處負責推動員工工作環境及人身安全保護等措施，業務處負責環保、社會公益、消費者權益及其他社會責任活動之履行。 (四)本合併公司訂有薪資級距表、員工考核辦法、各項業務績效獎金辦法、員工獎懲辦法及管理階層薪資經薪資報酬委員會審議，以達成合理薪資報酬，有效獎勵與懲戒政策。	符合 符合 符合 符合
二、發展永續環境 (一)公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？ (二)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？ (三)公司是否注意氣候變遷對營運活動之影響，並執行溫室氣體盤查、制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略？	V		(一)本合併公司積極推動公文e化作業、充分使用回收紙及汰換耗電燈具等，以提升各項資源利用效率。 (二)本合併公司致力於推動垃圾分類及廣告展示品回收活動，減少垃圾量。因本合併公司非為製造業，故不適作ISO14001等環境管理系統驗證。 (三)本合併公司定期舉辦節約影印用紙及水電等相關活動與評比，藉以達成節能減碳及溫室氣體減量目標。	符合 符合 符合
三、維護社會公益 (一)公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？ (二)公司是否建置員工申訴機制及管道，並妥適處理？ (三)公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	V		(一)本合併公司依相關法規，為全體員工辦理勞保、健保及團體意外險，並提撥退休金，確實保障其權益。 (二)本合併公司設有員工申訴檢舉信箱，由人資部審視內容，再送請權責主管處理；不定期辦理員工工作滿意度調查，藉以瞭解同仁所需及有效降低申訴事件衍生。 (三)本合併公司定期對員工實施安全與健康教育訓練，並舉辦員工健康檢查。	符合 符合 符合

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(四)公司是否建立員工定期溝通之機制，並以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動？	V		(四)本合併公司規定各單位主管須定期與員工溝通，並由財務處負責發布及更新各項重大營運資訊。	符合
(五)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	V		(五)人資部除依公司與同仁所需，擬定培訓計畫，並依計畫辦理訓練，協助同仁獲得專業知能。	符合
(六)公司是否就研發、採購、生產、作業及服務流程等制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	V		(六)本合併公司設有客訴專線，接受消費者申訴，並定期檢討處理進度及改善措施。	符合
(七)對產品與服務之行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則？	V		(七)本合併公司對產品與服務之行銷，皆遵循相關法令規定，並定期檢視適法性。	符合
(八)公司與供應商來往前，是否評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄？	V		(八)本合併公司將供應廠商之信用及社會形象列為遴選重點項目，並積極向其宣導遵循企業社會責任之必要性。	符合
(九)公司與其主要供應商之契約是否包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款？	V		(九)本合併公司已於契約中載明涉及違反其重大企業社會責任政策之供應商，會終止或解除與其簽訂之契約。	符合
四、加強資訊揭露 公司是否於其網站及公開資訊觀測站等處揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊？	V		本合併公司於年報及公司網站揭露履行企業社會責任等資訊。	符合
五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：本公司董事會業已於105年03月24日通過「企業社會責任實務守則」，其運作與所訂守則並無重大差異。				
六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊：				
(一)環保及安全衛生方面：本合併公司對於環保及安全衛生管控，皆依據法令規定執行，請參考本年報「伍、營運概況」之「四、環保支出資訊」。				
(二)社會公益方面：1.本合併公司於103年度捐助成立「財團法人冠德玉山教育基金會」，以舉辦各類教育活動、培育優秀人才、深化產學交流、鼓勵前瞻思維、提升閱讀風氣及促進社會進步為宗旨。截至105年底止，捐助該基金會之總金額已達2,680萬元，供其推動會務使用。105年度舉辦並贊助數項公益活動，明細如下：				
活動名稱	說明			參加/受益人數
2016公益講座「宅。幸福系列」活動	1.以「宅幸福」為主題，舉辦多場講座。 2.透過講座及雜誌書籍贈閱，傳遞活動初衷。			1千人以上
2016閱讀計劃「微型圖書館」公益活動	於捷運站舉辦「微型圖書館」活動，提供民眾免費借閱書籍。			約200萬人次
「清水濕地農地認養計劃」贊助計劃	與生態工法發展基金會共同推動友善耕作及擴大棲地保育理念。			2千人以上
公共電視「2016巴西奧運轉播」贊助計劃	秉持贊助教育相關活動、競賽及提供全民學習交流平台與提升軟實力之理念，贊助轉播服務。			約15萬人次
中華安得烈慈善協會「助弱勢孩童過好年」贊助計劃	支持該協會之「食物銀行」計畫，透過學校、村里長及社福單位等轉介，以「膳糧食物包」援助貧困學童。			5千人以上
贈送書籍	贈送優良書籍予全國重點大學圖書館及參與基金會公益活動之民眾等。			3.5千人以上
2.本合併公司與新北市政府每季舉辦一場「都市更新系列講座」，以強化民眾對都市更新實質內容及相關法令之瞭解。				

(三)消費者權益方面：本合併公司設有客售服部門，由專人處理客訴問題，並提供永久性售後服務。
七、公司企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：105年度企業社會責任報告書預計於106年06月底前編製完成，並委請第三方認證。

註1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

註2：公司已編製企業社會責任報告書者，摘要說明得以註明查閱企業社會責任報告書方式及索引頁次替代之。

(六)落實誠信經營情形

評估項目	運 作 情 形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、訂定誠信經營政策及方案				
(一)公司是否於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與管理階層積極落實經營政策之承諾？	V		(一)本合併公司為落實誠信經營政策，除於規章及對外文件明示外，並積極對員工及合作對象進行宣導。	符合
(二)公司是否訂定防範不誠信行為方案，並於各方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行？	V		(二)本合併公司除於「員工工作規則」等人事規章明定員工不得有不誠信行為外，並將防範作業程序列為新進員工訓練或其他人事教育訓練課程。	符合
(三)公司是否對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範措施？	V		(三)本合併公司嚴禁員工向公司往來客戶及廠商索取餽贈、回扣、招待或其他不正當利益，並由稽核室對各部門，定期或不定期進行查核。	符合
二、落實誠信經營				
(一)公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？	V		(一)本合併公司遴選廠商時，除進行信用調查外，並於切結書等文件中明訂誠信行為條款。	符合
(二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專（兼）職單位，並定期向董事會報告其執行情形？	V		(二)本合併公司由人資部負責企業經營政策及規章之制定與宣導，並於每年年底向董事會報告執行情形。	符合
(三)公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	V		(三)本合併公司由人資部及稽核室共同負責制定防止利益衝突政策，並接受相關人員陳述。	符合
(四)公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位定期查核，或委託會計師執行查核？	V		(四)本合併公司稽核室定期或不定期對各項營業活動進行查核，以確保各項制度有效實施。	符合
(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	V		(五)本合併公司由人資部定期舉辦相關教育訓練課程。	符合

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
三、公司檢舉制度之運作情形				
(一)公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	V		(一)本合併公司設有申訴檢舉信箱，由人資部負責處理相關事務，並以被檢舉對象之直屬最高主管為受理專責人員。	符合
(二)公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制？	V		(二)本合併公司人資部於受理檢舉後，立即交由稽核室或權責部門主管進行調查。對於檢舉人個資及檢舉事項等相關資訊，受理人及調查人不得洩漏。	符合
(三)公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	V		(三)本合併公司對檢舉人之身分採取匿名處理，以不侵犯其權益為最高原則。	符合
四、加強資訊揭露				
(一)公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？	V		本合併公司於年報及公司網站揭露所訂誠信經營守則內容及推動成效。	符合
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：本公司董事會於105年03月24日通過「企業誠信經營守則」，並依所訂守則確實執行，尚無重大差異。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形)				
(一)本合併公司以遵守公司法、證券交易法、商業會計法、上市上櫃相關規章或其他商業行為有關法令，作為落實誠信經營之基本理念。				
(二)本合併公司於「董事會議事規範」中訂有董事利益迴避條款，明定董事對其自身或其代表法人有利害關係，且有害公司利益之虞議案，得陳述意見及答詢，惟不得加入且應予迴避討論及表決，並不得代理其他董事行使其表決權。				
(三)本合併公司訂有「內部重大資訊處理作業程序」，明定董事、監察人、經理人及受雇人不得洩漏所知悉之內部重大訊息予他人，不得向知悉本合併公司內部重大資訊之人探詢或蒐集與個人職務不相關之公司未公開內部重大資訊，對於非因執行業務而得知之公司未公開內部重大資訊亦不得向他人透露。				

註1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

(七)公司是否訂定公司治理守則及相關規章：本合併公司已訂定「公司治理實務守則」，並上傳至公開資訊觀測站供查詢。

(八)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解得重要資訊：無。

(九)內部控制制度執行狀況：

1.內部控制聲明書：

冠德建設股份有限公司 內部控制制度聲明書

日期：106 年 03 月 27 日

本公司民國 105 年度之內部控制制度，依據自行檢查的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」（以下簡稱「處理準則」）規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估，3.控制作業，4.資訊與溝通，及5.監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國105年12月31日的內部控制制度（含對子公司之監督與管理），包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國106年03月27日董事會通過，出席董事7人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

冠 德 建 設 股 份 有 限 公 司



董 事 長：馬 玉 山 簽 章



總 經 理：洪 錦 欽 簽 章



總 經 理：馬 志 綱 簽 章



- 2.委託會計師專案審查內部控制制度情形：無。
- (十)最近年度及截至年報刊印日止公司及其內部人員依法被處罰、公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形：無。
- (十一)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：
- 1.105 年度股東常會重要決議事項：

會議日期	重要決議事項	執行情形
105.06.28	1.通過承認本公司一〇四年度決算表冊案。	已遵行決議結果。
	2.通過承認本公司一〇四年度盈餘分配案。	每股分配現金股利 1 元，於 105 年 08 月 26 日配發。
	3.修訂本公司「章程」案。	已依新修訂之公司章程辦理。
	4.修訂本公司「取得或處分資產處理程序」案。	已依新修訂之處理程序辦理。
	5.修訂本公司「資金貸與他人作業程序」案。	已依新修訂之作業程序辦理。
	6.修訂本公司「背書保證作業程序」案。	已依新修訂之作業程序辦理。
	7.選舉本公司第十一屆董事及監察人案。	已公告申報並向主管機關辦理登記。

2.董事會重要決議事項：

會議日期	屆次	重要決議事項
105.03.24	第十屆第二十五次	1.修訂本公司「章程」案。 2.薪資報酬委員會通過本公司 104 年度員工酬勞暨董事及監察人酬勞提撥及分派案。 3.本公司 104 年度營業報告書及財務報表案。 4.本公司 104 年度盈餘分配案。 5.修訂本公司「取得或處分資產處理程序」、「背書保證作業程序」及「資金貸與他人作業程序」案。 6.修訂本公司「董事會議事規範」案。 7.訂定本公司「公司治理實務守則」、「公司誠信經營守則」及「企業社會責任實務守則」案。 8.選舉本公司第十一屆董事及監察人案。 9.訂定本公司 105 年股東常會召開議程等相關事宜案。
105.05.10	第十屆第二十六次	1.擬發行有擔保普通公司債新臺幣 15 億元整案。 2.審查董事(含獨立董事)及監察人被提名人資格案。
105.06.28	第十一屆第一次	1.推選本公司董事長案。 2.推選本公司副董事長案。 3.聘請三位薪資報酬委員案。
105.07.15	第十一屆第二次	1.本公司 104 年度現金股利配息基準日案。 2.修訂本公司內部控制制度中之「資金貸與他人作業程序」、「背書保證作業程序」、「衍生性商品交易作業程序」、「取得或處分不動產及設備處理程序」及「董事會議事運作之管理程序」案。
105.08.09	第十一屆第三次	1.修訂本公司組織系統圖案。 2.開發投資處總經理委任案。 3.本公司「新店行政園區案」新建工程擬委託根基營造股份有限公司承造案。 4.本公司會計主管任免案。
105.11.09	第十一屆第四次	1.本公司內部稽核人員任免案。 2.修訂本公司「公司治理實務守則」案。
105.12.30	第十一屆第五次	1.擬訂本公司 106 年度營運計畫案。 2.擬訂本公司 106 年度稽核計畫案。 3.薪資報酬委員會通過依本公司「考核辦法」核發經理人年終暨特別績效獎金案。 4.薪資報酬委員會追認通過 105 年度晉升經理人員薪資案。 5.本公司財務主管任免案。 6.本公司擬於明(106)年捐贈新臺幣 500 萬元整予「財團法人冠德玉山教育基金會」案。

會議日期	屆次	重要決議事項
106.03.27	第十一屆第六次	1.薪資報酬委員會通過本公司 105 年度員工酬勞暨董監事酬勞提撥及分配案。 2.本公司 105 年度營業報告書及財務報表案。 3.本公司 105 年度盈餘分配案。 4.本公司 105 年度「內部控制自行評估聲明書」案。 5.修訂本公司「取得或處分資產處理程序」案。 6.修訂本公司「企業社會責任實務守則」案。 7.擬訂本公司一〇六年股東常會召開議程等相關事宜。 8.本公司「台中捷運 G8 案」新建工程擬委託根基營造股份有限公司承造案。 9.評估本公司委任簽證會計師之獨立性及適任性案。

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

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

105 年 12 月 31 日

職稱	姓名	到任日期	辭任日期	辭職或解任原因
會計主管	何進福	94.01.28	105.09.01	職務調整
內部稽核主管	吳宜玲	93.04.27	105.11.09	職務調整

四、會計師公費資訊：

(一)會計師公費資訊級距表（請勾選符合之級距或填入金額）：

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備註
安侯建業聯合會計師事務所	簡蒂暖	張淑瑩	105.01.01 至 105.12.31	無更換

單位：千元

金額級距 \ 公費項目		審計公費	非審計公費	合計
1	低於 2,000 千元			
2	2,000 千元（含）～4,000 千元	V	-	V
3	4,000 千元（含）～6,000 千元			
4	6,000 千元（含）～8,000 千元			
5	8,000 千元（含）～10,000 千元			
6	10,000 千元（含）以上			

*審計公費係支付予安侯建業聯合會計師事務所，而非會計師。

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

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

(四)審計公費是否較前一年度減少達百分之十五以上：無。

五、更換會計師資訊：無。

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

七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形：

職 稱 (註 1)	姓 名	105 年度		106 年截至 04 月 18 日止	
		持 有 股 數 增 (減) 數	質 押 股 數 增 (減) 數	持 有 股 數 增 (減) 數	質 押 股 數 增 (減) 數
董 事 長	宇德投資股份有限公司 代 表 人：馬 玉 山	- (136,645)	-	-	-
董 事	宇德投資股份有限公司 代 表 人：馬 紹 齡	- 126,645	-	-	-
董 事 兼 總 經 理	宇德投資股份有限公司 代 表 人：馬 志 綱	- 6,211,180	-	-	-
董 事 兼 最 高 顧 問	宇德投資股份有限公司 代 表 人：曾 青 松	- -	-	-	-
董 事 兼 總 經 理	宇德投資股份有限公司 代 表 人：洪 錦 欽	- -	-	-	-
獨 立 董 事	龔 神 佑	-	-	-	-
獨 立 董 事	黃 宏 進	-	-	-	-
監 察 人	陳 鳴	-	-	-	-
監 察 人	馬 銘 嫻	126,645	-	-	-
副 總 經 理	袁 藹 維	-	-	-	-
副 總 經 理	何 進 福	-	-	-	-
副 總 經 理	張 勝 安	-	-	-	-
副 總 經 理	陳 思 翰	-	-	-	-
資 深 協 理	華 鵬 龍	-	-	-	-
協 理	黃 千 方	-	-	-	-
協 理	仇 達 功	-	-	-	-
協 理	張 晉 誠	-	-	-	-
協 理	林 淑 媛	-	-	-	-
協 理	簡 沛 臻	-	-	-	-
協 理	張 淑 蓮	-	-	-	-
大 股 東	宇德投資股份有限公司	-	-	-	-

註 1：持有公司股份總額超過百分之十股東應註明為大股東，並分別列示。

註 2：股權移轉或股權質押之相對人為關係人者，尚應填列下表。

股權移轉資訊

姓 名 (註 1)	股權移轉原因 (註 2)	交易日期	交易相對人	交易相對人與公司、董 事、監察人及持股比例超 過百分之十股東之關係	股 數	交易價格
馬 玉 山	贈 與	105.07.19	馬 紹 齡	父 女	10,000	不 適 用
馬 玉 山	贈 與	105.07.19	馬 銘 嫻	父 女	126,645	不 適 用

註 1：係填列公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十股東姓名。

註 2：係填列取得或處分。

股權質押資訊

姓 名 (註 1)	質押變動原 因 (註 2)	變動日期	交易 相對人	交易相對人與公司、董 事、監察人及持股比例超 過百分之十股東之關係	股 數	持 股 比 率	質 押 比 率	質 借 (贖 回) 金 額
無								

註 1：係填列公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十股東姓名。

註 2：係填列質押或贖回。

八、持股比例占前十名之股東，其相互間為財務會計準則公報第六號關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊

持股份比例占前十名之股東，其相互間之關係資料：106年04月18日(單位:股)

姓名（註1）	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有財務會計準則公報第六號關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。（註3）		備註
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	名稱(或姓名)	關係	
宇德投資股份有限公司 代表人：劉美朱	96,304,670	19.12%	-	-	-	-	捷群投資股份有限公司	宇德投資董事長之配偶為該公司董事長	
							劉美朱	該公司董事長	
							馬玉山	該公司董事長之配偶	
劉美朱	44,788,333	8.89%	24,320,478	4.83%	-	-	捷群投資股份有限公司	配偶為該公司董事長	
							馬玉山	配偶	
							宇德投資股份有限公司	該公司董事長	
馬玉山	24,320,478	4.83%	44,788,333	8.89%	-	-	馬志綱	母子	
							捷群投資股份有限公司	該公司董事長	
							劉美朱	配偶	
冠益投資股份有限公司 代表人：李坤池	21,643,235	4.30%	-	-	-	-	宇德投資股份有限公司	配偶為該公司董事長	
							馬志綱	父子	
							-	-	
馬志綱	9,350,454	1.86%	-	-	-	-	宇德投資股份有限公司	與該公司董事長為母子	
							馬玉山	父子	
							劉美朱	母子	
捷群投資股份有限公司 代表人：馬玉山	8,518,450	1.69%	-	-	-	-	捷群投資股份有限公司	與該公司董事長為父子	
							宇德投資股份有限公司	捷群投資董事長之配偶為該公司董事長	
							馬玉山	該公司董事長	
昌霖國際股份有限公司	6,646,000	1.32%	-	-	-	-	劉美朱	該公司董事長之配偶	
							馬志綱	與該公司董事長為父子	
							-	-	
今勛開發股份有限公司	5,700,000	1.13%	-	-	-	-	-	-	
							-	-	
							-	-	
花旗(台灣)商業銀行受託保管次元 新興市場評估基金投資專戶	4,917,000	0.98%	-	-	-	-	-	-	
							-	-	
							-	-	
陳益謀	4,882,000	0.97%	-	-	-	-	-	-	
							-	-	
							-	-	

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

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

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

九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例：

106年04月18日(單位：股；%)

轉投資事業 (註)	本公司投資		董事、監察人、經理人 及直接或間接控制事業 之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
根基營造股份有限公司	36,247,768	34.18	16,890,986	15.93	53,138,754	50.11
環球購物中心股份有限公司	320,104,900	84.02	-	-	320,104,900	84.02
冠誠生活股份有限公司	10,200,000	51.00	9,800,000	49.00	20,000,000	100.00

註：係公司採用權益法之被投資公司。

肆、募資情形

一、資本及股份情形：

(一)股本來源：

單位：股；元

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

106 年 04 月 18 日

股份種類	核 定 股 本			備 註
	流通在外股份	未 發 行 股 份	合 計	
普 通 股	503,791,000	146,209,000	650,000,000	上市股票

總 括 申 報 制 度 相 關 資 訊

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

(二)股東結構：

106 年 04 月 18 日

股東結構	政府機構	金融機構	其他法人	外國機構及 外國人	個人	合計
人 數	0	7	74	134	29,246	29,461
持 有 股 數	0	3,849,300	149,253,652	74,000,044	276,688,004	503,791,000
持有比例(%)	-	0.76%	29.63%	14.69%	54.92%	100.00%

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

(三)股權分散情形：

106 年 04 月 18 日

持股分級	股東人數	持有股數	持有比例 %
1-999	13,437	649,447	0.13%
1,000-5,000	10,966	25,288,241	5.02%
5,001-10,000	2,357	19,737,319	3.92%
10,001-15,000	670	8,830,958	1.75%
15,001-20,000	627	11,945,809	2.37%
20,001-30,000	441	11,621,757	2.31%
30,001-40,000	215	7,905,061	1.57%
40,001-50,000	173	8,180,643	1.62%
50,001-100,000	272	19,845,970	3.94%
100,001-200,000	132	18,717,072	3.72%
200,001-400,000	71	20,136,540	4.00%
400,001-600,000	21	10,192,413	2.02%
600,001-800,000	17	11,878,061	2.36%
800,001-1,000,000	11	9,932,000	1.97%
1,000,001 股以上	51	318,929,709	63.30%
合計	29,461	503,791,000	100.00%

註：本公司未發行特別股。

(四)主要股東名單：股權比例達百分之五以上或股權比例占前十名之股東：

106 年 04 月 18 日

主要股東名稱	股 份	持有股數	持股比例
宇德投資股份有限公司		96,304,670	19.12%
劉美朱		44,788,333	8.89%
馬玉山		24,320,478	4.83%
冠益投資股份有限公司		21,643,235	4.30%
馬志綱		9,350,454	1.86%
捷群投資股份有限公司		8,518,450	1.69%
昌霖國際股份有限公司		6,646,000	1.32%
今勛開發股份有限公司		5,700,000	1.13%
花旗（台灣）商業銀行受託保管次元新興市場評估基金投資專戶		4,917,000	0.98%
陳益謀		4,882,000	0.97%

(五)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料：

單位：元

項目		年度	104 年	105 年	當（106）年度截至 03 月 31 日（註 8）
每股市價 （註 1）	最 高		32.20	21.45	24.30
	最 低		12.85	13.20	18.50
	平 均		21.74	16.27	22.34
每股淨值 （註 2）	分 配 前		22.50	22.93	23.04
	分 配 後		21.50	（註 9）	-
每股盈餘	加權平均股數		493,165,550	493,165,550	493,165,550
	每 股 盈 餘（註 3）		1.16	1.49	0.14
每股股利	現 金 股 利		1	1.1（註 10）	-
	無償配股	盈餘配股	-	-	-
		資本公積配股	-	-	-
	累積未付股利（註 4）		-	-	-
投資報酬分析	本益比（註 5）		18.74	10.92	-
	本利比（註 6）		21.74	14.79	-
	現金股利殖利率（註 7）		4.6%	6.76%	-

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

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

註 2：請以年底已發行之股數為準並依據次年度股東會決議分配之情形填列。

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

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

註 5：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註 6：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註 7：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

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

註 9：105 年盈餘分派案尚未經股東會決議通過。

註 10：董事會決議分派現金股利每股 1.1 元，惟本盈餘分派案尚未經股東會決議通過。

(六)公司股利政策及執行狀況：

1.公司章程所訂之股利政策：

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

2.本次股東會擬議股利分派情形：

董事會決議105年度分派現金股利每股1.1元，惟本盈餘分派案尚未經股東會決議通過。

3.預期股利政策將有重大變動：無。

(七)本年度擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：無。

(八)員工酬勞、董事及監察人酬勞(尚未經股東會決議通過)：

1.公司章程所載員工酬勞及董事、監察人酬勞之成數或範圍：

依據本公司章程第二十三條規定，公司年度如有獲利，應提撥百分之 0.1%至 1%為員工酬勞，不高於 2%為董事及監察人酬勞。但本公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

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

本期依年度獲利之 1%提撥員工酬勞、2%為董事及監察人酬勞。實際配發金額若與估列數有差異時，依會計估計變動處理，於股東會決議年度調整入帳。

3.董事會通過之擬議配發員工酬勞等資訊：

(1)本公司 105 年度員工酬勞暨董事及監察人酬勞提撥案，業經 106 年 03 月 27 日董事會決議通過，擬配發員工酬勞 9,182,426 元、董事及監察人酬勞 18,364,851 元，全數以現金方式發放。

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

(3)考慮擬議配發員工酬勞、董事及監察人酬勞後之設算每股盈餘為 1.49 元。

4.前一年度員工分紅及董事、監察人酬勞之實際配發情形：

單位：元

	105 年 06 月 28 日股東會決議	實際發放數
員工酬勞(以現金發放)	806,303	806,303
董事及監察人酬勞	16,126,053	16,126,053
合計	16,932,356	16,932,356

(九)公司買回本公司股份情形：無。

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

(一)公司債辦理情形暨資金運用計畫執行情形：

1.普通公司債發行情形：

公司債種類	101 年度第一次有擔保普通公司債	102 年度第一次有擔保普通公司債	102 年度第二次有擔保普通公司債
發行日期	101.06.25	102.06.18	102.09.26
面額	新臺幣壹佰萬元	新臺幣壹佰萬元	新臺幣壹佰萬元
發行及交易地點	中華民國	中華民國	中華民國
發行價格	按面額發行	按面額發行	按面額發行
發行總額	新臺幣貳拾億元整	新臺幣壹拾億元整	新臺幣壹拾億元整
票面利率	1.41%	1.30%	1.60%
發行期限	101.06.25~106.06.25	102.06.18~107.06.18	102.09.26~107.09.26
保證機構	第一商業銀行股份有限公司	臺灣銀行股份有限公司	臺灣銀行股份有限公司
受託人	華泰商業銀行股份有限公司信託部	華泰商業銀行股份有限公司信託部	華泰商業銀行股份有限公司信託部
承銷機構	不適用	不適用	不適用
簽證律師	趙興偉律師	趙興偉律師	趙興偉律師
簽證會計師	簡蒂暖會計師	陳嘉修會計師	陳嘉修會計師
還本方式	自發行日起屆滿第四年及第五年底分別還本二分之一	到期一次還本	到期一次還本
贖回或提前清償之條款	無	無	無
限制條款	無	無	無
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	不適用	不適用	不適用
其他權利	已轉換普通股之金額	不適用	不適用
	發行及轉換辦法	不適用	不適用
對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響	不適用	不適用	不適用
交換標的委託保管機構名稱	無	無	無

公司債種類	103 年度第一次有擔保普通公司債	105 年度第一次有擔保普通公司債
發行日期	103.08.28	105.06.06
面額	新臺幣壹佰萬元	新臺幣壹佰萬元
發行及交易地點	中華民國	中華民國
發行價格	按面額發行	按面額發行
發行總額	新臺幣壹拾億元整	新臺幣壹拾伍億元整
票面利率	1.55%	1.05%
發行期限	103.08.28~108.08.28	105.06.06~110.06.06
保證機構	彰化商業銀行股份有限公司	彰化商業銀行股份有限公司
受託人	華泰商業銀行股份有限公司信託部	華泰商業銀行股份有限公司信託部
承銷機構	不適用	不適用
簽證律師	趙興偉律師	趙興偉律師
簽證會計師	陳嘉修會計師	簡蒂暖會計師
還本方式	到期一次還本	到期一次還本
贖回或提前清償之條款	無	無
限制條款	無	無
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	不適用	不適用
其他 已轉換普通股之金額	不適用	不適用
權利 發行及轉換辦法	不適用	不適用
對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響	不適用	不適用
交換標的委託保管機構名稱	無	無

2.已發行轉換公司債資訊：無。

(二)特別股辦理情形：無。

(三)海外存託憑證辦理情形：無。

(四)員工認股權憑證辦理情形：無。

(五)併購或受讓其他公司股份發行新股辦理情形：無。

(六)資金運用計畫執行情形：

1.計畫內容：

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

2.執行情形：

(1)本公司為償還銀行借款以減輕財務負擔，於 101 年 06 月 25 日發行 101 年度第一次有擔保普通公司債新臺幣貳拾億元，所募集資金已依計劃於 101 年第二季全數動用完畢。

(2)本公司為償還銀行借款以減輕財務負擔，於 102 年 06 月 18 日發行 102 年度第一次有擔保普通公司債新臺幣壹拾億元，所募集資金已依計劃於 102 年第二季全數動用完畢。

(3)本公司為償還銀行借款以減輕財務負擔，於 102 年 09 月 26 日發行 102 年度第二次有擔保普通公司債新臺幣壹拾億元，所募集資金已依計劃於 102 年第三季全數動用完畢。

(4)本公司為償還銀行借款以減輕財務負擔，於 103 年 08 月 28 日發行 103 年度第一次有擔保普通公司債新臺幣壹拾億元，所募集資金已依計劃於 103 年第三季全數動用完畢。

(5)本公司為償還銀行借款以減輕財務負擔，於 105 年 06 月 06 日發行 105 年度第一次有擔保普通公司債新臺幣壹拾伍億元，所募集資金已依計劃於 105 年第二季全數動用完畢。

(七)限制員工認股權利新股辦理情形：無。

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

(九)取得限制員工權利新股之經理人及取得前十大之員工姓名、取得情形：無。

伍、營運概況

一、業務內容：

(一)業務範圍：

1.目前之商品(服務)項目及計畫開發之新商品(服務)：

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

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

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

(3)百貨營運部門：經營購物中心業務，自營櫃及專櫃所銷售商品悉數內銷。

項目	目前之商品(服務)	未來計畫積極開發商品(服務)
內容	1.百貨商品零售 2.美食及餐飲 3.停車場服務 4.電影影城 5.商場出租	1.於國內增設新營業據點 2.赴海外投資設立商場 3.引進國際知名廠商設櫃 4.經營電子商務業務

2.主要業務內容及其營業比重：

部門別	建設	營造	百貨
比重	45.06%	44.33%	10.61%

(二)產業概況：

1.產業現況與發展：

(1)建設業：

歷年來，台灣地區住宅投資對國內資本形成之貢獻皆維持於 5%~9% 間，顯示營建產業在我國經濟體系中具有舉足輕重之地位。此外，建築物開發與使用所衍生之產業關聯效果相當大，且不動產向為金融市場上最重要之債權擔保標的。因此，營建產業之景氣榮枯及健全發展與否，為影響國內經濟與金融體系之重要因素。

105 年台灣地區房地產市場買氣非常疲弱，房屋買賣移轉棟數僅達 245,396 棟，較 104 年大幅減少 16.1%，創歷史新低。其中，台北市及新北市分別為 21,500 棟及 42,769 棟，年減幅度高達 28.1% 及 15.2%。

在總體經濟欠佳、房市調控政策效應發酵、兩岸政經關係發展混沌、房價未明顯跌落及新成屋大量問市等因素影響下，大部分投資者紛紛退場觀望，預計 106 年房地產市場景氣恐難脫離盤整格局，而呈現「量微增價續跌」走勢。

(2)營造業：

依據行政院主計總處公布資料顯示，106 年度公共建設計畫經費為 1,869 億元，僅較 105 年增加 57 億元，加上國內房地產市場景氣低迷二年餘，建商推案意願疲弱不振，營造業者經營環境仍難好轉。本合併公司營造營運部門將採提高本身技術能力、嚴格控制成本及透過異業聯盟方式提供專業服務等策略，並積極承攬技術層次及附加價值俱高之營造工程，創造競爭優勢，預期 106 年該部門獲利應可維持穩定成長。

(3)百貨公司業：

105 年因受到民間消費需求尚稱殷切及數家 OUTLET 商場相繼開幕等因素影響，百貨公司營業額達 3,331 億元，年增率 4.5%，為經濟成長率 1.5% 之 3 倍。106 年國內經濟或將遭遇全球貿易保護主義抬頭、大陸來台觀光旅客銳減、及一例一休勞動新制帶動營運成本上升等負面因素衝擊，惟國內經濟景氣已略見回溫，且政府即將推出數項提振消費及投資措施，預計 106 年國內百貨公司營業額或有機會逼近 3,500 億元大關。

2.產業上、中、下游之關連性：

(1)建設業：

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

若以投資、生產、交易與使用四個層面來區分建築業所提供服務的上中下游關連

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

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

(2)營造業：

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

(3)百貨公司業：

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

3.產品的發展趨勢及競爭情形：

(1)建設業：

台北市係為全國政經中心，就業及居住環境俱佳，加上土地供給逐年減少，成為中產及富豪人士置產首選地區，精緻住宅及豪宅之需求尚稱強勁，因此房地產價格易漲難跌。新北市則因交通便利、重劃區逐步開發與副都心生活圈日益成形，吸引不少其他縣市居民移入，帶動房地產市場交易熱度升高。

雙北市房地產市場交易熱度較高的地區，大致可分為豪宅區、捷運沿線區及重劃區等。近一、二年來，中小坪數住宅躍升為最熱門產品，需求縮減有限，價格下跌幅度較小；捷運沿線及重劃區住宅仍受自住及投資人士青睞，其中又以捷運站聯合開發的精緻套房最為搶手，重劃區則以二至三房中小坪數一般住宅為主。

(2)營造業：

近年來，營造業在工程規模大型化、設計精緻化以及技術水準要求漸高下，大型營造廠在投標資格及條件將較具競爭力。本合併公司營造營運部門為信譽卓著之甲級營造廠商，長期累積豐富工程實績，且取得國際品質 ISO 9001 認證，施工品質及工程進度之掌控頗獲業主肯定，經營體質及財務結構優於同業平均水準，深具發展潛力。

(3)百貨公司業：

隨著量販店、便利商店及虛擬通路等業者不斷加入競爭，百貨公司業業績成長空間逐漸受到壓縮。本合併公司百貨營運部門為因應消費通路之變遷，積極採行於交通樞紐投資設立車站型商場、慎選設櫃業種、引進特色餐飲及異業聯盟等策略，並導入行動 APP 及增加第三方支付工具等方式，充分滿足消費者需求，進而提昇營運績效及獲利能力。

(三)技術及研發概況：

1.建設營運部門：

本部門為興建精緻住宅及塑造優質企業形象，除聘請知名建築師及室內與景觀設計師等進行規劃設計與監造、引進加強建物制震及耐震等工法外，並委託信譽卓著營造廠承造。針對客戶服務尤為重視，設有客售服部門，並採取「永久性」售後服務。

2.營造營運部門：

配合業務快速發展及市場競爭態勢轉變等需要，本部門刻正積極進行提高營造工程施工品質、降低營建成本與提昇技術水準等，研發發展計畫如下：

(1)採行研發價值工程或替代方案，並引進新工法及新技術，有效降低各項施工成本。

(2)評估個案施工工程屬性，建立預組化及系統化之施工技術，藉以縮短工期並降低成本。

(3)導入工務管理系統。

(4)重新釐清分包商管理模式，以確保工程品質。

(5)配合 TQM 管理制度，建立各項主要施工項目標準化作業流程。

(6)委託專業學術機構進行專案輔導，提昇公司競爭力。

(7)引進先進管理技能，配合 e 化管理環境，全面提昇管理效率。

(8)建立單價分析資料庫及大宗物料趨勢分析模型，並配合需求進行大宗建材統購，有效管控營建成本。

(9)因應政府公共工程建案大多均已採 BIM (Building Information Modeling) 系統，本部門公司亦全面投入技術研發並建立整合性管理平台，目前已實際應用於個案上。

(10)導入 OHSAS 及 TOSHMS 等二項職業安全衛生管理系統。

3.百貨營運部門：

本部門與國內外專業顧問團隊合作，除創新經營理念、積極強化商場營運管理、調整商場業種結構、加強賣場管理外，並進行專業知能教育訓練，輔導員工提升工作能力，鼓勵員工將學習所得運用於日常工作中，期望透過與消費者及商業環境之自然互動關係，塑造顧客生活核心價值，進而打造優質企業形象，並以新的思維前進，逐步將最有溫度的零售通路新文化觀念落實於營運活動中。

(四)長短期業務發展計畫：

1.建設營運部門：

(1)短期計畫：

- A.加速開發現有庫存土地資產。
- B.取得精華地區優質土地。
- C.積極參與城市綜合體及公辦都更標案競標。
- D.掌握景氣脈動，提升銷售績效，創造公司利潤。
- E.發展行動 APP，建立平台蒐集社區住戶回饋之資訊。
- F.強化客戶服務，縮短案件處理時程，提升客戶滿意度。
- G.投資具前瞻性之長期收益性產業，朝多角化經營。

(2)長期計畫：

- A.提升公司品牌價值，建立品牌行銷模式。
- B.以客戶導向及市場導向進行產品規劃，提昇附加價值。
- C.提升公司競爭優勢。
- D.整合產銷上下游關係，創造並維持產品品質及售後服務。
- E.跨足桃園市及台中市精華地區優質土地開發，適度擴大營業規模。

2.營造營運部門：

(1)短期計畫：

- A.與國內優良建設業主合作，興建高品質之精緻住宅。
- B.積極參與政府之最有利及統包標案，擺脫低價競標模式，獲取最佳利潤。
- C.全力爭取建築工程，以維持競爭優勢；道路橋樑工程，以確保業績持續成長；軌道工程，以擴展事業領域；潛盾及隧道工程，以創造新興業務。
- D.結合日系營造團隊，提升營建實力。
- E.參與特殊指標工程競爭。
- F.積極爭取都市更新相關建築工程。

(2)長期計畫：

- A.整合建築規劃設計、機電工程、原物料生產供應及工程顧問等相關業者，組成實力堅強的競標團隊。
- B.與國外知名廠商技術合作，提昇技術能力，邁向國際化。
- C.投入施工技術研發工作。
- D.培養設計人才，結合國內知名設計團隊，提供顧客整體之服務。
- E.積極爭取大型最有利、BOT 及統包等標案，提昇營建工程之技術能力。
- F.參與土地開發，創造公司業績。
- G.成為國內前十大之營造廠。
- H.跨足海外營造市場。
- I.建立優良品牌形象。

3.百貨營運部門：

(1)短期計畫

- A.引進新商品及新品牌。
- B.提昇營業據點競爭力、強化購物中心核心價值。
- C.導入行動 APP 及第三方支付工具，增加付款便利性。
- D.運用大數據科技蒐集資訊，找出目標客群，加強商場宣傳，強化核心競爭能力。

(2)長期計畫

- A.於國內交通樞紐地點增設商場。
- B.赴國外投資及經營商場。
- C.持續引進國際知名廠商設櫃。
- D.聘請國內外知名企業顧問公司，進行組織變革及經營型態調整。

二、市場及產銷概況：

(一)市場分析：

1.主要商品、服務之銷售及提供地區：

類型	建設營運部門			營造營運部門	百貨營運部門
	辦公室	住宅	商場建築	營造工程	購物中心
地 區	1.台北市大安區	1.台北市信義區 2.台北市中山區 3.台北市南港區 4.新北市三重區 5.新北市新莊區 6.新北市中和區 7.新北市林口區 8.台中市西屯區	1.台北市南港區 2.台北市中山區	1.台北市 2.新北市 3.台東縣 4.彰化縣 5.台中市 6.桃園市 7.新竹縣	1.新北市中和區 2.屏東縣屏東市 3.新北市板橋區 4.高雄市左營區 5.桃園市龜山區 6.台北市南港區 7.新北市林口區 8.大陸天津

2.市場占有率：

部門別	建設	營造	百貨公司
市場占有率	0.49%	0.39%	2.69%

註：1.建設營運部門及營造營運部門市場占有率依 105 年營業收入占產業整體營業額比率計列。

2.百貨營運部門市場占有率依 105 年開立發票營業額占產業整體營業額比率列計。

3.市場未來之供需狀況與成長性：

(1)建設業：

A.供給面：

依據內政部統計資料，105 年台灣地區核發住宅類建照戶數為 79,490 戶，較 104 年減少 25.5%。其中，新北市 9,771 戶，減少 45.9%，台北市 5,086 戶，減少 20.6%。顯示大部分建商受到國內房地產市場景氣低迷不振影響，推案態度轉趨謹慎保守，對地段選擇、產品規劃與品質塑造、景觀設計及售後服務等營業活動更為重視，且住宅產品規格由大坪數轉變為中小坪數。

B.需求面：

在總體經濟欠佳、房市調控政策效應發酵、兩岸政經關係發展轉趨嚴峻、房價跌幅有限及新成屋大量問市等因素影響下，國內房地產市場或將呈現投資客紛紛退場、首購族及換屋族延緩購屋時程及置產族伺機購入收益型產品等現象。業者普遍預期 106 年房市尚難脫離「量微增價續跌」盤整格局。

(2)營造業：

A.供給面：

依內政部公布之統計資料顯示，105 年底營造廠商計有 10,455 家，較 104 年底增加 28 家，其中以丙級者占 63.88%居多，詳見下表：

營造廠等級	家數	百分比(%)
甲等營造廠	2,580	24.68
乙等營造廠	1,196	11.44
丙等營造廠	6,679	63.88
總計	10,455	100.00

B.需求面：

105 年營造業因建材價格走揚、國內房地產景氣持續低迷及民間興建廠房意願減弱等，整體經營環境未見好轉。惟政府即將推動前瞻基礎建設計畫，業者普遍預期 106 年營造業應可呈平穩發展。

(3)百貨公司業：

受到電商強力競爭、一例一休勞動新制帶動營運成本上升及物價持續上漲等因素影響，百貨公司業 106 年第一季業績普遍呈現衰退。惟因國內經濟景氣已略見回溫，且政府即將推出數項提振消費及投資措施，預期 106 年國內百貨公司業景氣應可維持穩定成長局面。

4.競爭利基：

(1)建設營運部門：

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

(2)營造營運部門：

本部門擁有經驗豐富之經營團隊及業界知名之顧問公司，加上財務結構健全及企業形象良好，除具有甲級營造廠資格及取得 ISO 9001 認證外，並獲得政府機關及工程學會頒發眾多獎項，對承攬民間企業興建住宅及廠房等建築工程助益良多，參與公共工程標案競標更具有競爭優勢。

(3)百貨營運部門：

本部門因採一次購足(ONE-STOP SHOPPING)、於交通樞紐設立商場及鄉鎮型購物中心經營型態，加上賣場環境寬敞幽雅、停車方便、商品符合當地消費需求及快速調整設櫃業種配置等各項競爭利基，故業績蒸蒸日上。

5.發展遠景之有利、不利因素與因應對策：

(1)建設營運部門：

A.有利因素：

- (A)土地成交價格居高不下，房價支撐性強。
- (B)政府積極推動各項公共建設。
- (C)國內資金充沛。
- (D)央行放寬信用管制。

B.不利因素：

- (A)投資客退場。
- (B)銀行辦理豪宅貸款仍態度保守。
- (C)囤房稅、豪宅稅及房地合一稅開徵。
- (D)房屋稅及地價稅大幅調高。

C.因應對策：

- (A)於大台北精華地區興建住宅出售。
- (B)嚴控個案規模及總推案規模。
- (C)縮短個案開發興建時程。
- (D)維持適度土地庫存量。
- (E)重視產品規畫設計及售後服務。
- (F)強化公司品牌價值。
- (G)提高合建及聯合開發方式推案比重。
- (H)興建首購及自住族所需之中小坪數精緻住宅。

(2)營造營運部門：

A.有利因素：

- (A)承造工程品質屢獲業主好評，企業形象佳。
- (B)建置完善的供應鏈，及時掌握建材價格走勢，創造利潤。
- (C)擁有眾多工程、財務、法務及管理優秀人才。
- (D)積極建構資訊系統網路化、推動營建e化及加強介面整合，全面提昇工作效率，降低管理成本。
- (E)取得ISO 9001認證，管理制度及作業程序業已標準化。
- (F)實施施工管理制度化，並以高品質、低成本、施工快及零災害為目標。
- (G)推展全面品質管理(TQM)活動，全員參與，不斷改善與創新突破。
- (H)政府持續推出振興經濟措施，加速推動公共建設。
- (I)政府推行最有利標、統包工程及BOT案，並持續提升工程執行效率。
- (J)政府推動前瞻基礎建設計畫，落實節能減碳理念，促進產業持續發展與升級。

B.不利因素：

- (A)削價競標之情形仍未見改善。
- (B)鋼筋、預拌混凝土、砂石及金屬建材等建材價格走揚，獲利遭到壓縮。
- (C)營造廠眾多，素質參差不齊。
- (D)國人從事營造工作意願不高，政府又限制業者引用外勞，勞力短缺問題更形嚴重。
- (E)一例一休勞動新制帶動營運成本上升。

C.因應對策：

- (A)強化與國內優良建設業者之長期合作關係。
- (B)積極參與最有利標案，擺脫低價競標模式，獲取最佳利潤。
- (C)建立優良協力廠商團隊。
- (D)研究分析並掌握大宗物資波動趨勢，擬定風險管控對策。
- (E)學習國際性營造廠之優點，強化員工國際觀。

(3)百貨營運部門：

A.有利因素：

- (A)於人口密集及交通樞紐之優良區域設置商場，業績維持穩定成長。
- (B)自有商用不動產坐落於都會精華地區，具資產增值潛力。
- (C)擁有優秀的經營團隊。
- (D)經營作風穩健保守。
- (E)國內經濟景氣回溫。
- (F)政府即將推出數項提振消費及投資措施。

B.不利因素：

- (A)OUTLET MALL 加入市場，競爭日趨激烈。
- (B)基層員工流動率偏高。
- (C)國民平均所得仍難明顯提高。
- (D)商用不動產價格飆漲，設立新營業據點不易。
- (E)虛擬零售通路強力競爭。
- (F)不少業者進行改裝及展店。
- (G)一例一休勞動新制帶動營運成本上升。

C.因應對策：

- (A)運用大數據科技，找出目標客群，強化核心競爭能力。
- (B)強化風險管控能力。
- (C)嚴格管控管銷費用。
- (D)適時調整設櫃業種結構。
- (E)重視賣場環境管理及售後服務。
- (F)提昇公司品牌價值。

(二)主要產品之重要用途及產製過程：

1.建設營運部門：

(1)重要用途：

- A.住宅：供民眾居住使用。
- B.商用不動產：供商業活動使用。

(2)產製過程：

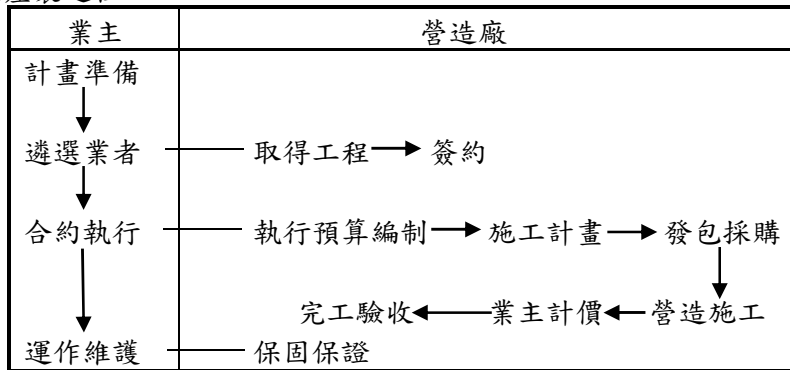
取得土地→委託建築師設計→申請建築執照→委託營造廠商興建→工程竣工→申請使用執照→交屋。

2.營造營運部門：

(1)重要用途：

- A.建築工程：按業主之需求及設計施工，建造各類型住宅與辦公大樓，供購屋者居住及公司行號辦公使用。
- B.土木工程：配合政府重大建設及民間投資開發之計畫，妥善規畫整體工程之執行，以公共利益為優先，有效整合專業承商與其它技工，以專業技術完成各類重大公共工程。
- C.建廠工程：配合廠商需求與設計，統合專業施工承商與材料供應商，於約定之工期內興建完成廠房。

(2)產製過程：



3.百貨營運部門：

本部門以銷售一般百貨業之商品，暨提供餐飲、娛樂、運動及超市等服務為主要業務。

(三)主要原料之供應狀況：

1.建設營運部門：

- (1)土地取得方式：自地自建、合建分屋、合建分售、聯合開發、市地重劃、都市更新及區段徵收。
- (2)區位選擇：推案地點集中於大台北都會區，並以台北市為核心，結合副都心地區之開發模式，此乃配合大小都市等級法則及大台北都會區人口密集、房屋需求殷切、地價抗跌等特性，因此將大台北都會區之土地列為開發主要標的。

(3)地段選擇：

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

2.營造營運部門：

所需主要原料計有鋼筋、水泥、預拌混凝土、磁磚、鋁窗及鋼構等，除合約規定由業主供應者外，其餘均由本部門向主要供應商訂購，以便掌握貨源，符合合約規定之實際用料需求及釐清相關責任歸屬。本部門擁有綿密完整之供應鏈，除遴選具施工經驗及專業能力之下包商為協力廠商外，於材料及機具進場前，亦與其進行施工圖研討及充分溝通，以培養良好合作關係。

3.百貨營運部門：不適用。

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

1.主要進貨名單：

單位：千元

項目	104 年度				105 年度				106 年截至 03 月 31 日止(註 2)			
	名稱 (註)	金額	占全年度 進貨淨額 比率(%)	與發行人 之關係	名稱 (註)	金額	占全年度 進貨淨額 比率(%)	與發行人 之關係	名稱 (註)	金額	占全年度 進貨淨額 比率(%)	與發行人 之關係
	其他	7,016,186	100	無	其他	9,018,514	100	無	其他	1,607,328	100	無

註 1:各期間均無達進貨總額 10%以上之單一進貨廠商。

註 2:截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應並予揭露。

2.主要銷貨名單：

單位：千元

項目	104 年度				105 年度				106 年截至 03 月 31 日止(註 1)			
	名稱 (註)	金額	占全年度 銷貨淨額 比率(%)	與發行人 之關係	名稱 (註)	金額	占全年度 銷貨淨額 比率(%)	與發行人 之關係	名稱	金額	占全年度 銷貨淨額 比率(%)	與發行人 之關係
1	大立光電股份有限公司	1,472,075	13.68	無	大立光電股份有限公司	1,670,475	14.29	無	大立光電股份有限公司	379,083	17.55	無
2	交通部公路總局西部濱海公路南區臨時工程處	1,189,486	11.05	無	臺灣積體電路製造股份有限公司	1,406,489	12.03	無	交通部公路總局西部濱海公路南區臨時工程處	264,911	12.27	無
3	其他	8,098,542	75.27	無	其他	8,612,131	73.68	無	其他	1,515,654	70.18	無

註 1:截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應並予揭露。

(五)最近二年度生產量值表：

單位：千元

類別 \ 生產量值 \ 年度	104 年度			105 年度		
	產能	產量	產值	產能	產量	產值
房地	-	212 戶	4,198,468	-	304 戶	3,755,690
工程合約	-	-	3,660,708	-	-	4,802,611
商品、勞務及其他	-	-	5,794	-	-	5,670
合計	-	-	7,864,970	-	-	8,563,971

說明：1.房地生產量係依當年度完工戶數計算。

2.生產值係依當年度營業總成本計算。

(六)最近二年度銷售量值表：

單位：千元

類別 \ 銷售量值 \ 年度	104 年度				105 年度			
	內 銷		外 銷		內 銷		外 銷	
	量	值	量	值	量	值	量	值
房地	203 戶	5,489,333	-	-	246 戶	5,283,143	-	-
工程合約	-	4,077,837	-	-	-	5,150,245	-	-
商品、勞務及其他	-	1,192,933	-	-	-	1,255,707	-	-
合 計	-	10,760,103	-	-	-	11,689,095	-	-

說明：1.房地銷售量係依當年度過戶戶數計算。

2.銷售值係依當年度營業收入計算。

三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料：

年 度		104 年度	105 年度	106 年截至 03 月 31 日止
員工 人數	職 員	505	558	569
	工程人員	317	375	381
	合 計	822	933	950
平 均 年 歲		36.02	35.80	35.98
平 服 務 年 資		4.10	3.80	3.90
學歷分 布比率	博 士	0.12%	0.11%	0.11%
	碩 士	18.70%	18.85%	19.23%
	大 專	78.46%	77.12%	76.74%
	高 中	2.72%	3.81%	3.81%
	高中以下	0.00%	0.11%	0.11%

四、環保支出資訊：

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

本合併公司營造營運部門總經理室設有安衛組，專責督導各營建工程工地環境保護事項；各工地依法令規定設置一名合格安全衛生人員，負責該工地環境保護事務。本合併公司營造營運部門之相關空氣污染防治費用由業主負擔，105 年建設營運部門則繳納 53 千元。

(二)公司有關對防治環境污染主要設備之投資及其用途與可能產生效益：

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

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

(四)最近二年度及截至年報刊印日止，因污染環境所受損失及處分之總額：

單位：千元

年度	104 年度	105 年度	106 年截至 03 月 31 日止
污染狀況	違反廢棄物清理法 與空氣污染防治法	違反廢棄物清理法 與空氣污染防治法	違反廢棄物清理法 與空氣污染防治法
處分金額	698	623	216

本合併公司受處分之主因為開挖工程產生之廢棄物、開挖工程產生之粉塵及工程車運送建材過程中污染工地附近道路。上述罰款由本合併公司營造營運部門先行繳納後，再向下包廠商索取，故並無發生重大環保糾紛或損失之情事。

(五)未來因應對策及可能支出：

1.未來因應對策：

基於環保意識逐年提升及永續經營理念，本合併公司已將防治環境污染工作視為企業經營之社會責任。於施工過程中，除嚴格要求承包廠商做好環境保護工作外，並進行下列具體措施：

- (1)工地門口設置沖水設備，防止污染工區外道路，派人不定期清理路面。
- (2)工地四周設置圍籬，建築物四周設置鷹架防塵網、帆布、斜籬，防止塵土飛揚及材料墜落，人行道路並以夾板包覆。
- (3)建築物設置垃圾管道，集中並定期清理廢棄物，以防髒亂。
- (4)設置臨時廁所及化糞池，並定期清理之。
- (5)工區四周增設排水系統，並隨時巡查四周環境，保持整潔乾淨。
- (6)採用低噪音、低污染之工法施作。
- (7)管制車輛裝卸貨及重型機械施工時間，避免妨害鄰居安寧。
- (8)承攬合約中列示防治噪音、廢水、廢棄物等污染環境條款。

2.未來可能支出：無。

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

五、勞資關係：

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

1.員工福利措施：

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

- (1)餽贈端午、中秋、生日、結婚及生育禮金生育禮金等，自105年起提高生育禮金為第一胎1萬元、第二胎以上2萬元。
- (2)發放喪亡、傷病住院及重大災害補助金等。
- (3)提供健康檢查、團體保險及購屋優惠等福利。
- (4)舉辦運動會等團康活動。
- (5)規劃旅遊補助方案。
- (6)依公司章程規定提撥及發放員工酬勞。

2.訓練制度：

本合併公司人資部門每年依業務發展及員工職涯需求，制定教育訓練計劃。整體訓練範疇概括為新進人員訓練、一般與管理知能訓練、專業技能訓練等，實施情形如下：

- (1)新進人員訓練：由人資部門負責介紹組織與制度、工作規則與職掌；用人部門解說作業規定與流程，並定期進行考核及督導新進人員於試用期滿撰寫心得報告。
- (2)內部訓練：由資深或學有專精員工擔任講師，傳授自身經驗與專業知識。
- (3)外部訓練：參與企管顧問公司、教育訓練機構及政府機關開辦之專業課程。
- (4)部門訓練：由各部門自行舉辦之專業訓練課程，如財務處之「豪宅稅賦規劃課程」及資訊室之「ePM系統訓練」等。
- (5)一般知能訓練：全體員工皆可參與之通識課程，如「一小時玩程式」及「CSR教育訓練課程」等。
- (6)管理知能訓練：不定期為中高階員工開辦專業訓練課程。
- (7)專業技能訓練：為提升整體實力，鼓勵員工參加專業技能訓練課程及取得專業證照，並定期回訓。
- (8)進修補助：遴派優秀員工赴國內外大學進修，其學雜費由公司依規定補助。
- (9)訓練時數：每位員工每年至少需參加12小時訓練課程。

3.員工行為與倫理守則：

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

- (1)保護機密資訊：本合併公司人員於到職時皆需簽署「員工保密切結書」，承諾於任職期間與離職後均不得以任何形式洩漏本公司之營業機密。
- (2)禁止圖謀私利：本合併公司人員不得透過使用公司財產、資訊或藉由職務之便圖謀私利，且不得自營或為他人經營公司同類業務。
- (3)不得索取不正當利益：本合併公司人員不得向公司之往來客戶索取餽贈、回扣、招待或其他不正當利益，主管亦不得接受下屬任何形式之餽贈。
- (4)公平交易規範：本合併公司人員應公平對待公司進(銷)貨客戶、競爭對手及員工。

- (5)嚴禁內線交易：本合併公司人員不得使用執行業務所獲得內線資訊，圖利他人或牟取私利。公司財務業務資訊未經許可或公開前，不得擅自發表，以免影響其他股東權益。

4.退休制度：

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

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

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

5.工作環境及員工人身安全保護措施：

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

- (1)遵守安全衛生相關法令及其他要求事項，定期實施辦公室或工作環境檢測，參與勞委會北區勞動檢查所舉辦之相關活動。
 - (2)設置符合法規標準之消防設備及消防隊員組織，定期檢測設備狀況，按時申報年度消防設備安全檢查報告。
 - (3)不定期進行勞工安全衛生教育訓練、宣導及演練，並鼓勵員工取得勞工安全衛生與消防相關證照。
 - (4)每年提供員工一次健康檢查，費用由公司負擔。
- (二)勞資間之協議情形：本合併公司勞資關係一向和諧融洽，無勞資糾紛，故無勞資協議之情形。
- (三)最近年度及截至年報刊印日止，因勞資糾紛所遭受之損失，並揭露目前及未來可能發生之估計損失金額與因應措施：本合併公司無勞資糾紛，故本項不適用。

六、重要契約：

106 年 03 月 31 日

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
租賃	台灣省屏東農田水利會	40 年 (89.01.10~129.01.10)	地點：屏東市公園段三小段 每年租金：按申報地價 10% 計算 權利金：63,000 千元	無
部分自地自建部分合建分屋	張君等 6 人	預計完工年度：106	工程名稱：830I 地點：台北市文山區萬芳段 保證金：132,987 千元	無
都市更新	陳君等 18 人	預計完工年度：110	工程名稱：950B 地點：台北市中正區福和段 保證金：42,361 千元	無
都市更新	台北市政府	預計完工年度：107	工程名稱：960B 地點：新北市中和區新和段	無
都市更新	台北市政府	預計完工年度：107	工程名稱：960C 地點：新北市中和區南山段	無
部分自地自建部分合建分屋	黃君等 4 人	預計完工年度：106	工程名稱：990C 地點：新北市新莊區副都心段	無
部分自地自建部分合建分屋	莊君等 25 人	預計完工年度：未定	工程名稱：990D 地點：新北市新莊區中原段	無
合建分屋	莊君等 6 人	預計完工年度：109	工程名稱：100C 地點：新北市新莊區中原段 保證金：66,848 千元	無
聯合開發投資興建	台中市政府	預計完工年度：110	工程名稱：101B 地點：台中市西屯區	無
聯合開發投資興建	交通部高鐵局	預計完工年度：108	工程名稱：101C 地點：桃園市中壢區青芝段	無
部分自地自建部分合建分屋	陳君等 17 人	預計完工年度：106	工程名稱：101D 地點：新北市三重區大同南段	無
合建分售	謝君等 4 人	預計完工年度：107	工程名稱：102B 地點：新北市中和區華中段	無
地上權開發	國防部政治作戰局	50 年，得延長 20 年	工程名稱：103B 地點：台北市中山區民生段	無
都市更新	新北市政府	預計完工年度：110	工程名稱：103G 地點：新北市新店區行政段	無
合建分屋	大洋塑膠工業股份有限公司 常新欣業股份有限公司	預計完工年度：113	工程名稱：104B/104C 地點：新北市中和區健康段	無
工程承攬	交通部公路總局西部濱海公路南區臨時工程處	預計完工年度：107	台 9 線南迴公路安朔至草埔段 C1 橋樑標新建工程	無
工程承攬	交通部公路總局西部濱海公路南區臨時工程處	預計完工年度：108	台 9 線南迴公路安朔至草埔段 C4 建築標新建工程	無
工程承攬	台灣積體電路製造股份有限公司	預計完工年度：106	台積電中科十五廠五期新建工程_Office 棟	無
工程承攬	泰興工程顧問股份有限公司	預計完工年度：106	彰濱工業區廠房第三期 PhaseII 廠新建工程	無
工程承攬	大立光電股份有限公司	預計完工年度：106	台中市精密機械科技創新園區第一期產業用地(一)廠辦新建工程	無
工程承攬	國立台灣大學醫學院附設醫院	預計完工年度：108	臺大醫院新竹生醫園區分院新建工程	無
租賃	亞朔開發股份有限公司	營運開始日起算 20 年	地點：桃園市龜山區復興一路 8 號(商場) 銀行保證函：50,000 千元	無

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
租賃	交通部台灣鐵路局	營運期 15 年	地點：板橋車站大樓地下 1F 至地上 2F 及 24F、25F 商場之東西側商業空間 銀行保證函：61,550 千元	無
租賃	交通部台灣鐵路局	營運期 12 年	地點：新左營車站大樓地下 1F 至地上 4F 商場之東西側商業空間 銀行保證函：3,000 千元	無
租賃	天津御河沿置業有限公司	營運開始日起算 20 年	地點：大陸天津市西青區中北鎮阜錦道北側 保證金：人民幣 16,000 千元	無
租賃	交通部高速鐵路工程局	簽約日起算 20 年	地點：桃園國際機場聯外捷運系統林口站共開大樓之地上 1 層至地上 4 層 銀行保證函：26,000 千元 保證金：3,000 仟元	無
租賃	交通部台灣鐵路局	營運期 15 年	地點：台北市南港區南港路一段 313 號 銀行保證函：20,000 千元	無

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表、損益表及會計師查核意見：

(一)簡明資產負債表資料－國際財務報導準則：

1.合併財務報告：

單位：千元

項目 \ 年度	最近五年度財務資料(註1)					106年截至 03月31日 (註2)
	101年	102年	103年 (調整後)	104年 (調整後)	105年	
流動資產	29,126,839	31,215,807	33,430,781	33,033,085	34,334,860	34,269,183
不動產、廠房及設備	7,532,509	7,600,030	7,803,913	7,701,208	7,690,437	7,740,626
無形資產	59,717	62,795	64,037	89,375	81,390	78,059
其他資產	446,016	395,749	892,313	878,640	961,976	954,515
資產總額	37,165,081	39,274,381	42,191,044	41,702,308	43,068,663	43,042,383
流動負債	分配前	19,781,403	19,084,662	19,578,598	21,628,744	22,185,384
	分配後	20,280,125	19,588,453	20,586,180	22,132,535	註3
非流動負債	7,156,555	9,240,911	9,200,096	7,053,363	7,639,810	7,742,188
負債總額	分配前	26,937,958	28,325,573	28,778,694	28,682,107	29,825,194
	分配後	27,436,680	28,829,364	29,786,276	29,185,898	註3
歸屬於母公司 業主之權益	8,576,199	9,373,158	11,750,964	11,333,169	11,551,928	11,608,082
股本	4,987,221	5,037,910	5,037,910	5,037,910	5,037,910	5,037,910
資本公積	1,248,076	1,307,823	1,318,349	1,339,600	1,351,103	1,351,103
保留盈餘	分配前	2,387,604	3,082,119	5,463,112	5,028,516	5,259,115
	分配後	1,888,882	2,578,328	4,455,530	4,524,725	註3
其他權益	(165)	780	2,789	(1,661)	(25,004)	(35,685)
庫藏股票	(46,537)	(55,474)	(71,196)	(71,196)	(71,196)	(71,196)
非控制權益	1,650,924	1,575,650	1,661,386	1,687,032	1,691,541	1,702,399
權益總額	分配前	10,227,123	10,948,808	13,412,350	13,020,201	13,243,469
	分配後	9,728,401	10,445,017	12,404,768	12,516,410	註3

註1：101年度至105年度業經會計師查核簽證。

註2：106年03月31日業經會計師核閱。

註3：105年盈餘分派案尚未經股東會決議通過。

2.個體財務報告：

單位：千元

項目	年度	最近五年度財務資料(註1)					106年截至 03月31日
		101年	102年	103年 (調整後)	104年 (調整後)	105年	
流動資產		25,270,415	27,933,670	29,329,009	28,068,222	29,371,689	-
不動產、廠房及設備		310,211	304,964	299,667	301,301	297,615	-
無形資產		-	-	-	6,735	3,976	-
其他資產		4,270,348	4,340,977	5,020,765	5,114,400	5,033,442	-
資產總額		29,850,974	32,579,611	34,649,441	33,490,658	34,706,722	-
流動負債	分配前	17,193,101	17,121,007	16,810,043	18,070,694	18,568,953	-
	分配後	17,691,823	17,624,798	17,817,625	18,574,485	註2	-
非流動負債		4,081,674	6,085,446	6,088,434	4,086,795	4,585,841	-
負債總額	分配前	21,274,775	23,206,453	22,898,477	22,157,489	23,154,794	-
	分配後	21,773,497	23,710,244	23,906,059	22,661,280	註2	-
歸屬於母公司 業主之權益		8,576,199	9,373,158	11,750,964	11,333,169	11,551,928	-
股本		4,987,221	5,037,910	5,037,910	5,037,910	5,037,910	-
資本公積		1,248,076	1,307,823	1,318,349	1,339,600	1,351,103	-
保留盈餘	分配前	2,387,604	3,082,119	5,463,112	5,028,516	5,259,115	-
	分配後	1,888,882	2,578,328	4,455,530	4,524,725	註2	-
其他權益		(165)	780	2,789	(1,661)	(25,004)	-
庫藏股票		(46,537)	(55,474)	(71,196)	(71,196)	(71,196)	-
非控制權益		-	-	-	-	-	-
權益總額	分配前	8,576,199	9,373,158	11,750,964	11,333,169	11,551,928	-
	分配後	8,077,477	8,869,367	10,743,382	10,829,378	註2	-

註1：101年度至105年度業經會計師查核簽證。

註2：105年盈餘分派案尚未經股東會決議通過。

(二)簡明資產負債表資料－我國財務會計準則：

1.合併財務表：

單位：千元

項目	年度	最近五年度財務資料(註)					106 年截至 03 月 31 日
		101 年	102 年	103 年	104 年	105 年	
流動資產		31,116,540	-	-	-	-	-
基金及投資		111,392	-	-	-	-	-
固定資產		7,698,036	-	-	-	-	-
無形資產		104,949	-	-	-	-	-
其他資產		110,553	-	-	-	-	-
資產總額		39,141,470	-	-	-	-	-
流動負債	分配前	19,709,783	-	-	-	-	-
	分配後	20,208,505	-	-	-	-	-
長期負債		6,958,475	-	-	-	-	-
其他負債		260,478	-	-	-	-	-
負債總額	分配前	26,928,736	-	-	-	-	-
	分配後	27,427,458	-	-	-	-	-
股本		4,987,221	-	-	-	-	-
資本公積		1,255,865	-	-	-	-	-
保留盈餘	分配前	4,345,139	-	-	-	-	-
	分配後	3,846,417	-	-	-	-	-
金融商品未實現損益		-	-	-	-	-	-
累積換算調整數		(165)	-	-	-	-	-
未認列為退休金成本之淨損失		-	-	-	-	-	-
庫藏股票		(20,070)	-	-	-	-	-
母公司股東權益		10,567,990	-	-	-	-	-
少數股權		1,644,744	-	-	-	-	-
股東權益總額	分配前	12,212,734	-	-	-	-	-
	分配後	11,714,012	-	-	-	-	-

註：101 年度業經會計師查核簽證。

2.個體財務報表：

單位：千元

項目	年度	最近五年度財務資料(註)					106年截至 03月31日
		101年	102年	103年	104年	105年	
流動資產		27,220,338	-	-	-	-	-
基金及投資		4,146,470	-	-	-	-	-
固定資產		441,565	-	-	-	-	-
無形資產		45,232	-	-	-	-	-
其他資產		-	-	-	-	-	-
資產總額		31,853,605	-	-	-	-	-
流動負債	分配前	17,192,039	-	-	-	-	-
	分配後	17,690,761	-	-	-	-	-
長期負債		4,000,000	-	-	-	-	-
其他負債		93,576	-	-	-	-	-
負債總額	分配前	21,285,615	-	-	-	-	-
	分配後	21,784,337	-	-	-	-	-
股本		4,987,221	-	-	-	-	-
資本公積		1,255,865	-	-	-	-	-
保留盈餘	分配前	4,345,139	-	-	-	-	-
	分配後	3,846,417	-	-	-	-	-
金融商品未實現損益		-	-	-	-	-	-
累積換算調整數		-	-	-	-	-	-
未認列為退休金成本 之淨損失		-	-	-	-	-	-
股東權益 總額	分配前	10,567,990	-	-	-	-	-
	分配後	10,069,268	-	-	-	-	-

註：101年度業經會計師查核簽證。

(三)簡明綜合損益表資料－國際財務報導準則：

1.合併財務報告：

單位：千元

項目 \ 年度	最近五年度財務資料(註1)					106年截至 03月31日 (註2)
	101年	102年	103年	104年 (調整後)	105年	
營業收入	7,185,957	7,284,392	13,165,659	10,760,103	11,689,095	2,159,648
營業毛利	1,562,879	2,295,916	4,971,171	2,895,133	3,125,124	619,269
營業利益	499,089	1,071,690	3,465,493	1,320,013	1,502,153	176,701
營業外收入 及支出	(152,084)	306,462	(127,550)	(263,875)	(526,014)	(43,781)
稅前淨利	347,005	1,378,152	3,337,943	1,056,138	976,139	132,920
繼續營業單位 本期淨利	221,159	1,220,220	3,032,005	706,904	812,880	79,725
停業單位損失	-	-	-	-	-	-
本期淨利	221,159	1,220,220	3,032,005	706,904	812,880	79,725
本期其他 綜合損益 (稅後淨額)	1,233	(2,147)	3,868	(8,137)	(29,237)	(12,713)
本期綜合 損益總額	222,392	1,218,073	3,035,873	698,767	783,643	67,012
淨利屬於 母公司業主	130,253	1,197,081	2,873,495	573,831	735,690	66,835
淨利歸屬於 非控制權益	90,906	23,139	158,510	133,073	77,190	12,890
綜合損益 總額歸屬於 母公司業主	129,619	1,194,182	2,874,281	568,536	711,456	56,154
綜合損益 總額歸屬於 非控制權益	92,773	23,891	161,592	130,231	72,187	10,858
每股盈餘(元)	0.27	2.42	5.82	1.16	1.49	0.14

註1：101年度至105度業經會計師查核簽證。

註2：106年03月31日業經會計師核閱。

2.個體財務報告：

單位：千元

項目 \ 年度	最近五年度財務資料(註)					106 年截至 03 月 31 日
	101 年	102 年	103 年	104 年 (調整後)	105 年	
營業收入	2,313,888	3,978,954	9,749,613	5,521,196	5,269,229	-
營業毛利	551,113	1,136,320	3,470,474	1,316,849	1,507,784	-
營業利益	148,847	783,432	2,942,981	774,338	1,036,171	-
營業外收入 及 支出	20,924	486,800	107,784	16,538	(145,476)	-
稅前淨利	169,771	1,270,232	3,050,765	790,876	890,695	-
繼續營業單位 本期淨利	130,253	1,197,081	2,873,495	573,831	735,690	-
停業單位損失	-	-	-	-	-	-
本期淨利	130,253	1,197,081	2,873,495	573,831	735,690	-
本期其他 綜合損益 (稅後淨額)	(634)	(2,899)	786	(5,295)	(24,234)	-
本期綜合 損益總額	129,619	1,194,182	2,874,281	568,536	711,456	-
淨利歸屬於 母公司業主	130,253	1,197,081	2,873,495	573,831	735,690	-
淨利歸屬於 非控制權益	-	-	-	-	-	-
綜合損益 總額歸屬於 母公司業主	129,619	1,194,182	2,874,281	568,536	711,456	-
綜合損益 總額歸屬於 非控制權益	-	-	-	-	-	-
每股盈餘(元)	0.27	2.42	5.82	1.16	1.49	-

註：101 年度至 105 年度業經會計師查核簽證。

(四)簡明損益表資料－我國財務會計準則：

1.合併財務報表：

單位：千元

項目 \ 年度	最近五年度財務資料(註)					106 年截至 03 月 31 日
	101 年	102 年	103 年	104 年	105 年	
營業收入	13,947,153	-	-	-	-	-
營業毛利	2,404,783	-	-	-	-	-
營業利益	1,386,420	-	-	-	-	-
營業外收入 及利益	91,760	-	-	-	-	-
營業外費用 及損失	234,792	-	-	-	-	-
繼續營業部門 稅前淨利	1,243,388	-	-	-	-	-
繼續營業 部門淨利	1,118,277	-	-	-	-	-
停業部門損益	-	-	-	-	-	-
非常損益	-	-	-	-	-	-
會計原則變動之 累積影響數	-	-	-	-	-	-
本期淨利	1,118,277	-	-	-	-	-
每股盈餘(元)	2.11	-	-	-	-	-

註：101 年度業經會計師查核簽證。

2.個體財務報表：

單位：千元

項目 \ 年度	最近五年度財務資料(註)					106 年截至 03 月 31 日
	101 年	102 年	103 年	104 年	105 年	
營業收入	4,050,142	-	-	-	-	-
營業毛利	1,377,481	-	-	-	-	-
營業利益	1,016,546	-	-	-	-	-
營業外收入 及利益	232,278	-	-	-	-	-
營業外費用 及損失	182,671	-	-	-	-	-
繼續營業部門 稅前淨利	1,066,153	-	-	-	-	-
繼續營業 部門淨利	1,027,370	-	-	-	-	-
停業部門損益	-	-	-	-	-	-
非常損益	-	-	-	-	-	-
會計原則變動之 累積影響數	-	-	-	-	-	-
本期淨利	1,027,370	-	-	-	-	-
每股盈餘(元)	2.11	-	-	-	-	-

註：101 年度業經會計師查核簽證。

(五)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見：

年 度	簽 證 會 計 師	查 核 意 見
101	陳嘉修、曾國揚	無保留意見
102	陳嘉修、張淑瑩	無保留意見
103	陳嘉修、張淑瑩	無保留意見
104	簡蒂暖、張淑瑩	無保留意見
105	簡蒂暖、張淑瑩	無保留意見

二、最近五年度財務分析－國際財務報導準則：

1.合併財務報告：

分析項目		年度	最近五年度財務分析(註1)					106年截至03月31日(註2)
			101年	102年	103年	104年	105年	
財務結構	負債占資產比率(%)		72.48	72.12	68.21	68.78	69.25	69.08
	長期資金占不動產、廠房及設備比率(%)		228.15	263.19	287.41	258.35	269.26	269.75
償債能力	流動比率(%)		147.24	163.56	170.75	152.73	154.76	155.84
	速動比率(%)		27.5	29.23	33.07	29.18	32.07	29.46
	利息保障倍數(倍)		2.57	8.56	16.50	5.44	5.13	3.13
經營能力	應收款項週轉率(次)		6.80	5.57	9.32	7.34	8.12	6.26
	平均收現日數		53.67	65.52	39.16	49.72	44.95	58.30
	存貨週轉率(次)		0.28	0.20	0.32	0.30	0.32	0.23
	應付款項週轉率(次)		2.32	1.93	3.07	2.66	2.55	1.82
	平均銷貨日數		1,303.57	1,825.00	1,140.62	1,216.66	1,140.62	1,586.95
	不動產、廠房及設備週轉率(次)		1.00	0.96	1.71	1.39	1.52	1.12
	總資產週轉率(次)		0.21	0.19	0.32	0.26	0.28	0.20
獲利能力	資產報酬率(%)		1.20	3.59	7.88	2.16	2.38	1.22
	權益報酬率(%)		2.14	11.52	24.89	5.35	6.19	2.40
	稅前純益占實收資本額比率(%)		6.96	27.36	66.26	20.96	19.38	10.55
	純益率(%)		3.08	16.75	23.03	6.57	6.95	3.69
	每股盈餘(元)		0.27	2.42	5.82	1.16	1.49	0.14
現金流量	現金流量比率(%)		註3	註3	4.79	12.07	5.35	註3
	現金流量允當比率(%)		註3	註3	39.96	97.96	96.76	註3
	現金再投資比率(%)		註3	註3	1.81	7.38	2.97	註3
槓桿度	營運槓桿度		2.73	2.02	1.37	1.97	1.95	3.32
	財務槓桿度		1.79	1.21	1.07	1.22	1.19	1.55

最近二年度各項財務比率增減變動達20%以上變動原因：

- 1.每股盈餘：主係稅後純益增加所致。
- 2.現金流量比率：主係營業活動淨現金流入數大幅減少所致。
- 3.現金再投資比率：主係營業活動淨現金流入數大幅減少所致。

註1：101年度至105年度業經會計師查核簽證。

註2：106年03月31日業經會計師核閱。

註3：因營業活動為淨現金流出，故相關比率不予計算。

註4：計算公式如下：

1.財務結構

(1)負債占資產比率＝負債總額／資產總額。

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

2.償債能力

(1)流動比率＝流動資產／流動負債。

(2)速動比率＝（流動資產－存貨－預付費用）／流動負債。

(3)利息保障倍數＝所得稅及利息費用前純益／本期利息支出。

3.經營能力

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

(2)平均收現日數=365／應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率=銷貨成本／平均存貨額。

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

(5)平均銷貨日數=365／存貨週轉率。

(6)不動產、廠房及設備週轉率=銷貨淨額／平均不動產、廠房及設備淨額。

(7)總資產週轉率=銷貨淨額／平均資產總額。

4.獲利能力

(1)資產報酬率=〔稅後損益+利息費用×(1-稅率)〕／ 平均資產總額。

(2)權益報酬率=稅後損益／平均權益總額。

(3)純益率=稅後損益／銷貨淨額。

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

5.現金流量

(1)現金流量比率=營業活動淨現金流量／流動負債。

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

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

6.槓桿度：

(1)營運槓桿度=(營業收入淨額-變動營業成本及費用)／ 營業利益(註6)。

(2)財務槓桿度=營業利益／(營業利益-利息費用)。

註5：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

- 1.以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。
- 2.凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。
- 3.凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。
- 4.若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利(不論是否發放)應自稅後淨利減除或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註6：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

- 1.營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。
- 2.資本支出係指每年資本投資之現金流出數。
- 3.存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。
- 4.現金股利包括普通股及特別股之現金股利。
- 5.不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

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

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

2.個體財務報告：

分析項目 \ 年度		最近五年度財務分析(註1)					106年截至 03月31日
		101年	102年	103年	104年	105年	
財務結構	負債占資產比率(%)	71.27	71.23	66.09	66.16	66.72	-
	長期資金占不動產、廠房及設備比率(%)	4,054.08	5,040.97	5,923.56	5,088.99	5,393.52	-
償債能力	流動比率(%)	146.98	163.15	174.47	155.32	158.18	-
	速動比率(%)	10.40	13.80	16.91	10.90	14.28	-
	利息保障倍數(倍)	2.07	13.52	22.88	5.87	6.02	-
經營能力	應收款項週轉率(%)	24.03	10.73	19.49	14.65	21.81	-
	平均收現日數	15.19	34.01	18.72	24.91	16.73	-
	存貨週轉率(次)	0.09	0.12	0.24	0.16	0.14	-
	應付款項週轉率(次)	1.72	2.17	5.11	3.97	3.31	-
	平均銷貨日數	4,055.56	3,041.66	1,520.83	2,281.25	2,607.14	-
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	7.39	12.94	32.25	18.37	17.60	-
	總資產週轉率(次)	0.09	0.13	0.29	0.16	0.15	-
獲利能力	資產報酬率(%)	0.98	4.10	8.89	2.08	2.59	-
	權益報酬率(%)	1.50	13.34	27.21	4.97	6.43	-
	稅前純益占實收資本額比率(%)	3.40	25.21	60.56	15.70	17.68	-
	純益率(%)	5.63	30.09	29.47	10.39	13.96	-
	每股盈餘(元)	0.27	2.42	5.82	1.16	1.49	-
現金流量	現金流量比率(%)	註2	註2	0.91	8.64	2.35	-
	現金流量允當比率(%)	註2	註2	8.73	61.94	59.52	-
	現金再投資比率(%)	註2	註2	註2	3.56	註3	-
槓桿度	營運槓桿度	2.36	1.28	1.10	1.31	1.19	-
	財務槓桿度	-	1.15	1.05	1.27	1.21	-

最近二年度各項財務比率增減變動達20%以上變動原因：

- 1.速動比率：主係現金及約當現金大幅增加所致。
- 2.應收款項週轉率：主係應收帳款大幅減少所致。
- 3.平均收現日數：主係應收款項週轉率增加所致。
- 4.資產報酬率：主係稅後純益增加所致。
- 5.權益報酬率：主係稅後純益增加所致。
- 6.純益率：主係營業成本率降低所致。
- 7.每股盈餘：主係稅後純益增加所致。
- 8.現金流量比率：主係營業活動淨現金流入數大幅減少所致。

註1：101年度至105年度業經會計師查核簽證。

註2：因營業活動為淨現金流出，故相關比率不予計算。

註3：因計算式之分母或分子為負數，故不予計算。

註4：計算公式如下：

1.財務結構

(1)負債占資產比率＝負債總額／資產總額。

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

2.償債能力

(1)流動比率＝流動資產／流動負債。

(2)速動比率＝（流動資產－存貨－預付費用）／流動負債。

(3)利息保障倍數＝所得稅及利息費用前純益／本期利息支出。

3.經營能力

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

(2)平均收現日數＝365／應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率＝銷貨成本／平均存貨額。

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

(5)平均銷貨日數＝365／存貨週轉率。

(6)不動產、廠房及設備週轉率＝銷貨淨額／平均不動產、廠房及設備淨額。

(7)總資產週轉率＝銷貨淨額／平均資產總額。

4.獲利能力

(1)資產報酬率＝〔稅後損益＋利息費用×(1－稅率)〕／平均資產總額。

(2)權益報酬率＝稅後損益／平均權益總額。

(3)純益率＝稅後損益／銷貨淨額。

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

5.現金流量

(1)現金流量比率＝營業活動淨現金流量／流動負債。

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

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

6.槓桿度：

(1)營運槓桿度＝(營業收入淨額－變動營業成本及費用)／營業利益(註7)。

(2)財務槓桿度＝營業利益／(營業利益－利息費用)。

註5：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

- 1.以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。
- 2.凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。
- 3.凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。
- 4.若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利（不論是否發放）應自稅後淨利減除或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註6：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

- 1.營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。
- 2.資本支出係指每年資本投資之現金流出數。
- 3.存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。
- 4.現金股利包括普通股及特別股之現金股利。
- 5.不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

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

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

二、最近五年度財務分析－我國財務會計準則：

1.合併財務報表：

分析項目 \ 年度		最近五年度財務分析(註1)					106年截至 03月31日
		101年	102年	103年	104年	105年	
財務結構	負債占資產比率(%)	68.80	-	-	-	-	-
	長期資金占固定資產比率(%)	249.04	-	-	-	-	-
償債能力	流動比率(%)	157.87	-	-	-	-	-
	速動比率(%)	31.46	-	-	-	-	-
	利息保障倍數(倍)	6.82	-	-	-	-	-
經營能力	應收款項週轉率(次)	13.19	-	-	-	-	-
	平均收現日數	27.67	-	-	-	-	-
	存貨週轉率(次)	0.54	-	-	-	-	-
	應付款項週轉率(次)	4.77	-	-	-	-	-
	平均銷貨日數	675.93	-	-	-	-	-
	固定資產週轉率(次)	1.81	-	-	-	-	-
	總資產週轉率(次)	0.36	-	-	-	-	-
獲利能力	資產報酬率(%)	3.68	-	-	-	-	-
	股東權益報酬率(%)	9.42	-	-	-	-	-
	占實收資本比率(%)	營業利益	27.80	-	-	-	-
		稅前純益	24.93	-	-	-	-
	純益率(%)	8.02	-	-	-	-	-
	每股盈餘(元)	2.11	-	-	-	-	-
現金流量	現金流量比率(%)	註2	-	-	-	-	-
	現金流量允當比率(%)	8.44	-	-	-	-	-
	現金再投資比率(%)	註2	-	-	-	-	-
槓桿度	營運槓桿度	1.62	-	-	-	-	-
	財務槓桿度	1.18	-	-	-	-	-
最近二年度各項財務比率增減變動達20%以上變動原因：不適用。							

註1：101年度業經會計師查核簽證。

註2：營業活動為淨現金流出，故相關比率不予計算。

註3：計算公式如下：

1.財務結構

(1)負債占資產比率＝負債總額／資產總額。

(2)長期資金占固定資產比率＝（股東權益淨額＋長期負債）／固定資產淨額。

2.償債能力

(1)流動比率＝流動資產／流動負債。

(2)速動比率＝（流動資產－存貨－預付費用）／流動負債。

(3)利息保障倍數＝所得稅及利息費用前純益／本期利息支出。

3.經營能力

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

(2)平均收現日數＝365／應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率＝銷貨成本／平均存貨額。

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

(5)平均銷貨日數=365／存貨週轉率。

(6)固定資產週轉率=銷貨淨額／固定資產淨額。

(7)總資產週轉率=銷貨淨額／資產總額。

4.獲利能力

(1)資產報酬率=〔稅後損益+利息費用×(1-稅率)〕／平均資產總額。

(2)股東權益報酬率=稅後損益／平均股東權益淨額。

(3)純益率=稅後損益／銷貨淨額。

(4)每股盈餘=(稅後淨利-特別股股利)／加權平均已發行股數。(註4)

5.現金流量

(1)現金流量比率=營業活動淨現金流量／流動負債。

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

(3)現金再投資比率=(營業活動淨現金流量-現金股利)／(固定資產毛額+長期投資+其他資產+營運資金)。(註5)

6.槓桿度：

(1)營運槓桿度=(營業收入淨額-變動營業成本及費用)／營業利益(註6)。

(2)財務槓桿度=營業利益／(營業利益-利息費用)。

註4：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

- 1.以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。
- 2.凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。
- 3.凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。
- 4.若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利（不論是否發放）應自稅後淨利減除或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註5：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

- 1.營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。
- 2.資本支出係指每年資本投資之現金流出數。
- 3.存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。
- 4.現金股利包括普通股及特別股之現金股利。
- 5.固定資產毛額係指扣除累計折舊前的固定資產總額。

註6：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

2.個體財務報告：

分析項目 \ 年度		最近五年度財務分析(註1)					106年截至 03月31日
		101年	102年	103年	104年	105年	
財務結構	負債占資產比率(%)	66.82	-	-	-	-	-
	長期資金占固定資產比率(%)	3,299.17	-	-	-	-	-
償債能力	流動比率(%)	158.33	-	-	-	-	-
	速動比率(%)	13.83	-	-	-	-	-
	利息保障倍數(倍)	7.97	-	-	-	-	-
經營能力	應收款項週轉率(次)	42.06	-	-	-	-	-
	平均收現日數	8.67	-	-	-	-	-
	存貨週轉率(次)	0.12	-	-	-	-	-
	應付款項週轉率(次)	2.60	-	-	-	-	-
	平均銷貨日數	3,042	-	-	-	-	-
	固定資產週轉率(次)	9.17	-	-	-	-	-
	總資產週轉率(次)	0.13	-	-	-	-	-
獲利能力	資產報酬率(%)	4.10	-	-	-	-	-
	股東權益報酬率(%)	10.03	-	-	-	-	-
	占實收資本比率(%)	營業利益	20.38	-	-	-	-
		稅前純益	21.38	-	-	-	-
	純益率(%)	25.37	-	-	-	-	-
	每股盈餘(元)	2.11	-	-	-	-	-
現金流量	現金流量比率(%)	註2	-	-	-	-	-
	現金流量允當比率(%)	2.91	-	-	-	-	-
	現金再投資比率(%)	註2	-	-	-	-	-
槓桿度	營運槓桿度	1.20	-	-	-	-	-
	財務槓桿度	1.18	-	-	-	-	-

最近二年度各項財務比率增減變動達20%以上變動原因：不適用。

註1：101年度業經會計師查核簽證。

註2：營業活動為淨現金流出，故相關比率不予計算。

註3：計算公式如下：

1.財務結構

(1)負債占資產比率＝負債總額／資產總額。

(2)長期資金占固定資產比率＝（股東權益淨額＋長期負債）／固定資產淨額。

2.償債能力

(1)流動比率＝流動資產／流動負債。

(2)速動比率＝（流動資產－存貨－預付費用）／流動負債。

(3)利息保障倍數＝所得稅及利息費用前純益／本期利息支出。

3.經營能力

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

(2)平均收現日數＝365／應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率＝銷貨成本／平均存貨額。

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

括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。

(5)平均銷貨日數=365/存貨週轉率。

(6)固定資產週轉率=銷貨淨額/固定資產淨額。

(7)總資產週轉率=銷貨淨額/資產總額。

4.獲利能力

(1)資產報酬率=[稅後損益+利息費用×(1-稅率)]/平均資產總額。

(2)股東權益報酬率=稅後損益/平均股東權益淨額。

(3)純益率=稅後損益/銷貨淨額。

(4)每股盈餘=(稅後淨利-特別股股利)/加權平均已發行股數。(註4)

5.現金流量

(1)現金流量比率=營業活動淨現金流量/流動負債。

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

(3)現金再投資比率=(營業活動淨現金流量-現金股利)/(固定資產毛額+長期投資+其他資產+營運資金)。(註5)

6.槓桿度：

(1)營運槓桿度=(營業收入淨額-變動營業成本及費用)/營業利益(註6)。

(2)財務槓桿度=營業利益/(營業利益-利息費用)。

註4：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

- 1.以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。
- 2.凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。
- 3.凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。
- 4.若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利（不論是否發放）應自稅後淨利減除或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註5：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

- 1.營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。
- 2.資本支出係指每年資本投資之現金流出數。
- 3.存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。
- 4.現金股利包括普通股及特別股之現金股利。
- 5.固定資產毛額係指扣除累計折舊前的固定資產總額。

註6：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

三、一〇五年度監察人審查報告書

冠德建設股份有限公司監察人審查報告書

茲准

董事會造送本公司一〇五年度財務報表，業經安侯建業聯合會計師事務所簡蒂暖、張淑瑩會計師查核竣事，連同營業報告書及盈餘分配表等，經本監察人審查，認為尚無不符，爰依公司法第二一九條之規定，報請 鑒察。

此上

本公司一〇六年股東常會

監察人：馬銘嫻



監察人：陳 鳴



中 華 民 國 一 〇 六 年 三 月 三 十 日

四、一〇五年度合併財務報告

聲 明 書

本公司民國一〇五年度(自一〇五年一月一日至一〇五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：馬玉山



日 期：民國一〇六年三月二十七日



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 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)民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日(調整後)及一〇四年一月一日(調整後)之合併資產負債表，暨民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日(調整後)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一〇五年及一〇四年十二月三十一日(調整後)及一〇四年一月一日(調整後)之合併財務狀況，暨民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日(調整後)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規劃並執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與冠德集團保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對冠德集團民國一〇五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(四)建造合約及附註六(二十)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及土木建築工程承攬業等，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；為因應前述變動環境，管理當局已評估及判定相關收入及收款等控制作業，民國一〇五年度房地銷售收入5,283,143千元及工程合約收入5,178,568千元，故營業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。

本會計師對建造合約收入之查核程序包括：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。

二、在建工程投入與建造合約總成本

有關成本認列之會計政策請詳合併財務報告附註四(九)建造合約；累計已發生成本，請詳合併財務報告附註六(四)建造合約。

關鍵查核事項之說明：

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。而在建工程工程別之歸集累計錯誤將影響完工程度之計算；建造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；抽樣採購發包之樣本、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，取得當期與評估工程預算編製假設的相關資料，包括與業主的工程合約變動或設計變更等外部文件以確認工程預算已適時之編製與修正。另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(五)存貨。

關鍵查核事項之說明：

於民國一〇五年十二月三十一日，冠德集團存貨金額為26,283,185千元，佔總資產61%，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。

四、資產減損

有關資產減損之會計政策請詳合併財務報告附註四(十六)非金融資產減損；資產減損之假設及估計不確定性，請詳合併財務報告附註五(三)；資產減損損失之說明，請詳合併財務報告附註六(七)及(九)不動產、廠房及設備及無形資產。

關鍵查核事項之說明：

冠德集團百貨部門之部分店鋪，因業務無法開展，發生鉅額虧損，因此決定結束或縮減部分業務，且該不動產、廠房及設備及無形資產帳面金額係屬重大，因此，本會計師認為冠德集團不動產、廠房及設備及無形資產所作之減損評估，列為本年度查核最為重要事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：取得冠德集團自行評估之資產減損資料；評估現金產生單位區分、現金流量預測、折現率等是否允當；對於已結束營業之店鋪，評估所有資產之可回收價值若低於帳面價值是否提列適當之減損損失；本會計師亦評估冠德集團對資產減損有關財務報告揭露項目是否允當。

其他事項

冠德建設股份有限公司已編製民國一〇五年度及一〇四年度(調整後)之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則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，並負責形成集團查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對冠德集團民國一〇五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

簡蒂暖



會計師：

張淑瑩



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
民國一〇六年三月二十七日

冠德建設股份有限公司及其子公司

合併綜合損益表

民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	105年度		104年度(調整後)	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(四)及(二十))	\$11,689,095	100	10,760,103	100
5000 營業成本	<u>8,563,971</u>	<u>73</u>	<u>7,864,970</u>	<u>73</u>
營業毛利	<u>3,125,124</u>	<u>27</u>	<u>2,895,133</u>	<u>27</u>
營業費用：				
6100 推銷費用	197,787	2	300,611	3
6200 管理費用	<u>1,425,184</u>	<u>12</u>	<u>1,274,509</u>	<u>12</u>
	<u>1,622,971</u>	<u>14</u>	<u>1,575,120</u>	<u>15</u>
營業淨利	<u>1,502,153</u>	<u>13</u>	<u>1,320,013</u>	<u>12</u>
營業外收入及支出：				
7010 其他收入(附註六(廿一))	12,769	-	18,930	-
7020 其他利益及損失(附註六(廿一))	(303,756)	(3)	(45,014)	-
7050 財務成本(附註六(廿一))	(236,121)	(2)	(237,901)	(2)
7060 採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	<u>1,094</u>	<u>-</u>	<u>110</u>	<u>-</u>
	<u>(526,014)</u>	<u>(5)</u>	<u>(263,875)</u>	<u>(2)</u>
7900 繼續營業部門稅前淨利	976,139	8	1,056,138	10
7950 減：所得稅費用(附註六(十六))	<u>163,259</u>	<u>1</u>	<u>349,234</u>	<u>3</u>
本期淨利	<u>812,880</u>	<u>7</u>	<u>706,904</u>	<u>7</u>
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	(1,453)	-	(2,840)	-
8349 與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
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	(27,784)	-	(5,297)	-
8399 與可能重分類至損益之項目相關之所得稅	-	-	-	-
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	<u>(29,237)</u>	<u>-</u>	<u>(8,137)</u>	<u>-</u>
本期綜合損益總額	<u>\$ 783,643</u>	<u>7</u>	<u>698,767</u>	<u>7</u>
本期淨利歸屬於：				
8610 母公司業主	\$ 735,690	6	573,831	6
8620 非控制權益	<u>77,190</u>	<u>1</u>	<u>133,073</u>	<u>1</u>
	<u>\$ 812,880</u>	<u>7</u>	<u>706,904</u>	<u>7</u>
綜合損益總額歸屬於：				
8710 母公司業主	\$ 711,456	6	568,536	6
8720 非控制權益	<u>72,187</u>	<u>1</u>	<u>130,231</u>	<u>1</u>
	<u>\$ 783,643</u>	<u>7</u>	<u>698,767</u>	<u>7</u>
9750 基本每股盈餘(元)(附註六(十八))	\$ 1.49		1.16	
9850 稀釋每股盈餘(元)(附註六(十八))	\$ 1.49		1.16	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：馬玉山



經理人：洪錦欽



會計主管：張淑蓮



冠德建設股份有限公司及其子公司

合併權益變動表

民國一〇五年及一〇四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	普 通 股 本	資 本 公 積	法定盈 餘公積	特別盈 餘公積	保留盈餘		其他權益項目 國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	庫藏股票	歸屬於母 公司業主 權益總計	非控制 權益	權益總計
					未分配 盈餘	合計					
\$	5,037,910	1,318,349	1,184,919	-	4,265,681	5,450,600	2,789	(71,196)	11,738,452	1,637,293	13,375,745
	-	-	-	-	12,512	12,512	-	-	12,512	24,093	36,605
	5,037,910	1,318,349	1,184,919	-	4,278,193	5,463,112	2,789	(71,196)	11,750,964	1,661,386	13,412,350
	-	-	-	-	573,831	573,831	-	-	573,831	133,073	706,904
	-	-	-	-	(845)	(845)	(4,450)	-	(5,295)	(2,842)	(8,137)
	-	-	-	-	572,986	572,986	(4,450)	-	568,536	130,231	698,767
	-	-	287,350	-	(287,350)	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	(1,007,582)	(1,007,582)	-	-	(1,007,582)	-	(1,007,582)
	-	21,251	-	-	-	-	-	-	21,251	-	21,251
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(104,585)	(104,585)
	5,037,910	1,339,600	1,472,269	-	3,556,247	5,028,516	(1,661)	(71,196)	11,333,169	1,687,032	13,020,201
	-	-	-	-	735,690	735,690	-	-	735,690	77,190	812,880
	-	-	-	-	(891)	(891)	(23,343)	-	(24,234)	(5,003)	(29,237)
	-	-	-	-	734,799	734,799	(23,343)	-	711,456	72,187	783,643
	-	-	57,232	-	(57,232)	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	1,661	(1,661)	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	(503,791)	(503,791)	-	-	(503,791)	-	(503,791)
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	877	-	-	-	-	-	-	877	1,691	2,568
	-	10,626	-	-	-	-	-	-	10,626	-	10,626
	-	-	-	-	(409)	(409)	-	-	(409)	409	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(69,778)	(69,778)
\$	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

民國一〇五年十二月三十一日餘額

民國一〇四年一月一日餘額
追溯適用及追溯重編之影響數(附註十二(二))

期初調整後餘額

本期淨利

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

盈餘指撥及分配：

提列法定盈餘公積

普通股現金股利

發放予子公司股利調整資本公積

非控制權益增減

民國一〇四年十二月三十一日餘額

本期淨利

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

盈餘指撥及分配：

提列法定盈餘公積

提列特別盈餘公積

普通股現金股利

其他資本公積變動：

採用權益法認列之關聯企業及合資之變動數

發放予子公司股利調整資本公積

採用權益法認列之關聯企業及合資之變動數

非控制權益增減



董事長：馬玉山



經理人：洪錦欽

(請詳閱後附合併財務報告附註)



會計主管：張淑蓮

冠德建設股份有限公司及其子公司

合併現金流量表

民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	105年度	104年度(調整後)
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 976,139	1,056,138
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	250,187	257,847
攤銷費用	19,727	17,876
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(益)損	(8,869)	7,306
利息費用	236,121	237,901
利息收入	(9,632)	(14,135)
股利收入	(3,137)	(4,795)
採用權益法認列之關聯企業及合資利益之份額	(1,094)	(110)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	9,121	733
其他損失	-	619
減損損失	268,912	65,000
金融資產減損損失	-	222
長期預付租金攤銷	1,578	1,578
收益費損項目合計	762,914	570,042
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	-	11,151
應收票據(增加)減少	(49,813)	206,441
應收帳款減少(增加)	207,165	(281,897)
應收建造合約款減少	96,009	18,221
其他應收款(增加)減少	(22,683)	198,794
存貨(增加)減少	(222,642)	508,573
預付款項(增加)減少	(101,487)	27,336
預付退休金增加	(741)	(605)
其他金融資產-流動(增加)減少	(262,619)	384,128
其他流動資產(增加)減少	(4,662)	10,885
其他非流動資產增加	(6)	(2,346)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(361,479)	1,080,681
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據減少	(7,572)	(72,724)
應付帳款增加	504,837	374,579
應付建造合約款(減少)增加	(189,929)	300,655
其他應付款項增加	223,061	21,307
負債準備增加(減少)	7,032	(1,008)
員工福利負債準備增加	14,898	2,189
預收款項減少	(344,364)	(541,073)
其他流動負債(減少)增加	(48,379)	38,163
淨確定福利負債(減少)增加	(53)	44
其他非流動負債減少	(16,336)	(16,868)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	143,195	105,264
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(218,284)	1,185,945
調整項目合計	544,630	1,755,987
營運產生之現金流入	1,520,769	2,812,125
支付之所得稅	(333,157)	(200,498)
營業活動之淨現金流入	1,187,612	2,611,627

冠德建設股份有限公司及其子公司

合併現金流量表(續)

民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	105年度	104年度(調整後)
投資活動之現金流量：		
取得採用權益法之投資	(11,000)	-
取得不動產、廠房及設備	(563,998)	(225,176)
處分不動產、廠房及設備	98	3,179
取得無形資產	(20,087)	(33,579)
其他金融資產－非流動(增加)減少	(27,003)	1,969
預付設備款增加	(19,705)	(11,188)
收取之利息	6,212	14,086
收取之股利	3,137	4,795
投資活動之淨現金流出	(632,346)	(245,914)
籌資活動之現金流量：		
舉借短期借款	8,326,900	5,598,987
償還短期借款	(6,819,940)	(4,808,188)
舉借應付短期票券	2,500,000	2,800,000
償還應付短期票券	(2,450,000)	(2,830,000)
發行公司債	1,500,000	-
贖回或買回公司債	(2,000,000)	(1,000,000)
舉借長期借款	340,538	-
償還長期借款	(212,600)	(137,600)
存入保證金增加	14,004	3,773
長期應付租賃款	(90)	-
發放現金股利	(493,165)	(986,331)
支付之利息	(498,029)	(549,893)
非控制權益變動	(69,778)	(104,585)
籌資活動之淨現金流入(出)	137,840	(2,013,837)
匯率變動對現金及約當現金之影響	(11,625)	(5,265)
本期現金及約當現金增加數	681,481	346,611
期初現金及約當現金餘額	3,382,544	3,035,933
期末現金及約當現金餘額	\$ 4,064,025	3,382,544

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：馬玉山



經理人：洪錦欽



會計主管：張淑蓮



冠德建設股份有限公司及其子公司
合併財務報告附註
民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日
(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一〇六年三月二十七日經董事會通過。

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國際財務報導準則之影響

依據金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)民國一〇五年七月十八日金管證審字第1050026834號令，公開發行以上公司應自民國一〇六年起全面採用經金管會認可並發布生效之國際會計準則理事會(以下稱理事會)於民國一〇五年一月一日前發布，並於民國一〇六年一月一日生效之國際財務報導準則編製財務報告。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	理事會發布 之生效日
國際財務報導準則第10號、國際財務報導準則第12號及國際會計準則第28號之修正「投資個體：適用合併報表例外規定」	2016年1月1日
國際財務報導準則第11號之修正「取得聯合營運權益之會計處理」	2016年1月1日
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	2016年1月1日
國際會計準則第1號之修正「揭露倡議」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號之修正「農業：生產性植物」	2016年1月1日
國際會計準則第19號之修正「確定福利計畫：員工提撥」	2014年7月1日
國際會計準則第27號之修正「單獨財務報表之權益法」	2016年1月1日
國際會計準則第36號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014年1月1日
國際會計準則第39號之修正「衍生工具之約務更替與避險會計之持續適用」	2014年1月1日
2010-2012及2011-2013週期之年度改善	2014年7月1日
2012-2014年國際財務報導年度改善	2016年1月1日

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布 之生效日
國際財務報導解釋第21號「公課」	2014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：

1. 國際會計準則第三十六號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」

該準則新增當個別資產或現金產生單位已於當期認列或迴轉減損損失，且可回收金額係基於公允價值減處分成本者，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。合併公司將依該準則增加相關揭露。

(二) 金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列理事會已發布及修訂但尚未經金管會認可之準則及解釋。截至本合併財務報告發布日止，除國際財務報導準則第九號及第十五號業經金管會通過自一〇七年一月一日生效外，金管會尚未發布其他準則生效日。

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9號「金融工具」	2018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15號「客戶合約之收入」	2018年1月1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15號之修正「國際財務報導準則第15號之闡釋」	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「因未實現損失所產生遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
國際財務報導準則第4號「保險合約」之修正(適用國際財務報導準則第9號「金融工具」及國際財務報導準則第4號「保險合約」)	2018年1月1日
2014-2016年國際財務報導年度改善：	
國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	2017年1月1日
國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」及國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」	2018年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易及預收付對價」	2018年1月1日
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉換」	2018年1月1日

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
2014.5.28	國際財務報導準則第15號「客	新準則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，將取代現行國際會計準則第18號「收入」及國際會計準則第11號「建造合約」以及其他收入相關的解釋。 2016.4.12發布修正規定闡明下列項目：辨認履約義務、主理人及代理人之考量、智慧財產之授權及過渡處理。
2016.4.12	戶合約之收入」	
2013.11.19	國際財務報導準則第9號「金	新準則將取代國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」，主要修正如下： • 分類及衡量：金融資產係按合約現金流量之特性及企業管理資產之經營模式判斷，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。另指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債，其歸因於信用風險之公允價值變動數係認列於其他綜合損益。 • 減損：新預期損失模式取代現行已發生損失模式。 • 避險會計：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。
2014.7.24	融工具」	

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
2016.1.13	國際財務報導準則第16號「租賃」	新準則將租賃之會計處理修正如下： • 承租人所簽訂符合租賃定義之所有合約均應於資產負債表認列使用權資產及租賃負債。租賃期間內租賃費用則係以使用權資產折舊金額加計租賃負債之利息攤提金額衡量。 • 出租人所簽訂符合租賃定義之合約則應分類為營業租賃及融資租賃，其會計處理與國際會計準則第17號「租賃」類似。

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) 依公允價值衡量之備供出售金融資產；及
- (3) 淨確定福利負債(或資產)，係依退休基金資產之公允價值減除確定福利義務現值及附註六(十五)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。

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)合併基礎

1.合併財務報告編製原則

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

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

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

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

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
			105.12.31	104.12.31	
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
"	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	子公司名稱	業務 性質	所持股權百分比		說 明
			105.12.31	104.12.31	
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)(註)	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：因冠友生活(股)公司民國一〇五年度現金增資，由冠誠生活(股)公司持有96.30%，

另環球購物中心(股)公司未按持股比例認列致持股比例由100%降為3.70%。

3. 未列入合併財務報告之子公司：無。

(四) 外 幣

1. 外幣交易

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。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。

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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

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。

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」。

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) 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。

(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。

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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。

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。

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。

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。

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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，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。

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.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。

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 | 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。

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 | 12～16年 |
| (3)電腦軟體 | 2～5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。

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。

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

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

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。

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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。

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. 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。

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

(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。

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(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

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

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

會計政策涉及重大判斷，且對本合併財務報告已認列金額有重大影響之資訊如下：

(一)投資性不動產之分類

合併公司因意圖獲得長期資本增值或賺取租金，故將此資產認列為投資性不動產，而未列於存貨(待售房地)項下，請詳附註六(八)。

(二)租賃之分類

合併公司承租屏東農田水利會之屏東公園段之土地及台北市民生段之土地地上權。由於土地所有權並未移轉，且合併公司未承擔該土地之剩餘價值。依此，合併公司認定該租賃係營業租賃，請詳附註六(十四)。

(三)佣金收入主理人與代理人之判斷

有關佣金收入交易，合併公司所扮演角色係代理人而非委託人，考量之判斷因素如下：

- 1.合併公司未取得商品所有權，且不負該商品銷售之責任。
- 2.該項收入雖係由合併公司向最終客戶收款，惟信用風險係由該商品之供應商承擔。

佣金收入請詳附註六(二十)。

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)應收帳款之減損評估

當有客觀證據顯示減損跡象時，合併公司考量未來現金流量之估計。減損損失之金額係參考客戶過去拖欠記錄、分析其目前財務狀況及依據對客戶之應收帳款帳齡分析等因素，以該資產之帳面金額及估計未來現金流量按該金融資產之原始有效利率折現之現值間的差額衡量。若未來實際現金流量少於預期，可能會產生重大減損損失。減損提列情形請詳附註六(三)。

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)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，合併公司評估報導日存貨因無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依當時市場情況為估計基礎，故可能因產業受政治、經濟及房地稅制改革而產生重大變動。存貨評價估列情形請詳附註六(五)。

(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(七)及(九)。

(四)確定福利義務之衡量

確定福利退休計畫應認列之確定福利成本及淨確定福利負債(資產)係使用預計單位福利法進行精算評價，其採用之精算假設包括折現率、員工離職率及未來薪資增加率等，若該等假設因市場與經濟情況之改變而有所變動，可能會重大影響認列之費用與負債金額。精算所採用之重大精算假設說明及敏感度分析請詳附註六(十五)。

(五)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貨收入成長、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(十六)。

(六)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。

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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(八)，投資性不動產。
- 2.附註六(廿二)，金融工具。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	105.12.31	104.12.31
現金及零用金	\$ 16,123	11,283
銀行存款		
支票存款	1,637,057	1,828,017
活期存款	1,070,217	1,389,106
定期存款	72,528	39,420
約當現金	1,268,100	114,718
	<u>\$ 4,064,025</u>	<u>3,382,544</u>

上述約當現金到期區間分別為一〇六年一月及一〇五年一月，利率區間分別為0.45%~0.48%及0.42%~0.43%。

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(廿二)。

(二)金融資產

1.透過損益按公允價值衡量明細如下：

	105.12.31	104.12.31
上市櫃股票	\$ 69,644	61,452
基 金	17,565	16,889
小 計	87,209	78,341
備供出售金融資產	6,000	6,000
以成本衡量之金融資產	1,181	1,181
合 計	<u>\$ 94,390</u>	<u>85,522</u>
流 動	\$ 87,209	78,341
非 流 動	7,181	7,181
合 計	<u>\$ 94,390</u>	<u>85,522</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.按公允價值再衡量認列於損益之金額請詳附註六(廿一)。
- 3.合併公司已於附註六(廿二)揭露與金融工具相關之信用、貨幣及利率暴險。
- 4.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。
- 5.合併公司於民國一〇四年十二月三十一日，因匯頂電腦(股)公司連年虧損且營運情況迄今尚未好轉，經評估後對所持有「以成本衡量之金融資產」之股票投資認列222千元之減損損失。另民國一〇五年度並無提列減損損失之情形。
- 6.民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，合併公司之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。
- 7.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	105年度		104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%	\$ -	6,964	-	6,145
下跌10%	\$ -	(6,964)	-	(6,145)

(三)應收票據、帳款及其他應收款

	105.12.31	104.12.31(調整後)
應收票據	\$ 92,234	42,421
應收帳款	1,261,095	1,482,824
其他應收款	81,545	72,633
減：備抵呆帳	-	(3,271)
	<u>\$ 1,434,874</u>	<u>1,594,607</u>

合併公司已逾期但未減損應收款項之帳齡分析如下：

	105.12.31	104.12.31
逾期超過一年	<u>\$ -</u>	<u>3,271</u>

合併公司民國一〇五年度及一〇四年度之應收票據、應收帳款及其他應收款備抵呆帳變動表如下：

	105年度	104年度
1月1日餘額	\$ 3,271	3,271
本期迴轉之金額	(3,271)	-
12月31日期末餘額	<u>\$ -</u>	<u>3,271</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)

合併公司認為基於歷史違約率評估，未逾期之應收帳款無須提列備抵呆帳。應收帳款餘額多屬與合併公司具有良好付款紀錄之客戶群。

應收款項之備抵呆帳或累計減損科目係用於記錄壞帳費用或減損損失，惟若合併公司確信相關款項可能無法回收者，則於認為款項無法收回時，逕將備抵呆帳或累計減損沖轉金融資產。合併公司於民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日之應收款項並無任何回收性減損。

上述應收帳款包含業主為確保工程進度於付款時先扣5%至10%之已開立帳單保留款。工程保留款不計息，將於個別建造合約之保留期間結束時收回。該保留期間即合併公司之正常營業週期，通常超過一年。建造合約之相關說明請詳附註六(四)。於民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日依工程契約規定及估計工程進度，預計應收工程保留款之收回情形如下：

<u>預計收回年度</u>	<u>105.12.31</u>	<u>104.12.31</u>
未來一年內	\$ 168,706	285,185
未來一年以後	518,624	255,921
	<u><u>\$ 687,330</u></u>	<u><u>541,106</u></u>

截至民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，合併公司之應收款項均未有提供質押擔保之情形。

(四)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>105年度</u>	<u>104年度</u>
當期認列為收入之合約收入金額	<u><u>\$ 5,178,568</u></u>	<u><u>4,077,837</u></u>
	<u>105.12.31</u>	<u>104.12.31</u>
累計已發生成本(含與未來活動有關之合約成本)	\$ 6,376,795	4,669,743
加：累計已認列工程總利益(損失)	430,468	155,346
累計已發生成本及已認列利潤(減除已認列損失)	6,807,263	4,825,089
減：累計工程進度請款金額	(6,487,921)	(4,599,667)
因合約工作列報為資產之應收客戶帳款總額	<u><u>\$ 430,068</u></u>	<u><u>526,077</u></u>
因合約工作列報為負債之應付客戶帳款總額	<u><u>\$ 110,726</u></u>	<u><u>300,655</u></u>
累計已收取之預收款	<u><u>\$ 50,483</u></u>	<u><u>114,468</u></u>
建造合約之工程保留款	<u><u>\$ 517,301</u></u>	<u><u>301,186</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)

(五)存 貨

	105.12.31	104.12.31(調整後)
存貨－買賣業	\$ 22,200	21,406
存貨－建設業		
預付房地款	11,205	22,745
營建用地	4,846,770	4,953,028
在建房地	17,505,731	18,006,970
待售房地	3,919,479	2,818,902
小計	26,283,185	25,801,645
合計	\$ 26,305,385	25,823,051

民國一〇五年度因存貨沖減至淨變現價值認列存貨跌價損失4,868千元；民國一〇四年度因淨變現價值增加或出售而減少認列之銷貨成本為1,191千元。

民國一〇五年度及一〇四年度，合併公司在建房地分別依2.255%及2.395%之資本化利率計算，其利息資本化之金額，請詳附註六(廿一)。

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，合併公司將待售之法定車位信託予他人之金額分別為27,856千元及28,118千元。

截至民國一〇五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490,784千元，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	105.12.31
100F	\$ 1,045
101D	6,409
960B	286,989
960C	166,658
990C	29,683
	\$ 490,784

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)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	
		105.12.31	104.12.31
根基營造	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.根基營造之彙總性財務資訊：

	105.12.31	104.12.31(調整後)
流動資產	\$ 5,057,908	4,598,855
非流動資產	392,164	344,518
流動負債	(3,173,455)	(2,798,192)
非流動負債	(62,873)	(58,021)
淨資產	<u>\$ 2,213,744</u>	<u>2,087,160</u>
非控制權益期末帳面金額	<u>\$ 976,377</u>	<u>953,447</u>
	105度	104度(調整後)
營業收入	<u>\$ 8,313,902</u>	<u>5,859,405</u>
本期淨利	\$ 204,498	134,387
其他綜合損益	25,554	(98,863)
綜合損益總額	<u>\$ 230,052</u>	<u>35,524</u>
歸屬於非控制權益之本期淨利	<u>\$ 91,578</u>	<u>119,366</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	<u>\$ 91,016</u>	<u>117,371</u>
營業活動現金流量	\$ 225,767	305,250
投資活動現金流量	(14,166)	917
籌資活動現金流量	(106,036)	(209,053)
現金及約當現金增加數	<u>\$ 105,565</u>	<u>97,114</u>
支付予非控制權益之股利	<u>\$ 69,778</u>	<u>104,585</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)

(七)不動產、廠房及設備

合併公司民國一〇五年度及一〇四年度不動產、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105年1月1日餘額	\$ 3,567,078	4,368,926	1,122,829	269,441	27,398	9,355,672
增添	-	4,611	34,735	11,867	465,340	516,553
處分及報廢	-	-	(11,659)	(260)	-	(11,919)
自未完工程轉入(出)	-	4,375	107,298	13,747	(125,420)	-
自預付設備款轉入	-	-	-	10,203	-	10,203
與其他應付款沖轉	-	-	(33,697)	-	-	(33,697)
轉至無形資產	-	-	-	-	(2,356)	(2,356)
應收專櫃裝潢款沖轉	-	-	14,564	-	-	14,564
匯率變動之影響	-	-	-	(480)	(15,888)	(16,368)
其他	-	8,079	-	-	-	8,079
民國105年12月31日餘額	<u>\$ 3,567,078</u>	<u>4,385,991</u>	<u>1,234,070</u>	<u>304,518</u>	<u>349,074</u>	<u>9,840,731</u>
民國104年1月1日餘額	\$ 3,567,078	4,363,731	938,550	245,490	34,424	9,149,273
增添	-	1,909	20,313	17,727	242,141	282,090
處分	-	-	(3,653)	(8,949)	-	(12,602)
自未完工程轉入(出)	-	3,286	135,970	13,231	(152,487)	-
自預付設備款轉入	-	-	31,649	1,945	(33,242)	352
轉列其他損失	-	-	-	-	(619)	(619)
與其他應付款沖轉	-	-	-	-	(19,801)	(19,801)
轉至無形資產	-	-	-	-	(1,069)	(1,069)
應收專櫃裝潢款沖轉	-	-	-	-	(41,925)	(41,925)
匯率變動之影響	-	-	-	(3)	(24)	(27)
民國104年12月31日餘額	<u>\$ 3,567,078</u>	<u>4,368,926</u>	<u>1,122,829</u>	<u>269,441</u>	<u>27,398</u>	<u>9,355,672</u>
折舊及減損損失：						
民國105年1月1日餘額	\$ -	1,170,286	354,049	130,129	-	1,654,464
本年度折舊	-	137,577	71,332	36,223	-	245,132
處分及報廢	-	-	(2,616)	(84)	-	(2,700)
減損損失	-	-	200,980	37,319	7,083	245,382
匯率變動之影響	-	-	-	(63)	-	(63)
其他	-	8,079	-	-	-	8,079
民國105年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>1,315,942</u>	<u>623,745</u>	<u>203,524</u>	<u>7,083</u>	<u>2,150,294</u>
民國104年1月1日餘額	\$ -	1,036,436	211,912	97,012	-	1,345,360
本年度折舊	-	133,850	78,964	39,980	-	252,794
減損損失	-	-	65,000	-	-	65,000
處分及報廢	-	-	(1,827)	(6,863)	-	(8,690)
民國104年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>1,170,286</u>	<u>354,049</u>	<u>130,129</u>	<u>-</u>	<u>1,654,464</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)

	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
帳面價值：						
民國105年12月31日	\$ 3,567,078	3,070,049	610,325	100,994	341,991	7,690,437
民國104年12月31日	\$ 3,567,078	3,198,640	768,780	139,312	27,398	7,701,208

1.減損損失

合併公司因新竹市世博臺灣館暨風城文創館及新左營車站商場因業務無法開展，發生鉅額虧損，其中新竹市世博臺灣館暨風城文創館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，估計可回收金額低於帳面金額，故於民國一〇五年度及一〇四年度分別提列245,382千元及65,000千元之減損損失，提列減損損失情形請詳附註六（廿一）之說明。

2.建造中之財產、廠房及設備

民國一〇五年度，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1,176千元。

3.民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日已作為長期借款、應付公司債及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(八)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105年12月31日餘額	\$ 433,764	256,787	690,551
民國104年1月1日餘額	\$ 433,764	256,194	689,958
自存貨轉入	-	593	593
民國104年12月31日餘額	\$ 433,764	256,787	690,551
折舊及減損損失：			
民國105年1月1日餘額	\$ 25,867	41,889	67,756
本年度折舊	-	5,055	5,055
民國105年12月31日餘額	\$ 25,867	46,944	72,811
民國104年1月1日餘額	\$ 25,867	36,836	62,703
本年度折舊	-	5,053	5,053
民國104年12月31日餘額	\$ 25,867	41,889	67,756

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

	土地及改良物	房屋及建築	總 計
帳面金額：			
民國105年12月31日	\$ <u>407,897</u>	<u>209,843</u>	<u>617,740</u>
民國104年12月31日	\$ <u>407,897</u>	<u>214,898</u>	<u>622,795</u>
公允價值：			
民國105年12月31日			\$ <u>1,294,788</u>
民國104年12月31日			\$ <u>1,201,965</u>

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。民國一〇五年度及一〇四年度所採用之收益率區間分別為0.55%~1.89%及1.08%~1.88%。

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，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。

(九)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	其他(授權金)	總計
成 本：					
民國105年1月1日餘額	\$ 73,247	3,000	61,625	7,221	145,093
單獨取得	-	-	20,087	-	20,087
自預付款項轉入	-	-	7,113	-	7,113
自不動產、廠房及設備轉入	-	-	2,356	-	2,356
匯率變動影響數	-	-	(464)	-	(464)
民國105年12月31日餘額	\$ <u>73,247</u>	<u>3,000</u>	<u>90,717</u>	<u>7,221</u>	<u>174,185</u>
民國104年1月1日餘額	\$ 48,247	3,000	45,411	5,221	101,879
單獨取得	25,000	-	6,579	2,000	33,579
自預付款項轉入	-	-	8,571	-	8,571
自不動產、廠房及設備轉入	-	-	1,069	-	1,069
匯率變動影響數	-	-	(5)	-	(5)
民國104年12月31日餘額	\$ <u>73,247</u>	<u>3,000</u>	<u>61,625</u>	<u>7,221</u>	<u>145,093</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)

	特許權	商標及專利權	電腦軟體	其他(授權金)	總計
攤銷及減損損失：					
民國105年1月1日餘額	\$ 17,702	962	32,066	4,988	55,718
本期攤銷	4,113	161	13,220	2,233	19,727
減損損失	13,093	1,694	2,610	-	17,397
匯率變動影響數	-	-	(47)	-	(47)
民國105年12月31日餘額	<u>\$ 34,908</u>	<u>2,817</u>	<u>47,849</u>	<u>7,221</u>	<u>92,795</u>
民國104年1月1日餘額	\$ 13,579	704	21,812	1,747	37,842
本期攤銷	4,123	258	10,254	3,241	17,876
民國104年12月31日餘額	<u>\$ 17,702</u>	<u>962</u>	<u>32,066</u>	<u>4,988</u>	<u>55,718</u>
帳面價值：					
民國105年12月31日	<u>\$ 38,339</u>	<u>183</u>	<u>42,868</u>	<u>-</u>	<u>81,390</u>
民國104年12月31日	<u>\$ 55,545</u>	<u>2,038</u>	<u>29,559</u>	<u>2,233</u>	<u>89,375</u>

1. 攤銷費用

民國一〇五年度及一〇四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：

	105年度	104年度
營業費用	<u>\$ 19,727</u>	<u>17,876</u>

2. 減損損失

合併公司因新竹市世博臺灣館暨風城文創館業務無法開展，連年發生鉅額虧損，於民國一〇五年六月三十日發函予新竹市政府終止營運移轉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，估計可回收金額低於帳面金額，故於民國一〇五年度提列17,397千元之減損損失，提列減損損失情形請詳附註六(廿一)之說明。

3. 擔保

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，合併公司均未有提供作質押擔保之情形。

(十) 應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

105.12.31		
	利率區間	金額
應付商業本票	1.74%~2.04%	<u>\$ 199,094</u>
104.12.31		
	利率區間	金額
應付商業本票	2.04%	<u>\$ 149,989</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其子公司合併財務報告附註(續)

(十一)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：

105.12.31				
	幣別	利率區間	到期年度	金 額
擔保銀行借款	台幣	1.78%~2.75%	106~115	\$ 15,928,484
無擔保銀行借款	台幣	1.48%~2.96%	106~112	2,217,500
合 計				<u>\$ 18,145,984</u>
流 動				\$ 15,182,871
非 流 動				2,963,113
合 計				<u>\$ 18,145,984</u>

104.12.31				
	幣別	利率區間	到期年度	金 額
擔保銀行借款	台幣	1.65%~3.00%	105~115	\$ 14,302,836
無擔保銀行借款	台幣	1.73%~2.68%	105~111	2,207,500
合 計				<u>\$ 16,510,336</u>
流 動				\$ 13,635,511
非 流 動				2,874,825
合 計				<u>\$ 16,510,336</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其子公司合併財務報告附註(續)

民國一〇五年十二月三十一日子公司違反借款合同財務比率條件，依約規定應於民國一〇六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。

(十二)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>105.12.31</u>	<u>104.12.31</u>
有擔保普通公司債-非流動	\$ 5,500,000	6,000,000
減：一年內到期	<u>(1,000,000)</u>	<u>(2,000,000)</u>
合 計	<u>\$ 4,500,000</u>	<u>4,000,000</u>

合併公司於民國一〇五年度發行普通公司債為1,500,000千元，票面利率為1.05%，發行期間為五年。另民國一〇四年度均未發行公司債。

(十三)負債準備

	<u>保 固</u>
民國105年1月1日餘額	\$ 49,112
當期新增之負債準備	14,185
當期使用之負債準備	<u>(7,153)</u>
民國105年12月31日餘額	<u>\$ 56,144</u>
民國104年1月1日餘額	\$ 50,120
當期新增之負債準備	6,015
當期使用之負債準備	<u>(7,023)</u>
民國104年12月31日餘額	<u>\$ 49,112</u>

民國一〇五年度及一〇四年度合併公司之保固負債準備主要與工程承攬相關，保固負債準備係依據各類工程歷史保固資料估計，合併公司預期該負債多於工程驗收之一年後發生。

(十四)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>105.12.31</u>	<u>104.12.31</u>
一年內	\$ 430,716	392,616
一年至五年	1,718,996	1,918,473
五年以上	<u>6,013,890</u>	<u>7,067,067</u>
	<u>\$ 8,163,602</u>	<u>9,378,156</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)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。
- (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，營運期共十二年，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；惟合併公司提前於民國一〇五年六月三十日發函新竹市政府終止投資契約，並於同年七月十一日獲新竹市政府同意。因終止而產生之相關損失請詳附註六(七)、(九)及(廿一)。
- (4)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%。
- (5)合併公司向房地產開發商天津御河沿置業有限公司承租其規劃興建之商場，租賃期間為點交後起算二十年。
- (6)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。
- (7)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，租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百分比計算取高者支付營運權利金。
- (8)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。
- (9)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，租賃期間五十年，租賃期滿得延長二十年，每年租金係按當年度申報地價3%支付。
於民國一〇五年度及一〇四年度，營業租賃列報於損益之費用分別為218,664千元及136,693千元。

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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(八)。不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款情形如下：

	<u>105.12.31</u>	<u>104.12.31</u>
一年內	\$ 15,499	10,208
一年至五年	54,534	38,513
五年以上	<u>24,099</u>	<u>13,756</u>
	<u>\$ 94,132</u>	<u>62,477</u>

民國一〇五年度及一〇四年度由投資性不動產產生之租金收入分別為12,471千元及12,367千元；另尚無發生重大維護及保養費用。

(十五) 員工福利

1. 確定福利計畫

合併公司確定福利義務現值與計畫資產公允價值之調節如下：

	<u>105.12.31</u>	<u>104.12.31</u>
確定福利義務現值	\$ 51,619	55,593
計畫資產之公允價值	<u>(36,788)</u>	<u>(40,859)</u>
淨確定福利義務(資產)負債	<u>\$ 14,831</u>	<u>14,734</u>

合併公司員工福利負債明細如下：

	<u>105.12.31</u>	<u>104.12.31</u>
短期帶薪假負債	<u>\$ 34,158</u>	<u>19,260</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36,788千元。勞工退休基金資產運用之資料包括基金收益率以及基金資產配置，請詳勞動部勞動基金運用局網站公布之資訊。

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(2)確定福利義務現值之變動

合併公司民國一〇五年度及一〇四年度確定福利義務現值變動如下：

	105年度	104年度
1月1日確定福利義務	\$ 55,593	52,577
當期服務成本及利息	749	947
淨確定福利負債(資產)再衡量數		
一因財務假設變動所產生之精算損益	938	2,368
一經驗調整	(340)	620
計畫已支付之福利	(5,321)	(919)
12月31日確定福利義務	<u>\$ 51,619</u>	<u>55,593</u>

(3)計畫資產公允價值之變動

合併公司民國一〇五年度及一〇四年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

	105年度	104年度
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 40,859	39,664
利息收入	536	733
淨確定福利負債(資產)再衡量數		
一計畫資產報酬(不含當期利息)	(179)	394
已提撥至計畫之金額	893	987
計畫已支付之福利	(5,321)	(919)
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ 36,788</u>	<u>40,859</u>

(4)合併公司民國一〇五年度及一〇四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

合併公司民國一〇五年度及一〇四年度列報為費用之明細如下：

	105年度	104年度
當期服務成本	\$ -	387
淨確定福利負債(資產)之淨利息	293	(173)
前期服務成本及清償損益	(80)	154
	<u>\$ 213</u>	<u>368</u>
營業成本	\$ (13)	(36)
管理費用	226	404
	<u>\$ 213</u>	<u>368</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)

(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

合併公司民國一〇五年度及一〇四年度累計認列為其他綜合損益之淨確定福利負債(資產)之再衡量數如下：

	<u>105年度</u>	<u>104年度</u>
1月1日累積餘額	\$ (3,207)	(367)
本期認列	<u>(1,453)</u>	<u>(2,840)</u>
12月31日累積餘額	<u>\$ (4,660)</u>	<u>(3,207)</u>

(7)精算假設

合併公司於財務報導結束日用以決定確定福利義務現值之重大精算假設如下：

	<u>105.12.31</u>	<u>104.12.31</u>
折現率	1.40~1.50 %	1.50 %
未來薪資增加	1.75 %	1.75 %

合併公司預計於民國一〇五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883千元。

確定福利計畫之加權平均存續期間為12年至14年。

(8)敏感度分析

民國一〇五年及一〇四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>
105年12月31日		
折現率(變動0.25%)	(1,469)	1,587
未來薪資增加(變動1%)	6,690	(5,870)
104年12月31日		
折現率	(1,723)	1,792
未來薪資增加	7,562	(6,588)

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。

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. 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。

合併公司民國一〇五年度及一〇四年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為35,054千元及29,096千元，業已提撥至勞工保險局。

(十六) 所得稅

1. 所得稅費用

合併公司民國一〇五年度及一〇四年度費用明細如下：

	<u>105年度</u>	<u>104年度(調整後)</u>
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 134,380	134,787
未分配盈餘加徵百分之十	2,910	133,543
調整前期之當期所得稅	(4,650)	19,664
土地增值稅	82,507	54,334
基本稅額高於一般所得稅額之差額	-	171
	<u>215,147</u>	<u>342,499</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	(51,888)	6,735
繼續營業單位之所得稅費用	<u>\$ 163,259</u>	<u>349,234</u>

合併公司民國一〇五年度及一〇四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。

合併公司民國一〇五年度及一〇四年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>105年度</u>	<u>104年度(調整後)</u>
稅前淨利	\$ 976,139	1,056,138
按本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 165,944	180,053
不可扣抵之費用	4,011	919
免稅所得	(84,429)	(44,882)
財稅認列時點差異	-	(31,638)
未認列暫時性差異之變動	(8,840)	11,050
認列前期未認列之課稅損失	-	5,200
遞延利息支出之財稅差異	1,355	(5,875)
已實現投資損失	(106,250)	-
透過損益按公允價值衡量之金融資產評價(利益)損失	(1,508)	613

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

	105年度	104年度(調整後)
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	80,214	22,730
虧損扣抵	-	(14,551)
前期(高)低估	(4,650)	19,664
土地增值稅	82,507	54,334
未分配盈餘加徵百分之十	2,910	133,543
基本稅額高於一般所得額之差額	-	171
其他	31,995	17,903
	<u>\$ 163,259</u>	<u>349,234</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：

	105.12.31	104.12.31
可減除暫時性差異	\$ 23,667	33,170
課稅損失	116,408	36,241
	<u>\$ 140,075</u>	<u>69,411</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有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

截至民國一〇五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
民國一〇三年度虧損申報數	\$ 79,477	民國一一三年度
民國一〇四年度虧損估計數	133,428	民國一一四年度
民國一〇五年度虧損估計數	471,845	民國一一五年度
	<u>\$ 684,750</u>	

(2)已認列之遞延所得稅資產

民國一〇五年度及一〇四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105年1月1日	\$ 329	8,344	171	8,422	8,818	26,084
貸記(借記)損益表	554	1,196	335	46,387	3,416	51,888
民國105年12月31日	<u>\$ 883</u>	<u>9,540</u>	<u>506</u>	<u>54,809</u>	<u>12,234</u>	<u>77,972</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)

	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104年1月1日	\$ 321	8,516	4,872	13,259	6,577	33,545
貸記(借記)損益表	8	(172)	(4,701)	(4,837)	2,241	(7,461)
民國104年12月31日	<u>\$ 329</u>	<u>8,344</u>	<u>171</u>	<u>8,422</u>	<u>8,818</u>	<u>26,084</u>

遞延所得稅負債：

	未實現 兌換利益	其 他	合計
民國105年1月1日餘額	\$ -	5,211	5,211
貸記損益表	-	36	36
民國105年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>5,247</u>	<u>5,247</u>
民國104年1月1日	\$ 726	3,609	4,335
借記損益表	(726)	1,602	876
民國104年12月31日	<u>\$ -</u>	<u>5,211</u>	<u>5,211</u>

3.合併公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇三年度。

4.本公司兩稅合一相關資訊如下：

	105.12.31	104.12.31(調整後)
屬民國八十六年度以前之未分配盈餘	\$ 230,920	230,920
屬民國八十七年度以後之未分配盈餘	3,497,033	3,325,327
	<u>\$ 3,727,953</u>	<u>3,556,247</u>
可扣抵稅額帳戶餘額—本公司	<u>\$ 242,698</u>	<u>128,507</u>

	105年度(預計)	104年度(實際)
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	<u>8.73 %</u>	<u>8.37 %</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。

(十七)資本及其他權益

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，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：

	105.12.31	104.12.31
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	226,910	216,284
處分資產增益	34,912	34,912
其 他	24,967	24,090
	<u>\$ 1,351,103</u>	<u>1,339,600</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)

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。截至民國一〇五年十二月三十一日，特別盈餘公積餘額為1,661千元。

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一〇五年六月二十八日及民國一〇四年六月三十日經股東常會決議民國一〇四年度及一〇三年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	104年度		103年度	
	配股率(元)	金額	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：				
現金	\$ 1.00	<u>503,791</u>	2.00	<u>1,007,582</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)

4.庫藏股

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，合併公司持有本公司股票情形如下：

單位：千股

子公司名稱	105.12.31			104.12.31		
	股數	帳面價值	市價	股數	帳面價值	市價
根基營造	500	\$ 1,222	9,775	500	1,222	8,225
捷群投資	8,518	55,384	166,527	8,518	55,384	140,129
冠慶機電	1,607	14,590	31,417	1,607	14,590	26,435
	<u>10,625</u>	<u>\$ 71,196</u>	<u>207,719</u>	<u>10,625</u>	<u>71,196</u>	<u>174,789</u>

5.其他權益

	國外營運機構財務 報表換算之兌換差額	非控制 權益	合計
民國105年1月1日	\$ (1,661)	(315)	(1,976)
外幣換算差異(稅後淨額)：			
合併公司	(23,343)	(4,441)	(27,784)
民國105年12月31日餘額	<u>\$ (25,004)</u>	<u>(4,756)</u>	<u>(29,760)</u>
民國104年1月1日	\$ 2,789	532	3,321
外幣換算差異(稅後淨額)：			
合併公司	(4,450)	(847)	(5,297)
民國104年12月31日餘額	<u>\$ (1,661)</u>	<u>(315)</u>	<u>(1,976)</u>

(十八)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

	105年度 繼續營業單位	104年度(調整後) 繼續營業單位
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	<u>\$ 735,690</u>	<u>573,831</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數

	105年度	104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>

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.稀釋每股盈餘

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)

	<u>105年度</u>	<u>104年度(調整後)</u>
	<u>繼續營業單位</u>	<u>繼續營業單位</u>
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(稀釋)	\$ <u>735,690</u>	<u>573,831</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	<u>105年度</u>	<u>104年度</u>
12月31日普通股加權平均流通在外股數(基本)	493,166	493,166
員工股票酬勞之影響	481	125
12月31日普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	<u>493,647</u>	<u>493,291</u>

(十九)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。

本公司民國一〇五年度及一〇四年度員工酬勞估列金額分別為9,182千元及806千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為18,365千元及16,126千元，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，並列報為民國一〇五年度及一〇四年度之營業費用。如董事會決議員工酬勞以股票發放者，股票酬勞之股數計算基礎係依據董事會決議前一日之普通股收盤價計算，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。前述董事會決議分派之員工及董事、監察人酬勞金額與本公司民國一〇五年度及一〇四年度合併財務報告估列金額並無差異。

(二十)收入

合併公司民國一〇五年度及一〇四年度之收入明細如下：

	<u>105年度</u>	<u>104年度</u>
房地銷售收入	\$ 5,283,143	5,489,333
工程合約收入	5,178,550	4,077,837
專櫃淨額收入	996,724	915,797
租賃收入	141,079	150,399
勞務提供收入(含健身房)	33,753	33,523
其他收入	84,151	93,214
減：銷貨折讓	<u>(28,305)</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 11,689,095</u>	<u>10,760,103</u>

合併公司於民國一〇五年度及一〇四年度之遞延收入分別為7,680千元及6,172千元，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。

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

有關佣金收入(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)。

(廿一)營業外收入及支出

1. 其他收入

合併公司民國一〇五年度及一〇四年度之其他收入明細如下：

	<u>105年度</u>	<u>104年度</u>
利息收入		
銀行存款(含短票息)	\$ 4,909	12,169
放款及應收款(貼現息)	1,418	1,966
工程存出保證金折現	3,305	-
股利收入	<u>3,137</u>	<u>4,795</u>
	<u>\$ 12,769</u>	<u>18,930</u>

2. 其他利益及損失

合併公司民國一〇五年度及一〇四年度之其他利益及損失明細如下：

	<u>105年度</u>	<u>104年度</u>
外幣兌換(損)益	\$ (5,616)	5,311
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益(損失)	8,869	(7,306)
金融資產減損損失	-	(222)
其他收入	96,860	40,944
其他支出		
撤櫃賠償損失	(40,000)	-
違約簽約金	(10,000)	-
商標授權銷售回饋金	(8,009)	-
資產盤虧及修繕支出	(18,460)	-
其他	(49,367)	(18,008)
處分不動產、廠房及設備損失	(9,121)	(733)
減損損失	<u>(268,912)</u>	<u>(65,000)</u>
	<u>\$ (303,756)</u>	<u>(45,014)</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.財務成本

合併公司民國一〇五年度及一〇四年度之財務成本明細如下：

	105年度	104年度
利息費用		
銀行借款	\$ 358,311	391,902
支付代金利息	572	860
工程存出保證金折現	-	6,257
聯貸案主辦費	750	750
公司債利息	135,856	156,901
其他	324	289
減：利息資本化	(259,692)	(319,058)
	<u>\$ 236,121</u>	<u>237,901</u>

(廿二)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、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。

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
105年12月31日						
非衍生金融負債						
長短期借款(含一年內到期)	\$ 18,145,984	19,073,317	5,888,057	8,523,924	2,540,087	2,121,249
應付短期票券	199,094	200,000	200,000	-	-	-
普通公司債(含一年內到期)	5,500,000	5,664,620	1,006,799	3,088,003	1,569,818	-
應付票據、帳款及其他應付款	4,219,663	4,219,663	3,143,194	1,076,469	-	-
存入保證金	39,787	39,787	39,787	-	-	-
長期應付租賃款	1,001	1,001	518	483	-	-
長期負債(一年內)及其他非流動負債	130,687	133,687	17,020	33,774	33,422	49,471
	<u>\$ 28,236,216</u>	<u>29,332,075</u>	<u>10,295,375</u>	<u>12,722,653</u>	<u>4,143,327</u>	<u>2,170,720</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
104年12月31日						
非衍生金融負債						
長短期借款(含一年內到期)	\$ 16,510,336	17,400,891	8,396,140	5,017,851	1,784,363	2,202,537
應付短期票券	149,989	150,000	150,000	-	-	-
普通公司債(含一年內到期)	6,000,000	6,172,177	2,018,615	3,096,828	1,056,734	-
應付票據、帳款及其他應付款	3,620,215	3,620,215	3,620,215	-	-	-
存入保證金	25,783	25,783	25,783	-	-	-
長期應付租賃款	1,091	1,091	-	1,091	-	-
長期負債(一年內)及其他非流動負債	147,023	150,795	17,108	33,951	33,598	66,138
	<u>\$ 26,454,437</u>	<u>27,520,952</u>	<u>14,227,861</u>	<u>8,149,721</u>	<u>2,874,695</u>	<u>2,268,675</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：

	105.12.31			104.12.31			
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣	
<u>金融資產</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
人 民 幣	\$	1,634	4.617	7,544	1,581	4.995	7,899
日 幣		10,000	0.2756	2,756	-	-	-
美 金		1,089	32.200	35,066	-	-	-
<u>金融負債</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
美 金		5,917	32.200	190,527	-	-	-

(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。於民國一〇五年度及一〇四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，民國一〇五年度及一〇四年度之稅後淨利將分別增加或減少1,205千元及66千元。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：

	105年度		104年度	
	兌換損益	平均匯率	兌換損益	平均匯率
人 民 幣	\$ (609)	4.853	5,311	5.033
日 幣	(51)	0.297	-	-
美 金	(4,956)	32.250	-	-

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. 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，合併公司民國一〇五年度及一〇四年度之淨利將減少或增加181,460千元及165,103千元，考量利息資本化後之淨利將減少或增加86,417千元及70,523千元，主因係合併公司有變動利率借款。

5. 公允價值資訊

(1) 金融工具之種類及公允價值

合併公司透過損益按公允價值衡量之金融資產及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：

		105.12.31			
		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					
持有供交易之非衍生金融資產	\$ 87,209	87,209	-	-	87,209
備供出售金融資產					
以成本衡量之金融資產	\$ 7,181	-	-	-	-
放款及應收款					
現金及約當現金	\$ 4,064,025	-	-	-	-
應收票據及帳款	1,353,329	-	-	-	-
其他應收款	81,545	-	-	-	-
其他金融資產-流動	1,493,279	-	-	-	-
其他金融資產-非流動	140,770	-	-	-	-
小計	7,132,948	-	-	-	-
合計	\$ 7,227,338	87,209	-	-	87,209
按攤銷後成本衡量之金融負債					
長短期借款(含一年內到期)	\$18,145,984	-	-	-	-
應付短期票券	199,094	-	-	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	4,219,663	-	-	-	-
應付公司債(含一年內到期)	5,500,000	-	-	-	-
長期應付款(含一年內)	130,687	-	-	-	-
長期應付租賃款	1,001	-	-	-	-
存入保證金	39,787	-	-	-	-
合計	\$28,236,216	-	-	-	-

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

		104.12.31(調整後)			
		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					
持有供交易之非衍生金融資產	\$ 78,341	78,341	-	-	78,341
備供出售金融資產					
以成本衡量之金融資產	\$ 7,181	-	-	-	-
放款及應收款					
現金及約當現金	\$ 3,382,544	-	-	-	-
應收票據及帳款	1,525,245	-	-	-	-
其他應收款	69,362	-	-	-	-
其他金融資產-流動	1,227,240	-	-	-	-
其他金融資產-非流動	113,767	-	-	-	-
小計	6,318,158	-	-	-	-
合計	\$ 6,403,680	78,341	-	-	78,341
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$16,510,336	-	-	-	-
應付短期票券	149,989	-	-	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	3,620,215	-	-	-	-
應付公司債(含一年內到期)	6,000,000	-	-	-	-
長期應付款(含一年內)	147,023	-	-	-	-
長期應付租賃款	1,091	-	-	-	-
存入保證金	25,783	-	-	-	-
合計	\$26,454,437	-	-	-	-

(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：

- ①上市(櫃)公司股票及公司債等係具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產及金融負債，其公允價值係分別參照市場報價決定。

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)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，於民國一〇五年度及一〇四年度公允價值之等級並無變動，故於民國一〇五年度及一〇四年度並無各等級移轉之情形。

(廿三)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
其他各部門	彙整風險管理活動執行結果 執行日常風險管理作業 視環境改變，決定風險類別，並擬訂承擔方案

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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。合併公司民國一〇五年度及一〇四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。截至民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，合併公司提供之背書保證分別為149,908千元及1,187,908千元。

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。

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。

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)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。

(廿四)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。

民國一〇五年度合併公司之資本管理策略與民國一〇四年度一致，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。民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	105.12.31	104.12.31(調整後)
負債總額	\$ 29,825,194	28,682,107
減：現金及約當現金	(4,064,025)	(3,382,544)
淨負債	25,761,169	25,299,563
權益總額	13,243,469	13,020,201
資本總額	\$ 39,004,638	38,319,764
負債資本比率	66 %	66 %

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、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) 主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	105年度	104年度
短期員工福利	\$ 81,386	90,573
退職後福利	157	154
	<u>\$ 81,543</u>	<u>90,727</u>

(三) 其他關係人交易

1. 向關係人購買勞務

	進	貨
	105年度	104年度
關聯企業	\$ 1,629	9,152

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. 其他

(1) 合併公司於民國一〇五年度及一〇四年度捐贈予其他關係人分別為8,000千元及12,800千元，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；民國一〇五年度及一〇四年度租金收入皆為57千元。

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	105.12.31	104.12.31
待售房地	銀行借款	\$ 2,907,144	2,444,916
營建用地	"	3,106,597	3,106,597
在建房地	"	13,039,226	13,749,057
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	6,930,857	7,031,101
其他金融資產-流動	工程保證及借款、預收房地款信託等	1,045,210	826,854
其他金融資產-非流動	履約保證	50,384	16,880
		<u>\$ 27,079,418</u>	<u>27,175,405</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)

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：

	105.12.31	104.12.31
取得不動產、廠房及設備	\$ <u>114,526</u>	<u>38,006</u>
取得存貨(建設業)	\$ <u>-</u>	<u>36,442</u>
取得存貨(設定地上權)	\$ <u>1,995,000</u>	<u>1,995,000</u>

2.合併公司承攬之重大工程契約總額如下：

	105.12.31	104.12.31
承攬工程契約總額	\$ <u>6,136,117</u>	<u>8,514,628</u>
已收取金額	\$ <u>6,487,921</u>	<u>4,599,667</u>

3.合併公司與客戶簽訂之預售及成屋銷售合約價款如下：

	105.12.31	104.12.31
已簽訂之銷售合約價款	\$ <u>5,391,446</u>	<u>6,586,653</u>
已依約收取金額	\$ <u>956,029</u>	<u>1,303,839</u>

4.合併公司於民國一〇〇年八月及一〇三年八月與亞朔開發(股)公司分別簽訂捷運機場長庚醫院(A8)站共開大樓商場及停車場樓層租賃契約，並依約支付存出保證票據50,000千元，相關租賃契約資訊，請詳附註六(十四)。

5.合併公司於民國一〇四年七月與交通部台灣鐵路管理局(以下稱台鐵)簽定「南港車站商場整建營運移轉案」投資契約，由台鐵提供南港車站大樓商業空間，委託合併公司營運，租賃期間為十六年(含整建期一年)，期滿後營運權歸台鐵並依約支付履約保證函為20,000千元，相關租賃契約資訊，請詳附註六(十四)。

6.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。

7.合併公司於民國一〇五年十一月與交通部高速鐵路工程局簽訂「桃園國際機場聯外捷運機系統林口站商場」租賃契約，租賃期間為自簽約翌日起算二十年，租金給付為投標營業權利金與實際營業權利金較高者計收，並依約支付存出保證金2,000千元及履約保證函26,000千元，相關租賃款資訊，請詳附註六(十四)。

8.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，截至出具報告日止，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，並與新竹市政府就雙方依約所衍生之款項進行協商中。

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

9.於民國一〇五年及一〇四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」，並承諾於民國一〇六年度及一〇五年度分別捐贈10,000千元及11,600千元，以作為該基金會推展會務之用。

10.合併公司於民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，因合建分屋所支付之存出保證金分別為321,091千元及348,832千元。

(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，而要求本公司支付工程款13,660千元，該分包商因協調不成，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，惟合併公司不服前揭臺灣臺北地方法院之判決，業已依法提起上訴，目前仍由臺灣高等法院審理中，依律師之意見應對合併公司有利。

2.合併公司承攬之971A工程因合併公司保固保證金保固期滿，業主應返還13,420千元而拒不退還，而有所爭執，合併公司遂向法院起訴請求。本案於民國一〇五年三月三十一日經台灣桃園地方法院判決合併公司保固金請求權已罹於時效，惟合併公司不服前揭台灣桃園地方法院之判決，依法提起上訴；本案於民國一〇五年十一月二十三日判合併公司勝訴，該工程保固金已於民國一〇五年十二月二十九日全數收回。

3.合併公司承攬之991G工程因分包商就結算工程款有所爭議，而要求合併公司給付12,801千元，該分包商因協調不成，遂向法院起訴請求。依律師之意見，本案尚待兩造提出訴訟上攻防後，始能判斷可能之結案。

4.合併公司為維護台北橋案承購戶權益，於民國一〇四年三月與台北市政府捷運局就台北橋案簽署切結書，並以銀行連帶保證書方式提供擔保金作為未來權益分配比例差額找補金之擔保，擔保金已由原始金額1,313,652千元調降至225,442千元。於民國一〇五年十二月合併公司與台北市政府捷運局雙方達成最終協議，投資人分配權值比例為41.29%，故合併公司須找補台北市政府計31,960千元(含房價上漲率)及調減委建款收入28,305千元，截至民國一〇五年十二月三十一日止，上述金額皆已支付或收取完畢。

5.合併公司與捷運局正進行某案之權配協商以及仲裁等作業，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。本案已於民國一〇五年十二月二十二日由台北市政府召開第一次代為協調會議，雙方對於權配比例仍尚無共識，目前雙方仍持續協商當中。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：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)

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	105年度			104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	351,814	458,284	810,098	255,854	425,725	681,579
勞健保費用	29,614	36,104	65,718	23,704	36,782	60,486
退休金費用	13,872	21,395	35,267	11,800	17,721	29,521
其他員工福利費用	418	29,118	29,536	431	24,265	24,696
折舊費用	5,620	244,567	250,187	5,616	252,231	257,847
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	19,727	19,727	-	17,876	17,876

(二)追溯適用及追溯重編之影響數

列入合併財務報告之子公司一根基營造股份有限公司於民國一〇〇年至一〇三年度取得非實際交易對象之憑證，其依國際會計準則第8號會計政策、會計估計變動及錯誤而重編錯誤發生之該前期所表達之比較金額，合併公司爰依持股比例調整前期損益調整，茲比較列示調整前後之影響如下：

104.12.31			
會計科目	調整前金額	調整後金額	差異
其他應收款	\$ 47,999	69,362	21,363
存貨	25,814,033	25,801,645	(12,388)
預付款項	322,617	372,117	49,500
本期所得稅負債	219,739	231,995	12,256
遞延所得稅負債	-	5,211	5,211
保留盈餘	5,014,498	5,028,516	14,018
非控制權益	1,660,042	1,687,032	26,990

104.1.1			
會計科目	調整前金額	調整後金額	差異
其他應收款	\$ 246,793	268,156	21,363
存貨	26,010,023	25,991,301	(18,722)
預付款項	349,953	399,453	49,500
本期所得稅負債	93,081	105,008	11,927
遞延所得稅負債	726	4,335	3,609
保留盈餘	5,450,600	5,463,112	12,512
非控制權益	1,637,293	1,661,386	24,093

冠德建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

104年度				
會計科目	調整前金額	調整後金額	差異	
營業成本	\$ 7,871,308	7,864,970	(6,338)	
所得稅費用	347,302	349,234	1,932	
本期淨利	702,498	706,904	4,406	
本期綜合損益總額	694,361	698,767	4,406	
淨利歸屬於：				
母公司業主	\$ 572,325	573,831	1,506	
非控制權益	130,173	133,073	2,900	
綜合損益總額歸屬於：				
母公司業主	\$ 567,030	568,536	1,506	
非控制權益	127,331	130,231	2,900	
每股盈餘				
稀釋每股盈餘(元)	\$ 1.16	1.16	-	
稀釋每股盈餘(元)	\$ 1.16	1.16	-	

上述其他應收款10,500千元，合併公司已於民國一〇五年十二月九日如數收回。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇五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	6,931,157	1,038,000	-	-	-	- %	13,862,314	N	N	N
1	根基營造	冠德建設	母子公司	4,427,266	14,192	14,192	14,192	-	0.64 %	4,427,266	N	Y	N
1	"	"	母子公司	11,068,165	18,620	-	-	-	- %	22,136,330	N	Y	N
2	頂天營造	冠德建設	母子公司	45,174	18,620	-	-	-	- %	45,174	N	Y	N
2	"	"	母子公司	45,174	14,192	14,192	14,192	-	31.42 %	45,174	N	Y	N
2	"	根基營造	母子公司	6,776,165	3,256,015	2,585,015	2,585,015	-	5,772.35 %	13,552,331	N	Y	N
2	"	兆弘機電	1	6,776,165	137,628	137,628	137,628	-	304.66 %	13,552,331	N	N	N
2	"	閻辰昌建築師	1	6,776,165	12,280	12,280	12,280	-	27.18 %	13,552,331	N	N	N
3	環球購物	冠友生活	3	2,684,726	400,000	380,000	77,500	-	8.49 %	5,369,452	Y	N	N
3	"	宇佳國際	3	2,684,726	550,000	-	-	-	- %	5,369,452	Y	N	N
3	"	冠祥生活	3	2,684,726	200,000	200,000	70,000	-	4.47 %	5,369,452	Y	N	N
3	"	冠德環球(天津)	3	2,684,726	795,200	795,200	191,159	795,200	17.77 %	5,369,452	Y	N	Y

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。

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. 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。

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				期中最高持股或出賣情形	備註
				股 數	帳面金額	持股比例	公允價值(註)		
冠德公司	股票－富邦金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	505	25,769	- %	25,769	- %	
"	股票－永儲	-	以成本衡量之金融資產－非流動	248	917	0.20 %	917	0.20 %	
"	股票－公信	-	"	34	264	0.05 %	264	0.05 %	
根基營造	受益憑證－復華神盾基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	398	7,517	- %	7,517	- %	
"	受益憑證－華頓平安貨幣市場基金	-	"	877	10,048	- %	10,048	- %	
捷群公司	股票－富邦金	-	"	442	22,517	- %	22,517	- %	
"	股票－匯頂電腦	-	以成本衡量之金融資產－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	21,358	- %	21,358	- %	
"	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：若無市價，係以資產負債表日之帳面價值為市價。

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

單位：新台幣千元

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期 初		買 入		賣 出(註一)				期 末	
					股數	金額	股數	金額	股數	售價	帳面成本	處分損益	股數	金額
環球購物	股票	採用權益法之投資	宇佳國際	子公司	30,000	300,000	38,500	385,000	51,000	510,000	510,000	-	17,500	54,083

註一：於民國一〇五年度減資彌補虧損510,000千元。

註二：期末金額含投資損失。

註三：上列交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

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：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：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—101C等	2,707,754	67.16 %	50%即期、50%為90天或100%即期	-	-	(949,299)	75.89 %	註一
根基營造	冠德公司	對根基營造採權益法評價之投資公司	001B等	(2,707,754)	(17.73) %	50%即期、50%為90天或100%即期	約當	與一般略長	949,299	45.17 %	
冠德公司	頂天營造	孫公司	進貨—100E等	(180,793)	4.48 %	50%即期、50%為90天	約當	約當	(41,775)	3.34 %	
頂天營造	冠德公司	最終母公司	013A等	180,793	(91.80) %	50%即期、50%為90天	約當	約當	41,775	100.00 %	

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。

- 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	949,299	3.40	-	-	275,810	-

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			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營業收入或總資產之比率
0	本公司	環球購物	1	遞延貨項	38,921	-	0.09 %
0	本公司	根基營造	1	營建成本	2,907,376	50%為即期、50%為90天或100%即期	24.87 %
0	本公司	頂天營造	1	營建成本	201,000	50%為即期、50%為90天	1.72 %
0	本公司	根基營造	1	待售房地	82,002	50%為即期、50%為90天	0.19 %
0	本公司	根基營造	1	在建房屋	181,827	50%為即期、50%為90天或100%即期	0.42 %
0	本公司	根基營造	1	營業費用	2,229	季付	0.02 %
0	本公司	頂天營造	1	待售房地	16,713	50%為即期、50%為90天	0.04 %
0	本公司	頂天營造	1	應付票據及帳款-關係人	41,775	50%為即期、50%為90天	0.10 %
0	本公司	根基營造	1	應付票據及帳款-關係人	949,299	50%為即期、50%為90天或100%即期	2.20 %
1	根基營造	本公司	2	營業收入	2,909,605	50%為即期、50%為90天或100%即期	24.89 %
1	根基營造	本公司	2	營業成本	263,829	50%為即期、50%為90天或100%即期	2.26 %
1	根基營造	本公司	2	應收票據及帳款-關係人	949,299	50%為即期、50%為90天或100%即期	2.20 %
2	環球購物	本公司	2	長期預付租金	38,921	-	0.09 %
2	環球購物	冠誠生活	3	應收帳款-關係人	41,213	一年一付	0.10 %
2	環球購物	冠誠生活	3	營業收入	39,308	一年一付	0.34 %
5	環球購物	冠友生活	3	應收帳款-關係人	6,983	一年一付	0.02 %
5	環球購物	冠友生活	3	營業收入	6,982	一年一付	0.06 %
3	頂天營造	本公司	2	營業收入	201,000	50%為即期、50%為90天	1.72 %
3	頂天營造	本公司	2	營業成本	16,713	50%為即期、50%為90天	0.14 %
3	頂天營造	本公司	2	應收票據及帳款-關係人	41,775	50%為即期、50%為90天	0.10 %
4	冠誠生活	環球購物	3	應付帳款-關係人	41,213	一年一付	0.10 %
4	冠誠生活	環球購物	3	營業費用	39,308	一年一付	0.34 %
5	冠友生活	環球購物	3	應付帳款-關係人	6,983	一年一付	0.02 %

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
5	冠友生活	環球購物	3	營業費用	6,982	一年一付	0.06 %

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：

民國一〇五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 %	489,863	34.18 %	204,490	47,561	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 %	3,784,389	84.02 %	(90,023)	(75,635)	"
"	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 %	132,829	51.00 %	48,346	24,656	"
根基營造	捷群投資	台灣	一般投資業	163,935	163,935	16,396	99.98 %	242,704	99.98 %	12,277	12,274	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 %	151,125	99.96 %	15,849	15,843	"
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 %	127,620	49.00 %	48,346	23,690	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	120,000	500	3.70 %	4,231	100.00 %	(42,914)	(28,047)	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 %	133,884	100.00 %	(4,345)	(4,345)	"
"	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	407,727 (CNY80,000千元)	407,727 (CNY80,000千元)	- (有限公司)	100.00 %	287,511	100.00 %	(49,911)	(49,911)	"
"	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	300,000	17,500	100.00 %	54,083	100.00 %	(405,258)	(405,258)	"

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	-	13,000	96.30 %	110,118	96.30 %	(42,914)	(14,867)	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 %	13,552	30.00 %	6,566	2,177	曾孫公司
冠慶機電	頂天營造	台灣	綜合營造業等	11,105	11,105	1,610	70.00 %	31,622	70.00 %	6,566	5,079	"
頂天營造	潤得康資訊服務	台灣	資訊軟體服務及管理顧問等	15,000	4,000	1,400	46.67 %	20,613	46.67 %	3,416	1,094	-

(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							
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	407,727 (CNY80,000)	註1	407,727 (CNY80,000)	-	-	407,727 (CNY80,000)	(49,883) (HKD(12,011))	100.00 %	100.00 %	(49,883) (HKD(12,011))	287,749 (HKD69,204)	-

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 80,000	USD 14,000	6,931,157

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。

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)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。

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：

	105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	\$ 5,266,803	5,181,273	1,241,019	-	11,689,095
部門間收入	2,426	3,132,629	40,002	(3,175,057)	-
利息收入	4,027	1,106	4,499	-	9,632
收入總計	<u>\$ 5,273,256</u>	<u>8,315,008</u>	<u>1,285,520</u>	<u>(3,175,057)</u>	<u>11,698,727</u>
利息費用	\$ 177,484	118	58,519	-	236,121
折舊與攤銷	13,560	830	262,621	(7,097)	269,914
採用權益法之關聯企業及合資損益之份額	(3,418)	1,094	8,251	(4,833)	1,094
應報導部門損益	<u>\$ 890,695</u>	<u>250,441</u>	<u>(94,805)</u>	<u>(70,192)</u>	<u>976,139</u>
資產：					
採權益法之投資	\$ 4,407,081	20,613	214,969	(4,622,050)	20,613
非流動資產資本支出	2,380	-	558,565	(24,305)	536,640
應報導部門資產	<u>\$ 34,706,722</u>	<u>5,450,072</u>	<u>9,588,306</u>	<u>(6,676,437)</u>	<u>43,068,663</u>
應報導部門負債	<u>\$ 23,156,794</u>	<u>3,236,328</u>	<u>4,738,965</u>	<u>(1,306,893)</u>	<u>29,825,194</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)

104年度(調整後)					
	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	\$ 5,518,770	4,061,979	1,179,354	-	10,760,103
部門間收入	2,426	1,797,426	36,129	(1,835,981)	-
利息收入	2,021	1,920	10,194	-	14,135
收入總計	<u>\$ 5,523,217</u>	<u>5,861,325</u>	<u>1,225,677</u>	<u>(1,835,981)</u>	<u>10,774,238</u>
利息費用	\$ 162,364	501	75,036	-	237,901
折舊與攤銷	12,300	874	269,643	(7,094)	275,723
採用權益法之關聯企業 及合資損益之份額	159,058	110	24,011	(183,069)	110
應報導部門損益	<u>\$ 790,876</u>	<u>167,194</u>	<u>234,241</u>	<u>(136,173)</u>	<u>1,056,138</u>
資 產：					
採權益法之投資	\$ 4,481,726	5,951	127,948	(4,609,674)	5,951
非流動資產資本支出	7,660	-	308,009	-	315,669
應報導部門資產	<u>\$ 33,490,658</u>	<u>4,943,373</u>	<u>9,596,592</u>	<u>(6,328,315)</u>	<u>41,702,308</u>
應報導部門負債	<u>\$ 22,157,489</u>	<u>2,856,213</u>	<u>4,745,683</u>	<u>(1,077,278)</u>	<u>28,682,107</u>

上述應報導部門資訊重大調節項目說明如下：

民國一〇五年度及一〇四年度之應報導部門收入合計數分別應銷除部門間收入3,175,057元及1,835,981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	105年度	104年度
房地銷售收入	\$ 5,283,143	5,489,333
工程合約收入	5,178,550	4,077,837
專櫃淨額收入	996,724	915,797
租賃收入	141,079	150,399
勞務提供收入(含健身房)	33,753	33,523
其他收入	84,151	-
減：銷貨折讓	(28,305)	93,214
	<u>\$ 11,689,095</u>	<u>10,760,103</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。

五、一〇五年度個體財務報告



安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

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

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

會計師查核報告

冠德建設股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

冠德建設股份有限公司民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日(調整後)及一〇四年一月一日(調整後)之資產負債表，暨民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日(調整後)之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，以及個體財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達冠德建設股份有限公司民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日(調整後)及一〇四年一月一日(調整後)之財務狀況，暨民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日(調整後)之財務績效與現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對冠德建設股份有限公司民國一〇五年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳個體財務報告附註四(十七)收入認列；收入認列之說明，請詳個體財務報告附註六(十八)收入。

關鍵查核事項之說明：

冠德建設股份有限公司屬不動產建設開發產業，房地銷售易受總體經濟及景氣、稅賦政令改制及房地供需等諸多動態之影響；為因應前述變動環境，管理當局已評估及判定相關收入及收款等控制作業，民國一〇五年度房地銷售收入5,283,143千元，故營業收入認列之允當對財務報告之影響係屬重大，因此，收入認列之為本會計師執行冠德建設股份有限公司財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

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

二、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳個體財務報告附註四(七)存貨；存貨評價之假設及估計之不確定性，請詳個體財務報告附註五(一)；存貨評價之說明，請詳個體財務報告附註六(四)存貨。

關鍵查核事項之說明：

於民國一〇五年十二月三十一日，冠德建設股份有限公司存貨金額為26,518,706千元，佔總資產76%，存貨金額係以成本與淨變現金額孰低者列示，因處於高度資金投入且回收期長之房地產業，產業受政治、經濟及房地稅制改革影響大，致可能產生存貨之成本高於淨變現價值之風險。

因應之查核程序：

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

三、採用權益法之投資減損

有關採用權益法之投資減損之會計政策請詳個體財務報告附註四(十五)非金融資產減損；採用權益法之投資減損之假設及估計不確定性，請詳個體財務報告附註五(三)；採用權益法之投資減損損失之說明，請詳個體財務報告附註六(五)採用權益法之投資。

關鍵查核事項之說明：

冠德建設股份有限公司採用權益法投資之環球購物中心股份有限公司之轉投資事業，因業務無法開展，發生鉅額虧損，因此決定結束或縮減部分業務，且該採用權益法之投資帳面金額係屬重大，因此，本會計師認為冠德建設股份有限公司採用權益法之投資所作之減損評估，列為本年度查核最為重要事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：取得公司自行評估之資產減損資料；評估現金產生單位區分、現金流量預測、折現率等是否允當；對於已結束營業之店鋪，評估所有資產之可回收價值若低於帳面價值是否提列適當之減損損失；本會計師亦評估冠德建設股份有限公司對採用權益法之投資減損有關財務報告揭露項目是否允當。

管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

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

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

冠德建設股份有限公司之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報告之責任

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

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

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對冠德建設股份有限公司民國一〇五年度個體財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

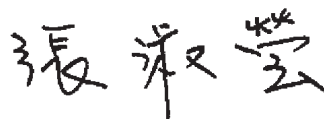
安侯建業聯合會計師事務所

簡蒂暖



會計師：

張淑瑩



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
民國一〇六年三月二十七日



冠德建設股份有限公司

資產負債表

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日及一〇四年一月一日

單位：新台幣千元

	105.12.31		104.12.31(調整後)		104.1.1(調整後)	
	金額	%	金額	%	金額	%
資產						
流動資產：						
現金及約當現金(附註六(一))	\$ 1,298,377	4	545,418	2	653,600	2
透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註六(二))	25,769	-	22,738	-	43,298	-
應收票據淨額	11,841	-	11,792	-	39,967	-
應收帳款淨額	116,867	-	342,804	1	359,350	1
應收建造合約款(附註六(三))	-	-	-	-	156,246	-
其他應收款	141	-	-	-	108,241	-
本期所得稅資產	-	-	-	-	13,435	-
存貨(建設業適用)(附註六(四)及八)	26,518,706	76	25,920,470	77	26,214,266	76
預付款項	201,787	1	178,930	1	272,919	1
其他金融資產-流動(附註六(九)及八)	1,187,752	3	1,032,891	3	1,433,643	4
其他流動資產-其他	10,449	-	13,179	-	34,044	-
	<u>29,371,689</u>	<u>84</u>	<u>28,068,222</u>	<u>84</u>	<u>29,329,009</u>	<u>84</u>
非流動資產：						
以成本衡量之金融資產-非流動(附註六(二))	1,181	-	1,181	-	1,181	-
採用權益法之投資(附註六(五)及八)	4,407,081	13	4,481,726	13	4,380,145	13
不動產、廠房及設備(附註六(六)及八)	297,615	1	301,301	1	299,667	1
投資性不動產淨額(附註六(七)、(十三)及八)	581,037	2	585,772	2	589,911	2
無形資產(附註六(八))	3,976	-	6,735	-	-	-
預付設備款	5,222	-	5,222	-	7,451	-
長期預付租金(附註六((十三)及七)	38,921	-	40,499	-	42,077	-
	<u>5,335,033</u>	<u>16</u>	<u>5,422,436</u>	<u>16</u>	<u>5,320,432</u>	<u>16</u>
權益(附註六(十六))：						
股本	3100					
資本公積	3200					
保留盈餘	3300					
其他權益	3400					
庫藏股票	3500					
權益總計						
	<u>\$ 34,706,722</u>	<u>100</u>	<u>\$ 33,490,658</u>	<u>100</u>	<u>\$ 34,649,441</u>	<u>100</u>
負債及權益總計						
負債：						
短期借款(附註六(十))	\$ 14,972,371	43	13,320,411	40	12,537,112	36
應付短期票券(附註六(十一))	199,094	1	149,989	1	179,829	1
應付票據	27,827	-	38,724	-	34,894	-
應付票據-關係人(附註七)	479,230	1	353,716	1	336,365	1
應付帳款	232,065	1	167,389	1	171,618	-
應付帳款-關係人(附註七)	511,844	2	465,019	1	548,120	2
其他應付款	100,741	-	96,821	-	138,825	-
本期所得稅負債	62,553	-	138,223	-	-	-
員工福利負債準備-流動(附註六(十四))	5,962	-	4,859	-	4,527	-
預收款項	956,169	3	1,304,033	4	1,839,288	6
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(十二))	1,000,000	3	2,000,000	6	1,000,000	3
其他流動負債-其他	21,097	-	31,510	-	19,465	-
	<u>18,568,953</u>	<u>54</u>	<u>18,070,694</u>	<u>54</u>	<u>16,810,043</u>	<u>49</u>
非流動負債：						
應付公司債(附註六(十二))	4,500,000	13	4,000,000	12	6,000,000	17
淨確定福利負債-非流動(附註六(十四))	15,825	-	15,279	-	15,426	-
存入保證金	2,201	-	2,208	-	2,208	-
其他非流動負債-其他	67,815	-	69,308	-	70,800	-
	<u>4,585,841</u>	<u>13</u>	<u>4,086,795</u>	<u>12</u>	<u>6,088,434</u>	<u>17</u>
負債總計	<u>23,154,794</u>	<u>67</u>	<u>22,157,489</u>	<u>66</u>	<u>22,898,477</u>	<u>66</u>
資產總計						
	<u>\$ 34,706,722</u>	<u>100</u>	<u>\$ 33,490,658</u>	<u>100</u>	<u>\$ 34,649,441</u>	<u>100</u>

(請詳閱後附個體財務報告附註)



董事長：馬玉山



經理人：洪錦欽



會計主管：張淑蓮

冠德建設股份有限公司

綜合損益表

民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		105年度		104年度(調整後)	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(三)及(十八))	\$ 5,269,229	100	5,521,196	100
5000	營業成本	3,761,360	71	4,204,262	76
	營業毛利	1,507,869	29	1,316,934	24
5920	減：已實現銷貨損益	85	-	85	-
	營業毛利	1,507,784	29	1,316,849	24
	營業費用(附註六(十九))：				
6100	推銷費用	197,787	4	300,611	6
6200	管理費用	273,826	5	241,900	4
		471,613	9	542,511	10
	營業淨利	1,036,171	20	774,338	14
	營業外收入及支出：				
7010	其他收入(附註六(二十))	5,083	-	3,575	-
7020	其他利益及損失(附註六(二十))	30,343	-	16,269	-
7050	財務成本(附註六(二十))	(177,484)	(3)	(162,364)	(3)
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	(3,418)	-	159,058	3
		(145,476)	(3)	16,538	-
7900	繼續營業部門稅前淨利	890,695	17	790,876	14
7950	減：所得稅費用(附註六(十五))	155,005	3	217,045	4
	本期淨利	735,690	14	573,831	10
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(附註六(十四))	(599)	-	191	-
8330	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額-不重分類至損益之項目	(292)	-	(1,036)	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
8360	後續可能重分類至損益之項目				
8380	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額-可能重分類至損益之項目	(23,343)	-	(4,450)	-
8399	與可能重分類至損益之項目相關之所得稅	-	-	-	-
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	(24,234)	-	(5,295)	-
	本期綜合損益總額	\$ 711,456	14	568,536	10
	每股盈餘(附註六(十七))				
9750	基本每股盈餘(元)	\$ 1.49		1.16	
9850	稀釋每股盈餘(元)	\$ 1.49		1.16	

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：馬玉山

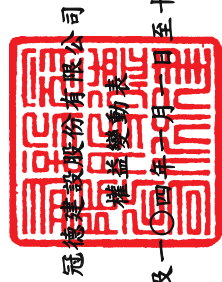


經理人：洪錦欽



會計主管：張淑蓮





冠德建設股份有限公司

權益變動表

民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	股 本	保留盈餘				其他權益項目	
		資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	庫藏股票
民國一〇四年一月一日餘額	\$ 5,037,910	1,318,349	1,184,919	-	4,265,681	2,789	(71,196)
追溯適用及追溯重編之影響數(附註十二(二))	-	-	-	-	12,512	-	-
期初調整後餘額	5,037,910	1,318,349	1,184,919	-	4,278,193	2,789	(71,196)
本期淨利	-	-	-	-	573,831	-	-
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(845)	(4,450)	-
本期綜合損益總額	-	-	-	-	572,986	(4,450)	-
盈餘指撥及分配：							
提列法定盈餘公積	-	-	287,350	-	(287,350)	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(1,007,582)	-	-
發放予子公司股利調整資本公積	-	21,251	-	-	-	-	-
民國一〇四年十二月三十一日餘額	5,037,910	1,339,600	1,472,269	-	3,556,247	(1,661)	(71,196)
本期淨利	-	-	-	-	735,690	-	-
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(891)	(23,343)	-
本期綜合損益總額	-	-	-	-	734,799	(23,343)	-
盈餘指撥及分配：							
提列法定盈餘公積	-	-	57,232	-	(57,232)	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	1,661	(1,661)	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(503,791)	-	-
採用權益法認列之關聯企業及合資之變動數	-	877	-	-	-	-	-
發放予子公司股利調整資本公積	-	10,626	-	-	-	-	-
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	-	-	-	(409)	-	-
民國一〇五年十二月三十一日餘額	\$ 5,037,910	1,351,103	1,529,501	1,661	3,727,953	(25,004)	(71,196)
					5,259,115		11,551,928

註：本公司民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日董監酬勞分別為18,365千元及16,126千元、員工酬勞分別為9,182千元及806千元，已分別於各該期間之綜合損益表中扣除。



董事長：馬玉山



經理人：洪錦欽

(請詳閱後附個體財務報告附註)



會計主管：張淑蓮

冠德建設股份有限公司

現金流量表

民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	105年度	104年度(調整後)
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 890,695	790,876
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	10,801	10,758
攤銷費用	2,759	1,542
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(利益)損失	(3,032)	3,604
利息收入	(4,027)	(2,021)
股利收入	(1,056)	(1,554)
利息費用	177,484	162,364
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損(益)之份額	3,418	(159,058)
處分及報廢不動產、廠房及設備利益	-	(1,010)
已實現銷貨利益	85	85
收益費損項目合計	186,432	14,710
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	-	16,956
應收票據(增加)減少	(49)	28,175
應收帳款減少	225,937	16,546
應收建造合約款減少	-	156,246
其他應收款(增加)減少	(141)	108,241
存貨(增加)減少	(339,720)	612,260
預付款項(增加)減少	(22,857)	93,990
其他金融資產-流動(增加)減少	(151,555)	400,355
其他流動資產減少	2,729	18,621
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(285,656)	1,451,390
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據(減少)增加	(10,897)	3,830
應付票據-關係人增加	125,514	17,351
應付帳款增加(減少)	64,676	(4,229)
應付帳款-關係人增加(減少)	46,825	(83,101)
其他應付款項增加(減少)	6,959	(41,755)
員工福利負債準備增加	1,103	332
預收款項減少	(347,864)	(535,255)
其他流動負債(減少)增加	(10,413)	12,045
淨確定福利負債(減少)增加	(53)	44
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(124,150)	(630,738)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(409,806)	820,652
調整項目合計	(223,374)	835,362
營運產生之現金流入	667,321	1,626,238
支付之所得稅	(230,675)	(65,388)
營業活動之淨現金流入	436,646	1,560,850

冠德建設股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	105年度	104年度(調整後)
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(2,380)	(7,660)
處分不動產、廠房及設備	-	1,010
預付設備款增加	-	(3,802)
收取之利息	722	2,021
收取之股利	59,743	74,796
投資活動之淨現金流入	58,085	66,365
籌資活動之現金流量：		
舉借短期借款	7,906,900	5,161,487
償還短期借款	(6,254,940)	(4,378,188)
舉借應付短期票券	2,250,000	2,550,000
償還應付短期票券	(2,200,000)	(2,580,000)
發行公司債	1,500,000	-
贖回或買回公司債	(2,000,000)	(1,000,000)
存入保證金減少	(7)	-
發放現金股利	(503,791)	(1,007,582)
支付之利息	(439,934)	(481,114)
籌資活動之淨現金流入(出)	258,228	(1,735,397)
本期現金及約當現金增加(減少)數	752,959	(108,182)
期初現金及約當現金餘額	545,418	653,600
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,298,377	545,418

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：馬玉山



經理人：洪錦欽



會計主管：張淑蓮



冠德建設股份有限公司
個體財務報告附註
民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日
(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。本公司主要營業項目為興建國民住宅、商業大樓之出租或出售等事業。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告已於民國一〇六年三月二十七日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)尚未採用金融監督管理委員會認可國際財務報導準則之影響

依據金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)民國一〇五年七月十八日金管證審字第1050026834號令，公開發行以上公司應自民國一〇六年起全面採用經金管會認可並發布生效之國際會計準則理事會(以下稱理事會)於民國一〇五年一月一日前發布，並於民國一〇六年一月一日生效之國際財務報導準則編製財務報告。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	理事會發布 之生效日
國際財務報導準則第10號、國際財務報導準則第12號及國際會計準則第28號之修正「投資個體：適用合併報表例外規定」	2016年1月1日
國際財務報導準則第11號之修正「取得聯合營運權益之會計處理」	2016年1月1日
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	2016年1月1日
國際會計準則第1號之修正「揭露倡議」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號之修正「農業：生產性植物」	2016年1月1日
國際會計準則第19號之修正「確定福利計畫：員工提撥」	2014年7月1日
國際會計準則第27號之修正「單獨財務報表之權益法」	2016年1月1日
國際會計準則第36號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014年1月1日
國際會計準則第39號之修正「衍生工具之約務更替與避險會計之持續適用」	2014年1月1日
2010-2012及2011-2013週期之年度改善	2014年7月1日
2012-2014年國際財務報導年度改善	2016年1月1日
國際財務報導解釋第21號「公課」	2014年1月1日

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(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個體財務報告造成重大變動：

1. 國際會計準則第三十六號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」

該準則新增當個別資產或現金產生單位已於當期認列或迴轉減損損失，且可回收金額係基於公允價值減處分成本者，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。本公司將依該準則增加相關揭露。

(二) 金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列理事會已發布及修訂但尚未經金管會認可之準則及解釋。截至本個體財務報告發布日止，除國際財務報導準則第9號及第15號業經金管會通過自107年1月1日生效外，金管會尚未發布其他準則生效日。

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9號「金融工具」	2018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15號「客戶合約之收入」	2018年1月1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15號之修正「國際財務報導準則第15號之闡釋」	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「因未實現損失所產生遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
國際財務報導準則第4號「保險合約」之修正(適用國際財務報導準則第9號「金融工具」及國際財務報導準則第4號「保險合約」)	2018年1月1日
2014-2016年國際財務報導年度改善：	
國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	2017年1月1日
國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」及國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」	2018年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易及預收付對價」	2018年1月1日
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉換」	2018年1月1日

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

對本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
2014.5.28	國際財務報導準則第15號「客	新準則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，將取代現行國際會計準則第18號「收入」及國際會計準則第11號「建造合約」以及其他收入相關的解釋。
2016.4.12	戶合約之收入」	2016.4.12發布修正規定闡明下列項目：辨認履約義務、主理人及代理人之考量、智慧財產之授權及過渡處理。
2013.11.19	國際財務報導準則第9號「金	新準則將取代國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」，主要修正如下：
2014.7.24	融工具」	• 分類及衡量：金融資產係按合約現金流量之特性及企業管理資產之經營模式判斷，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。另指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債，其歸因於信用風險之公允價值變動數係認列於其他綜合損益。 • 減損：新預期損失模式取代現行已發生損失模式。 • 避險會計：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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容
2016.1.13	國際財務報導準則第16號「租賃」	新準則將租賃之會計處理修正如下： • 承租人所簽訂符合租賃定義之所有合約均應於資產負債表認列使用權資產及租賃負債。租賃期間內租賃費用則係以使用權資產折舊金額加計租賃負債之利息攤提金額衡量。 • 出租人所簽訂符合租賃定義之合約則應分類為營業租賃及融資租賃，其會計處理與國際會計準則第17號「租賃」類似。

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

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照「證券發行人財務報告編製準則」編製。

(二) 編製基礎

1. 衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本個體財務報告係依歷史成本為基礎編製：

- (1) 依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產；及
- (2) 淨確定福利負債，係依退休基金資產之公允價值減除確定福利義務現值及附註六(十四)所述之上限影響數衡量。

2. 功能性貨幣及表達貨幣

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

(三) 外幣

1. 外幣交易

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。報導期間結束日(以下簡稱報導日)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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.國外營運機構

國外營運機構之資產及負債，包括收購時產生之商譽及公允價值調整，係依報導日之匯率換算為新台幣，收益及費損項目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。

(四)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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

- 1.預期於本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.預期將於本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.本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。

(五)現金及約當現金

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

(六)金融工具

金融資產與金融負債係於本公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

1.金融資產

本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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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，本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本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。

(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，包括應收款項及其他應收款。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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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本公司過去收款經驗、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

本公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

當非除列單一金融資產之整體時，本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

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

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

(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係認列於損益，並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

本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本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。

(七)存 貨

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

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

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

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 在建工程

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

3. 待售房地

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

(八) 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(三))，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。

(九) 投資子公司

於編製個體財務報告時，本公司對具控制力之被投資公司係採權益法評價。在權益法下，個體財務報告當期損益及其他綜合損益與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，且個體財務報告業主權益與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

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

(十) 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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十一)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。

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本公司，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本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	15~55年
(2)運輸、辦公及其他設備	3~15年
(3)租賃改良	2年

本公司至少於每一年度報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，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。

(十二)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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期收入。

2.承租人

其他租賃係屬營業租賃，該等租賃資產未認列於本公司之資產負債表。

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

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期費用。

(十三)無形資產

1.其他無形資產

本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：

電腦軟體成本 3年

本公司至少於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。

(十四)長期預付租金

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

(十五)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以外之非金融資產，本公司於每一報導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，則本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個體財務報告附註(續)

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減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本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，所認列之減損損失係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。已認列之商譽減損損失，不得於後續期間迴轉。

本公司於每一報導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。

(十六)庫藏股票

本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。

(十七)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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.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。

3.租金收入

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

(十八)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。本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本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。當計算結果對本公司有利時，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本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，對本公司而言，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。本公司將確定福利計畫之再衡量數認列於保留盈餘。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本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本公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

(十九)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。

本公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

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

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

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十)每股盈餘

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

(廿一)部門資訊

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依「證券發行人財務報告編製準則」編製本個體財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

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

會計政策涉及重大判斷，且對本個體財務報告已認列金額有重大影響之資訊如下：

(一)投資性不動產之分類

本公司因意圖獲得長期資本增值或賺取租金，故將此資產認列為投資性不動產，而未列於存貨(待售房地)項下，請詳附註六(七)。

(二)租賃之分類

本公司承租屏東農田水利會之屏東公園段之土地及台北市民生段之土地地上權。由於土地所有權並未移轉，且本公司未承擔該土地之剩餘價值。依此，本公司認定該租賃係營業租賃，請詳附註六(十三)。

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)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，本公司評估報導日存貨因無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依當時市場情況為估計基礎，故可能因產業受政治、經濟及房地稅制改革而產生重大變動。存貨評價估列情形請詳附註六(四)。

(二)確定福利義務之衡量

確定福利退休計畫應認列之確定福利成本及淨確定福利負債(資產)係使用預計單位福利法進行精算評價，其採用之精算假設包括折現率、員工離職率及未來薪資增加率等，若該等假設因市場與經濟情況之改變而有所變動，可能會重大影響認列之費用與負債金額。精算所採用之重大精算假設說明及敏感度分析請詳附註六(十四)。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(三)採用權益法投資之減損評估

資產減損評估過程中，本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(五)。

(四)負債準備及或有負債之認列及衡量

本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，於結案時本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本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

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

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

- 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，本公司係於報導日認列該移轉。衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳下列附註：

- 1.附註六(七)，投資性不動產。
- 2.附註六(廿一)，金融工具。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	105.12.31	104.12.31
現金及零用金	\$ 299	388
銀行存款		
支票存款	1,214,850	527,377
活期存款	83,228	17,653
現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 1,298,377</u>	<u>545,418</u>

本公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(廿一)。

(二)金融資產

1.明細如下：

	105.12.31	104.12.31
透過損益按公允價值衡量		
上市櫃股票	\$ 25,769	22,738
備供出售金融資產		
以成本衡量之金融資產	1,181	1,181
合 計	<u>\$ 26,950</u>	<u>23,919</u>
流 動	\$ 25,769	22,738
非 流 動	1,181	1,181
合 計	<u>\$ 26,950</u>	<u>23,919</u>

按公允價值再衡量認列於損益之金額，請詳附註六(二十)。

本公司已於附註六(廿一)揭露與金融工具相關之信用、貨幣及利率暴險。

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，本公司之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

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	105年度		104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%	\$ -	2,577	-	2,274
下跌10%	\$ -	(2,577)	-	(2,274)

3.本公司所持有之部分股票投資，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，致本公司管理階層認為其公允價值無法可靠衡量，爰列入以成本衡量之金融資產項下。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(三)建造合約

本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。

	105年度	104年度
當期認列為收入之合約收入金額	\$ <u>(28,305)</u>	<u>18,584</u>

上述建造合約於民國一〇四年申報完工，本公司與台北市政府就台北橋案權益分配達成最終協議，故調減委建款收入28,305千元。

(四)存 貨

	105.12.31	104.12.31
預付房地款	\$ 11,205	22,745
營建用地	4,846,770	4,953,028
在建房地	17,639,483	18,020,629
待售房地	<u>4,021,248</u>	<u>2,924,068</u>
合計	\$ <u>26,518,706</u>	<u>25,920,470</u>

民國一〇五年度因存貨沖減至淨變現價值認列存貨跌價損失4,868千元；民國一〇四年度因淨變現價值增加或出售而減少認列之銷貨成本為1,191千元。

民國一〇五年度及一〇四年度，本公司在建房地分別依2.255%及2.395%之資本化利率計算，其利息資本化之金額，請詳附註六(二十)。

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，本公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，本公司將待售之法定車位信託予他人之金額分別為27,856千元及28,118千元。

截至民國一〇五年十二月三十一日止，本公司預售房地個案交付信託之預售屋款金額及孳息之金額為490,784千元，均已實際交付各銀行信託專戶內，帳列其他金融資產一流動項下。相關信託專戶內容如下：

工程代號	105.12.31
100F	\$ 1,045
101D	6,409
960B	286,989
960C	166,658
990C	<u>29,683</u>
	\$ <u>490,784</u>

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(五)採用權益法之投資

本公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

	105.12.31	104.12.31(調整後)
子公司	\$ <u>4,407,081</u>	<u>4,481,726</u>

1.子公司

請參閱民國一〇五年度合併財務報告。

2.擔 保

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，本公司之採用權益法之投資已作為短期借款及應付短期票券擔保之明細，請詳附註八。

3.本公司採用權益法之投資環球購物中心(股)公司之子公司宇佳國際(股)公司(以下簡稱宇佳國際)及冠友生活(股)公司(以下簡稱冠友生活)，因業務無法開展，發生鉅額虧損，其中宇佳國際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，估計可回收金額低於帳面金額，故於民國一〇五年度及一〇四年度分別提列259,911千元及65,000千元之減損損失；冠友公司於民國一〇五年度提列9,000千元之減損損失。上述減損損失本公司依持股比例認列於投資損失項下

(六)不動產、廠房及設備

本公司民國一〇五年度及一〇四年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	<u>土 地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>租賃改良</u>	<u>其他設備(含運輸及其他設備)</u>	<u>總 計</u>
成本或認定成本：					
民國105年1月1日餘額	\$ 138,488	262,643	570	10,794	412,495
增 添	<u>-</u>	<u>2,380</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,380</u>
民國105年12月31日餘額	<u>\$ 138,488</u>	<u>265,023</u>	<u>570</u>	<u>10,794</u>	<u>414,875</u>
民國104年1月1日餘額	\$ 138,488	262,643	570	7,904	409,605
增 添	-	-	-	7,660	7,660
處 分	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4,770)</u>	<u>(4,770)</u>
民國104年12月31日餘額	<u>\$ 138,488</u>	<u>262,643</u>	<u>570</u>	<u>10,794</u>	<u>412,495</u>
折舊及減損損失：					
民國105年1月1日餘額	\$ -	106,671	570	3,953	111,194
本年度折舊	<u>-</u>	<u>4,727</u>	<u>-</u>	<u>1,339</u>	<u>6,066</u>
民國105年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>111,398</u>	<u>570</u>	<u>5,292</u>	<u>117,260</u>
民國104年1月1日餘額	\$ -	101,981	428	7,529	109,938
本年度折舊	-	4,690	142	1,194	6,026
處 分	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4,770)</u>	<u>(4,770)</u>
民國104年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>106,671</u>	<u>570</u>	<u>3,953</u>	<u>111,194</u>

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

帳面金額：	土 地	房屋及建築	租賃改良	其他設備(含運輸及其他設備)	總 計
民國105年12月31日	\$ 138,488	153,625	-	5,502	297,615
民國104年12月31日	\$ 138,488	155,972	-	6,841	301,301

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日已作為應付公司債及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(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105年12月31日餘額	\$ 380,564	253,938	634,502
民國104年1月1日餘額	\$ 380,564	253,345	633,909
自存貨轉入	-	593	593
民國104年12月31日餘額	\$ 380,564	253,938	634,502
折舊及減損損失：			
民國105年1月1日餘額	\$ 25,867	22,863	48,730
本年度折舊	-	4,735	4,735
民國105年12月31日餘額	\$ 25,867	27,598	53,465
民國104年1月1日餘額	\$ 25,867	18,131	43,998
本年度折舊	-	4,732	4,732
民國104年12月31日餘額	\$ 25,867	22,863	48,730
帳面金額：			
民國105年12月31日	\$ 354,697	226,340	581,037
民國104年12月31日	\$ 354,697	231,075	585,772
公允價值：			
民國105年12月31日			\$ 1,160,778
民國104年12月31日			\$ 1,066,738

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

公允價值之評價係以市場價值收益法及比較法進行。若缺乏活絡市場現時價格，則評價係考量出租該不動產預期收取之估計現金流量彙總數，並採用反映該淨現金流量固有特定風險之收益率予以折現，以決定該不動產之價值。民國一〇五年度及一〇四年度所採用之收益率區間分別為0.55%~1.89%及1.08%~1.88%。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，本公司之投資性不動產提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(八)無形資產

本公司民國一〇五年度及一〇四年度無形資產之成本、攤銷及減損損失明細如下：

	<u>電腦軟體成本</u>
成本：	
民國105年12月31日餘額	\$ <u>8,277</u>
民國104年1月1日餘額	\$ -
自預付設備款轉入	<u>8,277</u>
民國104年12月31日餘額	\$ <u>8,277</u>
攤銷及減損損失：	
民國105年1月1日餘額	\$ 1,542
本期攤銷	<u>2,759</u>
民國105年12月31日餘額	\$ <u>4,301</u>
民國104年1月1日餘額	\$ -
本期攤銷	<u>1,542</u>
民國104年12月31日餘額	\$ <u>1,542</u>
帳面價值：	
民國105年12月31日餘額	\$ <u>3,976</u>
民國104年12月31日餘額	\$ <u>6,735</u>

攤銷費用

民國一〇五年度及一〇四年度無形資產之攤銷費用列報於綜合損益表之下列項目：

	<u>105年度</u>	<u>104年度</u>
營業費用	\$ <u>2,759</u>	<u>1,542</u>

(九)其他金融資產-流動

本公司其他流動資產之明細如下：

	<u>105.12.31</u>	<u>104.12.31</u>
其他金融資產－流動	\$ <u>1,187,752</u>	<u>1,032,891</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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	105.12.31	104.12.31
無擔保銀行借款	\$ 2,090,000	1,880,000
擔保銀行借款	12,882,371	11,440,411
合 計	<u>\$ 14,972,371</u>	<u>13,320,411</u>
利率區間	<u>1.48%~2.75%</u>	<u>1.65%~3.00%</u>

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(十一)應付短期票券

本公司應付短期票券之明細如下：

	105.12.31	
	利率區間	金 額
應付商業本票	1.74%~2.04%	\$ 199,094
	104.12.31	
	利率區間	金 額
應付商業本票	2.04%	\$ 149,989

本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。

(十二)應付公司債/一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債

本公司應付公司債明細如下：

	105.12.31	104.12.31
有擔保普通公司債－非流動	\$ 5,500,000	6,000,000
減：一年內到期	(1,000,000)	(2,000,000)
	<u>\$ 4,500,000</u>	<u>4,000,000</u>

本公司於民國一〇五年度發行有擔保普通公司債為1,500,000千元，票面利率1.05%，發行期間為5年。民國一〇四年度未發行公司債。

(十三)營業租賃

1.承租人租賃

不可取消之營業租賃的應付租金付款情形如下：

	105.12.31	104.12.31
一年內	\$ 20,143	5,375
一年至五年	76,700	81,704
五年以上	804,939	831,586
	<u>\$ 901,782</u>	<u>918,665</u>

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

- (1)本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，本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。另，本公司已將該項租賃轉租予子公司，關於此項租賃之資訊，請詳附註七說明。
- (2)本公司向國防部政治作戰局承租台北市松山區民生段之土地地上權，租賃期間五十年，租賃期滿得延長二十年，每年租金係按當年度申報地價3%支付。

2.出租人租賃

不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款情形如下：

	105.12.31	104.12.31
一年內	\$ 12,784	9,628
一年至五年	51,135	38,513
五年以上	24,099	13,756
	<u>\$ 88,018</u>	<u>61,897</u>

本公司以營業租賃出租投資性不動產，請詳附註六(七)。

民國一〇五年度及一〇四年度由投資性不動產產生之租金收入分別為9,748千元及9,644千元。

(十四)員工福利

1.確定福利計畫

本公司確定福利義務現值與計畫資產公允價值之調節如下：

	105.12.31	104.12.31
確定福利義務現值	\$ 19,630	22,270
計畫資產之公允價值	(3,805)	(6,991)
淨確定福利義務(資產)負債	<u>\$ 15,825</u>	<u>15,279</u>

本公司員工福利負債明細如下：

	105.12.31	104.12.31
短期帶薪假負債	<u>\$ 5,962</u>	<u>4,859</u>

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

(1)計畫資產組成

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

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

截至報導日，本公司之台灣銀行勞工退休準備金專戶餘額計3,805千元。勞工退休基金資產運用之資料包括基金收益率以及基金資產配置，請詳勞動部勞動基金運用局網站公布之資訊。

(2)確定福利義務現值之變動

本公司民國一〇五年度及一〇四年度確定福利義務現值變動如下：

	<u>105年度</u>	<u>104年度</u>
1月1日確定福利義務	\$ 22,270	22,095
當期服務成本及利息	306	387
淨確定福利負債(資產)再衡量數		
— 因財務假設變動所產生之精算損益	218	640
— 經驗調整	336	(852)
計畫已支付之福利	(3,500)	-
12月31日確定福利義務	<u>\$ 19,630</u>	<u>22,270</u>

(3)計畫資產公允價值之變動

本公司民國一〇五年度及一〇四年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

	<u>105年度</u>	<u>104年度</u>
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 6,991	6,483
利息收入	80	116
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)	(46)	107
已提撥至計畫之金額	280	285
計畫已支付之福利	(3,500)	-
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ 3,805</u>	<u>6,991</u>

(4)本公司民國一〇五年度及一〇四年度均無確定福利計畫資產之上限影響數。

(5)認列為損益之費用

本公司民國一〇五年度及一〇四年度認列為損益之費用如下：

	<u>105年度</u>	<u>104年度</u>
確定福利義務之利息成本	\$ 306	387
淨確定福利負債(資產)之淨利息	(80)	(116)
	<u>\$ 226</u>	<u>271</u>

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(6)認列為其他綜合損益之淨確定福利負債(資產)之再衡量數

本公司民國一〇五年度及一〇四年度認累計認列為其他綜合損益之淨確定福利負債(資產)之再衡量數如下：

	<u>105年度</u>	<u>104年度</u>
1月1日累積餘額	\$ (8,032)	(8,223)
本期認列	(599)	191
12月31日累積餘額	<u>\$ (8,631)</u>	<u>(8,032)</u>

(7)精算假設

本公司於財務報導結束日所使用之主要精算假設如下：

	<u>105.12.31</u>	<u>104.12.31</u>
折現率	1.40 %	1.50 %
未來薪資增加	1.75 %	1.75 %

本公司預計於民國一〇五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260千元。

確定福利計畫之加權平均存續期間為12年。

(8)敏感度分析

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日當採用之主要精算假設變動對確定福利義務現值之影響如下：

	<u>對確定福利義務之影響</u>	
	<u>增加0.25%</u>	<u>減少0.25%</u>
105年12月31日		
折現率(變動0.25%)	(536)	555
未來薪資增加(變動1%)	2,331	(2,063)
104年12月31日		
折現率(變動0.25%)	(637)	659
未來薪資增加(變動1%)	2,773	(2,443)

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

本期編製敏感度分析所使用之方法與假設與前期相同。

2.確定提撥計畫

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

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇五年度及一〇四年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為3,876千元及3,672千元，業已提撥至勞工保險局。

(十五)所得稅

1.所得稅費用

本公司民國一〇五年度及一〇四年度費用明細如下：

	<u>105年度</u>	<u>104年度</u>
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 75,207	27,903
未分配盈餘加徵百分之十	-	110,515
調整前期之當期所得稅	(2,709)	24,293
土地增值稅	<u>82,507</u>	<u>54,334</u>
所得稅費用	<u><u>\$ 155,005</u></u>	<u><u>217,045</u></u>

本公司民國一〇五年度及一〇四年度皆無直接認列於權益及認列於其他綜合損益下之所得稅費用。

本公司民國一〇五年度及一〇四年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>105年度</u>	<u>104年度(調整後)</u>
稅前淨利	\$ 890,695	790,876
按本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 151,418	134,449
土地免稅所得	(82,348)	(45,441)
認列收入及成本時間點財稅差異	-	(31,693)
遞延利息支出之財稅差異	1,355	(5,875)
權益法認列之國內投資利益	581	(26,784)
透過損益按公允價值衡量之金融資產評價(利益)損失	(515)	613
虧損扣抵	-	(14,551)
前期(高)低估	(2,709)	24,293
土地增值稅	82,507	54,334
未分配盈餘加徵百分之十	-	110,515
其他	<u>4,716</u>	<u>17,185</u>
	<u><u>\$ 155,005</u></u>	<u><u>217,045</u></u>

2.遞延所得稅資產

(1)未認列遞延所得稅資產

本公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	<u>105.12.31</u>	<u>104.12.31</u>
可減除暫時性差異	<u><u>\$ 20,119</u></u>	<u><u>18,955</u></u>

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇三年度。

4.本公司兩稅合一相關資訊如下：

	105.12.31	104.12.31(調整後)
屬民國八十六年度以前之未分配盈餘	\$ 230,920	230,920
屬民國八十七年度以後之未分配盈餘	3,497,033	3,325,327
合計	<u>\$ 3,727,953</u>	<u>3,556,247</u>
可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 242,698</u>	<u>128,507</u>

	105年度(預計)	104年度(實際)
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	<u>8.73 %</u>	<u>8.37 %</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

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，本公司額定股本總額皆為6,500,000千元，每股面額10元，股份皆為650,000千股。已發行股份皆為普通股503,791千股。

1.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	105.12.31	104.12.31
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	226,910	216,284
處分資產增益	34,912	34,912
其 他	<u>24,967</u>	<u>24,090</u>
	<u>\$ 1,351,103</u>	<u>1,339,600</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。

2.保留盈餘

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

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(1)法定盈餘公積

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。截至民國一〇五年十二月三十一日，特別盈餘公積餘額為1,661千元。

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一〇五年六月二十八日及民國一〇四年六月三十日經股東常會決議民國一〇四年度及一〇三年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	104年度		103年度	
	配股率(元)	金 額	配股率(元)	金 額
分派予普通股業主之股利：				
現 金	\$ 1.00	<u>503,791</u>	2.00	<u>1,007,582</u>

3.庫藏股

(1)於民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，本公司之子公司持有本公司股票情形如下：

單位：千股

子公司名稱	105.12.31			104.12.31		
	股數	帳面價值	市 價	股數	帳面價值	市 價
根基營造	500	\$ 1,222	9,775	500	1,222	8,225
捷群投資	8,518	55,384	166,527	8,518	55,384	140,129
冠慶機電	1,607	14,590	31,417	1,607	14,590	26,435
	<u>10,625</u>	<u>\$ 71,196</u>	<u>207,719</u>	<u>10,625</u>	<u>71,196</u>	<u>174,789</u>

4.其他權益(稅後淨利)

	國外營運機構財務報表 換算之兌換差額
民國105年1月1日	\$ (1,661)
採用權益法之子公司之換算差額之份額	<u>(23,343)</u>
民國105年12月31日餘額	<u>\$ (25,004)</u>

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	國外營運機構財務報表 換算之兌換差額
民國104年1月1日	\$ 2,789
採用權益法之子公司之換算差額之份額	(4,450)
民國104年12月31日餘額	<u>\$ (1,661)</u>

(十七)每股盈餘

民國一〇五年度及一〇四年度本公司基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

1.基本每股盈餘

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利

	105年度 繼續營業單位	104年度(調整後) 繼續營業單位
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	<u>\$ 735,690</u>	<u>573,831</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數

	105年度	104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>

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)

	105年度 繼續營業單位	104年度(調整後) 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>\$ 735,690</u>	<u>573,831</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	105年度	104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	481	125
12月31日普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	<u>493,647</u>	<u>493,291</u>

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十八)收入

本公司民國一〇五年度及一〇四年度之收入明細如下：

	繼續營業單位	
	105年度	104年度
房地銷售收入	\$ 5,283,143	5,489,333
租賃收入	13,305	13,279
工程合約收入	-	18,584
佣金收入	1,086	-
減：銷貨折讓	(28,305)	-
	<u>\$ 5,269,229</u>	<u>5,521,196</u>

工程合約收入請詳附註六(三)。

(十九)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。

本公司民國一〇五年度及一〇四年度員工酬勞估列金額分別為9,182千元及806千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為18,365千元及16,126千元，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，並列報為民國一〇五年度及一〇四年度之營業費用。如董事會決議員工酬勞以股票發放者，股票酬勞之股數計算基礎係依據董事會決議前一日之普通股收盤價計算，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。前述董事會決議分派之員工及董事、監察人酬勞金額與本公司民國一〇五年度及一〇四年度個體財務報告估列金額並無差異。

(二十)營業外收入及支出

1.其他收入

本公司之其他收入明細如下：

	105年度	104年度
利息收入		
銀行存款、附買回債券息及押金息	\$ 722	2,021
工程存出保證金折現	3,305	-
股利收入	1,056	1,554
	<u>\$ 5,083</u>	<u>3,575</u>

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.其他利益及損失

本公司之其他利益及損失明細如下：

	105年度	104年度
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨(損)益	\$ 3,032	(3,604)
處分不動產、廠房及設備利益	-	1,010
其他收入	51,398	20,606
其他支出	(24,087)	(1,743)
	<u>\$ 30,343</u>	<u>16,269</u>

3.財務成本

本公司之財務成本明細如下：

	105年度	104年度
利息費用		
銀行借款及押金息	\$ 300,144	324,124
工程存出保證金折現	-	397
公司債利息及手續費	135,856	156,901
減：利息資本化	(258,516)	(319,058)
	<u>\$ 177,484</u>	<u>162,364</u>

(廿一)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

本公司從事不動產開發銷售業務，其客戶群主要為廣大消費者，並未顯著集中與單一客戶進行交易且銷售區域分散，故應收帳款之信用風險並無顯著集中之虞。

2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合 約 現金流量	一年 以內	1-3年	3-5年
105年12月31日					
非衍生金融負債					
擔保銀行借款	\$ 12,882,371	13,342,417	4,496,743	7,948,778	896,896
無擔保銀行借款	2,090,000	2,195,696	1,122,865	47,000	1,025,831
應付短期票券	199,094	200,000	200,000	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	1,295,456	1,295,456	1,295,456	-	-
普通公司債(含一年內到期)	5,500,000	5,664,620	1,006,799	3,088,003	1,569,818
存入保證金	2,201	2,201	2,201	-	-
	<u>\$ 21,969,122</u>	<u>22,700,390</u>	<u>8,124,064</u>	<u>11,083,781</u>	<u>3,492,545</u>

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	帳面金額	合 約 現金流量	一年 以內	1-3年	3-5年
104年12月31日					
非衍生金融負債					
擔保銀行借款	\$ 11,440,411	11,823,811	6,762,286	4,293,222	768,303
無擔保銀行借款	1,880,000	1,952,740	1,256,232	176,283	520,225
應付短期票券	149,989	150,000	150,000	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	1,078,594	1,078,594	1,078,594	-	-
普通公司債(含一年內到期)	6,000,000	6,172,177	2,018,615	3,096,828	1,056,734
存入保證金	2,208	2,208	2,208	-	-
	<u>\$ 20,551,202</u>	<u>21,179,530</u>	<u>11,267,935</u>	<u>7,566,333</u>	<u>2,345,262</u>

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

3.利率分析

本公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

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

若報導日利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一〇五年度及一〇四年度之淨利將減少或增加149,724千元及133,204千元，考量利息資本化後之淨利將減少或增加60,949千元及44,924千元，主因係本公司有變動利率借款。

4.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

本公司透過損益按公允價值衡量之金融資產及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：

		105.12.31			
		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					
持有供交易之非衍生金融資產	\$ 25,769	25,769	-	-	25,769
備供出售金融資產					
以成本衡量之金融資產	\$ 1,181	-	-	-	-

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

		105.12.31			
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合 計
放款及應收款					
現金及約當現金	\$ 1,298,377	-	-	-	-
應收票據及帳款(含關係人)	128,708	-	-	-	-
其他應收款(含關係人)	141	-	-	-	-
其他金融資產-流動	1,187,752	-	-	-	-
小 計	2,614,978	-	-	-	-
合 計	<u>\$ 2,641,928</u>	<u>25,769</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>25,769</u>
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$14,972,371	-	-	-	-
應付短期票券	199,094	-	-	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	1,295,456	-	-	-	-
應付公司債(含一年內到期部分)	5,500,000	-	-	-	-
存入保證金	2,201	-	-	-	-
合 計	<u>\$21,969,122</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		104.12.31			
		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					
持有供交易之非衍生金融資產	\$ 22,738	22,738	-	-	22,738
備供出售金融資產					
以成本衡量之金融資產	\$ 1,181	-	-	-	-
放款及應收款					
現金及約當現金	\$ 545,418	-	-	-	-
應收票據及帳款(含關係人)	354,596	-	-	-	-
其他金融資產-流動	1,032,891	-	-	-	-
小 計	1,932,905	-	-	-	-
合 計	<u>\$ 1,956,824</u>	<u>22,738</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>22,738</u>
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$13,320,411	-	-	-	-
應付短期票券	149,989	-	-	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	1,078,594	-	-	-	-
應付公司債(含一年內到期部分)	6,000,000	-	-	-	-
存入保證金	2,208	-	-	-	-
合 計	<u>\$20,551,202</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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

本公司持有之金融工具如屬有活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

①上市(櫃)公司股票及公司債等係具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產及金融負債，其公允價值係分別參照市場報價決定。

(3)各等級間的移轉

本公司持有之股票具有活絡市場之公開報價而被歸類於第一等級，於民國一〇五年度及一〇四年度公允價值之等級並無變動，故於民國一〇五年度及一〇四年度並無各等級移轉之情形。

(廿二)財務風險管理

1.概要

本公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

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

2.風險管理架構

(1)風險管理政策：

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

(2)風險管理之組織架構：

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

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司風險管理之組織架構如下：

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

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

(1)應收帳款及其他應收款

本公司之信用風險暴險主要受每一客戶個別狀況影響。惟管理階層亦考量本公司客戶基礎之統計資料，包括客戶所屬產業及國家之違約風險，因這些因素可能會影響信用風險。本公司民國一〇五年度及一〇四年度之收入皆係來自於國內客戶銷售；本公司從事不動產開發銷售業務戶產生之應收房地款之往來對象多為一般個人，收受款項主係以匯款、收現票及銀行房地融資款撥付等方式，故相關之信用風險低。

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

(2)投 資

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

(3)保 證

本公司政策規定可提供財務保證予持股50%以上之子公司及共同合作方。截至民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，本公司提供之背書保證分別為零千元及1,038,000千元。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.流動性風險

流動性風險係本公司無法交付現金或其他金融資產以清償金融負債，未能履行相關義務之風險。本公司管理流動性之方法係透過現金流量預測監控公司資金需求，且在任何時候維持足夠之未支用借款承諾額度，盡可能確保本公司在一般及具壓力之情況下，皆有足夠之流動資金以支應到期之負債，而不致發生不可接受之損失或使本公司之聲譽遭受到損害之風險。

5.市場風險

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

(1)利率風險

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

(2)其他市價風險

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

(廿三)資本管理

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

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

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

民國一〇五年度本公司之資本管理策略與民國一〇四年度一致，即維持負債資本比率於62%至72%之間，確保能以合理之成本進行融資。民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	105.12.31	104.12.31(調整後)
負債總額	\$ 23,154,794	22,157,489
減：現金及約當現金	(1,298,377)	(545,418)
淨負債	21,856,417	21,612,071
權益總額	11,551,928	11,333,169
資本總額	\$ 33,408,345	32,945,240
負債資本比率	65%	66%

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

七、關係人交易

(一)母子公司間關係

本公司之子公司明細如下：

	設立地	業主權益(持股%)	
		105.12.31	104.12.31
根基營造(股)公司	台灣	34.18 %	34.18 %
環球購物中心(股)公司	台灣	84.02 %	84.02 %
冠誠生活(股)公司	台灣	51.00 %	51.00 %

(二)母公司與最終控制者

本公司為本公司及本公司之子公司之最終控制者。

(三)與關係人間之重大交易事項

1.進貨

本公司向關係人進貨金額如下：

	105年度	合約總價(未稅)	進貨(本期計價)	累積計價金額
子公司		\$ 21,887,711	2,888,547	5,538,248
	104年度			
子公司		\$ 17,049,143	2,028,425	5,551,137

本公司發包予關係人之工程係依關係企業營造工程發包作業規定，依據工程預算加計合理管理費用及利潤，經比價、議價程序，呈主管核可後為其承攬價格。

本公司與關係人之付款條件分別為50%支付即期票、50%支付90天期票或100%即期。

2.向關係人購買勞務

	進 貨	
	105年度	104年度
關聯企業	\$ 855	4,913

3.應付關係人款項

本公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	105.12.31	104.12.31
應付票據－關係人	子公司	\$ 479,230	353,716
應付帳款－關係人	子公司	511,844	465,019
		\$ 991,074	818,735

4.背書保證

關係人為本公司提供背書保證之情形如下：

關係人名稱	105.12.31	104.12.31
子公司	\$ 28,384	65,624

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

5.租賃

(1)向關係人承租房地

本公司向子公司承租辦公大樓及車位，租期為一年，民國一〇五年度及一〇四年度租金費用皆為2,229千元。

(2)出租房地予關係人

本公司出租辦公大樓之部分空間予子公司及其他關係人，租期分別為一年及五年。民國一〇五年度及一〇四年度租金收入皆為2,482千元。

6.其他

(1)本公司於民國一〇〇年下半年度與環球購物中心(股)公司簽訂屏東地上權之使用協議，依約分別計收原未屆期及展期之地上權權利金價款計31,464千元及16,000千元，合計47,464千元，期間共計30年。截至民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日止，尚未攤銷餘額分別為38,921千元及40,499千元，帳列長期預付租金項下。另於民國一〇五年度及一〇四年度收取之租金總額分別為4,651千元及4,300千元。

(2)本公司於民國一〇五年度及一〇四年度捐贈予其他關係人分別為4,000千元及6,400千元，以作為基金會推展會務之用。

(四)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	105年度	104年度
短期員工福利	\$ 35,293	43,783
退職後福利	80	77
	<u>\$ 35,373</u>	<u>43,860</u>

八、質押之資產

本公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	105.12.31	104.12.31
待售房地	銀行借款	\$ 3,003,084	2,530,311
營建用地	"	3,106,597	3,106,597
在建房地	"	13,180,746	13,812,331
投資性不動產及不動產、廠房及設備淨額	"	853,876	856,766
其他金融資產-流動	應付公司債、預收價金信託及履約保證	852,805	654,266
採權益法評價之長期股權投資	銀行借款及履約保證	<u>2,622,880</u>	<u>3,329,876</u>
		<u>\$ 23,619,988</u>	<u>24,290,147</u>

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾：

1.本公司為取得存貨及不動產而未認列之合約承諾如下：

	<u>105.12.31</u>	<u>104.12.31</u>
取得存貨(建設業)	\$ <u>-</u>	<u>36,442</u>
取得存貨(設定地上權)	\$ <u>1,995,000</u>	<u>1,995,000</u>

2.本公司與客戶簽訂之預售及成屋銷售合約價款如下：

	<u>105.12.31</u>	<u>104.12.31</u>
已簽訂之銷售合約價款	\$ <u>5,391,446</u>	<u>6,586,653</u>
已依約收取金額	\$ <u>956,029</u>	<u>1,303,839</u>

3.本公司於民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，因合建分屋所支付之存出保證金分別為321,091千元及348,832千元。

4.於民國一〇五年及一〇四年十二月經本公司董事會通過，擬捐助「財團法人冠德玉山教育基金會」，並承諾於民國一〇六年度及一〇五年度分別捐贈5,000千元及5,800千元，以作為該基金會推展會務之用。

(二)或有負債：

1.本公司為維護台北橋案承購戶權益，於民國一〇四年三月與台北市政府捷運局就台北橋案簽署切結書，並以銀行連帶保證書方式提供擔保金作為未來權益分配比例差額找補金之擔保，擔保金已由原始金額1,313,652千元調降至225,442千元。於民國一〇五年十二月本公司與台北市政府捷運局雙方達成最終協議，投資人分配權值比例為41.29%，故本公司須找補台北市政府計31,960千元(含房價上漲率)及調減委建款收入28,305千元，截至民國一〇五年十二月三十一日止，上述金額皆已支付或收取完畢。

2.本公司與捷運局正進行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。本案已民國一〇五年十二月二十二日由台北市政府召開第一次代為協調會議，雙方對於權配比例仍尚無共識，目前雙方仍持續協商當中。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(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	105年度			104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	-	139,754	139,754	-	122,520	122,520
勞健保費用	-	6,766	6,766	-	7,418	7,418
退休金費用	-	4,102	4,102	-	4,000	4,000
其他員工福利費用	-	6,377	6,377	-	6,922	6,922
折舊費用	5,153	5,648	10,801	5,150	5,608	10,758
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	2,759	2,759	-	1,542	1,542

本公司民國一〇五年度及一〇四年度員工之平均人數分別為87人及84人。

(二)追溯適用及追溯重編之影響數

採用權益法評價之被投資公司—根基營造股份有限公司於民國一〇〇年至一〇三年度取得非實際交易對象之憑證，其依國際會計準則第8號會計政策、會計估計變動及錯誤而重編錯誤發生之該前期所表達之比較金額，本公司爰依持股比例調整前期損益調整，茲比較列示調整前後之影響如下：

104.12.31			
會計科目	調整前金額	調整後金額	差異
採用權益法之投資	\$ 4,467,708	4,481,726	14,018
保留盈餘	5,014,498	5,028,516	14,018
104.1.1			
會計科目	調整前金額	調整後金額	差異
採用權益法之投資	\$ 4,367,633	4,380,145	12,512
保留盈餘	5,450,600	5,463,112	12,512
104年度			
會計科目	調整前金額	調整後金額	差異
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	\$ 157,552	159,058	1,506
本期淨利	572,325	573,831	1,506
本期綜合損益總額	567,030	568,536	1,506
每股盈餘			
基本每股盈餘(元)	\$ 1.16	1.16	-
稀釋每股盈餘(元)	\$ 1.16	1.16	-

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇五年度本公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

- 1.資金貸與他人：無。
- 2.為他人背書保證：

單位：新台幣千元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背書保證限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
		公司名稱	關係										
0	冠德建設	龍寶	5	6,931,157	1,038,000	-	-	-	- %	13,862,314	N	N	N
1	根基營造	冠德建設	母子公司	4,427,266	14,192	14,192	14,192	-	0.64 %	4,427,266	N	Y	N
1	"	"	母子公司	11,068,165	18,620	-	-	-	- %	22,136,330	N	Y	N
2	頂天營造	冠德建設	母子公司	45,174	18,620	-	-	-	- %	45,174	N	Y	N
2	"	"	母子公司	45,174	14,192	14,192	14,192	-	31.42 %	45,174	N	Y	N
2	"	根基營造	母子公司	6,776,165	3,256,015	2,585,015	2,585,015	-	5,772.35 %	13,552,331	N	Y	N
2	"	兆弘機電	1	6,776,165	137,628	137,628	137,628	-	304.66 %	13,552,331	N	N	N
2	"	閻辰昌建築師	1	6,776,165	12,280	12,280	12,280	-	27.18 %	13,552,331	N	N	N
3	環球購物	冠友生活	3	2,684,726	400,000	380,000	77,500	-	8.49 %	5,369,452	Y	N	N
3	"	宇佳國際	3	2,684,726	550,000	-	-	-	- %	5,369,452	Y	N	N
3	"	冠樺生活	3	2,684,726	200,000	200,000	70,000	-	4.47 %	5,369,452	Y	N	N
3	"	冠德環球(天津)	3	2,684,726	795,200	795,200	191,159	795,200	17.77 %	5,369,452	Y	N	Y

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百分之五十之子公司。
- 3.母公司與子公司持有普通股股權合併計算超過百分之五十之被投資公司。
- 4.對公司直接或經由子公司間接持有普通股股權超過百分之五十之母公司。
- 5.基於承攬工程需要之同業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。

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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

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				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	25,769	- %	25,769	
"	股票－永儲	-	以成本衡量之金融資產－非流動	248	917	0.20 %	917	
"	股票－公信	-	"	34	264	0.05 %	264	
根基營造	受益憑證－復華神盾基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	398	7,517	- %	7,517	
"	受益憑證－華頓平安貨幣市場基金	-	"	877	10,048	- %	10,048	
捷群公司	股票－富邦金	-	"	442	22,517	- %	22,517	
"	股票－匯頂電腦	-	以成本衡量之金融資產－非流動	405	-	0.78 %	-	
冠慶機電	股票－富邦金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	419	21,358	- %	21,358	
"	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	

註：若無市價，係以資產負債表日之帳面價值為市價。

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

單位：新台幣千元

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期 初		買 入		賣 出(註一)				期 末	
					股數	金額	股數	金額	股數	售價	帳面成本	處分損益	股數	金額
環球購物	股票	採用權益法之投資	宇佳國際	子公司	30,000	300,000	38,500	385,000	51,000	510,000	510,000	-	17,500	54,083

註一：於民國一〇五年度減資彌補虧損510,000千元。

註二：期末金額含投資損失。

5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：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－101C等	2,707,754	67.16 %	50%即期、50%為90天或100%即期	-	-	(949,299)	75.89 %	註
根基營造	冠德公司	對根基營造採權益法評價之投資公司	011B等	(2,707,754)	(17.73) %	50%即期、50%為90天或100%即期	約當	與一般略長	949,299	45.17 %	
冠德公司	頂天營造	孫公司	進貨－100E等	180,793	4.48 %	50%即期、50%為90天	約當	約當	(41,775)	3.34 %	
頂天營造	冠德公司	最終母公司	013A等	(180,793)	(91.80) %	50%即期、50%為90天	約當	約當	41,775	100.00 %	

註：係指本期計價金額。

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	949,299	3.40	-	-	275,810	-

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

9.從事衍生工具交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇五年度本公司之轉投資事業資訊如下：

單位：新台幣千元／千股

投資公司 名稱	被投資公司 名稱	所在 地區	主要營 業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
冠德公司	根基營造	台灣	綜合營造業等	374,353	374,353	36,248	34.18 %	489,863	204,490	47,561	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 %	3,784,389	(90,023)	(75,635)	"
"	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 %	132,829	48,346	24,656	"
根基營造	捷群投資	台灣	一般投資業	163,935	163,935	16,396	99.98 %	242,704	12,277	12,274	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 %	151,125	15,849	15,843	"
捷群投資	頂天營造	台灣	綜合營造業等	16,500	16,500	690	30.00 %	13,552	6,566	2,177	曾孫公司
冠慶機電	頂天營造	台灣	綜合營造業等	11,105	11,105	1,610	70.00 %	31,622	6,566	5,079	"
頂天營造	潤得康資訊服務	台灣	資訊軟體服務及管理顧問等	15,000	4,000	1,400	46.67 %	20,613	3,416	1,094	-
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 %	127,620	48,346	23,690	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	120,000	500	3.70 %	4,231	(42,914)	(28,047)	孫公司
環球購物	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 %	133,884	(4,345)	(4,345)	"
"	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	407,727 (CNY80,000千元)	407,727 (CNY80,000千元)	- (有限公司)	100.00 %	287,511	(49,911)	(49,911)	"
"	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	300,000	17,500	100.00 %	54,083	(405,258)	(405,258)	"
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	-	13,000	96.30 %	110,118	(42,914)	(14,867)	"

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(三)大陸投資資訊：

1.大陸被投資公司名稱、主要營業項目等相關資訊：

單位：美金千元/港幣千元/人民幣千元/新台幣千元

大陸被投資 公司名稱	主要營業 項目	實收 資本額	投資 方式	本期期初自 台灣匯出原 積投資金額	本期匯出或 收回投資金額		本期期末自 台灣匯出原 積投資金額	被投資公司 本期損益	本公司直接 或間接投資 之持股比例	本期編 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	407,727 (CNY80,000)	註1	407,727 (CNY80,000)	-	-	407,727 (CNY80,000)	(49,883) (HKD(12,011))	100.00 %	(49,883) (HKD(12,011))	287,749 (HKD69,204)	-

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 80,000	USD 14,000	6,931,157

註：係以最終母公司淨值×60%為限。

3.與大陸被投資公司間之重大交易事項：無。

十四、部門資訊

請詳民國一〇五年度合併財務報告。

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

柒、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項

一、財務狀況：

合併財務狀況比較分析表

單位：千元

項目 \ 年度	104 年度 (調整後)	105 年度	差 異	
			金 額	%
流動資產	33,033,085	34,334,860	1,301,775	3.94
不動產、廠房及設備	7,701,208	7,690,437	(10,771)	(0.14)
其他資產	968,015	1,043,366	75,351	7.78
資產總額	41,702,308	43,068,663	1,366,355	3.28
流動負債	21,628,744	22,185,384	556,640	2.57
非流動負債	7,053,363	7,639,810	586,447	8.31
負債總額	28,682,107	29,825,194	1,143,087	3.99
股本	5,037,910	5,037,910	-	-
資本公積	1,339,600	1,351,103	11,503	0.86
保留盈餘	5,028,516	5,259,115	230,599	4.59
其他權益	(1,661)	(25,004)	(23,343)	1,405.36
庫藏股票	(71,196)	(71,196)	-	-
非控制權益	1,687,032	1,691,541	4,509	0.27
股東權益總額	13,020,201	13,243,469	223,268	1.71
增減變動比例超過 20%變動原因：				
其他權益：主係認列國外營運機構財務報表換算之兌換差額增加所致。				

二、經營結果：

(一)集團合併經營結果比較分析表：

單位：千元

項目 \ 年度	104 年度 (調整後)	105 年度	增(減)金額	變動比例(%)
營業收入	10,760,103	11,689,095	928,992	8.63
營業成本	7,864,970	8,563,971	699,001	8.89
營業毛利	2,895,133	3,125,124	229,991	7.94
營業費用	1,575,120	1,622,971	47,851	3.04
營業利益	1,320,013	1,502,153	182,140	13.80
營業外收入及支出	(263,875)	(526,014)	(262,139)	99.34
繼續營業部門稅前淨利	1,056,138	976,139	(79,999)	(7.57)
減：所得稅費用	349,234	163,259	(185,975)	(53.25)
加：會計原則變動累積影響數	-	-	-	-
繼續營業部門稅後淨利	706,904	812,880	105,976	14.99
增減變動比例超過 20%變動原因：				
1.營業外收入及支出：主係認列大額減損損失所致。				
2.所得稅費用：主係未分配盈餘加徵 10%大幅減少所致。				

(二)營業毛利變動分析表：

單位：千元

	前後期 增減變動數	差異原因			
		售價差異	成本價格差異	銷售組合差異	數量差異
營業毛利	229,991	-	-	-	-

分析說明：主係營業收入增加且營業毛利率與去年相當所致。

(三)預期未來一年銷售數量與其依據：

建設營運部門興建或預售中之個案計有 830I、960B、960C、980F、980K、980L 及 980M 等 14 個個案，可銷售戶數達 1,100 餘戶。營造營運部門施工中或即將動工之工程計有 031B、041A、041D、041E 及 051H 等 21 項工程，合約總金額超過 300 億元。隨著前述個案工程之進行或完工，將可挹注未來數年之營收及獲利。另，百貨營運部門位於大陸天津地區及新北市林口區之商場已分別於 106 年第一、二季開幕營業，其營收及獲利可望持續增長。

三、現金流量：

(一)最近二年度流動性分析：

年 度	104 年度 (調整後)	105 年度	增(減)比例%
現金流量比率(%)	12.07%	5.35%	(55.68)
現金流量允當比率(%)	97.96%	96.76%	(1.22)
現金再投資比率(%)	7.38%	2.97%	(59.76)

重大增減變動比例變動原因：

主係營業活動淨現金流入大幅減少所致。

(二)未來一年現金流動性分析：

單位：千元

期初現金餘額 (1)	預計全年來自 營業活動淨現金 流量(2)	預計全年現金 流出量(3)	預計現金剩餘 (不足)數額 (1)+(2)-(3)	預計現金不足額 之補救措施	
				投資計劃	理財計劃
4,064,025	7,679,685	7,694,331	4,049,379	-	-

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：

(一)重大資本支出之運用情形及資金來源：

105 年百貨營業部門進行新商場裝修工程款所需 250,000 千餘元，係以營業產生之資金挹注。

(二)預計可能產生效益：

百貨營運部門新商場開幕營業後，營業面積隨即擴增，營業收入及獲利成長可期。

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

(一)本公司轉投資事業計有環球購物中心、冠誠生活及根基營造等三家，105 年度並依持股比例分別認列該等公司投資利益(損失)(75,635)千元、24,656 千元及 47,561 千元。

(二)環球購物中心經由冠鼎環球有限公司赴大陸天津投資人民幣 80,000 千元，設立冠德環球商業管理(天津)有限公司，其商場已於 106 年第一季開幕營業。

(三)環球購物中心設立之林口第二分公司，於桃園國際機場聯外捷運系統林口站設立購物中心，106 年第一季動工整建，工程款預計為 138,000 千元，該商場已於 106 年第二季開幕營業。

六、最近年度及截至年報刊印日止風險事項及分析評估：

(一)利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

本合併公司之短期及長期借款係屬「基準利率」加上「固定加碼」計息之債務，目前金融機構之基準利率變動不大，且本合併公司為各金融機構爭取往來之客戶，借款利率並未明顯上升。另本合併公司雖有境外公司，惟規模尚小，故匯率變動對合併損益並無重大影響。而國內通貨膨脹情形尚稱溫和，本合併公司損益受其影響之程度亦不甚明顯。

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

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

(三)未來研發計畫及預計投入之研發費用：

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

近年來，本合併公司營造營運部門除導入工務管理系統進行工地管理外，技研部亦積極研發或引進新工法及改良施工技術，以達成縮短工期、減少污染及提高效率等目標。為強化並提升競爭力，未來一年預計投入約1,400萬元，積極執行以下計畫：

項次	研究計劃
1	Civil 3D 軟體進行數值地形模擬及挖填方數量計算之應用。
2	建築物理分析及綠能分析。
3	建築物造型及外部風場環境對結構設計之影響分析。
4	UAV 搭載測量設備於山坡地及特殊地形測繪之應用。
5	空拍機搭載測繪儀器及後續雲端運算為 3D 點雲資訊之應用合作開發案。
6	TEKLA 鋼筋自動化程式之檢核及實際案例應用。
7	BIM 模型產製施工圖之標準流程建立及導入。
8	利用 BIM 模型建置檢討勞安衛設施之研究計畫。
9	專案資訊系統整合之應用開發及設備。

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

(四)國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：

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

(五)科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：

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

(六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：

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

(七)進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無此情形。

(八)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無此情形。

(九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：

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

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

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

- (十)董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：詳見本年報「貳、公司簡介」之「一、(四)」。
- (十一)經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無此情形。
- (十二)訴訟或非訴訟事件，應列明公司及公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訴訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形：

1.本合併公司目前尚在繫屬中之重大訴訟、非訴訟或行政爭訟事件：

案件標的	發生原因及目前處理情形	對財務業務之影響
981E	分包商就保留款及追加工程款計價方式有所爭執，而要求本合併公司支付工程款 13,660 千元，該分包商因協調不成，遂向法院起訴請求。本案於 103 年 11 月間經法院判決本合併公司應支付 3,474 千元，惟本合併公司不服，遂向法院提起上訴。	應無重大影響
991G	分包商就結算工程款有所爭議，而要求本公司給付12,801千元，該分包商因協調不成，遂向法院起訴請求。依律師之意見，本案尚待法院判決後，始能判斷可能之結果。	應無重大影響

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

(十三)其他重要風險及因應措施：

1.風險管理政策：

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

2.風險管理之組織架構：

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

本合併公司風險管理之組織架構如下：

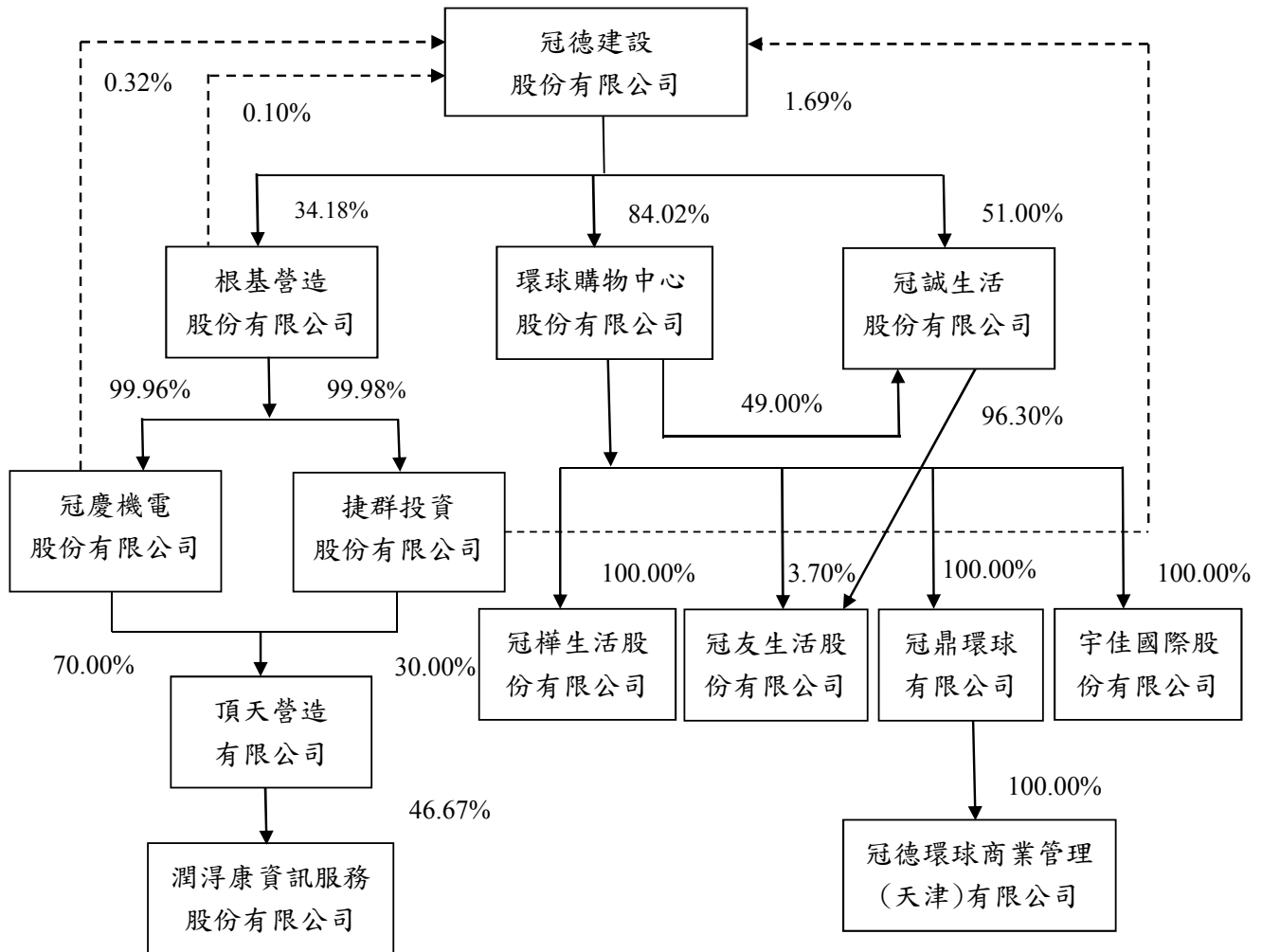
組織名稱	權責範圍
董事會	制定風險管理政策 確保風險管理機制之有效運作及資源配置
高階管理階層	執行董事會風險管理決策 協調跨部門之風險管理事務
稽核室	進行日常風險管理作業查核 監督風險管理活動，並向董事會及監察人提報執行情形
其他各部門	彙整風險管理活動執行結果 執行日常風險管理作業 視環境改變，決定風險類別，並擬訂承擔方案

七、其他重要事項：無。

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料：

(一)關係企業組織圖：



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

(二)各關係企業基本資料

單位:新台幣千元

企 業 名 稱	設 立 日 期	地 址	實 收 資 本 額	主 要 營 業 項 目
冠德建設股份有限公司	68.11	台北市和平東路三段131號2樓	5,037,910	1.住宅及大樓開發租售業。 2.投資興建公共建設業。 3.區段徵收及市地重劃代辦業。 4.不動產買賣業。 5.不動產租賃業。
根基營造股份有限公司	71.04	台北市和平東路三段131號6樓	1,060,357	綜合營造業等。
冠慶機電股份有限公司	86.12	台北市和平東路三段131號3樓	77,500	電器承裝及消防安全設備安裝工程業等。
捷群投資股份有限公司	87.01	台北市和平東路三段131號3樓	164,000	一般投資業。
頂天營造有限公司	72.07	台北市和平東路三段131號8樓	23,000	綜合營造業等。
潤得康資訊服務股份有限公司	97.05	台北市敦化北路207號6樓之1	30,000	資訊軟體服務及管理顧問等。
環球購物中心股份有限公司	91.11	台北市和平東路三段131號8樓	3,810,000	超級市場業、百貨公司業、國際貿易業、醫療器材批發及零售業等。
冠誠生活股份有限公司	98.03	新北市板橋區縣民大道二段7號地下1樓、1樓、2樓、24樓及25樓	200,000	百貨公司業、超級市場業及無店面零售業等。
冠友生活股份有限公司	100.10	新北市板橋區縣民大道二段7號24樓	135,000	百貨公司業、超級市場業及無店面零售業等。
冠鼎環球有限公司	100.10	Unit 1502,15/F,Jubilee Centre,46 Gloucester Road,Wan Chai,Hong Kong	407,727	投資經營中國大陸商場總體規劃、配套工程諮詢、商場租賃策劃及諮詢服務等。
宇佳國際股份有限公司	101.09	新竹市東區光復里公道五路3段6號	175,000	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。

企 業 名 稱	設 立 日 期	地 址	實收資本額	主 要 營 業 項 目
冠德環球商業管理(天津)有限公司	103.02	天津市西青區汽車工業區中聯產業園 2 號樓內 1 層 A 區 101	407,727	商業管理(含出租商業設施)、從事日用品、體育用品、家用電器、辦公用品、鐘錶、眼鏡、紡織品等批發、零售及進出口；物業管理；商務諮詢；企業營銷策劃；會務服務；展覽展示服務；停車場經營管理。
冠樺生活股份有限公司	104.07	台北市和平東路三段 131 號 8 樓	140,000	百貨公司業、超級市場業及無店面零售業等。

(三)推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料

單位：新台幣千元

推定原因	名稱或姓名	持有股份		設立日期	地址	實收資本額	主要營業項目
		股 數	持 股 比 例				
無							

(四)整體關係企業經營業務所涵蓋之行業

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

(五)各關係企業董事、監察人及總經理資料

單位：新台幣千元；千股；%

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 有 股 份 / 出 資 額	
			股 數 / 出 資 額	持 股 / 出 資 比 例
冠德建設股份有限公司	董 事 長	宇德投資股份有限公司 法人代表：馬玉山	96,305 24,320	19.12% 4.83%
	董 事	宇德投資股份有限公司 法人代表：馬紹齡	96,305 2,439	19.12% 0.48%
	董 事 兼 總 經 理	宇德投資股份有限公司 法人代表：馬志綱	96,305 9,350	19.12% 1.86%
	董 事	宇德投資股份有限公司 法人代表：曾青松	96,305 14	19.12% -
	董 事 兼 總 經 理	宇德投資股份有限公司 法人代表：洪錦欽	96,305 -	19.12% -
	獨 立 董 事	龔神佑	-	-
	獨 立 董 事	黃宏進	-	-
	監 察 人	陳鳴	2,494	0.50%
	監 察 人	馬銘嫻	2,439	0.48%
根基營造股份有限公司	董 事 長	冠德建設股份有限公司 法人代表：馬玉山	36,248 1,184	34.18% 1.12%
	董 事 兼 總 經 理	冠德建設股份有限公司 法人代表：黃慧仁	36,248 117	34.18% 0.11%
	董 事	冠德建設股份有限公司 法人代表：馬銘嫻	36,248 1,561	34.18% 1.47%
	董 事	冠德建設股份有限公司 法人代表：黃義芳	36,248 -	34.18% -
	董 事	冠德建設股份有限公司 法人代表：袁藹維	36,248 -	34.18% -
	董 事	冠德建設股份有限公司 法人代表：周世選	36,248 74	34.18% 0.07%
	董 事	陳明道	-	-
	監 察 人	馬紹齡	1,315	1.24%
	監 察 人	華鵬龍	-	-
冠慶機電股份有限公司	董 事 長	根基營造股份有限公司 法人代表：馬玉山	7,747 1	99.96% 0.01%
	董 事	根基營造股份有限公司 法人代表：陳榮太	7,747 -	99.96% -

(四)各關係企業董事、監察人及總經理資料(續)

單位：新台幣千元；千股；%

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 有 股 份 / 出 資 額	
			股 數 / 出 資 額	持 股 / 出 資 比 例
冠慶機電股份有限公司	董 事	根基營造股份有限公司 法人代表：范錦華	7,747 -	99.96% -
	董 事	根基營造股份有限公司 法人代表：黃千方	7,747 -	99.96% -
	董 事	根基營造股份有限公司 法人代表：何進福	7,747 -	99.96% -
	監 察 人	馬銘嫻	-	-
環 球 購 物 中 心 股 份 有 限 公 司	董 事 長	冠德建設股份有限公司 法人代表：馬玉山	320,105 -	84.02% -
	董 事	冠德建設股份有限公司 法人代表：馬志綱	320,105 -	84.02% -
	董 事	冠德建設股份有限公司 法人代表：曾青松	320,105 -	84.02% -
	董 事	冠德建設股份有限公司 法人代表：陳榮太	320,105 -	84.02% -
	董 事	冠德建設股份有限公司 法人代表：馬紹齡	320,105 -	84.02% -
	董 事	冠德建設股份有限公司 法人代表：黃慧仁	320,105 -	84.02% -
	董 事	冠德建設股份有限公司 法人代表：范錦華	320,105 -	84.02% -
	董 事	冠德建設股份有限公司 法人代表：陳明道	320,105 -	84.02% -
	董 事	齊魯企業股份有限公司 法人代表：黃章榮	54,095 -	14.20% -
	監 察 人	劉美朱	-	-
	監 察 人	齊揚開發股份有限公司 法人代表：陳國平	(註) -	- -
捷群投資股份有限公司	董 事 長	根基營造股份有限公司	16,396	99.98%
		法人代表：馬玉山	1	0.01%

註：持有 100 股。

(五)各關係企業董事、監察人及總經理資料(續)

單位：新台幣千元；千股；%

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 有 股 份 / 出 資 額	
			股 數 / 出 資 額	持 股 / 出 資 比 例
捷群投資股份有限公司	董 事	根基營造股份有限公司 法人代表：陳俊明	16,396 -	99.98% -
	董 事	根基營造股份有限公司 法人代表：林文彥	16,396 -	99.98% -
	董 事	根基營造股份有限公司 法人代表：林淑媛	16,396 -	99.98% -
	董 事	根基營造股份有限公司 法人代表：缺額待補	16,396 -	99.98% -
	監 察 人	郭可侯	-	-
	監 察 人	缺額待補	-	-
頂天營造有限公司	董 事 長	冠慶機電股份有限公司 法人代表：馬紹齡	1,610 -	70.00% -
潤得康資訊服務股份有限公司	董 事 長	馬銘嫻	-	-
	董 事	李宇長	-	-
	董 事	何大龍	-	-
	監 察 人	頂天營造有限公司 法人代表：馬紹齡	1,400 -	46.67% -
冠誠生活股份有限公司	董 事 長	冠德建設股份有限公司 法人代表：馬玉山	10,200 -	51.00% -
	董 事	冠德建設股份有限公司 法人代表：馬紹齡	10,200 -	51.00% -
	董 事	冠德建設股份有限公司 法人代表：陳依華	10,200 -	51.00% -
	董 事	環球購物中心股份有限公司 法人代表：馬志綱	9,800 -	49.00% -
	董 事	環球購物中心股份有限公司 法人代表：石傳捷	9,800 -	49.00% -
	監 察 人	馬銘嫻	-	-
冠友生活股份有限公司	董 事 長	環球購物中心股份有限公司 法人代表：馬玉山	500 -	3.7% -
	董 事	環球購物中心股份有限公司 法人代表：馬志綱	500 -	3.7% -

(五)各關係企業董事、監察人及總經理資料(續)

單位：新台幣千元；千股；%

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 有 股 份 / 出 資 額	
			股 數 / 出 資 額	持 股 / 出 資 比 例
冠友生活股份有限公司	董 事	環球購物中心股份有限公司 法人代表：邱俊銘	500 -	3.7% -
	監 察 人	環球購物中心股份有限公司 法人代表：馬紹齡	500 -	3.7% -
冠鼎環球有限公司	董 事	環球購物中心股份有限公司 法人代表：馬玉山	407,727(註) -	100% -
	董 事	馬志綱	-	-
宇佳國際股份有限公司	董 事 長	環球購物中心股份有限公司 法人代表：馬玉山	17,500 -	100% -
	董 事	環球購物中心股份有限公司 法人代表：馬志綱	17,500 -	100% -
	董 事	環球購物中心股份有限公司 法人代表：陳思蜜	17,500 -	100% -
	監 察 人	環球購物中心股份有限公司 法人代表：馬紹齡	17,500 -	100% -
冠德環球商業管理 (天津)有限公司	執 行 董 事	冠鼎環球有限公司 法人代表：馬志綱	407,727(註) -	100% -
	監 事	冠鼎環球有限公司 法人代表：劉大頌	407,727(註) -	100% -
冠樺生活股份有限公司	董 事 長	環球購物中心股份有限公司 法人代表：馬玉山	14,000 -	100% -
	董 事	環球購物中心股份有限公司 法人代表：馬志綱	14,000 -	100% -
	董 事	環球購物中心股份有限公司 法人代表：劉大頌	14,000 -	100% -
	監 察 人	環球購物中心股份有限公司 法人代表：馬紹齡	14,000 -	100% -

註:係出資額

(六)各關係企業營運概況

單位：新台幣千元(每股盈餘除外)

企 業 名 稱	資 本 額	資 產 總 值	負 債 總 額	淨 值	營 業 收 入	營 業 (損) 益	本 期 損 益 (稅 後)	每 股 盈 餘 (稅 後)
冠德建設股份有限公司	5,037,910	34,706,722	23,154,794	11,551,928	5,269,229	1,036,171	735,690	1.49
根基營造股份有限公司	1,060,357	5,324,871	3,111,238	2,213,633	8,113,165	210,327	204,490	1.93
冠慶機電股份有限公司	77,500	174,488	23,305	151,183	42,514	463	15,849	2.05
捷群投資股份有限公司	164,000	244,370	1,612	242,758	14,232	13,767	12,277	0.75
頂天營造有限公司	23,000	172,606	127,432	45,174	237,768	6,797	6,566	(註 2)
潤得康資訊服務股份有限公司	30,000	67,357	23,184	44,173	108,704	2,448	3,416	1.14
環球購物中心股份有限公司	3,810,000	8,251,960	3,777,417	4,474,543	938,647	365,410	(90,023)	(0.24)
冠誠生活股份有限公司	200,000	631,217	370,768	260,449	251,161	73,724	48,346	2.42
冠友生活股份有限公司	135,000	246,950	132,601	114,349	40,903	(32,377)	(42,914)	(3.18)
宇佳國際股份有限公司	175,000	92,774	38,691	54,083	30,146	(58,504)	(405,258)	(23.16)
冠樺生活股份有限公司	140,000	273,150	139,266	133,884	33,971	(5,388)	(4,345)	(0.31)
冠鼎環球有限公司	407,727	287,821	310	287,511	-	(28)	(49,911)	(註 2)
冠德環球商業管理(天津)有限公司	407,727	575,719	287,970	287,749	-	(46,701)	(49,883)	(註 2)

註 1：上列財務資訊採用之會計準則除潤得康資訊服務股份有限公司係我國財務會計準則外，其餘公司皆為國際財務報導準則。

註 2：係有限公司。

(七)關係企業合併財務報表：與合併財務報表同，無需重覆編製。

(八)關係報告書



安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

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

Telephone 電話 + 886 (2) 8101 6666

Fax 傳真 + 886 (2) 8101 6667

Internet 網址 kpmg.com/tw

受文者：冠德建設股份有限公司

冠德建設股份有限公司民國一〇五年度關係報告書，業經本會計師依原財政部證券暨期貨管理委員會民國八十八年十一月三十日台財證(六)第〇四四四八號函之規定予以複核。此項複核工作，係對冠德建設股份有限公司民國一〇五年度關係報告書是否依照「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」之規定編製，且所揭露資訊與本會計師於民國一〇六年三月二十七日查核之同期間財務報表附註所揭露之相關資訊有無重大不符，出具複核意見。

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

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：



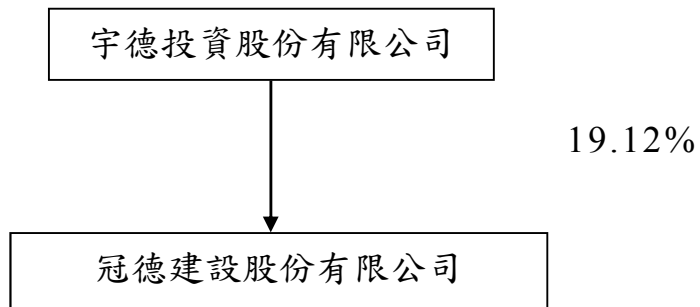
原證期會核准：金管證審字第 1020000737 號

簽證文號：(88)台財證(六)第 18311 號

民國一〇六年三月二十七日

冠德建設股份有限公司

1.關係企業組織圖：



2.從屬公司與控制公司間之關係概況：

105 年 12 月 31 日（單位：股：%）

控制公司名稱	控制原因	控制公司之持股與設質情形			控制公司派員擔任董事、監察人或經理人之情形	
		持有股數	持股比例	設質股數	職稱	姓名
宇德投資股份有限公司	指派人員 獲聘為本 公司董事	96,304,670	19.12%	-	董事	馬玉山
					董事	馬紹齡
					董事	馬志綱
					董事	曾青松
					董事	洪錦欽

3.交易往來情形：

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

4.背書保證情形：無。

5.其他對財務、業務有重大影響之事項：無。

6.最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形：無此情形。

7.最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形：無此情形

8.其他必要補充說明事項：無。

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

三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形：

單位：新台幣千元；股；%

子公司名稱 (註1)	實收資本額	資金來源	本公司持股比例	取得或處分日期	取得股數及金額 (註2)	處分股數及金額 (註2)	投資損益	截至年底或公告日 說明書刊印時 止持有股數及金額 (註3)	設定權情形	本公司為 子公司保 證金額	本公司與 子公司金 額
冠慶機電股份有限公司	77,500	現金	34.17%	104 年	- 股 - 千元	- 股 - 千元	-	1,607,000 股 42,698 千元	無	-	-
				105 年	- 股 - 千元	- 股 - 千元	-				
根基營造股份有限公司	1,060,357	現金	34.18%	104 年	- 股 - 千元	- 股 - 千元	-	500,000 股 3,573 千元	無	-	-
				105 年	- 股 - 千元	- 股 - 千元	-				
捷群投資股份有限公司	164,000	現金	34.17%	104 年	- 股 - 千元	- 股 - 千元	-	8,518,450 股 84,610 千元	無	-	-
				105 年	- 股 - 千元	- 股 - 千元	-				

註3：持有及處分情形應分別列示。

股票計 10,625,450 股，依國際財務報導準則規定，認列庫藏股票金額計 71,196 千元。

四、其他必要補充說明事項：無。

-204-

冠德建設股份有限公司



董事長：馬玉山



