

股票代碼：2520

冠德建設股份有限公司

個體財務報告

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日
(內附會計師查核報告)

公司地址：台北市和平東路三段131號2樓
電話：(02)2378-6789

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、會計師查核報告書	3
四、資產負債表	4
五、綜合損益表	5
六、權益變動表	6
七、現金流量表	7
八、個體財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8~14
(四)重大會計政策之彙總說明	15~25
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	25~27
(六)重要會計項目之說明	27~47
(七)關係人交易	48~50
(八)質押之資產	50
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	50~51
(十)重大之災害損失	51
(十一)重大之期後事項	51
(十二)其 他	51
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	52~53
2.轉投資事業相關資訊	54
3.大陸投資資訊	55
(十四)部門資訊	55
九、重要會計項目明細表	56~64



安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

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

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

會計師查核報告

冠德建設股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

冠德建設股份有限公司民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，以及個體財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達冠德建設股份有限公司民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日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一〇六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(十九)收入。

關鍵查核事項之說明：

冠德建設股份有限公司屬不動產建設開發產業，房地銷售易受總體經濟及景氣、稅賦政令改制及房地供需等諸多動態之影響；為因應前述變動環境，管理當局已評估及制定相關收入及收款等控制作業，民國一〇六年度房地銷售收入4,773,414千元，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：

於民國一〇六年十二月三十一日，冠德建設股份有限公司存貨金額為29,744,856千元，佔總資產74%，存貨金額係以成本與淨變現金額孰低者列示，因處於高度資金投入且回收期長之房地產業，產業受政治、經濟及房地稅制改革影響大，致可能產生存貨之成本高於淨變現價值之風險。

因應之查核程序：

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

管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

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

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

冠德建設股份有限公司之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報告之責任

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

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

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對冠德建設股份有限公司民國一〇六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 壽 暉



會 計 師：

張 承 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
民國一〇七年三月二十六日



冠德建設股份有限公司

資產負債表

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	106.12.31		105.12.31	
	金額	%	金額	%
資產				
流動資產：				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 3,018,655	8	1,298,377	4
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註六(二))	25,618	-	25,769	-
1150 應收票據淨額	11,219	-	11,841	-
1170 應收帳款淨額	376,694	1	116,867	-
1200 其他應收款	-	-	141	-
1220 本期所得稅資產	29,173	-	-	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(四)及八)	29,744,856	74	26,518,706	76
1410 預付款項	326,071	1	201,787	1
1476 其他金融資產-流動(附註六((九)及八)	1,186,917	3	1,187,752	3
1479 其他流動資產-其他	5,087	-	10,449	-
	<u>34,724,290</u>	<u>87</u>	<u>29,371,689</u>	<u>84</u>
非流動資產：				
1543 以成本衡量之金融資產-非流動(附註六(二))	685	-	1,181	-
1550 採用權益法之投資(附註六(五)及八)	4,451,204	11	4,407,081	13
1600 不動產、廠房及設備(附註六(六)及八)	294,104	1	297,615	1
1760 投資性不動產淨額(附註六(七)、(十四)及八)	576,302	1	581,037	2
1780 無形資產(附註六(八))	1,460	-	3,976	-
1840 遞延所得稅資產(附註六(十六))	6,537	-	-	-
1915 預付設備款	5,222	-	5,222	-
1985 長期預付租金(附註六((十)、(十四)及七)	37,343	-	38,921	-
	<u>5,372,857</u>	<u>13</u>	<u>5,335,033</u>	<u>16</u>
資產總計	<u>\$ 40,097,147</u>	<u>100</u>	<u>34,706,722</u>	<u>100</u>
負債及權益				
流動負債：				
短期借款(附註六(十一))	\$ 20,388,766	51	14,972,371	43
應付短期票券(附註六(十二))	509,289	1	199,094	1
應付票據	23,025	-	27,827	-
應付票據-關係人(附註七)	506,929	1	479,230	1
應付帳款	460,825	1	232,065	1
應付帳款-關係人(附註七)	1,028,111	3	511,844	2
其他應付款	106,664	-	100,741	-
其他應付稅負債	-	-	62,553	-
本期所得稅負債	2,230	-	5,962	-
員工福利負債準備-流動(附註六(十五))	1,128,608	3	956,169	3
預收款項	2,000,000	5	1,000,000	3
一年或一營業週期內到期或執行責回權公司債(附註六(十三))	16,119	-	21,097	-
其他流動負債-其他	26,170,566	65	18,568,953	54
	<u>25,000,000</u>	<u>6</u>	<u>4,500,000</u>	<u>13</u>
非流動負債：				
應付公司債(附註六(十三))	11,093	-	15,825	-
淨確定福利負債-非流動(附註六(十五))	2,201	-	2,201	-
存入保證金	66,322	-	67,815	-
其他非流動負債-其他	2,579,616	6	4,585,841	13
	<u>28,750,182</u>	<u>71</u>	<u>23,154,794</u>	<u>67</u>
負債總計	<u>\$ 5,037,910</u>	<u>13</u>	<u>5,037,910</u>	<u>14</u>
權益				
股本	1,363,148	3	1,351,103	4
資本公積	5,049,624	13	5,259,115	15
保留盈餘	(32,521)	-	(25,004)	-
其他權益	(71,196)	-	(71,196)	-
庫藏股票	11,346,965	29	11,551,928	33
權益總計	<u>\$ 40,097,147</u>	<u>100</u>	<u>34,706,722</u>	<u>100</u>

董事長：馬志綱

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

綜合損益表

民國一〇六年及一〇五年一月一日起至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	106年度		105年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(三)及(十九))	\$ 4,779,614	100	5,269,229	100
5000 營業成本(附註六(四))	3,797,074	79	3,761,360	71
營業毛利	982,540	21	1,507,869	29
5920 減：已實現銷貨損益	85	-	85	-
營業毛利	982,455	21	1,507,784	29
營業費用(附註六(二十)及七)：				
6100 推銷費用	245,719	5	197,787	4
6200 管理費用	267,657	6	273,826	5
	513,376	11	471,613	9
營業淨利	469,079	10	1,036,171	20
營業外收入及支出：				
7010 其他收入(附註六(廿一))	3,935	-	5,083	-
7020 其他利益及損失(附註六(廿一))	46,305	1	30,343	-
7050 財務成本(附註六(廿一))	(175,541)	(4)	(177,484)	(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	115,125	2	(3,418)	-
	(10,176)	(1)	(145,476)	(3)
7900 繼續營業部門稅前淨利	458,903	9	890,695	17
7950 減：所得稅費用(附註六(十六))	112,618	2	155,005	3
本期淨利	346,285	7	735,690	14
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(十五))	(644)	-	(599)	-
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	(962)	-	(292)	-
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	(7,517)	-	(23,343)	-
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	(9,123)	-	(24,234)	-
本期綜合損益總額	\$ 337,162	7	711,456	14
每股盈餘(附註六(十八))				
9750 基本每股盈餘(元)	\$ 0.70		1.49	
9850 稀釋每股盈餘(元)	\$ 0.70		1.49	

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：馬志綱



經理人：洪錦欽



會計主管：張淑蓮



冠德建設股份有限公司

權益變動表

民國一〇六年及一〇五年一月一日起至十二月三十一日

單位：新台幣千元

其他權益項目 國外營運機 構財務報表 換算之兌換 差	保留盈餘				合計	庫藏股票	權益總計
	法定盈 餘公積	特別盈 餘公積	未分配 盈餘	盈餘			
	資本公積	1,339,600	1,472,269	-	5,028,516	(71,196)	11,333,169
		-	-	-	735,690	-	735,690
		-	-	(891)	(891)	-	(24,234)
		-	-	734,799	734,799	-	711,456
		-	57,232	(57,232)	-	-	-
		-	(1,661)	(1,661)	-	-	-
		-	(503,791)	(503,791)	(503,791)	-	(503,791)
		877	-	-	-	-	877
		10,626	-	-	-	-	10,626
		-	-	(409)	(409)	-	(409)
	5,037,910	1,351,103	1,529,501	3,727,953	5,259,115	(71,196)	11,551,928
		-	-	346,285	346,285	-	346,285
		-	(1,606)	(1,606)	(1,606)	-	(9,123)
		-	-	344,679	344,679	-	337,162
		-	73,569	(73,569)	-	-	-
		-	23,343	(23,343)	-	-	-
		-	(554,170)	(554,170)	(554,170)	-	(554,170)
		52	-	-	-	-	52
		11,688	-	-	-	-	11,688
		305	-	-	-	-	305
	5,037,910	1,363,148	1,603,070	3,421,550	5,049,624	(71,196)	11,346,965
			25,004	3,421,550	5,049,624	(32,521)	11,346,965

註：本公司民國一〇六年及一〇五年一月一日起至十二月三十一日董監酬勞分別為9,462千元及18,365千元、員工酬勞分別為4,731千元及9,182千元，已分別於各該期間之綜合損益表中扣除。



董事長：馬志綱

(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：洪錦欽



會計主管：張淑蓮

冠德建設股份有限公司

現金流量表

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	106年度	105年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 458,903	890,695
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	10,931	10,801
攤銷費用	2,759	2,759
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	151	(3,032)
利息費用	175,541	177,484
利息收入	(2,866)	(4,027)
股利收入	(1,069)	(1,056)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損(益)之份額	(115,125)	3,418
已實現銷貨利益	85	85
收益費損項目合計	<u>70,407</u>	<u>186,432</u>
與營業活動相關之資產/負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
應收票據減少(增加)	622	(49)
應收帳款(增加)減少	(259,827)	225,937
其他應收款減少(增加)	141	(141)
存貨增加	(2,918,926)	(339,720)
預付款項增加	(124,284)	(22,857)
其他金融資產—流動減少(增加)	835	(151,555)
其他流動資產減少	5,362	2,729
與營業活動相關之資產之淨變動合計	<u>(3,296,077)</u>	<u>(285,656)</u>
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據減少	(4,802)	(10,897)
應付票據—關係人增加	27,699	125,514
應付帳款增加	228,760	64,676
應付帳款—關係人增加	516,267	46,825
其他應付款項增加	13,623	6,959
員工福利負債準備(減少)增加	(3,732)	1,103
預收款項增加(減少)	172,439	(347,864)
其他流動負債減少	(4,978)	(10,413)
淨確定福利負債減少	(5,376)	(53)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	<u>939,900</u>	<u>(124,150)</u>
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	<u>(2,356,177)</u>	<u>(409,806)</u>
調整項目合計	<u>(2,285,770)</u>	<u>(223,374)</u>
營運產生之現金流(出)入	(1,826,867)	667,321
支付之所得稅	(210,881)	(230,675)
營業活動之淨現金流(出)入	<u>(2,037,748)</u>	<u>436,646</u>

冠德建設股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	106年度	105年度
投資活動之現金流量：		
以成本衡量之金融資產減資退回股款	496	-
取得不動產、廠房及設備	(2,685)	(2,380)
取得無形資產	(243)	-
收取之利息	2,866	722
收取之股利	75,332	59,743
投資活動之淨現金流入	75,766	58,085
籌資活動之現金流量：		
舉借短期借款	10,994,755	7,906,900
償還短期借款	(5,578,360)	(6,254,940)
舉借應付短期票券	2,610,000	2,250,000
償還應付短期票券	(2,300,000)	(2,200,000)
發行公司債	-	1,500,000
贖回或買回公司債	(1,000,000)	(2,000,000)
存入保證金減少	-	(7)
發放現金股利	(554,170)	(503,791)
支付之利息	(489,965)	(439,934)
籌資活動之淨現金流入	3,682,260	258,228
本期現金及約當現金增加數	1,720,278	752,959
期初現金及約當現金餘額	1,298,377	545,418
期末現金及約當現金餘額	\$ 3,018,655	1,298,377

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：馬志綱



經理人：洪錦欽



會計主管：張淑蓮



冠德建設股份有限公司
個體財務報告附註
 民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日
 (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一〇七年三月二十六日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

本公司自民國一〇六年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並於民國一〇六年生效之國際財務報導準則編製個體財務報告，相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則 理事會發布 之生效日
國際財務報導準則第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對個體財務報告未造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1. 國際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。本公司已依該準則增加相關揭露。

(二) 尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇六年七月十四日金管證審字第1060025773號令，公開發行以上公司應自民國一〇七年起全面採用經金管會認可並於民國一〇七年生效之國際財務報導準則。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則 理事會發布 之生效日
國際財務報導準則第2號之修正「股份基礎給付交易之分類及衡量」	2018年1月1日
國際財務報導準則第4號之修正「於國際財務報導準則第4號『保險合約』下國際財務報導準則第9號『金融工具』之適用」	2018年1月1日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
國際財務報導準則第9號之修正「具有負補償之提前還款特性」	2019年1月1日
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	2018年1月1日
國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」	2017年1月1日
國際會計準則第12號之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉列」	2018年1月1日
國際財務報導準則2014-2016週期之年度改善：	
國際財務報導準則第12號之修正	2017年1月1日
國際財務報導準則第1號之修正及國際會計準則第28號之修正	2018年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易與預收(付)對價」	2018年1月1日

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。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1. 國際財務報導準則第九號「金融工具」

該準則將取代國際會計準則第三十九號「金融工具：認列與衡量」，修正金融工具之分類與衡量、減損及避險會計。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(1)金融資產之分類及衡量

該準則包含金融資產之新分類及衡量方法，其反映管理該金融資產之經營模式及現金流量特性。該準則主要將金融資產分類為按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量及透過損益按公允價值衡量三類，並刪除現行準則下持有至到期日、放款及應收款及備供出售金融資產之分類。依該準則，混合合約包含之主契約若屬該準則範圍內之金融資產，則不拆分嵌入之衍生工具，而係評估整體混合金融工具之分類。另國際會計準則第三十九號對於不具活絡市場報價且公允價值因而無法可靠衡量之無報價權益工具投資（及此類工具之衍生工具）之衡量規定具有一項例外，此類金融工具係按成本衡量；國際財務報導準則第九號刪除該項例外，規定所有權益工具（及其衍生工具）應按公允價值衡量。

本公司評估認為若適用新分類規定，將不會對應收帳款、債務工具投資及以公允價值為基礎管理之權益工具投資之會計處理造成重大影響。本公司於民國一〇六年十二月三十一日分類為以成本衡量之金融資產帳面金額685千元，係採長期持有之策略，於初始採用國際財務報導準則第九號時，本公司將其分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量，因此，後續公允價值之利益及損失全數列報於其他綜合損益，不會將減損損失認列於損益，亦不會將處分該金融資產之利益及損失重分類至損益。本公司預估上述改變對民國一〇七年一月一日保留盈餘增加1,538千元、其他權益項目減少1,538千元及其他綜合損益減少1,538千元。

(2)金融資產及合約資產之減損

該準則以前瞻性之預期信用損失模式取代現行國際會計準則第三十九號已發生減損損失模式，預期信用損失係以機率加權為基礎決定，經濟因素改變如何影響該損失需要相當的判斷。

預期信用損失模式適用於按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(除權益工具投資外)及合約資產。

國際財務報導準則第九號下，係依下列基礎衡量金融資產之減損損失：

- 十二個月預期信用損失：金融工具於報導日後十二個月內可能違約事項所產生之預期信用損失；及
- 存續期間預期信用損失：金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

若金融工具自原始認列後信用風險已顯著增加，則適用存續期間預期信用損失衡量減損；若未顯著增加，則適用十二個月預期信用損失衡量減損。企業若判定金融工具於報導日之信用風險低，得假設該金融資產自原始認列後信用風險未顯著增加，然而，不具重大財務組成部分之應收帳款及合約資產，係按存續期間預期信用損失方法衡量，此外，本公司亦選擇以此方式衡量具重大財務組成部分之應收帳款和合約資產。

本公司評估認為適用國際財務報導準則第九號減損規定將不會產生重大影響。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3) 揭露

該準則包含大量之新揭露規定，尤其有關避險會計、信用風險及預期信用損失之揭露。本公司之評估包括從現有內部流程分析資料有差異之處，及規劃對系統及內部控制進行修改以擷取所需資料。

(4) 過渡處理

除下列項目外，通常係追溯適用國際財務報導準則第九號：

- 本公司預計採用分類及衡量（包括減損）改變之豁免，無須重編以前期間之比較資訊。因採用該準則造成金融資產及金融負債帳面金額之差額，通常將調整民國一〇七年一月一日之保留盈餘及其他權益項目。
- 新避險會計原則上應推延調整。
- 下列事項係以初次適用日存在之事實及情況為基礎評估：
 - 判定金融資產係以何種經營模式持有。
 - 先前指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債之指定及撤銷。
 - 部分非持有供交易之權益工具投資作透過其他綜合損益按公允價值衡量之指定。

2. 國際財務報導準則第十五號「客戶合約之收入」

該準則將取代現行國際會計準則第十八號「收入」及國際會計準則第十一號「建造合約」以及其他收入相關的解釋，以單一分析模型按五個步驟決定企業認列收入之方法、時點及金額。

(1) 營建收入

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

(2) 重大財務組成部分—預收房地款

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

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)取得客戶合約之增額成本

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

(4)過渡處理

本公司預計依累積影響數法適用國際財務報導準則第十五號，因此，無須重編以前期間之比較資訊，初次適用該準則之累積影響數將調整民國一〇七年一月一日之保留盈餘。本公司預計就已完成合約採用實務權宜作法，意即初次適用日(民國一〇七年一月一日)之已完成合約將不予重述。

本公司預估上述差異可能使民國一〇七年一月一日取得合約之增額成本增加220,860千元及保留盈餘增加220,860千元。

3.國際會計準則第七號之修正「揭露倡議」

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

本公司預計提供來自籌資活動之負債之期初與期末餘額間之調節，以符合上述新增規定。

惟上述採用新公報之預估影響情形可能因將來環境或狀況改變而變更。

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

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

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第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16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」	2021年1月1日
國際財務報導解釋第23號「具不確定性之所得稅處理」	2019年1月1日
國際會計準則第28號之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019年1月1日
國際財務報導準則2015-2017週期之年度改善	2019年1月1日
國際會計準則第19號之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019年1月1日

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：

<u>發布日</u>	<u>新發布或修訂準則</u>	<u>主要修訂內容</u>
2016.1.13	國際財務報導準則第16號「租賃」	<p>新準則將租賃之會計處理修正如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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。
2017.6.7	國際財務報導解釋第23號「具不確定性之所得稅處理」	<ul style="list-style-type: none"> • 於評估具不確定性之租稅處理對課稅所得(損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用投資抵減及稅率之影響時，企業應假設租稅主管機關將依法審查相關金額，並且於審查時已取得所有相關資訊。 • 若企業認為租稅主管機關很有可能接受一項具不確定性之租稅處理，則應以與租稅申報時所使用之處理一致之方式決定課稅所得(損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用投資抵減及稅率；反之，若並非很有可能，則企業得以最有可能金額或期望值兩者較適用者，反映每一項具不確定性之租稅處理之影響。

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
2017.12.12	國際財務報導準則2015-2017週期之年度改善 • 國際財務報導準則第3號「企業合併」及第11號「聯合協議」之修正 • 國際會計準則第12號「所得稅」之修正 • 國際會計準則第23號「借款成本」之修正	修正條文闡明： • 若企業原投資一符合業務定義之聯合營運，於後續增加對該聯合營運之權益時之會計處理：(1)取得或維持聯合控制者，先前所持有權益不再重衡量；(2)取得控制者，則屬分階段達成之企業合併，先前所持有權益應予重衡量。 • 股利(包括針對分類為權益之金融工具之給付)之所有租稅後果應與產生該等可供分配所得之交易認列(於損益、其他綜合損益或權益)方式一致。 • 於計算一般性資金符合資本化條件之借款成本金額時，僅排除為符合要件之生產或建造中資產而特定舉借之資金。為已達到預定使用或出售狀態之符合要件資產或任何不符合要件之資產而特定舉借之資金，均列入一般性資金。此修正規定推延適用於修正日起發生之借款成本。
2018.2.7	國際會計準則第19號之修正「計畫修正、縮減或清償」	修正條文闡明： • 於修正、縮減或清償確定福利計畫時，企業使用更新後之精算假設以決定計畫改變後之剩餘報導期間之當期服務成本及淨利息。 • 於計算前期服務成本及清償損益時不考慮資產上限影響數，資產上限影響數之變動係認列於其他綜合損益。

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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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(十五)所述之上限影響數衡量。

2. 功能性貨幣及表達貨幣

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

(三) 外幣

1. 外幣交易

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。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。

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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(四)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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

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

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

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

(五)現金及約當現金

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

(六)金融工具

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。

(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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(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

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。

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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。
- 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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

(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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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 | 3~55年 |
| (2)運輸、辦公及其他設備 | 3~15年 |
| (3)租賃改良 | 2~3年 |

本公司至少於每一年度報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，若預期值與先期之估計不同時，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。

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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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。

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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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。

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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

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

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

本公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

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

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

(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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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(十四)。

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(十五)。

(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)。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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(廿二)，金融工具。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	106.12.31	105.12.31
現金及零用金	\$ 302	299
銀行存款		
支票存款	2,018,436	1,214,850
活期存款	150,642	83,228
約當現金	849,275	-
現金流量表所列之現金及約當現金	\$ 3,018,655	1,298,377

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(廿二)。

(二)金融資產

1.明細如下：

	106.12.31	105.12.31
透過損益按公允價值衡量		
上市櫃股票	\$ 25,618	25,769
備供出售金融資產		
以成本衡量之金融資產	685	1,181
合 計	\$ 26,303	26,950
流 動	\$ 25,618	25,769
非 流 動	685	1,181
合 計	\$ 26,303	26,950

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

按公允價值再衡量認列於損益之金額，請詳附註六(廿一)。

本公司已於附註六(廿二)揭露與金融工具相關之信用、貨幣及利率暴險。

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，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	106年度		105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%	\$ -	2,562	-	2,577
下跌10%	\$ -	(2,562)	-	(2,577)

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。

(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。

	106年度	105年度
當期認列為收入之合約收入金額	\$ (9,061)	(28,305)

上述建造合約於民國一〇四年申報完工，民國一〇六年度及一〇五年度本公司與台北市政府分別就菜寮案及台北橋案權益分配達成最終協議，故分別調減委建款收入9,061千元及28,305千元。

(四) 存 貨

	106.12.31	105.12.31
預付房地款	\$ 5,716	11,205
營建用地	4,670,805	4,846,770
在建房地	21,387,440	17,639,483
待售房地	3,680,895	4,021,248
合計	\$ 29,744,856	26,518,706

民國一〇六年度因存貨出售而沖減迴轉銷貨成本為20,999千元。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。

民國一〇六年度及一〇五年度，本公司在建房地分別依2.227%及2.255%之資本化利率計算，其利息資本化之金額，請詳附註六(廿一)。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，本公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，本公司將待售之法定車位信託予他人之金額分別為26,529千元及27,856千元。

截至民國一〇六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479,905千元，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	106.12.31
103G	\$ 257,583
105A	24,401
960B	71,644
960C	126,277
	\$ 479,905

(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：

	106.12.31	105.12.31
子公司	\$ 4,451,204	4,407,081

1. 子公司

請參閱民國一〇六年度合併財務報告。

2. 擔保

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，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提列259,911千元之減損損失；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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(六)不動產、廠房及設備

本公司民國一〇六年度及一〇五年度不動產、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 (含運輸及 其他設備)	總 計
成本或認定成本：					
民國106年1月1日餘額	\$ 138,488	265,023	570	10,794	414,875
增 添	-	299	1,625	761	2,685
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 138,488</u>	<u>265,322</u>	<u>2,195</u>	<u>11,555</u>	<u>417,560</u>
民國105年1月1日餘額	\$ 138,488	262,643	570	10,794	412,495
增 添	-	2,380	-	-	2,380
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>
折舊及減損損失：					
民國106年1月1日餘額	\$ -	111,398	570	5,292	117,260
本年度折舊	-	4,846	-	1,350	6,196
民國106年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>116,244</u>	<u>570</u>	<u>6,642</u>	<u>123,456</u>
民國105年1月1日餘額	\$ -	106,671	570	3,953	111,194
本年度折舊	-	4,727	-	1,339	6,066
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>
帳面金額：					
民國106年12月31日	<u>\$ 138,488</u>	<u>149,078</u>	<u>1,625</u>	<u>4,913</u>	<u>294,104</u>
民國105年12月31日	<u>\$ 138,488</u>	<u>153,625</u>	<u>-</u>	<u>5,502</u>	<u>297,615</u>

民國一〇六年及一〇五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106年12月31日餘額	<u>\$ 380,564</u>	<u>253,938</u>	<u>634,502</u>
民國105年1月1日餘額	<u>\$ 380,564</u>	<u>253,938</u>	<u>634,502</u>
民國105年12月31日餘額	<u>\$ 380,564</u>	<u>253,938</u>	<u>634,502</u>
折舊及減損損失：			
民國106年1月1日餘額	\$ 25,867	27,598	53,465
本年度折舊	-	4,735	4,735
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 25,867</u>	<u>32,333</u>	<u>58,200</u>
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	<u>\$ 25,867</u>	<u>27,598</u>	<u>53,465</u>

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	<u>土地及改良物</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>總 計</u>
帳面金額：			
民國106年12月31日	\$ <u>354,697</u>	<u>221,605</u>	<u>576,302</u>
民國105年12月31日	\$ <u>354,697</u>	<u>226,340</u>	<u>581,037</u>
公允價值：			
民國106年12月31日			\$ <u>1,156,043</u>
民國105年12月31日			\$ <u>1,160,778</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。民國一〇六年度及一〇五年度所採用之收益率區間皆為0.55%~1.89%。

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，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

本公司民國一〇六年度及一〇五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106年1月1日餘額	\$ 8,277
單獨取得	<u>243</u>
民國106年12月31日餘額	\$ <u>8,520</u>
民國105年12月31日餘額	\$ <u>8,277</u>
攤銷及減損損失：	
民國106年1月1日餘額	\$ 4,301
本期攤銷	<u>2,759</u>
民國106年12月31日餘額	\$ <u>7,060</u>
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>
帳面價值：	
民國106年12月31日餘額	\$ <u>1,460</u>
民國105年12月31日餘額	\$ <u>3,976</u>

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

攤銷費用

民國一〇六年度及一〇五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>106年度</u>	<u>105年度</u>
營業費用	\$ <u>2,759</u>	<u>2,759</u>

(九)其他金融資產-流動

本公司其他金融資產之明細如下：

	<u>106.12.31</u>	<u>105.12.31</u>
其他金融資產—流動	\$ <u>1,186,917</u>	<u>1,187,752</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。

(十)長期預付租金

本公司民國一〇六年度及一〇五年度長期預付租金之成本、攤銷及減損損失明細如下：

	<u>屏東地上權</u>
成本或認定成本：	
民國106年12月31日餘額	\$ <u>63,000</u>
民國105年1月1日餘額	\$ <u>63,000</u>
民國105年12月31日餘額	\$ <u>63,000</u>
攤銷：	
民國106年1月1日餘額	\$ 24,079
本期攤銷	<u>1,578</u>
民國106年12月31日餘額	\$ <u>25,657</u>
民國105年1月1日餘額	\$ 22,501
本期攤銷	<u>1,578</u>
民國105年12月31日餘額	\$ <u>24,079</u>
帳面金額：	
民國106年12月31日	\$ <u>37,343</u>
民國105年12月31日	\$ <u>38,921</u>

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，本公司之長期預付租金均未提供作長期借款之擔保品，請詳附註八。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十一)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	<u>106.12.31</u>	<u>105.12.31</u>
無擔保銀行借款	\$ 1,934,000	2,090,000
擔保銀行借款	18,454,766	12,882,371
合 計	<u>\$ 20,388,766</u>	<u>14,972,371</u>
利率區間	<u>1.48%~2.75%</u>	<u>1.48%~2.75%</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。

(十二)應付短期票券

本公司應付短期票券之明細如下：

	<u>106.12.31</u>	
	利率區間	金 額
應付商業本票	1.71%~1.80%	\$ <u>509,289</u>
	<u>105.12.31</u>	
	利率區間	金 額
應付商業本票	1.74%~2.04%	\$ <u>199,094</u>

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。

(十三)應付公司債/一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債

本公司應付公司債明細如下：

	<u>106.12.31</u>	<u>105.12.31</u>
有擔保普通公司債－非流動	\$ 4,500,000	5,500,000
減：一年內到期	(2,000,000)	(1,000,000)
	<u>\$ 2,500,000</u>	<u>4,500,000</u>

本公司民國一〇六年度未發行公司債。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。

(十四)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：

	<u>106.12.31</u>	<u>105.12.31</u>
一年內	\$ 20,143	20,143
一年至五年	74,764	76,700
五年以上	786,732	804,939
	<u>\$ 881,639</u>	<u>901,782</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：

	106.12.31	105.12.31
一年內	\$ 11,076	12,784
一年至五年	47,613	51,135
五年以上	18,602	24,099
	\$ 77,291	88,018

本公司以營業租賃出租投資性不動產，請詳附註六(七)。

民國一〇六年度及一〇五年度由投資性不動產產生之租金收入分別為10,885千元及9,748千元。

(十五)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：

	106.12.31	105.12.31
確定福利義務現值	\$ 12,461	19,630
計畫資產之公允價值	(1,368)	(3,805)
淨確定福利義務負債	\$ 11,093	15,825

本公司員工福利負債明細如下：

	106.12.31	105.12.31
短期帶薪假負債	\$ 2,230	5,962

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1,368千元。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

本公司民國一〇六年度及一〇五年度確定福利義務現值變動如下：

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
1月1日確定福利義務	\$ 19,630	22,270
當期服務成本及利息	225	306
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	146	218
一經驗調整	539	336
計畫已支付之福利	<u>(8,079)</u>	<u>(3,500)</u>
12月31日確定福利義務	<u>\$ 12,461</u>	<u>19,630</u>

(3)計畫資產公允價值之變動

本公司民國一〇六年度及一〇五年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 3,805	6,991
利息收入	5	80
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)	41	(46)
已提撥至計畫之金額	5,596	280
計畫已支付之福利	<u>(8,079)</u>	<u>(3,500)</u>
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ 1,368</u>	<u>3,805</u>

(4)本公司民國一〇六年度及一〇五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

本公司民國一〇六年度及一〇五年度認列為損益之費用如下：

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
確定福利義務之利息成本	\$ 225	306
淨確定福利負債(資產)之淨利息	<u>(5)</u>	<u>(80)</u>
	<u>\$ 220</u>	<u>226</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

本公司民國一〇六年度及一〇五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>106年度</u>	<u>105年度</u>
1月1日累積餘額	\$ (8,631)	(8,032)
本期認列	<u>(644)</u>	<u>(599)</u>
12月31日累積餘額	<u>\$ (9,275)</u>	<u>(8,631)</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>106.12.31</u>	<u>105.12.31</u>
折現率	1.30 %	1.40 %
未來薪資增加	1.75 %	1.75 %

本公司預計於民國一〇六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233千元。

確定福利計畫之加權平均存續期間為12年。

(8)敏感度分析

民國一〇六年及一〇五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</u>	<u>減少</u>
106年12月31日		
折現率(變動0.25%)	(361)	375
未來薪資增加(變動1%)	1,584	(1,391)
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)

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個體財務報告附註(續)

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。

本公司民國一〇六年度及一〇五年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為4,170千元及3,876千元，業已提撥至勞工保險局。

(十六)所得稅

1.所得稅費用

本公司民國一〇六年度及一〇五年度費用明細如下：

	106年度	105年度
當期所得稅費用		
當期產生	\$ -	75,207
未分配盈餘加徵百分之十	8,372	-
調整前期之當期所得稅	911	(2,709)
土地增值稅	109,872	82,507
	119,155	155,005
遞延所得稅利益	(6,537)	-
所得稅費用	\$ 112,618	155,005

本公司民國一〇六年度及一〇五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。

本公司民國一〇六年度及一〇五年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	106年度	105年度
稅前淨利	\$ 458,903	890,695
按本公司所在地國內稅率計算之所得稅	78,014	151,418
土地免稅所得	(63,177)	(82,348)
遞延利息支出之財稅差異	(22,326)	1,355
權益法認列之國內投資利益	(19,571)	581
透過損益按公允價值衡量之金融資產評價(利益)損失	26	(515)
前期低(高)估	911	(2,709)
土地增值稅	109,872	82,507
未分配盈餘加徵百分之十	8,372	-
其他	20,497	4,716
	\$ 112,618	155,005

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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>106.12.31</u>	<u>105.12.31</u>
可減除暫時性差異	\$ <u>18,920</u>	<u>20,119</u>

(2) 已認列之遞延所得稅資產

民國一〇六年度之遞延所得稅資產之變動如下：

	<u>虧損扣抵</u>
民國106年1月1日餘額	\$ -
貸記損益表	<u>6,537</u>
民國106年12月31日餘額	\$ <u>6,537</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。

截至民國一〇六年十二月三十一日止，本公司認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

<u>虧損年度</u>	<u>尚未扣除之虧損</u>	<u>得扣除之最後年度</u>
民國一〇六年度	\$ <u>38,450</u>	民國一一六年度

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：

	<u>106.12.31</u>	<u>105.12.31</u>
屬民國八十六年度以前之未分配盈餘	(註)	\$ 230,920
屬民國八十七年度以後之未分配盈餘	(註)	<u>3,497,033</u>
合計		\$ <u>3,727,953</u>
可扣抵稅額帳戶餘額	(註)	\$ <u>242,691</u>

	<u>106年度(預計)</u>	<u>105年度(實際)</u>
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	(註)	<u>9.25 %</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。

註：總統府已於民國一〇七年二月七日頒布所得稅法修正案自民國一〇七年一月一日起取消股東可扣抵稅額帳戶之設置、記載、計算及分配。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十七)資本及其他權益

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，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：

	106.12.31	105.12.31
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	238,598	226,910
處分資產增益	34,912	34,912
其 他	25,324	24,967
	\$ 1,363,148	1,351,103

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。

(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。截至民國一〇六年十二月三十一日，特別盈餘公積餘額為25,004千元。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一〇六年六月十六日及民國一〇五年六月二十八日經股東常會決議民國一〇五年度及一〇四年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	105年度		104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	\$ 1.10	<u>554,170</u>	1.00	<u>503,791</u>

3.庫藏股

於民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，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	106.12.31			105.12.31		
	股數	帳面價值	市價	股數	帳面價值	市價
根基營造	500	\$ 1,222	10,200	500	1,222	9,775
捷群投資	8,518	55,384	173,767	8,518	55,384	166,527
冠慶機電	1,607	14,590	32,783	1,607	14,590	31,417
	<u>10,625</u>	<u>\$ 71,196</u>	<u>216,750</u>	<u>10,625</u>	<u>71,196</u>	<u>207,719</u>

4.其他權益(稅後淨額)

國外營運機構財務報表
換算之兌換差額

民國106年1月1日	\$ (25,004)
採用權益法之子公司之換算差額之份額	(7,517)
民國106年12月31日餘額	<u>\$ (32,521)</u>
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	(23,343)
民國105年12月31日餘額	<u>\$ (25,004)</u>

(十八)每股盈餘

民國一〇六年度及一〇五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

	106年度	105年度
	繼續營業單位	繼續營業單位
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	<u>\$ 346,285</u>	<u>735,690</u>

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)普通股加權平均流通在外股數

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
1月1日已發行普通股	503,791	503,791
庫藏股之影響	<u>(10,625)</u>	<u>(10,625)</u>
12月31日普通股加權平均流通在外股數	<u><u>493,166</u></u>	<u><u>493,166</u></u>

2.稀釋每股盈餘

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
	<u>繼續營業單位</u>	<u>繼續營業單位</u>
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(稀釋)	<u>\$ 346,285</u>	<u>735,690</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	<u>106年度</u>	<u>105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	<u>335</u>	<u>481</u>
12月31日普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	<u><u>493,501</u></u>	<u><u>493,647</u></u>

(十九)收入

本公司民國一〇六年度及一〇五年度之收入明細如下：

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
房地銷售收入	\$ 4,773,414	5,283,143
租賃收入	15,261	13,305
佣金收入	-	1,086
減：銷貨折讓	<u>(9,061)</u>	<u>(28,305)</u>
	<u><u>\$ 4,779,614</u></u>	<u><u>5,269,229</u></u>

工程合約收入請詳附註六(三)。

(二十)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。

本公司民國一〇六年度及一〇五年度員工酬勞估列金額分別為4,731千元及9,182千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為9,462千元及18,365千元，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，並列報為民國一〇六年度及一〇五年度之營業費用。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一〇六年度及一〇五年度個體財務報告估列金額並無差異。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(廿一)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：

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
利息收入		
銀行存款、附買回債券息及押金息	\$ 1,565	722
工程存出保證金折現	856	3,305
其他	445	-
股利收入	<u>1,069</u>	<u>1,056</u>
	<u>\$ 3,935</u>	<u>5,083</u>

2.其他利益及損失

本公司之其他利益及損失明細如下：

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨(損)益	\$ (151)	3,032
其他收入	52,932	51,398
其他支出	<u>(6,476)</u>	<u>(24,087)</u>
	<u>\$ 46,305</u>	<u>30,343</u>

3.財務成本

本公司之財務成本明細如下：

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
利息費用		
銀行借款及押金息	\$ 362,832	300,144
公司債利息及手續費	119,933	135,856
減：利息資本化	<u>(307,224)</u>	<u>(258,516)</u>
	<u>\$ 175,541</u>	<u>177,484</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

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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合 約 現金流量	一 年 以 內	1-3年	3-5年
106年12月31日					
非衍生金融負債					
擔保銀行借款	\$ 18,454,766	18,968,898	8,588,864	10,315,235	64,799
無擔保銀行借款	1,934,000	2,012,975	963,644	541,690	507,641
應付短期票券	509,289	510,000	510,000	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	2,055,907	2,055,907	2,055,907	-	-
普通公司債(含一年內到期)	4,500,000	4,597,571	2,017,811	1,025,692	1,554,068
存入保證金	2,201	2,201	2,201	-	-
	<u>\$ 27,456,163</u>	<u>28,147,552</u>	<u>14,138,427</u>	<u>11,882,617</u>	<u>2,126,508</u>
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>

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，本公司民國一〇六年度及一〇五年度之淨利將減少或增加203,888千元及149,724千元，考量利息資本化後之淨利將減少或增加74,137千元及60,949千元，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：

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

		106.12.31			
		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	\$ 25,618	25,618	-	-	25,618
備供出售金融資產					
以成本衡量之金融資產	\$ 685	-	-	-	-
放款及應收款					
現金及約當現金	\$ 3,018,655	-	-	-	-
應收票據及帳款(含關係人)	387,913	-	-	-	-
其他金融資產-流動	1,186,917	-	-	-	-
小計	4,593,485	-	-	-	-
合計	<u>\$ 4,619,788</u>	<u>25,618</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>25,618</u>
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$20,388,766	-	-	-	-
應付短期票券	509,289	-	-	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	2,055,907	-	-	-	-
應付公司債(含一年內到期部分)	4,500,000	-	-	-	-
存入保證金	2,201	-	-	-	-
合計	<u>\$27,456,163</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		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	-	-	-	-
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>

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(2.1)非衍生金融工具

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

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

本公司持有之金融工具如屬有活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

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，於民國一〇六年度及一〇五年度公允價值之等級並無變動，故於民國一〇六年度及一〇五年度並無各等級移轉之情形。

(廿三)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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)風險管理之組織架構：

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

本公司風險管理之組織架構如下：

組織名稱	權責範圍
董事會	制定風險管理政策 確保風險管理機制之有效運作及資源配置
高階管理階層	執行董事會風險管理決策 協調跨部門之風險管理事務
稽核室	進行日常風險管理作業查核 監督風險管理活動，並向董事會及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。本公司民國一〇六年度及一〇五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。截至民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，本公司均未提供上述背書保證。

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。

(廿四)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。

民國一〇六年度本公司之資本管理策略與民國一〇五年度一致，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。民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	<u>106.12.31</u>	<u>105.12.31</u>
負債總額	\$ 28,750,182	23,154,794
減：現金及約當現金	<u>(3,018,655)</u>	<u>(1,298,377)</u>
淨負債	25,731,527	21,856,417
權益總額	<u>11,346,965</u>	<u>11,551,928</u>
調整後資本	<u>\$ 37,078,492</u>	<u>33,408,345</u>
負債資本比率	<u>69%</u>	<u>65%</u>

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。

(二) 關係人名稱及關係

於本個體財務報告之涵蓋期間內與本公司有交易之關係人及本公司之子公司如下：

關係人名稱	與本公司之關係
根基營造(股)公司(根基營造)	本公司之子公司
環球購物中心(股)公司(環球購物)	本公司之子公司
冠誠生活(股)公司(冠誠生活)	本公司之子公司
捷群投資(股)公司(捷群投資)	本公司之子公司
頂天營造有限公司(頂天營造)	本公司之子公司
冠慶機電(股)公司(冠慶機電)	本公司之子公司
冠鼎環球有限公司(HK)(冠鼎環球)	本公司之子公司
宇佳國際(股)公司(宇佳國際)	本公司之子公司
冠樺生活(股)公司(冠樺生活)	本公司之子公司
冠德環球商業管理(天津)有限公司 (冠德環球(天津))	本公司之子公司
冠友生活(股)公司(冠友生活)	本公司之子公司
潤得康資訊服務(股)公司(潤得康)	本公司之關聯企業
財團法人冠德玉山教育基金會(玉山基金會)	其董事長與本公司董事長係二親等關係

(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：

106年度	合約總價(未稅)	進貨(本期計價)	累積計價金額
子公司—根基營造	\$ 22,745,159	3,979,197	7,770,811
105年度			
子公司：			
根基營造	\$ 21,370,750	2,707,754	5,021,288
其他子公司	516,961	180,793	516,960
合計	\$ 21,887,711	2,888,547	5,538,248

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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.向關係人購買勞務

	進 貨	
	106年度	105年度
關聯企業	\$ <u>135</u>	<u>855</u>

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	106.12.31	105.12.31
應付票據－關係人	子公司－根基營造	\$ 506,929	464,735
"	其他子公司	-	14,495
應付帳款－關係人	子公司－根基營造	1,000,831	484,564
"	其他子公司	<u>27,280</u>	<u>27,280</u>
		<u>\$ 1,535,040</u>	<u>991,074</u>

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	106.12.31	105.12.31
子公司	\$ <u>28,384</u>	<u>28,384</u>

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，民國一〇六年度及一〇五年度租金費用皆為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。民國一〇六年度及一〇五年度租金收入皆為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。截至民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日止，尚未攤銷餘額分別為37,343千元及38,921千元，帳列長期預付租金項下。另於民國一〇六年度及一〇五年度收取之租金總額皆為4,651千元。

(2)本公司於民國一〇六年度及一〇五年度捐贈予玉山基金會分別為5,000千元及4,000千元，以作為基金會推展會務之用。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(四)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	106年度	105年度
短期員工福利	\$ 30,367	35,293
退職後福利	11,005	80
	\$ 41,372	35,373

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	106.12.31	105.12.31
待售房地	銀行借款	\$ 2,975,891	3,003,084
營建用地	"	3,106,597	3,106,597
在建房地	"	19,591,029	13,180,746
投資性不動產及不動產、廠房及設備淨額	"	844,767	853,876
其他金融資產-流動	銀行借款、預收價金 信託及履約保證	800,636	852,805
採權益法評價之長期股權投資	銀行借款及履約保證	2,636,285	2,622,880
		\$ 29,955,205	23,619,988

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：

	106.12.31	105.12.31
取得存貨(設定地上權)	\$ -	1,995,000

2.本公司與客戶簽訂之預售及成屋銷售合約價款如下：

	106.12.31	105.12.31
已簽訂之銷售合約價款	\$ 7,514,510	5,391,446
已依約收取金額	\$ 1,128,473	956,029

3.本公司於民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，因合建分屋及聯合開發案所支付之存出保證金及存出保證票據分別為356,928千元、1,129,538千元及321,091千元、1,061,017千元。

4.於民國一〇六年及一〇五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」，並承諾於民國一〇七年度及一〇六年度分別捐贈5,500千元及5,000千元，以作為該基金會推展會務之用。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)或有負債：

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

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項

本公司於民國一〇六年八月九日經董事會決議發行民國一〇六年度第一次有擔保普通公司債1,000,000千元，並於民國一〇七年一月四日經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證櫃債字第10600355291號函核准申報生效。

十二、其 他

員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	106年度			105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	-	120,400	120,400	-	139,754	139,754
勞健保費用	-	7,724	7,724	-	6,766	6,766
退休金費用(註)	-	15,312	15,312	-	4,102	4,102
其他員工福利費用	-	5,568	5,568	-	6,377	6,377
折舊費用	5,153	5,778	10,931	5,153	5,648	10,801
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	2,759	2,759	-	2,759	2,759

註：民國一〇六年度包含退職所得10,922千元。

本公司民國一〇六年度及一〇五年度員工之平均人數分別為92人及87人。

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

民國一〇六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										
1	根基營造	冠德建設	母子公司	4,708,956	14,192	14,192	14,192	-	0.60 %	4,708,956	N	Y	N
2	頂天營造	冠德建設	母子公司	45,059	14,192	14,192	14,192	-	31.50 %	45,059	N	Y	N
2	"	根基營造	母子公司	6,758,867	2,585,015	1,850,540	1,850,540	-	5,736.96 %	13,517,734	N	Y	N
2	"	兆弘機電	1	6,758,867	137,628	137,628	137,628	-	305.44 %	13,517,734	N	N	N
2	"	閻辰昌建築師	1	6,758,867	12,280	12,280	12,280	-	27.25 %	13,517,734	N	N	N
3	環球購物	冠友生活	3	2,696,885	380,000	380,000	25,000	-	8.45 %	5,393,771	Y	N	N
3	"	冠樺生活	3	2,696,885	200,000	150,000	120,000	-	3.34 %	5,393,771	Y	N	N
3	"	冠德環球(天津)	3	2,696,885	795,200	795,200	343,488	795,200	17.69 %	5,393,771	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、關聯企業及合資權益部分)：

單位：新台幣千元/千股

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末				備註
				股 數	帳面金額	持股比率	公允價值(註)	
冠德公司	股票—富邦金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	505	25,618	- %	25,618	
"	股票—永儲	-	以成本衡量之金融資產—非流動	198	421	0.20 %	421	
"	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	9,330	- %	9,330	
"	受益憑證—華頓平安貨幣市場基金	-	"	877	10,080	- %	10,080	
捷群公司	股票—富邦金	-	"	472	23,905	- %	23,905	
"	股票—永豐金	-	"	207	2,002	- %	2,002	
"	受益憑證—復華中國新經濟A股基金	-	"	450	3,955	- %	3,955	
"	受益憑證—永豐滬深300紅利指數基金	-	"	173	3,447	- %	3,447	
"	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	21,233	- %	21,233	
"	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：無。
5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
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—980F等	3,979,197	84.99 %	50%即期、50%為90天或100%即期	約當	與一般略長	(1,507,760)	74.68 %	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	041B等	(3,979,197)	(44.37) %	依合約逐期付款或與一般交易相當	"	"	1,507,760	51.13 %	

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	1,507,760	3.73	-	-	315,784	-

9. 從事衍生工具交易：無。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇六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 %	511,756	295,323	65,488	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 %	3,801,416	29,214	24,544	"
"	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 %	138,032	49,202	25,093	"
根基營造	捷群投資	台灣	一般投資業	163,935	163,935	16,396	99.98 %	260,285	10,344	10,342	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 %	155,191	4,067	4,066	"
捷群投資	頂天營造	台灣	綜合營造業等	16,500	16,500	690	30.00 %	13,518	(115)	(34)	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 %	31,541	(115)	(81)	"
頂天營造	潤得康	台灣	資訊軟體服務及管理顧問等	15,000	15,000	1,400	46.67 %	20,498	(249)	(116)	-
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 %	132,619	49,202	24,109	子公司
"	冠友生活	台灣	百貨公司業、超級市場業、無店面零售業等	5,000	5,000	500	3.70 %	3,500	(19,767)	(731)	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 %	138,197	4,313	4,313	"
"	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 %	(18,727)	(297,291)	(297,291)	"
"	宇佳國際	台灣	百貨公司業、超級市場業、藝文服務業、演藝活動業、休閒活動業、會議及展覽服務	175,000	175,000	17,500	100.00 %	54,093	10	10	"
冠誠生活	冠友生活	台灣	百貨公司業、超級市場業、無店面零售業等	130,000	130,000	13,000	96.30 %	91,083	(19,767)	(19,036)	"

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 台灣匯出累 積投資金額	本期匯出或 收回投資金額		本期期末自 台灣匯出累 積投資金額	被投資公司 本期損益	本公司直接 或間接投資 之持股比例	本期認 列投資 損益	期末投 資帳面 價值	截至本期 止已匯回 投資收益
					匯出	收回						
冠德環球商業 管理(天津)有 限公司	商業管理(含出租商 業設施)、從事日用 品、體育用品、家用 電器、辦公用品、鐘 表、眼鏡、紡織品等 的批發、零售及進出 口；物業管理；商務 諮詢；企業營銷策 劃；會務服務；展覽 展示服務；停車場經 營管理	407,727 (CNY80,000)	註	407,727 (CNY80,000)	-	-	407,727 (CNY80,000)	(297,256) (HKD(76,190))	100.00%	(297,256) (HKD(76,190))	(18,475) (HKD4,853)	-

註：透過轉投資第三地區現有公司再投資大陸公司。

2.赴大陸地區投資限額：

本期期末累計自台灣匯出 赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准 投資金額	依經濟部投審會規定 赴大陸地區投資限額
CNY 80,000	USD 13,000	6,808,179

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

請詳民國一〇六年度合併財務報告。

冠德建設股份有限公司
現金及約當現金明細表
民國一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣千元

相關資訊請參閱附註六(一)。

冠德建設股份有限公司

存貨明細表

民國一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
預付房地款		\$ 5,716
營建用地	870C	11,656
	970D	778,982
	990D	112,996
	990J	211,953
	101A	3,106,597
	103A	166,522
	103D	123,883
	103E	156,782
	其他	6,437
	減：備抵跌價損失	(5,003)
	小計	4,670,805
在建房地	830I	3,376,777
	950B	258,296
	960B	1,096,735
	960C	868,434
	980F	2,012,796
	980K	2,449,655
	980L	2,914,166
	980M	1,711,594
	100C	599,706
	101A	44,402
	101B	71,560
	101C	1,271,932
	102B	665,086
	103B	2,938,117
	103C	142,200
	103G	817,829
	106B	33,940
	其他	117,317
	減：備抵跌價損失	(3,102)
	小計	21,387,440
待售房地	860J	104,441
	970A	50,531
	990A	47,787
	970G	103,643
	980D	217,137
	980C	157,893
	970I	708,200
	100E	138,602
	100F	454,332
	101D	455,155
	990C	1,231,668
	其他	29,298
	減：備抵跌價損失	(17,792)
	小計	3,680,895
合計		\$ 29,744,856

冠德建設股份有限公司

採用權益法之投資變動明細表

民國一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

名稱	期初餘額		本期增加		本期減少		期末餘額			市價或股權淨值		提供擔保或質押情形
	股數(千股)	金額	股數	金額	股數	金額	股數	持股比例	金額	單價	總價	
根基營造(股)公司	36,248	\$ 489,863	-	77,228	-	55,335	36,248	34.18 %	511,756	20.90	757,583	無
環球購物中心(股)公司	320,105	3,784,389	-	24,544	-	7,517	320,105	84.02 %	3,801,416	11.80	3,776,405	有
冠誠生活(股)公司	10,200	<u>132,829</u>	-	<u>25,093</u>	-	<u>19,890</u>	10,200	51.00 %	<u>138,032</u>	13.53	<u>138,032</u>	無
		<u>\$ 4,407,081</u>		<u>126,865</u>		<u>82,742</u>			<u>4,451,204</u>		<u>4,672,020</u>	

註1：本期增加係採用權益法認列投資利益115,125千元、採用權益法認列之子公司之資本公積52千元及子公司獲配母公司現金股利11,688千元之合計數。

註2：本期減少係獲配現金股利74,263千元及採用權益法認列之子公司之其他綜合損益份額8,479千元之合計數。

冠德建設股份有限公司

短期借款明細表

民國一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣千元

說明	借款種類	期末餘額	契約期限	利率	抵押或擔保
台銀和平	信用借款	\$ 1,000,000	104.07.27~111.01.27	註一	無
彰銀大安	"	100,000	106.08.24~107.07.31	"	無
台新企金	"	200,000	106.05.12~107.04.30	"	無
華南敦和	"	554,000	106.08.14~107.08.14	"	無
兆豐蘭雅	"	<u>80,000</u>	106.07.19~107.07.18	"	無
	小計	<u>1,934,000</u>			
台銀和平	抵押借款	3,060,040	102.11.27~110.08.25	註二	在建房地及長期股權投資
彰銀大安	"	1,648,012	98.07.07~107.06.30	"	在建房地
合庫營業部	"	180,000	104.12.07~107.11.30	"	在建房地
合庫城東	"	2,299,600	103.07.01~108.07.01	"	營建用地
一銀安和	"	3,257,819	101.11.22~109.05.24	"	在建房地、待售房地及不動產、廠房及設備
土地三重	"	352,600	104.01.08~109.01.08	"	在建房地
台新企金	"	330,000	106.05.12~107.04.30	"	長期股權投資
台灣人壽	"	297,200	103.12.02~108.04.28	"	在建房地及待售房地
台北富邦	"	443,000	104.01.29~108.01.29	"	在建房地
永豐銀行	"	325,000	106.05.03~107.05.03	"	投資性不動產
兆豐蘭雅	"	2,056,020	102.07.19~108.01.09	"	在建房地、待售房地及長期股權投資
國泰世華	"	3,750,475	102.11.12~107.11.12	"	在建房地
華南敦和	"	150,000	106.12.15~107.12.15	"	長期股權投資
中國信託	"	150,000	106.07.18~107.07.18	"	待售房地
新光長安	"	100,000	106.03.24~107.03.24	"	長期股權投資
聯邦忠孝	"	<u>55,000</u>	106.08.07~108.08.07	"	待售房地
	小計	<u>18,454,766</u>			
		<u>\$ 20,388,766</u>			

註一：1.48%~2.55%。

註二：1.69%~2.75%。

冠德建設股份有限公司

應付公司債明細表

民國一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣千元

債券名稱	受託人	發行日期	付息日期	發行總額	已還數額	期末餘額	一年內到期	帳面價值	償還辦法		擔保情形
									自發行日起屆滿第4、5年底分別還本1/2	到期日一次還本	
普通公司債	第一銀行	101.06	年付	\$ 2,000,000	(2,000,000)	-	-	-	-	-	銀行保證
"	台灣銀行	102.06	"	1,000,000	-	1,000,000	(1,000,000)	-	-	-	"
"	"	102.09	"	1,000,000	-	1,000,000	(1,000,000)	-	-	-	"
"	彰化銀行	103.08	"	1,000,000	-	1,000,000	-	1,000,000	-	-	"
"	"	105.06	"	1,500,000	-	1,500,000	-	1,500,000	-	-	"
合計				\$ 4,500,000		4,500,000	(2,000,000)	2,500,000			

冠德建設股份有限公司

營業收入明細表

民國一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	數 量	金 額	備 註
土地收入	餘屋出售	\$ 3,078,018	
房屋收入	"	1,695,396	
小計		4,773,414	
租賃收入		15,261	
委建收入	菜寮案追減合約價款	(9,061)	
合計		\$ <u>4,779,614</u>	

營業成本明細表

項 目	數 量	金 額	備 註
土地成本	餘屋出售	\$ 2,158,237	
房屋成本	"	1,654,683	
存貨跌價迴升利益		(20,999)	
小計		3,791,921	
租賃成本		5,153	
合計		\$ <u>3,797,074</u>	

冠德建設股份有限公司

推銷費用明細表

民國一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
薪資費用	薪資及獎金	\$ 48,080	
租金支出		19,999	
稅捐		28,939	
郵電費		465	
廣告費		130,620	
水電費		601	
什支		<u>17,015</u>	
		<u>\$ 245,719</u>	

冠德建設股份有限公司

管理費用明細表

民國一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
薪資支出		\$ 104,078	
伙食費		1,952	
租金支出		6,556	
文具印刷		625	
差旅費		235	
訓練費		206	
郵電費		1,099	
修繕費		1,681	
水電費		1,242	
保險費		8,339	
交際費		2,825	
捐贈		5,260	
稅捐		71,996	
折舊		5,777	
各項攤提		2,759	
職工福利		3,285	
交通費		972	
書報雜誌		142	
雜項購置		3,681	
清潔管理費		1,699	
退休金		15,312	
其他費用		27,936	
		<u>\$ 267,657</u>	

冠德建設股份有限公司

其他收入明細表

民國一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

相關資訊請參閱附註六(廿一)。

其他收益及損失明細表

相關資訊請參閱附註六(廿一)。

財務成本明細表

相關資訊請參閱附註六(廿一)。

台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第

1071589

號

會員姓名：(1) 簡蒂暖
(2) 張淑瑩

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

事務所地址：台北市信義路五段七號六十八樓

事務所電話：(02)81016666

事務所統一編號：04016004

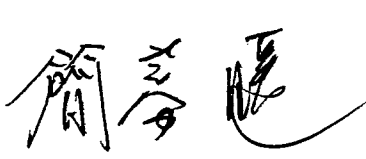

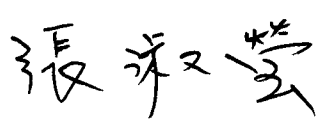

會員證書字號：(1) 北市會證字第一七二四號
(2) 北市會證字第二一九一號

委託人統一編號：30900892

印鑑證明書用途：辦理 冠德建設股份有限公司

一〇六年度(自民國一〇六年一月一日起至

一〇六年十二月三十一日)財務報表之查核簽證。

簽名式(一)		存會印鑑(一)	
簽名式(二)		存會印鑑(二)	

理事長：



核對人：



中華民國

107年

月 7 日

裝訂線