

股票代號：2520

年報

中華民國一一二年度

冠德建設股份有限公司

KIND  **M**

刊印日期：一一三年四月一日

年報查詢網址：<http://mops.twse.com.tw>

一、本公司發言人及代理發言人：

發 言 人：張勝安

職 稱：總經理

電子郵件信箱：vchang@kindom.com.tw

代理發言人：張淑蓮

職 稱：資深協理

電子郵件信箱：schang@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：韓沂璉、曾國揚會計師

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.....	3
參、公司治理報告.....	4
肆、募資情形.....	45
伍、營運概況.....	51
陸、財務概況.....	69
柒、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項.....	210
捌、特別記載事項.....	216
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.....	227

壹、致股東報告書

各位股東：

112年度本公司及集團內所經營之三大項主要業務，營收佔比近33%之建設業務受自111年央行升息以來之緊縮貨幣政策衝擊、平均地權條例修正政策以及國內經濟降溫等因素影響下而衰退16%；營收比重達58%之營造業務因承攬外部客戶之部份工程因時處於開工初期而減少9%；營收比重近9%之百貨業受惠於疫後人潮與消費力回歸實體使業績增加13%。綜合上列因素，合併營業收入由111年度之215.06億元下滑至194.43億元，減幅為10%。惟因有效發揮集團綜效，擷節營運成本得宜，以致112年度歸屬母公司業主稅後淨利為23.95億元，較111年度之23.34億元增加3%；每股稅後盈餘由4.31元微幅增加至4.42元。

建設營運部門的完工、興建或預售中之主要建案，計有「冠德信義B」、「冠德信義C」、「冠德信義F」、「冠德安沐居」、「冠德大直港」及「冠德心天匯」等案，可銷售戶數合計約647戶。營造營運部門承攬外部客戶工程個案主要為政府交通建設、股票上市電子公司廠房工程，合約總額約為398億元。百貨營運部門擁有全客型商場「新北中和」及「屏東」與車站型商場「南港車站」、「板橋車站」、「桃園A8」、「林口A9」、「新左營車站」及「桃園A19」共八間，營業總面積達6.8萬坪，面對後疫時代的生活型態改變，增加「環球online」的虛擬平台結合車站交通之優勢，提供會員更多優質購物服務，整體銷售穩定成長。

112年度國際通膨及持續性升息循環效應、國內短期房貸利率突破2%，利息負擔逐步顯現，緊縮性貨幣政策致使市場資金潮逐步退去，總體經濟情勢趨緩。政府陸續實施不動產貸款選擇性信用管制措施、平均地權條例修法、囤房稅2.0等房市調控政策，致使國內房市景氣降溫。營建成本亦因土地成本及建材物價仍維持高檔、缺工問題尚未緩解，房市買賣雙方持觀望氛圍，故112年房市為量縮價盤整的格局。全國房屋買賣移轉棟數306,971棟，較111年度318,101棟年減3.5%，創下近四年新低。全球經濟降溫使台商擴廠需求步調放緩，廠房建置新案縮減，故營造業景氣出現成長趨緩形勢。百貨業則邁向疫後復甦與擴張，呈現強勁成長走勢，區域性新百貨商場開發投資態勢相當熱絡。展望113年，升息循環來到尾聲且降息可期，政府推行「新青年安心成家方案2.0」優惠貸款上路，挹注剛性首購置盤的需求，國內經濟成長率有望擺脫112年谷底逐漸復甦。由於通膨效應，不動產仍為國內消費者心中最具投資保值標的，為買盤帶來支撐。惟房市調控政策尚未鬆綁，綠色建築以及淨零排放環保建材趨勢將提高營建成本，買賣雙方存在價格認知差距，故房市將呈量小增價穩的局面。營造業可望受惠民間投資動能回暖、公共建設預算再創新高及綠色工程商機等，雖工料成本仍維持高檔，營造景氣將以好轉看待。百貨業雖疫後消費人潮回歸實體，惟出國人潮遽增恐排擠國內消費力，且面臨同業新商場開幕的競爭局面。

冠德企業集團秉持「誠信、品質、服務、創新、永續」的理念，整合建設、營造、購物中心與基金會，形成全方位不動產開發團隊，持續朝「強化公司治理」、「落實內控制度」、「整合集團資源」、「參與社會公益」四大經營方針穩健邁進。建設營運部門持續開發優質項目，配合都市與建設發展，陸續取得多項指標個案，如「南港台電北儲案」、「台鐵北車E1E2案」及「台北市行二行三案」及「台中市捷運綠線G9-1案」等，將因應個案特性與需求，發展結合辦公、商業、住宅等機能複合式開發，並透過城區經營，形塑成為城市綜合體與生活方式，提升差異化競爭優勢。營造營運部門近年表現穩定，以高科技與高附加價值工程案為目標，定期研析大宗原物料走勢，透過高效率的施工管理，達成如期如質，互信互利的目

標。百貨營運部門將會保持營運靈活與致力數位發展，持續追求業績成長，並透過門店數位賦能，提供顧客便利虛實整合服務，致力開創生活新趨勢。

氣候變遷的嚴峻狀態已不容忽視，為回應聯合國氣候變遷及國家永續發展政策，冠德企業集團旗下公司在集團永續發展委員會的監督指導下，遵循「綠色家園」、「智慧城市」、「幸福家園」、「誠信企業」及「攜手創新」的五大永續策略藍圖，逐步實現各項專案計畫，其中包括落實溫室氣體盤查、增加循環材料的使用與低碳設計的研究等措施。冠德建設更於112年通過科學基礎減碳目標倡議(SBTi)的官方審查，成為台灣首家以符合《巴黎協定》升溫1.5°C內情境進行目標設定的建設業者。冠德建設以永續為DNA，鼓勵同仁積極參與多項環境照護活動，如植樹、淨灘、友善農耕等。未來我們不僅以100%取得綠建築標章及碳足跡認證為目標，更期望邀請在地社區居民共同參與，一起守護這片土地。

冠德建設即將邁入45年，一路以來，承襲創辦人理念，堅持推動閱讀及關懷在地弱勢，並透過循環及智慧節能的技術與材料實現低碳建築，建構永續城市，提升居住生活品質，我們以實現「全方位不動產開發商的領導品牌」的目標為己任，攜手上下游供應商、客戶、員工共同實現「落實ESG、共築永續城市、傳遞幸福的生活價值」願景。

敬祝

闔家平安 萬事如意

冠德建設股份有限公司

董事長 馬志綱



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。

民國 110 年 09 月 增資為 554,170 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。

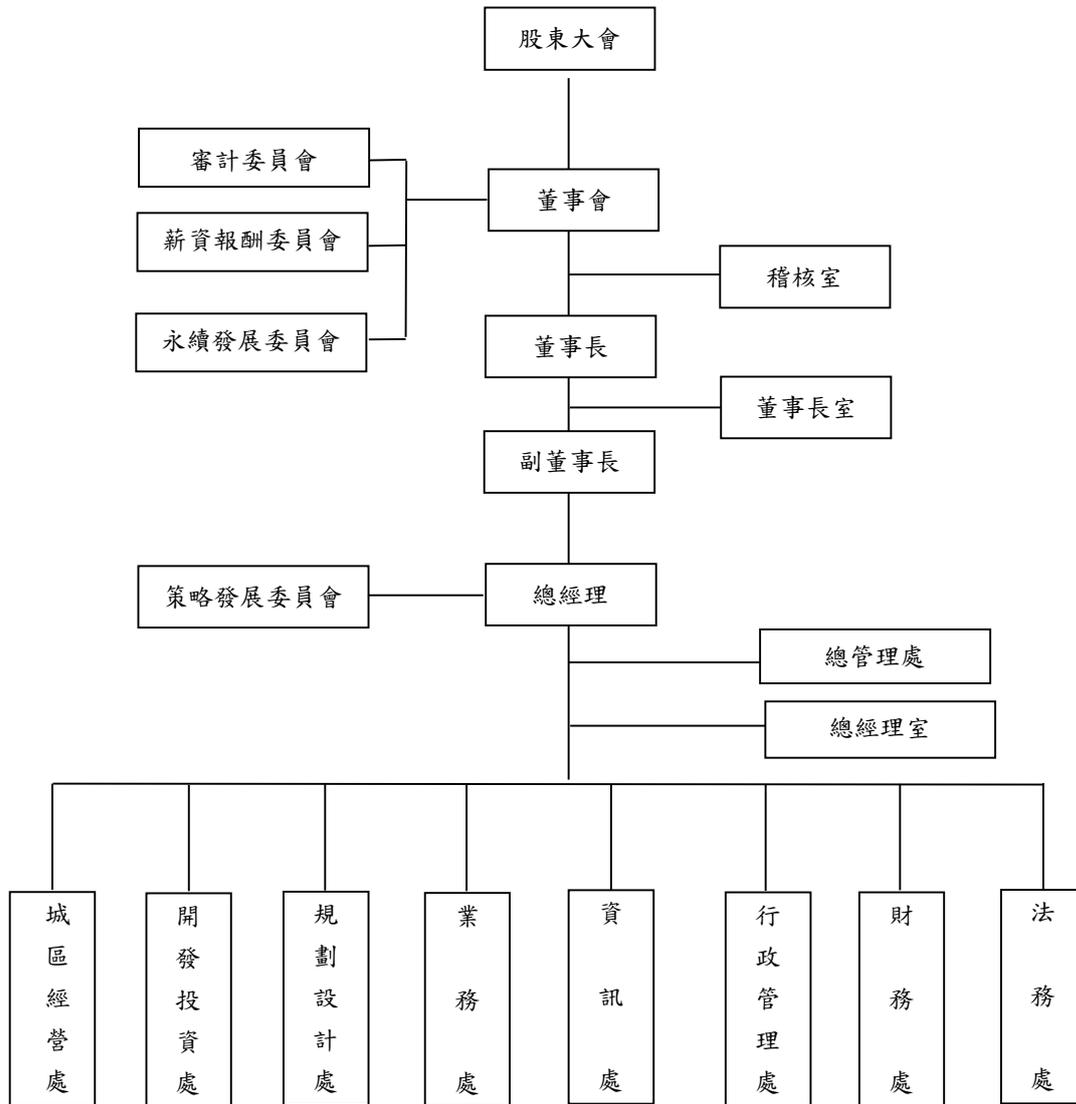
(四)最近年度及截至年報刊印日止董事、監察人或持股超過百分之十之大股東股權之大量移轉或更換：無。

(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：

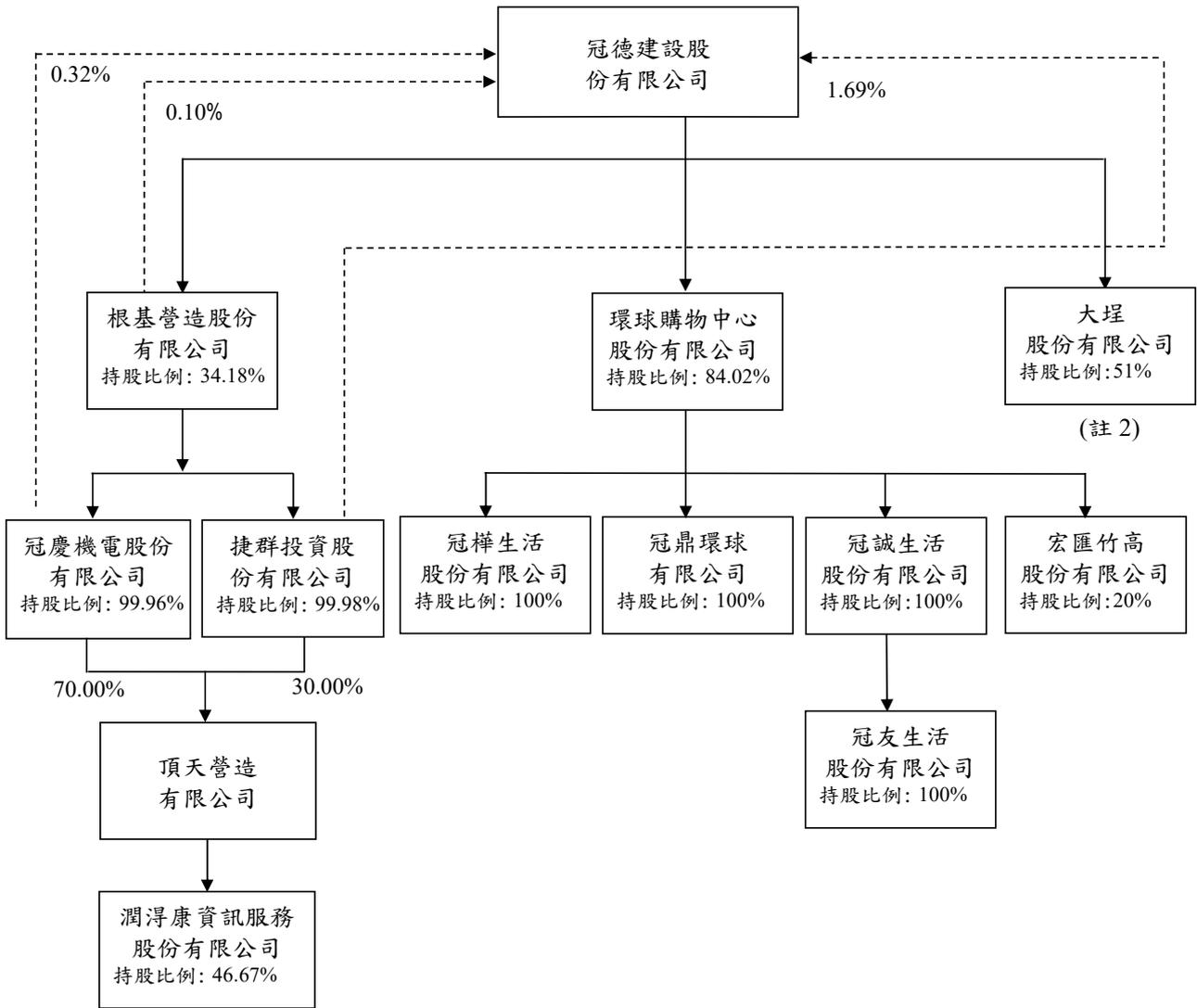
(一)公司之組織結構：



(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，檢查及覆核本公司與子公司內部控制制度，並適時提供改進建議。
- 2.董事長室：負責執行董事長交辦專案之研究分析及規劃執行。
- 3.總管理處：負責集團內各公司之重大財務、業務及採購事項，提供幕僚建議。
- 4.總經理室：負責管理公司營運相關事務、房地之地政相關申辦事項。
- 5.城區經營處：負責制定產品定位、產品服務與經營計劃等相關業務。
- 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。
- 7.規劃設計處：負責建築個案規劃設計相關業務。
- 8.業務處：負責業務銷售、廣告企劃及客戶服務相關業務。
- 9.資訊處：負責處理公司電腦化之規劃、推動及電腦硬體資源調度與維護，督導集團各關係企業之資訊相關事務。
- 10.行政管理處：負責處理公司人資及總務相關業務，督導集團各關係企業之行政相關事務。
- 11.財務處：負責會計、股務作業及資金之規劃與管理，督導集團各關係企業之財務相關事務。
- 12.法務處：負責處理公司各類契約之研擬、審核內外部函文與管理俾利風險控管，綜理執行各項訴訟案件、法令遵循及法律風險控管，督導集團各關係企業之法律相關事務。

(三)投資關係企業組織圖(註1)：



註 1：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。

註 2：本公司與藍天電腦股份有限公司及華泰投資股份有限公司共同參與臺北車站特定專用區 E1E2 街廓公辦都市更新案，依合資協議約定，於民國一十一年八月出資成立大埕股份有限公司。

二、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料：
(一)董事資料：

113年4月1日(單位：股)

職稱 (註1)	國籍 或 註冊 地	姓名	性別 / 年齡	選(就)任 日期	任期 (年)	初次選任 日期	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	目前兼任本公司及其他 公司之職務	具配偶或二親等以內關 係之其他主管、 董事或監察人		備註	
							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	中華民國	宇德投資(股)公司 代表人：馬志綱	男 46~50歲	111.6.29	3年	105.6.28	105,935,137 9,900,000	19.12 1.79	105,935,137 11,480,230	19.12 2.07	- -	- -	6,040,599	- 1.09	美國哥倫比亞大 學統計系碩士	環球購物中心董事長 根基營造董事 宇德投資董事 冠鼎環球董事 冠慶機電董事 捷研投資董事 財團法人冠德玉山教育基金會董事	董事	劉美 子	母子	
董事	中華民國	宇德投資(股)公司 代表人：劉美朱	女 80~85歲	111.6.29	3年	106.12.22	105,935,137 67,215,292	19.12 12.13	105,935,137 65,635,062	19.12 11.84	- -	- -	- -	- -	淡江大學中文系	宇德投資董事長	董事長	馬志 綱	母子	
董事	中華民國	宇德投資(股)公 司代表人：謝長融	男 61~65歲	112.1.19	3年	112.1.19	105,935,137 0	19.12 -	105,935,137 0	19.12 -	- -	- -	- -	- -	美國愛荷華大學 MBA	總經理	-	-	-	(註2)
董事	中華民國	宇德投資(股)公 司代表人：張聯安	男 56~60歲	111.6.29	3年	106.9.30	105,935,137 8,764	19.12 -	105,935,137 8,764	19.12 -	- -	- -	- -	- -	逢甲大學土地管 理學系	總經理 財團法人冠德玉山教育基金會副執 行長	-	-	-	
董事	中華民國	宇德投資(股)公 司代表人：賀陳旦	男 71~75歲	111.6.29	3年	111.6.29	105,935,137 0	19.12 -	105,935,137 0	19.12 -	- -	- -	- -	- -	維吉尼亞州立大 學碩士	網路家庭獨立董事 現職科技獨立董事 陽明海運獨立董事 根基營造法人董事代表	-	-	-	
董事	中華民國	宇德投資(股)公司 代表人：梁穗昌	男 65~70歲	111.6.29	3年	111.6.29	105,935,137 0	19.12 -	105,935,137 0	19.12 -	- -	- -	- -	- -	臺灣大學法律學 系	梁穗昌律師事務所負責人 財團法人冠德玉山教育基金會監察人	-	-	-	
獨立 董事	中華民國	黃宏進	男 56~60歲	111.6.29	3年	105.6.28	-	-	-	-	-	-	-	-	上海財經大學會 計碩士	陞輝聯合會計師事務所會計師 輔仁大學會計系助理教授 根基營造獨立董事	-	-	-	
獨立 董事	中華民國	龔神佑	男 66~70歲	111.6.29	3年	105.6.28	-	-	-	-	-	-	-	-	政治大學經營管 理碩士	監 根基營造獨立董事 根華醫藥法人董事代表 長生電力獨立董事	-	-	-	
獨立 董事	中華民國	林國峰	男 66~70歲	111.6.29	3年	108.6.10	-	-	-	-	-	-	-	-	美國匹茲堡大學 土木工程博士	國立台灣大學土木工程學系特聘教 授 根基營造獨立董事 潤弘精密工程事業獨立董事 中裕新藥獨立董事	-	-	-	

註1：法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示(屬法人股東代表者，應註明法人股東名稱)，並應填下列表。

註2：宇德投資(股)公司改派謝長融董事擔任法人董事代表人職務，自民國112年1月19日生效。

(二)法人股東之主要股東：

113年4月1日

法人股東名稱(註1)	法人股東之主要股東(註2)
宇德投資股份有限公司	國泰世華商業銀行受託信託財產專戶(43.70%)、馬志綱(29.92%)、馬紹齡(13.19%)、馬銘嫻(13.19%)

註1：董事、監察人屬法人股東代表者，應填寫該法人股東名稱。

註2：填寫該法人股東之主要股東名稱(其持股比例占前十名)及其持股比例。若其主要股東為法人者，應再填列下表。

註3：法人股東非屬公司組織者，前開應揭露之股東名稱及持股比例，即為出資者或捐助人名稱及其出資或捐助比率。

(三)法人股東之主要股東屬法人股東代表者：無

(四)董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露：

姓名	條件	專業資格與經驗(註1)	符合獨立性情形(註2)	兼任其他公開發行公司獨立董事家數
董事長 馬志綱		(1)具有商務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗。 (2)現任本公司董事長及根基營造(股)公司董事。 (3)歷任本公司董事。 (4)未有公司法第30條各款情事。	(不適用)	無
董事 劉美朱		(1)具有商務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗。 (2)現任宇德投資(股)公司董事長。 (3)歷任本公司董事。 (4)未有公司法第30條各款情事。	(不適用)	無
董事 謝長融		(1)具有商務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗。 (2)現任本公司總經理。 (3)本公司董事。 (4)未有公司法第30條各款情事。	(不適用)	無
董事 張勝安		(1)具有商務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗。 (2)現任本公司總經理及財團法人冠德玉山教育基金會副執行長。 (3)歷任本公司董事。 (4)未有公司法第30條各款情事。	(不適用)	無

姓名	條件	專業資格與經驗(註1)	符合獨立性情形 (註2)	兼任其他公開發行公司獨立董事家數
董事 賀陳旦		(1)具有商務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗。 (2)現任本公司董事、網路家庭(股)公司獨立董事、現觀科技(股)公司獨立董事、陽明海運(股)公司獨立董事、根基營造(股)公司法人代表。 (3)未有公司法第30條各款情事。	(不適用)	3
董事 梁穗昌		(1)具有商務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗。 (2)本公司董事及根基營造(股)公司法人代表。 (3)未有公司法第30條各款情事。	(不適用)	無
獨立董事 黃宏進		(1)具有商務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗。 (2)現任本公司獨立董事及根基營造(股)公司獨立董事、輔仁大學會計系助理教授。 (3)未有公司法第30條各款情事。	(1)本公司獨立董事，符合獨立性情形。 (2)獨立董事本人、其配偶、其二親等以內親屬未擔任本公司或其他關係企業之董事、監察人或受僱人；未持有本公司股份數、未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人。 (3)最近2年無提供本公司或其他關係企業商務、財務、會計等服務所取得報酬之情形。	1
獨立董事 龔神佑		(1)具有商務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗。 (2)現任本公司獨立董事、金光紙業(中國)投資有限公司投資總監、根基營造(股)公司獨立董事、藥華醫藥法人董事代表及長生電力(股)公司獨立董事。 (3)歷任東浦精密光電(股)公司獨立董事。 (4)未有公司法第30條各款情事。	(1)本公司獨立董事，符合獨立性情形。 (2)獨立董事本人、其配偶、其二親等以內親屬未擔任本公司或其他關係企業之董事、監察人或受僱人；未持有本公司股份數、未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人。 (3)最近2年無提供本公司或其他關係企業商務、財務、會計等服務所取得報酬之情形。	1
獨立董事 林國峰		(1)具有商務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗。 (2)現任本公司獨立董事、根基營造(股)公司獨立董事、潤弘精密工程事業(股)公司獨立董事及中裕新藥(股)公司獨立董事、國立台灣大學土木工程學系特聘教授。 (3)未有公司法第30條各款情事。	(1)本公司獨立董事，符合獨立性情形。 (2)獨立董事本人、其配偶、其二親等以內親屬未擔任本公司或其他關係企業之董事、監察人或受僱人；未持有本公司股份數、未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人。 (3)最近2年無提供本公司或其他關係企業商務、財務、會計等服務所取得報酬之情形。	3

註1：專業資格與經驗：敘明個別董事及監察人之專業資格與經驗，如屬審計委員會成員且具備會計或財務專長者，應敘明其會計或財務背景及工作經歷，另說明是否未有公司法第30條各款情事。

註2：獨立董事應敘明符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人；本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司股份數及比重；是否擔任與本公司有特定關係公司(參考公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法第3條第1項5-8款規定)之董事、監察人或受僱人；最近2年提供本公司或其關係企業商務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。

(五)董事會多元化：

本公司基於多元化政策及強化公司治理並促進董事會組成與結構健全之發展，本公司董事候選人之提名係遵照公司章程第16條之規定採用候選人提名制，評估各候選人學(經)歷資格、衡量專業背景、誠信度或相關專業資格等，經董事會決議通過後，送請股東會選任之。董事會成員組成除兼任公司經理人之董事不宜逾董事席次三分之一外，並至少包含一名女性董事，另考量本身運作、營運型態及發展需求以擬訂適當之多元化方針，包括但不限於以下：

- (1) 基本條件與價值：性別、年齡、年資、國籍及文化。
- (2) 專業知識與技能：營運判斷能力、會計及財務分析能力、經營管理能力、危機處理能力、產業知識、國際市場觀、領導能力及決策能力。

本公司現任董事會由9位董事組成，包含3位獨立董事及6位非獨立董事，皆為產學界賢達，目前董事會成員男性占89%(8位)，女性占11%(1位)。董事會組成多元化政策之具體管理目標及達成情形如下：

管理目標	達成情形
獨立董事席次逾董事席次三分之一	達成
兼任公司經理人之董事不宜逾董事席次三分之一	達成
獨立董事任期未逾3屆	達成
適足多元之專業知識與技能	達成

董事會組成多元化情形，詳下表：

董事姓名	多元化核心項目	基本組成			專業能力						背景					
		國籍	性別	兼任本公司員工	營運判斷	經營管理	產業知識	財務會計	決策領導	商學	文書處理	土木	土地管理	法律	會計	營管理
董事 馬志綱		中華民國	男		✓	✓	✓	✓	✓							
董事 劉美朱		中華民國	女		✓	✓	✓	✓	✓							
董事 謝長融		中華民國	男	✓	✓	✓	✓	✓	✓					✓		✓
董事 張勝安		中華民國	男	✓	✓	✓	✓	✓	✓			✓				
董事 賀陳旦		中華民國	男		✓	✓	✓	✓	✓		✓					
董事 梁穗昌		中華民國	男		✓	✓	✓	✓	✓							
獨立董事 黃宏進		中華民國	男		✓	✓	✓	✓	✓					✓		
獨立董事 龔神佑		中華民國	男		✓	✓	✓	✓	✓							
獨立董事 林國峰		中華民國	男		✓	✓	✓	✓	✓		✓					✓

(六)董事會獨立性：

本公司全體董事之選任程序公開及公正，符合本公司「公司章程」、「董事選舉辦法」、「公司治理實務守則」、「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」及「證券交易法第十四條之二」等之規定，現任董事人數共9人，其組成結構占比分別為：3席獨立董事(33%)具獨立性，無證券交易法第26條之3第3項及第4項規定情事；6席非獨立董事(67%)詳見第6頁「董事資料」。

本公司之董事會指導公司策略、監督管理階層及對公司、股東負責，在公司治理制度之各項作業與安排，董事會皆依照法令公司章程或股東會議等，據以行使職權。本公司董事會強調獨立運作及透明化之功能，董事及獨立董事皆屬獨立之個體，獨立行使職權。3席獨立董事亦遵循相關法令規定，搭配審計委員會之職權，審度公司存在或潛在風險之管控等，據以確實監督公司內部控制之有效實施、簽證會計師之選(解)任及獨立性與財務報表之允當編製。本公司已建立董事會績效評估制度，每年執行一次董事會內部自評及董事成員考核自評，並於111年11月9日第13屆第4次董事會決議，明訂至少每三年由外部專業獨立機構或外部專家學者團隊執行評估一次，並應於次一年度第一季度結束前完成，並於評估結果提報董事會後，揭露於本公司年報及網站。

(七)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料：

113年4月1日

職稱	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	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			備註
					股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係	
總經理	中華民國	張勝安	男	112.01.01	8,764	-	-	-	-	-	逢甲大學土地管理學系	財團法人冠德玉山教育基金會副執行長	-	-	-	(註5)
總經理	中華民國	謝長融	男	112.01.01	-	-	-	-	-	-	美國愛荷華大學 MBA	無	-	-	-	
專案總經理(稽核主管)	中華民國	林敬淵	男	111.08.05	4,000	-	-	-	-	-	英國卡迪夫大學都市設計系碩士	環球購物中心董事	-	-	-	
副總經理(稽核主管)	中華民國	陳思翰	男	104.10.01	11,000	-	-	-	-	-	國立臺灣大學管理學院商學組碩士	無	-	-	-	
副總經理	中華民國	華鵬龍	男	112.05.11	-	-	-	-	-	-	逢甲大學建築學系	無	-	-	-	
資深協理	中華民國	林淑媛	女	105.03.01	-	-	-	-	-	-	淡江大學工商管理學系	捷群投資董事長、冠誠生活監察人	-	-	-	
資深協理	中華民國	張淑蓮	女	105.09.01	5,636	-	-	-	-	-	致理商專會計系	冠樺生活監察人	-	-	-	
資深協理	中華民國	黃十方	男	103.03.01	-	-	-	-	-	-	淡江大學建築研究所碩士	無	-	-	-	
資深協理	中華民國	朱秀暇	女	108.12.01	-	-	-	-	-	-	國立臺灣大學土木工程學系碩士	無	-	-	-	
資深協理	中華民國	周立人	男	109.01.01	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	國立政治大學地政系	無	-	-	-	(註1)
協理	中華民國	袁孝強	男	111.06.06	-	-	-	-	-	-	國立台灣科技大學資訊管理學系碩士	無	-	-	-	
協理	中華民國	吳權絃	男	106.08.01	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	國立臺北科技大學建築與都市設計碩士	無	-	-	-	(註2)
協理	中華民國	周大鑫	男	107.06.01	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	世新大學公共關係系	無	-	-	-	(註3)
協理	中華民國	張菁芬	女	112.05.11	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	東吳大學經濟系	無	-	-	-	(註4)
協理	中華民國	范姜伯真	男	111.08.05	-	-	-	-	-	-	美國哥倫比亞大學工業工程暨作業研究碩士	冠友生活監察人	-	-	-	
協理	中華民國	周冠群	男	112.04.24	-	-	-	-	-	-	美國哥倫比亞大學統計系碩士	無	-	-	-	
協理	中華民國	何宗學	男	112.05.11	-	-	-	-	-	-	英國卡迪夫大學都市及區域規劃系碩士	無	-	-	-	
協理	中華民國	張圳鴻	男	112.12.20	-	-	-	-	-	-	國立臺北科技大學土木工程研究所碩士	無	-	-	-	
代協理	中華民國	張恒嘉	男	108.11.01	-	-	2,200	-	-	-	中原大學建築學系	無	-	-	-	
代協理	中華民國	楊加名	男	111.09.15	-	-	-	-	-	-	逢甲大學財務金融學系	無	-	-	-	
代協理	中華民國	陳琬青	女	111.10.27	-	-	-	-	-	-	美國哥倫比亞大學統計系碩士	無	-	-	-	
專案協理	加拿大	姚思惠	女	110.09.01	-	-	-	-	-	-	英國雪菲爾大學會計與財務管理系及經濟系	無	-	-	-	
專案協理	中華民國	張詠晴	男	112.05.11	-	-	4,400	-	-	-	文化大學建築及都市計畫系碩士	無	-	-	-	
公司治理主管	中華民國	張竹君	女	111.07.15	-	-	-	-	-	-	東吳大學法律學系	無	-	-	-	

註1：112年1月1日至112年6月30日留職停薪後離職；註2：112年7月31日離職；註3：112年11月30日退休；註4：112年12月31日退休；註5：112年1月1日升任。

三、最近年度支付董事、總經理及副總經理之酬金：

(一) 董事之酬金：

職稱	姓名 (註1)	董事酬金				兼任員工領取相關酬金				A、B、C、D、E、F及G等七項總額及占稅後純益之比例(註10)		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金(註11)	
		報酬(A) (註2)	退休 退休金(B)	董事酬勞 (C)(註3)	業務執行費用 (D)(註4)	A、B、C及D等四項總額及占稅後純益之比例(註10)	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)
									現金金額	股票金額			
董事長	宇德投資(股)公司 代表人：馬志綱	-	-	43,167	2,604	45,771 1.91%	19,985	-	6,427	-	72,183 3.01%	77,156 3.22%	無
董事	宇德投資(股)公司 代表人：劉美朱	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
董事	宇德投資(股)公司 代表人：賀陳旦	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
董事	宇德投資(股)公司 代表人：梁德昌	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
董事	宇德投資(股)公司 代表人：謝長融	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
董事	宇德投資(股)公司 代表人：張勝安	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
獨立董事	黃宏進	1,950	-	-	-	1,950 0.08%	-	-	-	-	1,950 0.08%	3,750 0.16%	無
獨立董事	龔神佑	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
獨立董事	林國峰	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.請敘明明獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性：依公司章程規定，獨立董事按月支領報酬，並不參與年度董事酬勞分配。

2.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：112年度梁德昌董事為公司提供律師服務所領取之酬金為650千元。
註：公司提供董事長馬志綱配車一輛，112年度月租金112千元，112年度給付其司機酬金886千元。

公司提供董事兼總經理謝長融以及張勝安各配車一輛，112年度月租金分別為47千元以及50千元

酬金級距表

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(H)(註9)	本公司(註8)	財務報告內所有公司(I)(註9)
低於1,000,000元	馬志綱、劉美朱、賀陳旦、梁穗昌、謝長融、張勝安、黃宏進、龔神佑、林國峰	馬志綱、劉美朱、謝長融、張勝安	劉美朱、賀陳旦、梁穗昌、龔神佑、林國峰	劉美朱
1,000,000元(含) ~ 2,000,000元(不含)	-	賀陳旦、梁穗昌、黃宏進、龔神佑、林國峰	-	賀陳旦、梁穗昌、黃宏進、龔神佑、林國峰
2,000,000元(含) ~ 3,500,000元(不含)	-	-	-	-
3,500,000元(含) ~ 5,000,000元(不含)	-	-	-	-
5,000,000元(含) ~ 10,000,000元(不含)	-	-	張勝安	張勝安
10,000,000元(含) ~ 15,000,000元(不含)	-	-	馬志綱、謝長融	謝長融
15,000,000元(含) ~ 30,000,000元(不含)	-	-	-	馬志綱
30,000,000元(含) ~ 50,000,000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
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：3人 法人股東：1人	法人代表：6人 自然人：3人 法人股東：1人	法人代表：6人 自然人：3人 法人股東：1人	法人代表：6人 自然人：3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)，並分別列示一般董事及獨立董事，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)，請詳P.15。

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

註3：係指最近年度董事之報酬(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給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註4：係指最近年度董事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給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註5：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)所領取包括薪資、職務加給、離職金、獎勵金、各種獎金、獎勵金、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、實際或按公平市價計算之租金、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 6：係指最近年度董事兼任員工（包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工）取得員工酬勞（含股票及現金）者，應揭露最近年度經董事會通過分派員工酬勞金額，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，請詳 P.17。

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. 本欄應明確填列公司董事領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金者，應將公司董事於子公司以外轉投資事業或母公司所領取之酬金，併入酬金級距表之 I 欄，並將欄位名稱改為「母公司及所有轉投資事業」。

b. 公司董事如有領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金者，應將公司董事於子公司以外轉投資事業或母公司所領取之酬金，併入酬金級距表之 I 欄，並將欄位名稱改為「母公司及所有轉投資事業」。

c. 酬金係指本公司董事擔任子公司以外轉投資事業或母公司之董事、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。

* 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。

(二) 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 額及占稅後純益之比例 (%) (註8)		有無領取 來自子公 司以外轉 投資事業 或母公司 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	現 金 金 額	股 票 金 額	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註5)	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註5)	
總 經 理	謝 長 融												
總 經 理	張 勝 安												
專 案 總 經 理	林 敬 淵	9,891	10,191	-	-	3,682	3,853	11,974	-	11,974	-	25,547	26,018
副 總 經 理	陳 思 翰											1.07%	1.09%
副 總 經 理	華 鵬 龍												

酬金級距表

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(B)(註7)
低於 1,000,000 元	-	-
1,000,000 元(含) ~ 2,000,000 元(不含)	-	-
2,000,000 元(含) ~ 3,500,000 元(不含)	陳思翰、華鵬龍	陳思翰、華鵬龍
3,500,000 元(含) ~ 5,000,000 元(不含)	-	-
5,000,000 元(含) ~ 10,000,000 元(不含)	張勝安、林敬淵	張勝安、林敬淵
10,000,000 元(含) ~ 15,000,000 元(不含)	謝長融	謝長融
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	5 人	5 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)，請詳 P.15。
- 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，請詳 P.17。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或母公司相關酬金金額(若無者，則請填「無」)。
- 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或母公司相關酬金者，應將公司總經理及副總經理於子公司以外轉投資事業或母公司所領取之酬金，併入酬金級距表 E 欄，並將欄位名稱改為「母公司及所有轉投資事業」。
- 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或母公司之董事、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。
- *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。

(三)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形：

單位：千元

	職稱	姓名	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後純益之比例(%)
經理人	總經理	張勝安(註 5)	-	25,257	25,257	1.05%
	總經理	謝長融(註 5)				
	專案總經理	林敬淵				
	副總經理(稽核主管)	陳思翰(註 6)				
	副總經理	華鵬龍(註 7)				
	資深協理	林淑媛				
	資深協理	張淑蓮				
	資深協理	黃千方				
	資深協理	朱秀暇				
	資深協理	周立人(註 8)				
	協理	周冠群(註 9)				
	協理	何宗學(註 7)				
	協理	張圳鴻(註 10)				
	協理	袁孝強(註 11)				
	協理	范姜伯真(註 12)				
	協理	吳權紘(註 13)				
	協理	周大鑫(註 14)				
	協理	張菁芬(註 15)				
	代協理	張恒嘉				
	代協理	楊加名				
	代協理	陳琬青				
	專案協理	姚恩惠				
	專案協理	張詠晴(註 7)				
資深經理(公司治理主管)	張竹君(註 7)					

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 4：若董事、總經理及副總經理有領取員工酬勞(含股票及現金)者，除填列上表(六)、1 之外，另應再填列本表。

註 5：112 年 01 月 01 日升任。

註 6：112 年 08 月 11 日因應業務需求由開發投資處主管調任為稽核主管。

註 7：112 年 05 月 11 日升任。

註 8：112 年 01 月 01 日至 112 年 06 月 30 日留職停薪後離職。

註 9：112 年 04 月 24 日新任。

註 10：112 年 12 月 20 日新任。

註 11：112 年 08 月 11 日新任資訊安全專責主管。

註 12：112 年 05 月 11 日升任，並在 112 年 08 月 11 日因應業務需求由稽核主管調任為資金部協理。

註 13：112 年 07 月 31 日離職。

註 14：112 年 11 月 30 日退休。

註 15：112 年 05 月 11 日升任，112 年 12 月 31 日退休。

(四)分別比較說明本公司及合併報表所有公司於最近二年度支付本公司董事、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性：

- 1.本公司董事酬金，依本公司章程第二十條規定，董事之報酬，授權董事會依董事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。另當年度公司如有獲利，依本公司章程第二十三條規定，提撥不高於百分之二為董事酬勞，獨立董事不參與董事酬勞分配。本公司依「董事及經理人績效評估與薪資報酬管理辦法」及「董事會績效評估辦法」，每年至少執行一次董事會績效評估，本公司考量公司狀況與需要，訂定績效評估之衡量項目，並將個別董事績效評估結果，作為訂定其個別薪資報酬之參考依據。董事成員績效評估之衡量項目含括公司目標與任務之掌握、董事職責認知、對公司營運之參與程序、內部關係經營與溝通、董事之專業及持續進修、內部控制等六大面向，112年度整體董事會、董事會個別成員之內部績效評估結果評定為「顯著超越標準」。本公司及合併報表所有公司支付董事酬金總額占稅後純益比例：112年度分別為3.09%及3.38%；111年度分別為3.1%及3.4%。
- 2.本公司總經理及副總經理之酬金，依「董事及經理人績效評估與薪資報酬管理辦法」及「考核辦法」，定期設定年度工作目標，並進行年中及年末績效考核，評核項目包含管理能力與工作目標達成狀況，評估結果做為年終獎金、晉升調薪及績效改善之依據，另當年度公司如有獲利，依本公司章程第二十三條規定，提撥不低於百分之〇.五為員工酬勞。經理人之薪酬、年終獎金及其他獎酬或非現金獎酬，例如員工認股權證、庫藏股轉讓員工等，依本公司相關管理制度或辦法規定，呈核至董事長同意後，提報薪資報酬委員會及董事會審議通過後執行。本公司及合併報告所有公司支付總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例：112年度分別為1.07%及1.09%；111年度分別為1.23%及1.24%。
- 3.未來風險之關聯性：無。

四、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 11 次(A)，董事監察人出席情形如下：

職稱	姓名	實際出(列)席次數(B)	委託出席次數	實際出(列)席率(%) 【B/A】 (註1)	備註(註2)
董事長	宇德投資(股)公司 代表人：馬志綱	11	0	100.00%	連任，111/06/29 改選
董事	宇德投資(股)公司 代表人：劉美朱	0	11	0%	連任，111/06/29 改選
董事	宇德投資(股)公司 代表人：張勝安	11	0	100.00%	連任，111/06/29 改選
董事	宇德投資(股)公司 代表人：賀陳旦	10	1	90.91%	新任，111/06/29 改選
董事	宇德投資(股)公司 代表人：梁穗昌	10	1	90.91%	新任，111/06/29 改選
董事	宇德投資(股)公司 代表人：謝長融	11	0	100.00%	新任，112/01/19 改派
董事	宇德投資(股)公司 代表人：洪錦欽	0	0	-	舊任，112/01/01 解任
獨立董事	黃宏進	11	0	100.00%	連任，111/06/29 改選

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1)	備註(註2)
獨立董事	龔神佑	11	0	100.00%	連任，111/06/29 改選
獨立董事	林國峰	11	0	100.00%	連任，111/06/29 改選

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。

(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。

本公司已設置審計委員會，證券交易法第 14 條之 5 所列事項請參閱本章(二)審計委員會運作情形，截至本年報刊印日止，本公司董事會決議事項均經全體出席董事同意通過。

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：

(一)本公司 112 年 12 月 29 日第十三屆第十五次董事會討論及表決本公司 113 年度稽核計畫，謝董事長融及張董事勝安為本公司總經理，故迴避，其餘出席董事均同意通過。

(二)本公司 112 年 12 月 29 日第十三屆第十五次董事會討論及表決擬於 113 年捐贈新臺幣 600 萬元整予「財團法人冠德玉山教育基金會」議案時，馬董事長志綱及梁董事穗昌分別擔任財團法人冠德玉山教育基金會董事及監察人，張董事勝安同時為該基金會副執行長，劉董事美朱為馬董事長志綱一等親屬，故迴避。馬董事長並指定黃獨立董事宏進暫代主持，其餘出席董事均同意通過。

三、董事會評鑑執行情形：

評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評估內容
每年評估一次，於次一年度第一季結束前完成，並送交董事會報告檢討、改進。	112 年 01 月 01 日 至 112 年 12 月 31 日	包括整體董事會、個別董事成員及功能性委員會之績效評估。	包括董事會績效評估、董事成員自評、委任外部專業機構、專家或其他適當方式進行績效評估。	評估項目包括：對公司營運之參與程度、提升董事會決策品質、董事會組成與結構、董事之選任及持續進修、內部控制等六大面向。

四、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：

(一)加強董事會職能之目標：

本公司已設立審計委員會，並確實執行於董事會開會前將議案內容通知各董事，討論議案時充分考量各董事之意見，董事會後於規定期限內將議事錄送交各董事，運作成效良好。

(二)董事會職能執行情形評估：

依據 111 年 11 月 9 日董事會通過修訂之「董事會績效評估辦法」，每年應執行董事會整體運作情形、個別董事成員績效表現及功能性委員會之績效評估，並至少每三年由外部專業獨立機構或外部專家學者團隊執行評估一次，並應於次一年度第一季結束前完成評估作業。

112 年度董事會績效評估結果良好，並於 113 年 03 月 12 日報告董事會及揭露於公司網站。

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，實際出席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出席次數計算之。

(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。實際出席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出席次數計算之。

(二)審計委員會運作情形：

最近年度審計委員會開會 10 次(A)，獨立董事出席情形如下

職稱	姓名(註 1)	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%) 【B/A】 (註 2)	備註
獨立董事	黃宏進	10	0	100.00%	連任，111/06/29 改選
獨立董事	龔神佑	10	0	100.00%	連任，111/06/29 改選
獨立董事	林國峰	10	0	100.00%	連任，111/06/29 改選

其他應記載事項：

一、本公司審計委員會旨在協助董事會履行其監督公司在執行有關會計、稽核、財務報導流程及財務控制上的品質和誠信度。審計委員會審議事項主要包括：

- 1.財務報表。
- 2.稽核及會計政策與程序。
- 3.內部控制制度暨相關之政策與程序。
- 4.重大之資產或衍生性商品交易。
- 5.重大資金貸與背書或保證。
- 6.募集或發行有價證券。
- 7.衍生性金融商品及現金投資情形。
- 8.法規遵循。
- 9.經理人與董事是否有關係人交易及可能之利益衝突。
- 10.申訴報告。
- 11.防止舞弊計劃及舞弊調查報告。
- 12.資訊安全。
- 13.公司風險管理。
- 14.簽證會計師資歷、獨立性及績效評量。
- 15.簽證會計師之委任、解任或報酬。
- 16.財務、會計或內部稽核主管之任免。
- 17.審計委員會績效評量自評問卷等。

審計委員會之運作如有下列情形之一者，應敘明審計委員會召開日期、期別、議案內容、獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理。

(一)證券交易法第 14 條之 5 所列事項。

(二)除前開事項外，其他未經審計委員會通過，而經全體董事三分之二以上同意之議決事項:本年度審計委員會運作並未發生該等事項，故無需揭露。

審計委員會日期及期別	議案內容	獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容	審計委員會決議結果	公司對審計委員會意見之處理
第二屆第六次 112.02.16	本公司與中鹿開發股份有限公司(下稱「中鹿開發」)組成合作聯盟共同投標「臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線市政府站(G9-1)土地開發案」獲選為最優申請人，擬辦理締約事宜。	無	全體出席 委員同意 通過	全體出席 董事同意 通過
第二屆第七次 112.03.14	1.擬具本公司 111 年度「內部控制制度聲明書」一份。 2.擬具本公司 111 年度營業報告書及財務報表案。 3.擬具本公司 111 年度盈餘分配案。 4.擬修訂本公司「股東會議事規則」部分條文。 5.擬修訂本公司「公司治理實務守則」部分條文。	無	全體出席 委員同意 通過	全體出席 董事同意 通過

審計委員會日期及期別	議案內容	獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容	審計委員會決議結果	公司對審計委員會意見之處理
	6.本公司位於新北市三重區五谷王段 68~75 地號(二重疏洪道西側)部份全持有及持分土地，擬辦理土地處分事宜。			
第二屆第八次 112.04.19	1.本公司擬終止「新北市中和區健康段 125 地號等 25 筆土地合作開發案」合建契約。 2.擬修訂本公司「章程」部分條文。	無	全體出席 委員同意 通過	全體出席 董事同意 通過
第二屆第九次 112.05.11	本公司 112 年第 1 季合併財務報告案。	無	全體出席 委員同意 通過	全體出席 董事同意 通過
第二屆第十次 112.07.12	有關「臺北市松山區敦化段四小段 363 之 1 地號等 5 筆土地都市更新案」，本公司擬以支付權利金予國防部政治作戰局方式進行權利變換，以取得國防部政治作戰局選配之 A 基地單元權利價值。	無	全體出席 委員同意 通過	全體出席 董事同意 通過
第二屆第十一次 112.08.11	1.本公司 112 年第 2 季合併財務報告案。 2.擬修訂本公司「核決權限管理辦法」。 3.本公司內部稽核主管調整案。	無	全體出席 委員同意 通過	全體出席 董事同意 通過
第二屆第十二次 112.11.10	1.本公司 112 年第 3 季合併財務報告案。 2.擬修訂本公司「核決權限管理辦法」。 3.擬訂定本公司「資通安全政策」。	無	全體出席 委員同意 通過	全體出席 董事同意 通過
第二屆第十三次 112.12.29	1.擬訂本公司 113 年度稽核計畫。 2.本公司內部控制制度之品質手冊修訂案。 3.評估本公司委任簽證會計師之獨立性及適任性。	無	全體出席 委員同意 通過	全體出席 董事同意 通過
第二屆第十四次 113.02.20	本公司擬投資參與「都市更新事業公開評選實施者案」。	無	全體出席 委員同意 通過	全體出席 董事同意 通過
第二屆第十五次 113.03.12	1.本公司 112 年度營業報告書及財務報表案。 2.本公司 112 年度盈餘分配案。 3.本公司 112 年度盈餘分配現金股利案。 4.本公司 112 年度「內部控制制度聲明書」。 5.台北市北投士林科技園區重劃區 2 筆土地開發案。	無	全體出席 委員同意 通過	全體出席 董事同意 通過

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

三、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形(應包括就公司財務、業務狀況進行溝通之重大事項、方式及結果等)。

(一)本公司稽核主管每月將稽核報告(含追蹤查核事項)定期於次月交付各獨立董事查閱並溝通討論，且列席於審計委員會討論稽核業務議案。

(二)會計師每年至少一次將本公司財務狀況及查核結果等向獨立董事報告，並針對重大調整、法令修訂及內控建議等情形進行溝通。

註：(1)日前有獨立董事離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(2)年度終了日前，有獨立董事改選者，應將新、舊任獨立董事均予以填列，並於備註欄註明該獨立董事為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(三)公司治理運作情形及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		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？	✓		本公司及子公司(以下簡稱本合併公司)已依法令規範訂定「公司治理實務守則」，並揭露於公開資訊觀測站及公司網站。	無差異
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？	✓		(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，並由發言人接受股東建議、疑義及處理糾紛事宜，與股東未曾有訴訟事項。	無差異
(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？	✓		(二)本合併公司與主要股東保持密切連繫，並透過股務代理機構提供之股東名冊，隨時掌握主要股東及主要股東之最終控制者之持股情形。	無差異
(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？	✓		(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、設備或其使用權資產處理程序」暨「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。	無差異
(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？	✓		(四)本合併公司於內部重大資訊處理作業程序及「公司治理實務守則」中，明訂內部人禁止利用市場上未公開資訊買賣有價證券，並依規範不定期向內部人提供相關法令之教育宣導資訊及提示該守則。	無差異
三、董事會之組成及職責				
(一)董事會是否擬訂多元化政策、具體管理目標及落實執行？	✓		(一)本合併公司「公司治理實務守則」第20條訂定董事會成員組成應考量多元化，本公司現任董事會由9位董事組成，包括6位董事及3位獨立董事，成員具備財會、商務及管理領域之豐富經驗與專業。	無差異
(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？	✓		(二)本合併公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，於董事會下另設置永續發展委員會，其職權範圍為制定企業社會責任、永續發展方向及目標，並擬定相關管理方針及具體推動計畫以及企業永續發展執行情形與成效之追蹤。	無差異
(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，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？	✓		(三)本合併公司已於107年03月26日第十一屆第十二次董事會決議訂定董事會績效評估辦法，並於111年11月9日第十三屆第四次董事會修訂，其評估指標係配合法令及實際運作需求修訂，每年應依據最新辦法規定，針對董事會整體運作情形、個別董事成員績效表現及功能性委員會之績效進行評估，且至少每三年執行外部評估一次，並於受評年度之次年第一季結束前完成。112年度董事會績效評估作業已於113年03月12日第十三屆第十七次董事會報告評估結果及揭露於公司網站，本合併公司董事會運作情形結果良好，並作為董事薪資報酬及提名續任之參考，相關評估結果請詳註1。	無差異

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
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性?	✓		(四)本合併公司為落實公司治理，每年定期評估簽證會計師之獨立性及適任性，除要求簽證會計師提供獨立性「聲明書」及「審計品質指標(AQIs)」外，並就註2之項目與13項AQI指標進行評估。經確認會計師與本公司除簽證及財稅案件之費用外，無其他之財務利益及業務關係，會計師家庭成員亦不違反獨立性要求，以及參考AQI指標資訊，確認會計師及事務所，在查核經驗與受訓時數均相當於同業平均水準，會計師事務所於近年也持續導入數位審計工具，提高審計品質。本合併公司最近一年度評估結果經權責主管核准後於112年12月29日第二屆第十三次審計委員會及112年12月29日第十三屆第十五次董事會提報簽證會計師獨立性及適任性評估報告，經全體出席委員、董事同意由安侯建業聯合會計師事務所韓沂璉及曾國揚會計師擔任本合併公司113年度簽證會計師，其獨立性及適任性評估結果請詳註2。	無差異
四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，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、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)?	✓		本合併公司由財務處會計部負責辦理各項公司治理相關事務，提供董事、獨立董事執行業務所需資料、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等事項，並於公司網站揭露公司治理、利害關係人、企業社會責任及永續發展等相關訊息。本公司經111年7月12日第五屆第一次薪資報酬委員會及111年7月15日第十三屆第二次董事會決議通過，委由法務主管張竹君擔任本公司公司治理主管，保障股東權益並強化董事會職能。有關公司治理相關業務之年度執行重點及公司治理主管之進修情形等，揭露於公司網站，請參閱 https://www.kindom.com.tw/investor/	無差異
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?	✓		本合併公司設有發言人、股務單位、客服單位等相關利害關係人聯絡窗口，負責與利害關係人溝通；於公司網站設置「ESG專區」及「投資人及利害關係人專區」，揭露企業社會責任、永續發展之運作情形，對利害關係人所關切之重要相關議題，皆予以妥適回應。	無差異
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務?	✓		本合併公司委任中國信託商業銀行代理部為股務代理機構，協助辦理各項股東會相關事務。	無差異
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?	✓		(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，並定期更新維護，以利各界查詢。	無差異
(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)?	✓		(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，即時對外說明，並每年不定期舉辦「法人說明會」以達公司資訊透明，亦依證券交易所規定將法人說明會資訊於公開資訊觀測站揭露。	無差異
(三)公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形?	✓		(三)本合併公司之年度財務報告及第一、二、三季財務報告與各月份營運情形皆於規定期限內完成公告及申報。	無差異

評估項目	運作情形(註1)		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
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)?	✓		<p>員工權益、僱員關懷及利害關係人權利：請參考本年報「伍、營運概況」之環保支出資訊、勞資關係及供應商資訊及公司網站「投資人與利害關係人專區」之資訊。</p> <p>投資者關係：本合併公司於公司網站設有投資人專區，充分揭露資訊，並定期更新供投資人參考。</p> <p>供應商關係：本合併公司於110年3月26日第一屆第十一次審計委員會及第十二屆第十三次董事會通過訂定本合併公司「誠信經營作業程序及行為指南」，落實誠信經營政策，並積極防範不誠信行為，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。</p> <p>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。</p> <p>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」，及公司網站「投資人與利害關係人專區」所揭風險管理政策及執行情形報告之資訊。</p> <p>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，與客戶維持長期穩定良好關係。</p> <p>公司為董事及監察人購買責任保險之情形：本合併公司於112年6月10日投保「董事責任保險」，並將該保險之投保金額、承保範圍及保險費率等重要內容，提送112年7月12日第十三屆第十一次董事會報告。</p> <p>董事及經理人績效評估與薪資報酬之連結：經111年12月23日第十三屆第六次董事會通過制訂「董事及經理人績效評估與薪資報酬管理辦法」，依本公司章程規定，提撥年度獲利不高於百分之二為董事酬勞，經董事會決議後分派之。經理人之酬金，依本公司相關管理制度或辦法規定，參酌人員之職稱、職級、學經歷、專業能力、服務年資、績效或特殊貢獻等，其中包含財務性指標(如公司營收、稅前淨利與稅後淨利之達成率)及非財務性指標(如所轄部門在法令遵循及作業風險事項的重大缺失)，呈核至董事長同意後，提報薪資報酬委員會及董事會審議。</p> <p>未來將依實際經營狀況及同業給薪水準適時檢討酬金制度之合理性，以謀公司永續經營與風險控管之平衡。</p>	無差異

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：

題號	項目	是否改善	說明
1.15	公司是否訂定並於公司網站揭露禁止董事或員工等內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券之內部規範，內容包括(但不限於)董事不得於年度財務報告公告前三十日，和每季財務報告公告前五日之封閉期間交易其股票，與說明執行情形？	是	本公司預計於 113 年度制訂相關內部規範。
2.9	公司是否制訂董事會成員及重要管理階層之接班規劃，並於公司網站或年報中揭露其運作情形？	是	本公司已於 112 年度制定董事會成員及重要管理階層之接班規劃並揭露於公司官網。
2.27	公司是否制訂與營運目標連結之智慧財產管理計畫，並於公司網站或年報揭露執行情形，且至少一年一次向董事會報告？	是	本公司已於 112 年度制訂相關管理計畫，並揭露於官網及向董事會報告。
3.14	公司是否揭露董事及經理人績效評估與酬金之連結？	是	本公司已於 111 年制定董事及經理人績效評估與薪資報酬管理辦法並揭露於公司官網。
4.1	公司是否設置推動永續發展專(兼)職單位，依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會或公司治理議題之風險評估，訂定相關風險管理政策或策略，且由董事會督導永續發展推動情形，並揭露於公司網站及年報？	是	本公司於 111 年 7 月 15 日董事會通過成立永續發展委員會，並制訂組織規程，於 111 年 11 月 9 日董事會通過制訂「風險管理政策與辦法」，並依重大性原則，進行 ESG 相關之風險評估，詳參第 31 頁。
4.11	公司是否揭露過去兩年溫室氣體年排放量、用水量及廢棄物總重量？	是	本公司已於 112 年度揭露於永續報告書及公司官網。
4.18	公司是否依氣候相關財務揭露建議書(TCFD)架構，揭露企業對氣候相關風險與機會之治理情況、策略、風險管理、指標和目標之相關資訊？	是	本公司預計於 113 年度揭露。

註 1：112 年度董事會及功能性委員會績效評估結果，詳下表：

一、內部董事會自評評估：

(一)董事會整體績效評估結果：

面向	題數	評估結果 (滿分 5 分)
對公司營運之參與程度	12	5.00
提升董事會決策品質	12	5.00
董事會組成與結構	7	5.00
董事之選任及持續進修	7	4.86
內部控制	7	5.00
合計/平均分數	45	4.98

(二)董事成員績效自評結果：

面向	題數	評估結果 (滿分 5 分)
公司目標與任務之掌握	3	4.85
董事職責認知	3	4.96
對公司營運之參與程度	8	4.72
內部關係經營與溝通	3	4.81
董事之專業及持續進修	3	4.85
內部控制	3	4.78
合計/平均分數	23	4.81

(三)審計委員會績效自評結果：

面向	題數	評估結果 (滿分 5 分)
對公司營運之參與程度	4	4.75
功能性委員會職責認知	5	4.80
提升功能性委員會決策品質	7	4.71
功能性委員會組成及成員選任	3	4.67
內部控制	3	4.67
合計/平均分數	22	4.73

(四)薪資報酬委員會績效自評結果：

面向	題數	評估結果 (滿分 5 分)
對公司營運之參與程度	4	5.00
功能性委員會職責認知	5	5.00
提升功能性委員會決策品質	7	5.00
功能性委員會組成及成員選任	3	5.00
合計/平均分數	19	5.00

(五)永續發展委員會績效自評結果：

面向	題數	評估結果 (滿分 5 分)
對公司營運之參與程度	4	4.95
永續發展委員會職責認知	3	4.67
提升永續發展委員會決策品質	7	5.00
永續發展委員會組成及成員選任	2	4.50
合計/平均分數	16	4.86

二、111 年度外部專業獨立機構評估：

111 年度「董事會績效評估」委請臺灣董事會績效協進會之「董事會績效評估小組」(評估委員暨召集人：賴永吉委員、王泰昌委員、林玟君委員)於 112 年 2 月 8 日以「資料檢視」、「自評問卷」、「實地訪評」等方式執行。此次檢視範圍包括：「董事會組成與結構」、「董事之選任及持續進修」、「董事會對公司營運之參與程度」、「提升董事會決策品質」、「內部控制」、「環境、社會與公司治理」及「價值創造」等。結論及建議：整體而言，公司董事會之治理及運作，大部分皆已符合臺灣證券交易所及證交所櫃檯買賣中心對公司治理實務及董事會評鑑所提出的規範。具體而言，董事會治理的優點包括：

- (1)公司近年關注於 ESG 議題項目，除了在董事會下設「永續發展委員會」外，更推動「冠德 ESG 論壇」邀請各界領域專家進行深度探討。
- (2)董事會成員已呈現專業多元性，9 位董事分別具備財務與會計、法律、土木、土地管理與經營管理等專業知識。
- (3)獨立董事履行職責，111 年度獨立董事皆出席所有董事會與功能性委員會。
- (4)董事會以身作則，除每年進行自我評估外，亦委託外部獨立機構進行董事會績效評估，充分展現董事會的自律與當責。
- (5)公司過去三年在公司治理及企業永續事務上成績斐然，屢獲國內外相關重要獎項。
- (6)公司在價值創造上亦不同凡響；過去五年純益率及權益報酬率呈成長趨勢，且大幅超越同行其他廠商。

然而，建議公司在董事會治理方面，可以朝下列方向精進：

- (1)公司可依其董事會績效評估自評中所提出之建議，持續安排 ESG 及中長期風險策略等主題進修課程，112 年度董事進修情形請詳註 3。
- (2)公司審計委員會召集人在股東會上，宜增加與內部稽核主管溝通情形，以及公司履行企業社會責任政策與計畫等報告。
- (3)公司檢舉電子信箱之設定宜改為獨立董事亦同步收件，而檢舉電話、電子信箱及信件收件地址亦宜於列示在公司網頁。
- (4)會計師與獨立董事於董事會或審計委員會進行額外溝通，宜採取單獨方式進行，並最好在每年不同季度進行三次以上。

註 2：113 年度簽證會計師獨立性及適任性評估結果，詳下表。

項次	評估項目	評估結果	是否符合獨立性/適任性
1	簽證會計師是否與本公司或關係企業有密切之商業關係及潛在僱傭關係?	否	是
2	簽證會計師是否持有或仲介本公司或關係企業所發行之股票或其他證券?	否	是
3	簽證會計師是否擔任本公司或關係企業之辯護人或代表以協調其他第三人間發生的衝突?	否	是
4	簽證會計師是否與本公司之董事、經理人或對審計案件有重大影響職務之人員有親屬關係?	否	是
5	簽證會計師所屬聯合會計師事務所之共同執業會計師卸任一年以內是否擔任本公司董事、經理人或對審計案件有重大影響之職務?	否	是
6	簽證會計師是否連續 7 年提供本公司審計服務?	否	是
7	簽證會計師是否已符合會計師職業道德規範公報第 10 號有關獨立性之規範?	是	是
8	簽證會計師及審計服務小組對於公司管理制度及內部控制制度查核是否提出適切建議並留下記錄?	是	是
9	簽證會計師及審計服務小組是否主動向本公司提供法令更新、修訂資訊及提供課程?	是	是

註 3：112 年度董事進修情形，詳下表。

董事	課程名稱	主辦單位	進修日期	進修時數	進修是否符合規定
董事馬志綱、 董事劉美朱、 董事謝長融、 董事張勝安、 董事梁穗昌、 獨立董事龔神佑	董監如何督導公司-做好 企業風險管理及危機處理 (下午)	社團法人台灣投資人關 係協會	112/10/13	3	是
董事張勝安、 董事梁穗昌、 獨立董事龔神佑	董監如何督導公司-做好 企業風險管理及危機處理 (上午)	社團法人台灣投資人關 係協會	112/10/13	3	是
董事謝長融、 董事賀陳旦	112 年度防範內線交易宣 導會	財團法人中華民國證券 暨期貨市場發展基金會	112/10/20	3	是
董事梁穗昌	公司治理與企業舞弊及重 大案例解析	中華民國工商協進會	112/10/11	3	是

董事	課程名稱	主辦單位	進修日期	進修時數	進修是否符合規定
	AI實務應用與法律解析	中華民國工商協進會	112/10/06	3	是
	董監事應注意之公司治理評鑑重點解析	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	112/09/13	3	是
	112年董事會股東會應注意事項暨常見問題探討	中華民國工商協進會	112/03/24	3	是
	永續轉型系列課程四之一：全球淨零轉型下的挑戰與機會	中華民國工商協進會	112/03/10	3	是
董事賀陳旦	公司治理講堂-論永續報告書及TCFD之重要性	財團法人台灣金融研訓院	112/10/13	3	是
	公司治理講堂-從公平待客原則談友善服務原則及金融剝削	財團法人台灣金融研訓院	112/10/13	3	是
	自然碳匯與碳權交易運作及可能創造的商業機會	中華民國工商協進會	112/10/02	3	是
獨立董事黃宏進	董事受託義務與財報不實責任	中華民國會計師公會全國聯合會	112/03/21	3	是
	會計師洗錢防制監理與實務	中華民國會計師公會全國聯合會	112/03/21	3	是
獨立董事林國峰	董事會如何監管ESG風險，打造企業永續競爭力	社團法人中華公司治理協會	112/10/06	3	是
	內部人持股管理及股份交易應注意的法律問題	社團法人中華公司治理協會	112/10/02	3	是
	公司治理與證券法規專業研習課程	財團法人中華民國會計研究發展基金會	112/04/28	3	是
	上市櫃公司永續發展行動方案宣導會	臺灣證券交易所與證券櫃檯買賣中心	112/04/27	3	是

(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

身份別 (註 1)	條件		專業資格與經驗(註 2)	獨立性情形 (註 3)	兼任其他公開發行公司薪資報酬委員會成員家數
	姓名				
獨立董事 (召集人)	黃宏進		參閱 P.8 董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露		1
獨立董事 (委員)	林國峰				1
委員	萬同軒	(1)具有五年以上商務、法務、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之工作經驗及專業資格。 (2)銘傳大學管理學院企業管理學系助理教授、銘傳大學企業服務中心執行長。 (3)冠德建設股份有限公司薪資報酬委員會委員、根基營造股份有限公司薪資報酬委員會委員。 (4)未有公司法第 30 條各款情事。	(1)委員本人，符合獨立性情形。 (2)委員本人、其配偶、其二親等以內親屬未擔任本公司或其他關係企業之董事、監察人或受僱人；未持有本公司股份數、未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人。 (3)最近 2 年無提供本公司或其他關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得報酬之情形。		1

註 1：請於表格內具體敘明各薪資報酬委員會成員之相關工作年資、專業資格與經驗及獨立性情形，如為獨立董事者，可備註敘明參閱第 8 頁附表一董事及監察人資料(一)相關內容。身分別請填列係為獨立董事或其他(若為召集人，請加註記)。

註 2：專業資格與經驗：敘明個別薪資報酬委員會成員之專業資格與經驗。

註 3：符合獨立性情形：敘明薪資報酬委員會成員符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人；本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司股份數及比重；是否擔任與本公司有特定關係公司(參考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 6 條第 1 項 5~8 款規定)之董事、監察人或受僱人；最近 2 年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。

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：111年6月29日至114年公司董事改選日止，最近年度薪資報酬委員會開會6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	6	0	100.00%	
委員	林國峰	6	0	100.00%	
委員	萬同軒	6	0	100.00%	

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。

三、運作情形：

薪資報酬委員會	議案內容及後續處理	決議結果	公司對薪資報酬委員會意見之處理
第五屆第五次 112.03.10	1.擬修訂本公司「買回股份轉讓員工辦法」 2.擬訂定本公司「員工認股及特別獎勵辦法」 3.本公司111年度員工酬勞及董事酬勞提撥及分配案	全體出席委員同意通過	提董事會經全體出席董事同意通過
第五屆第六次 112.05.09	1.本公司經理人任用案 2.本公司112年晉升及調薪經理人薪資案	全體出席委員同意通過	提董事會經全體出席董事同意通過
第五屆第七次 112.08.09	1.擬修訂本公司「核決權限管理辦法」 2.本公司內部稽核主管調整案 3.本公司資安專責主管設置案	全體出席委員同意通過	1.案經112.08.11董事會決議，本案先行保留，請提案單位補充資料後再議，經提案單位研議後提報112.11.10董事會，董事會全體出席董事同意通過。 2.3.案經董事會全體出席董事同意通過。
第五屆第八次 112.11.07	1.本公司組織調整案 2.擬修訂本公司「核決權限管理辦法」 3.本公司經理人晉升及調薪案	全體出席委員同意通過	提董事會經全體出席董事同意通過
第五屆第九次 112.12.27	1.本公司薪資級距表調整案 2.本公司經理人任用案	全體出席委員同意通過	提董事會經全體出席董事同意通過
第五屆第十次 113.03.05	本公司112年度員工酬勞暨董事酬勞提撥及分配案	全體出席委員同意通過	提董事會經全體出席董事同意通過

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。

(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)推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因										
	是	否		摘要說明									
一、公司是否建立推動永續發展之治理架構，且設置推動永續發展專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及董事會督導情形？(上市上櫃公司應填報執行情形，非屬遵循或解釋。)	✓		<p>(一)本公司於董事會下成立「永續發展委員會」，由董事長室永續專案組承接並執行永續發展策略，推動永續相關事項。</p> <p>(二)「永續發展委員會」設有「公司治理、綠色低碳、創新服務、永續供應鏈、員工幸福及社會共融」等五大推動小組，由執行秘書統籌召集會議、紀錄及專案進度追蹤，各推動小組已針對所執掌之主題範疇，進行風險評估、管理並擬訂相關計畫，並於每月召開一次推動小組會議，了解並掌握公司在環境保護(E)、社會共融(S)、公司治理(G)等面向之永續作為，提供策略建議與改善措施，並每年第一及第四季向永續發展委員會報告後，提向董事會報告。112年度召開永續委員會會議2次，強化各部門之間的溝通機制，並調動內外部各項資源，持續改進，了解並掌握長期公司在環境(E)、社會共融(S)、公司治理(G)等永續面向，作為實踐企業永續之框架，以符合平衡環境、社會及公司治理發展之國際趨勢，並肩負起企業公民的責任，提升對國家經濟的貢獻，改善員工、社區、社會之生活品質，促進以企業責任為本之競爭優勢。</p>	符合									
二、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？(上市上櫃公司應填報執行情形，非屬遵循或解釋。)	✓		<p>本合併公司於111年11月9日董事會通過制訂「風險管理政策與辦法」，由行政管理處、業務處及各營運單位負責訂定與執行企業社會責任政策，定期鑑別利害關係人、蒐集檢視利害關係人所關切議題，確保已涵蓋所有重大考量面，並不定期向董事長報告實施成效，鑑別與檢視在環境、社會與公司治理議題之表現，並因應績效評量提出策略規劃與採取措施。本公司企業永續責任實施成效及詳細內容揭露於本公司年度企業永續報告書中且揭露於公司網站，風險執行情況及行動方案如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>重大議題</th> <th>風險評估項目</th> <th>說明</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>環境</td> <td>氣候變遷</td> <td> <ol style="list-style-type: none"> 冠德建設使用風險矩陣進行氣候變遷風險分析，評估風險發生的可能性以及風險發生後對公司財務衝擊程度。 由各專業單位及人員整合組成規劃設計團隊依不同建案做最適綠色設計。 成立專案管控小組，模擬系統測試個案，將可能的系統問題透過模擬測試驗證正確性並且排除找到的問題。 </td> </tr> <tr> <td>社會</td> <td>建築安全</td> <td> <ol style="list-style-type: none"> 建立冠德工管組織查驗工程品質，由工程部依工程品質查驗標準執行。 訂定三級品管標準執行，作為建設端工程品質查驗標準。 建材標準分級規範再精化，以應不同區域產品分級。 一般個案依據施工標準化專案進行，特殊個案得視不同狀況調整。 依消費者需求的不同，規劃設計 </td> </tr> </tbody> </table>	重大議題	風險評估項目	說明	環境	氣候變遷	<ol style="list-style-type: none"> 冠德建設使用風險矩陣進行氣候變遷風險分析，評估風險發生的可能性以及風險發生後對公司財務衝擊程度。 由各專業單位及人員整合組成規劃設計團隊依不同建案做最適綠色設計。 成立專案管控小組，模擬系統測試個案，將可能的系統問題透過模擬測試驗證正確性並且排除找到的問題。 	社會	建築安全	<ol style="list-style-type: none"> 建立冠德工管組織查驗工程品質，由工程部依工程品質查驗標準執行。 訂定三級品管標準執行，作為建設端工程品質查驗標準。 建材標準分級規範再精化，以應不同區域產品分級。 一般個案依據施工標準化專案進行，特殊個案得視不同狀況調整。 依消費者需求的不同，規劃設計 	符合
重大議題	風險評估項目	說明											
環境	氣候變遷	<ol style="list-style-type: none"> 冠德建設使用風險矩陣進行氣候變遷風險分析，評估風險發生的可能性以及風險發生後對公司財務衝擊程度。 由各專業單位及人員整合組成規劃設計團隊依不同建案做最適綠色設計。 成立專案管控小組，模擬系統測試個案，將可能的系統問題透過模擬測試驗證正確性並且排除找到的問題。 											
社會	建築安全	<ol style="list-style-type: none"> 建立冠德工管組織查驗工程品質，由工程部依工程品質查驗標準執行。 訂定三級品管標準執行，作為建設端工程品質查驗標準。 建材標準分級規範再精化，以應不同區域產品分級。 一般個案依據施工標準化專案進行，特殊個案得視不同狀況調整。 依消費者需求的不同，規劃設計 											

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			<p>適合的建案，強化永久售後服務系統與房屋健檢，持續建構優質住宅。</p> <p>公司 治理</p> <p>法規遵循</p> <p>1. 因應政府主導市場走向，公司應採取鎖定既有穩固客群之政策，並且慎選土地案源，掌握買賣、合建、聯開、都更等各項開發案源。 2. 加強法律法規遵守意識，定期培訓員工，並聘請專業法律顧問以確保合規。</p> <p>營運風險 管理</p> <p>1. 每季電子公告，包含保密行為宣導、遵守智慧財產權宣導、誠信廉潔行為宣導。 2. 公司官網宣導，誠信經營守則與員工誠信行為守則。</p>	
<p>三、環境議題</p> <p>(一) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？</p> <p>(二) 公司是否致力於提升能源使用效率及使用對環境負荷衝擊低之再生物料？</p> <p>(三) 公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取相關之因應措施？</p> <p>(四) 公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>(一) 本合併公司推行環境管理制度，考量公司運作之生命週期，建立環境作業管制標準，作為公司環境管制之依據，以符合有關環境管制法令與有關規定，並致力於運營據點、銷售案場推動垃圾分類及廣告展示品回收活動，減少垃圾量，並要求興建中個案加強管理降低噪音及空氣污染。</p> <p>(二) 本合併公司營運據點制定能源管理計劃，每年設定減碳目標，進行能源健檢，汰換耗電設備，提升能源使用效率。建築產品也積極投入綠建築設計，預計導入建築能效標章，運用節能及智慧系統進行管理，並於個案使用對環境負荷衝擊再生建材。</p> <p>(三) 本合併公司高度關注全球氣候變遷對營運造成之影響，將氣候變遷納入重大議題依循國際金融穩定委員會的氣候相關財務資訊揭露建議進行風險與機會評估，112年通過SBTi科學健康目標減碳1.5度C的設定，於執行專案計畫時均考量風險，避免因氣候變遷造成災害、工期延誤及其他轉型風險。</p> <p>(四) 本合併公司統計兩年以上水電使用量及廢棄物總重量，揭露於企業永續報告書中，並制定節能計畫以及相關管理辦法，降低日常耗能，推行辦公室節能，定期公告影印紙及水電使用量；鼓勵搭乘大眾運輸工具，減少溫室氣體排放量；實行垃圾分類減量並減少活動使用一次性產品；降低公共空間耗電照明及適時調節空調等項目執行節能措施，並推動組織內節能減碳概念及各項活動，定期公告提醒同仁養成節能習慣，藉以達成節能減碳及溫室氣體減量目標。</p>	<p>符合</p> <p>符合</p> <p>符合</p> <p>符合</p>	
<p>四、社會議題</p> <p>(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？</p> <p>(二) 公司是否訂定及實施合理員工福利措施（包括薪酬、休假及其他福利等），並將經營績效</p>	<p>✓</p> <p>✓</p>	<p>(一) 本合併公司恪遵各項勞動法令及國際人權原則，為全體員工辦理勞保、健保及團體保險，並提撥退休金，確實保障其權益，尊重與公平對待員工，為確保日常運作均符合企業倫理，訂有「企業社會責任實務守則」、「誠信經營作業程序及行為指南」及「人權政策」等基本行為準則。</p> <p>(二) 本合併公司重視員工福利，聘請專業顧問分析調查市場薪資、福利行情與就業環境，訂定合理員工薪資獎勵政策且設置薪資報酬委員會，定期檢視董事與經理人績效</p>	<p>符合</p> <p>符合</p>	

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	
或成果適當反映於員工薪酬？			與薪資報酬標準，並於章程規定年度如有獲利，應提撥員工酬勞，員工則依職能、職務的評價，進行薪資結構設計，訂有各類績效獎金辦法及「晉升調薪管理辦法」，年度績效獎金結合關鍵績效指標，將部門績效及目標達成狀況納入考評項目，考評結果影響獎金發放比例、職等升遷以及調薪幅度，另，提供符合法規之休假制度、優渥之員工福利與保險制度等。
(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？	✓		(三)本合併公司定期對員工實施安全與健康教育訓練，每年均舉辦員工健康檢查；同時為營造友善的職場環境，視需求裝修大樓辦公區域，更新相關設備，定期環境消毒，且設有哺乳室、按摩椅及茶水間點心檯等設施，貼心滿足員工需求。另，辦公大樓亦依消防法規，編製「消防防護計畫書」，設置自衛消防編組，每年定期舉行消防編組演練及教育訓練，以提升災害應變能力。
(四)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	✓		(四)本合併公司行政管理處人資部依公司與員工所需，擬定年度培訓計畫，依計畫辦理教育訓練，並推動線上學習平台，讓學習不受時間、空間限制，促進員工提升專業知能。
(五)針對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示等議題，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者或客戶權益政策及申訴程序？	✓		(五)本合併公司對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示，皆遵循相關法令規定，並定期檢視適法性。如接獲客戶反應品質等問題，公司提供客戶服務專線與CRM系統化管理，結合LINE生活圈，24小時內完成回應，提供即時的售後服務。
(六)公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？	✓		(六)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，要求供應商簽署人權及環境永續條款承諾書及填寫自評表，倡導遵循環境、職業安全衛生、勞動人權等議題之必要性，並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。
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，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？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？	✓		本合併公司參照全球永續性報告協會(Global Reporting Initiative, GRI)所出版的2021年版GRI準則進行編撰，亦與上市公司編製與申報永續報告書作業辦法及聯合國永續發展目標(Sustainable Development Goals, SDGs)、氣候相關財務揭露(TCFD)架構、可持續發展會計準則(SASB)等準則編製企業永續報告書，並委由英國標準協會(BSI)查證，查證結果符合GRI標準-核心選項並遵循AA1000國際標準。
六、公司如依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」定有本身之永續發展守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形： 本合併公司業已依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」制定企業社會責任實務守則，其運作與所訂守則並無重大差異。			

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	

七、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。112年度本合併公司共捐助該基金會1,800萬元，供其推動會務使用。112年度該基金會舉辦並贊助數項公益活動，明細如下：

活動名稱	說明	受益人數
【居心誌閱讀生活平台】專案	透過數位內容平台、年刊發行，與社會大眾分享各種生活的想像、追求與細節，無論是建築、生活、設計、人文、藝術等話題。	網站瀏覽次數超過26萬次；FB追蹤人數累積5.96萬人；FB貼文觸及人數125.3萬人。
【名人書房】閱讀計畫專案	拍攝第五季《名人書房》閱讀節目，由資深主播詹慶齡擔任主持人，每季邀請13組名人分享閱讀經歷啟發觀眾，提升社會閱讀風氣，於寰宇新聞台、大愛電視台、人間衛視、MOMO TV、華視體育教育文化台、公共電視、名人書房 YouTube 頻道、Yahoo TV 與愛奇藝播出。	網路平台觀看次數超過146萬次、YouTube曝光次數超過1,030萬次；YouTube訂閱數累積5.73萬。
【Better Life 主題書展】推動閱讀專案	定期於企業大樓一樓閱讀區舉辦主題書展，供企業同仁免費閱讀，充實自我學習及成長。	約200人
【冠德Book Date】推動閱讀專案	緬懷冠德企業集團創辦人馬玉山，秉承其「知識就是力量」的信仰，並貫徹基金會「推動閱讀、建築教育」的核心理念。自2022年發起「冠德Book Date」計畫，期盼每年以不同型式的活動推廣閱讀。2023年融合閱讀、旅行與公益，於8月1日至8月30日舉辦旅行書展、閱讀沙龍、旅讀分享、公益募書四大主題活動，邀請大家踏上探索和智慧的旅程。	三場閱讀沙龍講座共計106位參與；公益募書募得二手書籍7,232冊；FB貼文觸及人數8.75萬人。
【冠德建築講座】專案	為落實推動「建築教育」的理念，2023年基金會與銘傳大學簽署產學合作計畫，合作辦理「冠德建築沙龍講座」與「冠德x銘傳建築國際講座」，邀請國內外建築師、業界人士與相關科系師生分享交流，期望透過多元文化視角，促進建築專業的知識開展，開啟永續未來的視野。	兩場講座共計105位參與，講座影片於YT曝光次數達9,794次，FB貼文觸及人數達5,381人。
【冠德臺中微型圖書館】公益計畫	2023年在冠德建設、中鹿開發及冠德玉山教育基金會的合作下，於10月24日至11月5日在台中捷運市政府站1號出口舉辦【冠德臺中微型圖書館】公益計畫。由趙英傑建築師事務所設計、監製一座命名為「KNOWLEDGE CUBE」的微型圖書館，並向遠見·天下文化教育基金會與城邦讀書花園募得書籍700冊，民眾可將書本帶回家或是將家中閒置書籍捐贈至微型圖書館，達到流動式的閱讀。 活動期間舉辦「中捷走讀遊」，邀請出身台中烏日的作家劉克襄，精選中捷5個站點，分享在地故事與水文生態；另於社群舉辦「拍照好禮抽」，邀請民眾拍照上傳與微型	「中捷走讀遊」共計22位參與；「拍照好禮抽」共計72位參與；FB貼文觸及人數5.83萬人。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			圖書館的合影，即有機會獲得好禮。	
【偏鄉教育贊助案—小草書屋三峽本部與青草職能學苑】			為關懷弱勢偏鄉，拉近城鄉距離，藉由認養小草書屋計畫，提供課業學習、興趣與才藝的發展，為生活在逆境中的孩子建構完整的社區支持系統，讓每一位孩子在穩定的學習環境中成長、築夢。 青草職能學苑，以多元職能教育「烘焙、木雕、木工、咖啡、美容課」為課程內容；透過職涯輔導員提供生涯輔導、書屋教師的情緒教育，三方協力脆弱兒少翻轉未來，不再迷惘、找到自我價值。(本贊助案為專款專用)	1. 小草書屋受惠學員18人；受惠家庭12戶 2. 青草職能學苑受惠學員21人；受惠家庭19戶
【偏鄉教育贊助案—小草書屋大溪分部】			小草書屋大溪分部於2021年成立，主要陪伴都市原住民、新住民、經濟弱勢、單親、寄親、隔代教養家庭的學童，成為孩子在社區裡的支持後盾。	大溪分部受惠學員17人；受惠家庭12戶
【偏鄉教育贊助案—小草書屋重建希望計畫】			小草書屋承租的地方原先是間熱炒店，二樓為鐵皮搭建，還有斜體的樑柱影響空間規劃，長期下來也有安全上的疑慮。2023年房東欲出售土地，台灣城鄉永續關懷協會經過多方評估後，決定將書屋的土地買下，希望在原址重建，讓書屋「永續」在地方發展，讓協會能夠更穩定的在地永續服務。	預計每年陪伴90位青少年、80組家庭，將影響力擴展到學校、社區等，間接影響超過4,500人。
【多元學習贊助案—未來素養學堂公益計畫】			由台灣素養教育協會推動的「未來素養學堂計畫」自2021年起，廣邀偏鄉學校師長組隊參與24小時不斷電的「教育松」，共同打磨閱讀素養融入學校課程的教學規劃。透過數位遊戲學習平台和閱讀文本結合，學校提出多元創新、引發孩子興趣的閱讀素養教學推動方案。	約70位偏鄉師長與110位偏鄉學生受惠
【多元學習贊助案—弘愛築夢助學金】			贊助弘光科技大學「弘愛築夢助學金」，期盼能協助經濟或文化不利學生達到「以學習代替打工」的宗旨，實現自我、翻轉人生。(本贊助案為專款專用)	約37人次受惠
【多元學習贊助案—公益贈閱】			於基金會、《名人書房》與《居心誌》粉絲專頁，贈送名人推薦好書及《居心誌》年刊，予一般社會大眾、企業同仁、冠德社區圖書館等單位；贊助嘉義新港閱讀館設置《名人書房》推薦書牆，並委由嘉義渺渺書店代購書籍，以實質行動推廣青少年閱讀與支持地方獨立書店。	公益贈閱4,199冊

2. 本合併公司定期參訪育幼院，每年捐贈安得列協會並參與活動，以行動關懷弱勢。
3. 本公司認養有機稻田，邀請員工及眷屬一同參與插秧活動，為維護美好的自然環境盡一份心力。

(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。

註 1：執行情形如勾選「是」，請具體說明所採行之重要政策、策略、措施及執行情形；執行情形如勾選「否」，請於「與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因」欄位解釋差異情形及原因，並說明未來採行相關政策、策略及措施之計畫。但有關推動項目一及二，上市上櫃公司應敘明永續發展之治理及督導架構，包含但不限於管理方針、策略與目標制定、檢討措施等。另敘明公司對營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險管理政策或策略，及其評估情形。

註 2：重大性原則係指有關環境、社會及公司治理議題對公司投資人及其他利害關係人產生重大影響者。

註 3：揭露方式請參閱臺灣證券交易所公司治理中心網站之最佳實務參考範例。

(六) 履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因：

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	
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一)公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？</p> <p>(二)公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？</p> <p>(三)公司是否於防範不誠信行為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，並定期檢討修正前揭方案？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>(一)本合併公司為落實誠信經營政策，制定經董事會通過之「公司治理實務守則」、「公司誠信經營守則」及「誠信經營作業程序及行為指南」，規範公司董事及管理階層在執行職務時應恪守之標準，並積極對員工及合作對象進行宣導，並將守則揭露於公司網站以資遵循。</p> <p>(二)本合併公司建立有效之內控制度，嚴禁員工以直接或間接方式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，亦於供應商採購契約納入要求供應商遵守誠信經營責任、保密義務及防止侵害等約款，並針對違反情事將產生終止契約及賠償損害之效果，並由稽核室對各部門，定期或不定期進行查核。</p> <p>(三)本合併公司已於110年3月26日訂有「誠信經營作業程序及行為指南」、110年10月訂定「違反誠信經營之檢舉辦法」，針對本公司及集團企業與組織董事、監察人、經理人、受僱人、受任人及具有實質控制能力之人，禁止有行賄或收賄、提供非法政治獻金、不當慈善捐贈或贊助、提供或接受不合當禮物接待或其他不正當利益、洩漏本公司商業機密、侵害智慧財產權、從事不公平競爭之行為及服務損害消費者或其他利害關係人等之不誠信行為。同時於「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。</p>	<p>符合</p> <p>符合</p> <p>符合</p>
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(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定誠信行為條款？</p> <p>(二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？</p> <p>(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？</p> <p>(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，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？</p> <p>(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>(一)本合併公司遴選廠商時，除進行信用調查外，並於契約書等文件中明訂誠信行為條款。</p> <p>(二)本合併由公司治理主管、法務處、稽核室及各營運單位主管為誠信經營專責成員，依據各單位工作職掌及範疇，負責協助董事會及管理階層制定及監督執行誠信經營政策與防範方案，確保誠信經營守則之落實，並於112年12月29日向董事會報告其執行情形。</p> <p>(三)本合併公司已於110年3月26日訂有「誠信經營作業程序及行為指南」，由稽核室、行政管理處及財務處共同成立誠信經營小組，由行政管理處人資部為人員陳述窗口，並提送誠信經營小組討論，確實落實執行，並定期向董事會報告。</p> <p>(四)本合併公司已建立會計制度及內部控制制度，以確保財務報導流程及內部控制之有效性，稽核室依據風險評估結果擬定稽核計畫，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，並向審計委員會及董事會提報查核結果。</p> <p>(五)本合併公司由行政管理處人資部定期舉辦相關教育訓練課程，並於經營會議及內部訓練中加強宣導，以求落實執行。</p>	<p>符合</p> <p>符合</p> <p>符合</p> <p>符合</p> <p>符合</p>

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
<p>三、公司檢舉制度之運作情形</p> <p>(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？</p> <p>(二)公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序，調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？</p> <p>(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？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>		<p>(一)本合併公司於110年10月29日董事會通過「違反誠信經營之檢舉辦法」，設有申訴檢舉信箱及專線，由行政管理處人資部負責處理相關事務，依公司規定作業流程辦理申訴及懲處，並以被檢舉對象之直屬最高主管為受理專責人員。</p> <p>(二)本合併公司行政管理處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，受理人及調查人均負有保密之責任。</p> <p>(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。</p>	<p>無差異</p> <p>無差異</p> <p>無差異</p>
<p>四、加強資訊揭露</p> <p>公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所定誠信經營守則內容及推動成效？</p>	<p>✓</p>		<p>本合併公司於公司網站之「投資及利害關係人」專區揭露誠信經營守則所定內容，並隨時更新推動成效，於公開資訊觀測站亦同時揭露相關資訊。</p>	<p>無差異</p>
<p>五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」定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：</p> <p>(一)本公司依據「上市上櫃公司誠信經營守則」於105年3月24日第十屆第二十五次董事會制定本合併公司之「誠信經營守則」，嗣於110年3月26日第十二屆第十三次董事會通過訂定「誠信經營作業程序及行為指南」，於111年12月23日第十三屆第六次董事會通過訂定「人權政策」，並依所定守則持續優化、確實執行，落實誠信經營政策，並積極防範不誠信行為，其運作與所訂守則尚無重大差異。</p> <p>(二)本公司重視誠信經營，於112年度舉辦公司治理與誠信經營、人權政策議題相關之教育訓練及宣導課程，計128人次，合計183小時。</p>				
<p>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)</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(三)本合併公司訂有「內部重大資訊處理作業程序」，並依相關法令規定持續修訂，明定董事、監察人、經理人及受僱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。</p> <p>(四)本合併公司訂有「公司誠信經營守則」、「誠信經營作業程序及行為指南」、「違反誠信經營之檢舉誠信經營之檢舉法」，明定董事、經理人、受僱人、受任人或具有實質控制能力者，於從事與本公司相關業務行為之過程中，不得直接或間接提供、承諾、要求或收受任何違法利益，或做出其他違反誠信、不法或違背受託義務等不誠信行為，以求獲得或維持利益。</p>				

(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」，並揭露於公開資訊觀測站及公司網站投資人與利害關係人專區，供股東查詢。

(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：113年3月12日

本公司民國112年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，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112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113年03月12日董事會通過，出席董事9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：馬志綱



簽章



總經理：謝長融



簽章

張勝安



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：

1.112 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
112.06.19	1.通過承認本公司一一一年度營業報告書及財務報表。	依股東會決議辦理。
	2.通過承認本公司一一一年度盈餘分配案。	依股東會決議辦理。
	3.通過修訂本公司「股東會議事規則」案。	依股東會決議辦理。
	4.通過修訂本公司「章程」案。	依股東會決議辦理。

2.董事會重要決議事項：

會議日期	屆次	重要決議事項	決議情形
112.02.16	第十三屆第七次	1.本公司與中鹿開發股份有限公司(下稱「中鹿開發」)組成合作聯盟共同投標「臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線市政府站(G9-1)土地開發案」獲選為最優申請人，擬辦理締約事宜。 2.解除本公司經理人競業禁止之限制案。	全體出席董事無異議照案通過。
112.03.14	第十三屆第八次	1.擬修訂本公司「永續發展實務守則」部分條文。 2.擬具本公司 111 年度「內部控制制度聲明書」一份。 3.擬具本公司 111 年度營業報告書及財務報表案。 4.擬具本公司 111 年度盈餘分配案。 5.擬修訂本公司「股東會議事規則」部分條文。 6.擬修訂本公司「公司治理實務守則」部分條文。 7.擬處分本公司所有位於新北市三重區五穀王段 68~75 地號(二重疏洪道西側)土地。 8.擬修訂本公司「買回股份轉讓員工辦法」。 9.擬訂定本公司「員工認股及特別獎勵辦法」。 10.本公司 111 年度員工酬勞暨董事酬勞提撥及分配案。 11.擬訂本公司 112 年股東常會召開議程等相關事宜。 12.本公司為業務需要，擬與金融機構簽訂融資合約。	全體出席董事無異議照案通過。
112.04.19	第十三屆第九次	1.本公司擬終止「新北市中和區健康段 125 地號等 25 筆土地合作開發案」合建契約。 2.擬修訂本公司「章程」部分條文。 3.擬新增本公司一一二年股東常會議案。	全體出席董事無異議照案通過。
112.05.11	第十三屆第十次	1.本公司 112 年第 1 季合併財務報告案。 2.本公司經理人任用案。 3.本公司 112 年晉升及調薪經理人薪資案。 4.本公司為業務需要，擬與金融機構簽訂融資合約。	全體出席董事無異議照案通過。
112.07.12	第十三屆第十一次	1.擬訂本公司 111 年度現金股利配息基準日。 2.有關「臺北市松山區敦化段四小段 363 之 1 地號等 5 筆土地都市更新案」，本公司擬以支付權利金予國防部政治作戰局方式進行權利變換，以取得國防部政治作戰局選配之 A 基地單元權利價值。 3.本公司為業務需要，擬與金融機構簽訂融資合約。 4.臺灣銀行和平分行核予本公司「台北市松山區敦化段四小段 363-1 地號等 4 筆土地公辦都市更新案」額度，額度說明詳如第三案臺灣銀行甲項至丁項融資額度，擬依該行核貸條件出具「承諾書」。	全體出席董事無異議照案通過。
112.07.25	第十三屆第十二次	擬調整本公司 111 年度現金股利配息率。	全體出席董事無異議照案通過。

會議日期	屆次	重要決議事項	決議情形
112.08.11	第十三屆 第十三次	1.本公司 112 年第 2 季合併財務報告案。 2.擬修訂本公司「核決權限管理辦法」。 3.本公司內部稽核主管調整案。 4.本公司資安專責主管設置案。 5.本公司為業務需要，擬與金融機構簽訂融資合約。 6.擬發行國內有擔保普通公司債新台幣(以下同)10 億元整。	1.第 2 案經全體出席董事決議，本案先行保留，請提案單位補充資料後再議。 2.除上列所提第 2 案外，其餘議案經全體出席董事無異議照案通過。
112.11.10	第十三屆 第十四次	1.本公司 112 年第 3 季合併財務報告案。 2.本公司組織調整案。 3.擬修訂本公司「核決權限管理辦法」。 4.擬訂定本公司「資通安全政策」。 5.本公司經理人晉升及調薪案。 6.本公司為業務需要，擬與金融機構簽訂融資合約。	全體出席董事無異議照案通過。
112.12.29	第十三屆 第十五次	1.擬訂本公司 113 年度營運計劃。 2.擬訂本公司 113 年度稽核計畫。 3.本公司內部控制制度之品質手冊修訂案。 4.評估本公司委任簽證會計師之獨立性及適任性。 5.本公司薪資級距表調整案。 6.本公司經理人任用案。 7.本公司擬於 113 年捐贈新臺幣(以下同)600 萬元整予「財團法人冠德玉山教育基金會」。 8.本公司為業務需要，擬與金融機構簽訂融資合約。 9.兆豐國際商業銀行蘭雅分行核予本公司「南港區玉成案三小段 560 地號等 5 筆土地開發案」(下稱本案)額度，額度詳如第八案兆豐國際商業銀行本案融資額度說明，擬依該行核貸條件出具「承諾書」。	1.第 2 案以及第 7 案迴避及決議情形請詳 P.19。 2.第 9 案經全體出席董事決議，請財務處洽請兆豐銀行將銀行法第 30 條第 2 項規定加入承諾書內容，於下次董事會再行討論。 3.除上列所提第 9 案外，其餘議案經全體出席董事無異議照案通過。
113.02.20	第十三屆 第十六次	本公司擬投資參與「都市更新事業公開評選實施者案」。	全體出席董事無異議照案通過。
113.03.12	第十三屆 第十七次	1.本公司 112 年度營業報告書及財務報表案。 2.本公司 112 年度盈餘分配案。 3.本公司 112 年度盈餘分配現金股利案。 4.本公司 112 年度員工酬勞暨董事酬勞提撥及分配案。 5.本公司 112 年度「內部控制制度聲明書」。 6.台北市北投士林科技園區重劃區 2 筆土地開發案。 7.擬訂本公司 113 年股東常會召開議程等相關事宜。 8.本公司為業務需要，擬與金融機構簽訂融資合約。 9.兆豐國際商業銀行蘭雅分行核予本公司「南港區玉成案三小段 560 地號等 5 筆土地開發案」(下稱本案)額度，額度詳如 112 年 12 月 29 日第十三屆第十五次董事會通過第八案兆豐國際商業銀行本案融資額度，擬依該行核貸條件出具「承諾書」。	全體出席董事無異議照案通過。

(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：

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
內部稽核主管	范姜伯真	111.8.5	112.8.11	職務調整

五、會計師公費資訊：

(一)簽證會計師公費資訊：

金額單位:千元

會計師事務所名稱	會計師查核期間	會計師姓名	審計公費	非審計公費	合計	備註
安侯建業聯合會計師事務所	112.01.01 至 112.12.31	韓沂璉 曾國揚	2,500	1,033	3,533	非審計公費: 1.稅務簽證 740 千元。 2.覆核「非擔任主管職務之全時員工薪資資訊檢查表」30 千元。 3.覆核「112 年發行第一次有擔保普通公司債」30 千元。 4.都市更新費用結算協議程序公費 230 千元。 5.會計師印鑑費用 3 千元。

(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：稅務簽證非審計公費 740 千元為審計公費之四分之一以上。

(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以上：無。

六、更換會計師資訊：不適用

七、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。

八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形：

(一)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：

(單位:股)

職稱(註1)	姓名	112 年度		113 年截至 4 月 1 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)公司 代表人:馬志綱	671,140	-	-	-
董事	宇德投資(股)公司 代表人:劉美朱	(671,140)	-	-	-
董事	宇德投資(股)公司 代表人:謝長融	-	-	-	-
董事	宇德投資(股)公司 代表人:張勝安	-	-	-	-
董事	宇德投資(股)公司 代表人:賀陳旦	-	-	-	-
董事	宇德投資(股)公司 代表人:梁穗昌	-	-	-	-
獨立董事	黃宏進	-	-	-	-
獨立董事	龔神佑	-	-	-	-
獨立董事	林國峰	-	-	-	-
總經理	張勝安(註2)	-	-	-	-
總經理	謝長融(註2)	-	-	-	-

職 稱 (註 1)	姓 名	112 年度		113 年截至 4 月 1 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
專案總經理	林敬淵	-	-	-	-
副總經理(稽核主管)	陳思翰(註 3)	-	-	-	-
副總經理	華鵬龍(註 4)	-	-	-	-
資深協理	林淑媛	-	-	-	-
資深協理	張淑蓮	-	-	-	-
資深協理	黃千方	-	-	-	-
資深協理	朱秀暇	-	-	-	-
資深協理	周立人(註 5)	-	-	不適用	不適用
協理	周冠群(註 6)	-	-	-	-
協理	何宗學(註 4)	-	-	-	-
協理	張圳鴻(註 7)	-	-	-	-
協理	袁孝強(註 8)	(4,000)	-	-	-
協理	范姜伯真(註 9)	-	-	-	-
協理	吳權紘(註 10)	-	-	不適用	不適用
協理	周大鑫(註 11)	-	-	不適用	不適用
協理	張菁芬(註 12)	-	-	不適用	不適用
代協理	張恒嘉	-	-	(1,100)	-
代協理	楊加名	-	-	-	-
代協理	陳琬青	-	-	-	-
專案協理	姚恩惠	-	-	-	-
專案協理	張詠晴(註 4)	-	-	-	-
公司治理主管	張竹君(註 4)	-	-	-	-
大股東	宇德投資股份有限公司	-	-	-	-
大股東	劉美朱	(671,140)	-	-	-

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 2：112 年 01 月 01 日升任。

註 3：112 年 08 月 11 日因應業務需求由開發投資處主管調任為稽核主管。

註 4：112 年 05 月 11 日升任。

註 5：112 年 01 月 01 日至 112 年 06 月 30 日留職停薪後離職。

註 6：112 年 4 月 24 日新任。

註 7：112 年 12 月 20 日新任。

註 8：112 年 08 月 11 日新任資訊安全專責主管。

註 9：112 年 05 月 11 日升任，並在 112 年 08 月 11 日因應業務需求由稽核主管調任為資金部協理。

註 10：112 年 07 月 31 日離職。

註 11：112 年 11 月 30 日退休。

註 12：112 年 05 月 11 日升任，112 年 12 月 31 日退休。

(二)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移轉資訊：

(單位:元;股)

姓名	股權移轉原因	交易日期	交易相對人	交易相對人與公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十股東之關係	股數	交易價格
劉美朱	贈與	112.12.29	馬志綱	一親等	671,140	37.25

(三)股權質押資訊：無。

九、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊：

113年4月1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(註2)	股數	持股比例(註2)	股數	持股比例(註2)		
宇德投資股份有限公司 代表人：劉美朱	105,935,137	19.12%	-	-	-	-	劉美朱 該公司董事長 馬志綱 該公司董事長之一親等 佰仟股份有限公司 該公司董事長為佰仟股份有限公司董事長之一親等 馬紹齡 該公司董事長之一親等	
劉美朱	65,635,062	11.84%	-	-	-	-	宇德投資股份有限公司 該公司董事長 馬志綱 一親等 佰仟股份有限公司 一親等為佰仟股份有限公司董事長 馬紹齡 一親等	
冠益投資股份有限公司 代表人：李坤池	15,970,658	2.88%	-	-	-	-	-	
馬志綱	11,480,230	2.07%	-	-	-	-	宇德投資股份有限公司 一親等為宇德投資董事長 劉美朱 一親等 佰仟股份有限公司 該公司董事長 馬紹齡 二親等	
捷群投資股份有限公司 代表人：林淑媛	9,373,084	1.69%	-	-	-	-	-	
佰仟股份有限公司 代表人：馬志綱	6,040,599	1.09%	-	-	-	-	宇德投資股份有限公司 該公司董事長為宇德投資董事長之一親等 劉美朱 該公司董事長之一親等 馬志綱 該公司董事長 馬紹齡 該公司董事長之二親等	
陳陸氏	5,806,237	1.05%	-	-	-	-	-	
馬紹齡	5,617,558	1.01%	-	-	-	-	宇德投資股份有限公司 一親等為宇德投資董事長 劉美朱 一親等 馬志綱 二親等	
陳益謀	5,345,000	0.96%	-	-	-	-	佰仟股份有限公司 二親等為佰仟股份有限公司董事長	

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		備註
	股數	持股比例 (註2)	股數	持股比例 (註2)	股數	持股比例 (註2)	名稱(或姓名)	關係	
大通託管先進星光先進總合國際股票指數	5,070,850	0.92%	-	-	-	-	-	-	

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例。

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。

十、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：

113年4月1日(單位:股；%)

轉投資事業 (註)	本公司		董事、監察人、經理人及直接間接控制事業之投資		綜合		備註
	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	41,268,083	34.18	15,303,100	12.68	56,571,183	46.86	
環球購物中心股份有限公司	320,104,900	84.02	-	-	320,104,900	84.02	

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	
110.09	10	650,000,000	6,500,000,000	554,170,100	5,541,701,000	盈餘轉增資 503,791,000	無	

113年4月1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	554,701,100	95,298,900	650,000,000	註

註：屬上市公司股票；含截至股東常會停止過戶日止，本公司持有已買回股份尚未辦理轉讓或銷除股份計 1,000,000 股。

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：

113年4月1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	庫藏股	合計
人數	-	7	297	242	53,004	1	53,551
持有股數	-	2,415,300	158,916,992	100,551,746	291,286,062	1,000,000	554,170,100
持有比例(%)	-	0.44%	28.68%	18.14%	52.56%	0.18%	100.00%

註：1.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。
2.含截至股東常會停止過戶日止，本公司持有已買回股份尚未辦理轉讓或銷除股份計 1,000,000 股。

(三)股權分散情形：

113年4月1日

持股分級	股東人數	持有股數	持有比例 %
1-999	33,062	1,135,188	0.20%
1,000-5,000	14,531	29,721,460	5.36%
5,001-10,000	2,671	19,631,653	3.54%
10,001-15,000	1,040	12,669,798	2.29%
15,001-20,000	502	9,095,860	1.64%
20,001-30,000	551	13,548,157	2.44%
30,001-40,000	272	9,648,202	1.74%
40,001-50,000	171	7,913,321	1.43%
50,001-100,000	364	25,740,009	4.64%
100,001-200,000	183	25,376,997	4.58%
200,001-400,000	85	23,772,844	4.29%
400,001-600,000	31	14,994,504	2.71%
600,001-800,000	12	8,127,705	1.47%
800,001-1,000,000	10	9,078,757	1.64%
1,000,001 股以上	66	343,715,645	62.03%
合計	53,551	554,170,100	100.00%

註：1.公司未發行特別股。

2.截至股東常會停止過戶日止，本公司持有已買回股份尚未辦理轉讓或銷除股份計 1,000,000 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：

113年4月1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		105,935,137	19.12%
劉美朱		65,635,062	11.84%
冠益投資股份有限公司		15,970,658	2.88%
馬志綱		11,480,230	2.07%
捷群投資股份有限公司		9,373,084	1.69%
佰仟股份有限公司		6,040,599	1.09%
陳陸民		5,806,237	1.05%
馬紹齡		5,617,558	1.01%
陳益謀		5,345,000	0.96%
美商摩根大通銀行台北分行受託保管先進星光基金公司之系列基金先進總合國際股票指數基金投資專戶		5,070,850	0.92%

註：持股比例之計算含截至股東常會停止過戶日止，本公司持有已買回股份尚未辦理轉讓或銷除股份計1,000,000股。

(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		111年	112年	當(113)年截至 03月31日 (註8)
		最 高	39.20	40.00	42.15
每股市價 (註1)	最 低	23.55	28.05	37.70	
	平 均	31.37	33.06	39.62	
	分 配 前	33.41	36.02	-	
每股淨值 (註2)	分 配 後	31.66	34.22(註9)	-	
	加權平均股數	542,097,650	541,479,316	541,479,316	
每股盈餘	每 股 盈 餘 (註3)	4.31	4.42	-	
	現 金 股 利	1.75316358	1.80(註9)	-	
每股股利	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)	7.29	7.20	-	
	本利比(註6)	17.91	17.68(註9)	-	
	現金股利殖利率(註7)	5.59%	5.66%(註9)	-	

*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。113 年度第 1 季財務報表尚未經會計師核閱完竣，故不適用。

註 9：董事會決議分派 112 年度現金股利每股 1.80 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，本公司於章程中訂定之股利政策為「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112年度分派現金股利每股1.80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：

1. 公司章程所載員工酬勞及董事酬勞之成數或範圍：

依據本公司章程第二十三條規定，公司年度如有獲利，應提撥不低於百分之〇.五為員工酬勞，不高於百分之二為董事酬勞。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 1.51% 提撥員工酬勞、1.51% 為董事酬勞。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 112 年度員工酬勞暨董事酬勞提撥案，業經 113 年 03 月 12 日董事會決議通過，擬配發員工酬勞 43,166,799 元、董事酬勞 43,166,799 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、董事酬勞後之設算每股盈餘為 4.42 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

	112 年 03 月 14 日董事會決議	實際發放數
員工酬勞(以現金發放)	41,942,310	41,942,310
董事及監察人酬勞	41,942,310	41,942,310
合計	83,884,620	83,884,620

(九)公司買回本公司股份情形：

1. 已執行完畢者：

買 回 期 次	第 4 次
買 回 目 的	轉讓股份予員工
買 回 期 間	111 年 8 月 10 日至 111 年 10 月 6 日
買 回 區 間 價 格	\$21 ~ \$38 (公司股價低於區間價格下限，將繼續買回)
已 買 回 股 份 種 類 及 數 量	普通股 1,000,000 股
已 買 回 股 份 金 額	\$27,519,931 元/每股平均買回成本\$27.52
已買回數量占預定買回數量之比率(%)	100%
已辦理銷除及轉讓之股份數量	-
累積持有本公司股份數量	普通股 1,000,000 股
累積持有本公司股份數量占已發行股份總數比率(%)	0.18%

2. 尚在執行中者：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	108 年度第一次 有擔保普通公司債	109 年度第一次 有擔保普通公司債	112 年度第一次 有擔保普通公司債
發行日期	108.12.12	109.10.07	112.10.12
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	新臺幣壹拾億元整	新臺幣壹拾億元整	新臺幣壹拾億元整
票面利率	0.80%	0.60%	1.75%
發行期限	108.12.12~113.12.12	109.10.07~114.10.07	112.10.12~117.10.12
保證機構	第一商業銀行股份有限公司	彰化商業銀行股份有限公司	華南商業銀行股份有限公司
受託人	臺灣土地銀行股份有限公司	台北富邦商業銀行股份有限公司(註)	台新國際商業銀行股份有限公司
承銷機構	第一金證券股份有限公司	彰化商業銀行股份有限公司	華南永昌綜合證券股份有限公司
簽證律師	邱雅文律師	邱雅文律師	蔚中傑律師
簽證會計師	簡蒂暖、張淑瑩會計師	韓沂璉、簡蒂暖會計師	韓沂璉、曾國揚會計師
還本方式	到期一次還本	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	不適用	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

註：原受託人為日盛國際商業銀行，該行於 112/4/1 與台北富邦商業銀行合併，合併後以台北富邦商業銀行為存續銀行。

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畫效益尚未顯現者：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108年12月12日發行108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108年第四季全數動用完畢。

(2)本公司為償還銀行借款以減輕財務負擔，於109年10月07日發行109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109年第四季全數動用完畢。

(3)本公司為償還銀行借款以減輕財務負擔，於112年10月12日發行112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112年第四季全數動用完畢。

(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：

冠德建設為求企業永續發展，持續拓展與整合業務與服務內容，以集團化經營整合旗下冠德建設、根基營造與環球購物中心，將開發、規劃設計、營建施工到運營管理以滿足建築生命週期的各階段需求。

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：住宅及商用不動產開發、興建及租售等業務，產品型態從住宅、捷運聯合開發案到複合式開發項目，結合都市更新與城市永續之發展興建之。住宅、商用不動產及停車位，悉數內銷。

整體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.興建滿足各式族群需求之優質住宅產品 2.興建各式純辦、住商混合或複合式開發項目 3.參與捷運聯開、公辦都更及城市綜合體開發案	1.導入低碳綠能、智慧、循環永續的設計規劃 2.建置智慧建築設備 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.電影影城 4.親子娛樂、親子體驗工坊 5.主題運動體驗 6.停車場服務 7.商場出租 8.環球online線上零售	1.持續評估國內增設新營業據點 2.持續建構大數據分析資料庫 3.引進國內外知名品牌設櫃 4.發展數位銷售模式

2.主要業務內容及其營業比重：

部門別	建設	營造	百貨
比重	33.17%	58.15%	8.68%

(二)產業概況：

1.產業現況與發展：

(1)建設業：

近幾年全球總體經濟復甦緩慢，先前因地緣政治影響之通貨膨脹有逐漸穩定趨勢，未來預計升息風險降低，資金回流，基本面好轉，有助於產業經營狀況。

國內房地產市場，雖有疫情、政策調控、選舉等紛擾，但 112 年全國房屋買賣移轉棟數與 111 年相當，且自 112 年下半年均呈現正成長，整體房市交易尚稱平穩。未來在通膨趨緩、利率持平、剛性需求仍強、營建成本緩升之因素下，房市預計呈現「量緩增、價持平」走勢。

(2)營造業：

113 年度總預算編列公共建設計畫經費 1,928 億元，加計前瞻基礎建設計畫特別預算編列 844 億元(第四期)、營業與非營業特種基金編列 3,114 億元，合計共 5,886 億元，較 112 年度相同基礎公共建設計畫經費增加 298 億元，約增 18.3%。

在整體預算的安排上，對於當前各項施政重點擴大公共建設、提升科技發展產業創新、建置離岸風電及太陽能光電等綠能、健全勞健保財務、落實少子女化對策、穩

定供電、及軍事整備等均已優先編列，將賡續支應國內各項公共建設投資，均衡區域基礎建設所需經費，以蓄積國家經濟實力，對強固關鍵基礎建設、厚植國家經濟潛能及提升臺灣國際競爭力。

工程會針對物價上漲、缺工部分，皆和各部會主動協調並提出相關因應對策；預拌混凝土為各項工程最重要的材料之一，為穩定混凝土價格，建立管控機制，按月掌握砂石及預拌混凝土供需情形，並從源頭控管並協調經濟部水利署積極疏濬河川，以充分供應所需砂石，達到量足價穩；鋼筋及型鋼方面，工程會亦召開會議協調整合鋼料供需及價格問題並持續關注鋼筋價格；且工程會之工程採購契約範本，已依序按個別項目、中分類項目（含材料及工資類）及總指數漲跌幅採3層級物調機制調整契約價金，減少廠商於履約階段受物價波動之風險，以確保各項工程施工能順利推動。

(3)百貨公司業：

112年台灣百貨公司與購物中心營業額4,492億相較去年3,946億元成長13.8%，餐飲業成長18.8%；網路銷售約3,162億，相較去年成長1.88%，網路銷售在疫後之成長已大幅趨緩，但實體零售業的網路銷售額，卻在112年創下年增8%的成長，高於純電商產業之成長幅度。對於疫後境內消費回歸平穩、競爭更為激烈之際，將成為113年度百貨零售業不可忽視之成長動能。

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：

- 1.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，如土地捐客、金融機構與顧問業等。
- 2.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。
- 3.交易階段的經濟活動主要為企劃、廣告與銷售等，傳統上有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，承接政府單位、公民營機關、民間建設公司等下游客戶工程後，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：

台北市係全國政治、文化、經濟及醫療匯聚的綜合中心，就業及居住環境俱佳，其地位難以被取代，為中產及富豪人士置產首選地區。加上土地供給逐年減少、大量台商回流等因素，精緻住宅及豪宅之需求仍將增加。新北市則因交通建設漸趨完善，生活機能便利，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升溫。

雙北市房地產市場交易較熱絡的地區，大致可分為豪宅區、捷運沿線區及重劃區等。近幾年，中小坪數住宅躍升為最熱門產品，住宅租金亦隨之上揚，並有部分穩定置產型的客戶進場。捷運沿線及重劃區住宅最受自住及投資人士青睞，其中又以捷運站聯合開發案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力產品。隨著台商回台風潮，工業區土地與辦公室需求上揚，商用不動產交易熱絡。

(2)營造業：

近年來，營建業持續朝向大型化、設計精緻，以及高技術水準的趨勢下，大型營造廠在投標資格及條件將較具較高競爭力。本合併公司營造營運部門為信譽卓著之甲級營造廠商，於業界累積包括住宅商辦、土木橋樑、公共建築、醫療建築及科技廠辦等各項工程實績，在品質與進度的掌控深獲業主肯定，財務體質健全，獲利能力優於同業平均水準，深具競爭優勢。

(3)百貨公司業：

隨著疫後回歸正常生活，帶動零售業發展快速彈升，多家百貨、購物中心的陸續開出，百貨業競爭更為激烈。本合併公司百貨營運部門為因應消費價值及管道多元化，積極於交通樞紐設立車站型商場、全客型購物中心持續提升商圈經營力，慎選設櫃業種、引進商圈獨家特色品牌等策略，並精進線上購物平台，推升門市賦能，同時優化自有APP、投入大數據分析、異業聯盟合作，展現差異化經營，驅動營運績效及獲利動能。

(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，除聘請知名營建相關專業團隊進行規劃設計與監造、導入建物制震與耐震等工法外，並積極發展符合綠色低碳及循環再生的設計與材料，且委託信譽卓著營造廠承造。客戶服務以實現「永久售後服務」的承諾出發，規劃多元社區服務，並以數位軟體服務平台提供客戶更即時更便利之互動管道，定期追蹤管理，提升客戶滿意度。

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，本部門刻正積極朝提高營造工程施工品質、降低營建成本與提昇技術水準等經營目標發展，開發成功之技術如下：

項次	111 年度	112 年度	執行成果及說明
1	ERP 系統創新計劃-1	ERP 系統創新計劃-1	1.工務管理系統-雲端平台 (Cloud ERP)。 2.建置工務管理及財務會計。
2	ERP 系統創新計劃-2	ERP 系統創新計劃-2	1.團隊雲端協同系統-溝通平台 (MS TEAMS)。 2.團隊雲端協同系統-作業平台 (MS OFFICE 365)。
3	工程職安監控系統	工程職安監控系統	導入新科技的監控設備系統，持續精進職安的管理。
4	BIM 輔助工程數量產出的研究與開發-Revit 軟體系統		112 年進入專案應用的階段。

項次	111 年度	112 年度	執行成果及說明
5	BIM 通用建模軟體 Revit 的施工圖圖紙化 產出		112 年進入專案應用的階段。
6	土木工程資訊系統 CIM(Civil Information Modeling)的導入		持續導入 CIM 之多種應用面。
7	BIM 維運平台的研究與 導入		112 年開始以公共工程案為對象導 入維運平台。
8	BIM、遊戲引擎、MR 眼 鏡		BIM 結合遊戲引擎與 MR 眼鏡，完 成開發專案工地鋼構吊裝工序模擬 之應用。
9	BIM 結合溫室氣體盤查 之研究與開發	BIM 結合溫室氣體盤查之研 究與開發	BIM 模型與資料庫之連結技術，及 BIM 模型與資料視覺化互動介面之 應用，導入重點專案中執行。
10	循環經濟的研究與執行	循環經濟的研究與執行	1.持續深化永續工務所專案。 2.112 年取得 BS 8001 認證。
11		營建自動化的研究	開始進行營建自動化導入之可行性 研究。

3.百貨營運部門：

本部門與國內外專業顧問團隊合作，除創新商場經營理念、調整商場業種結構、改善消費動線、積極強化商場運營管理能力及加強賣場管理外，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，致力於發展 OMO 數位新零售智慧化服務平台，整合線上線下消費行為，精準會員行銷並提供顧客喜愛商品，打造適宜的消費氛圍，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.加速銷售現有成屋個案。
- B.持續評估精華地區優質土地。
- 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，創造銷售價值與公司利潤。
- E.運用行銷數位工具，管道溝通多元化。
- F.強化客戶服務，縮短案件處理時程，提升客戶滿意度。

(2)長期計畫：

- A.爭取複合式開發案，以城區經營為核心理念。
- B.聚焦六都精華地區優質土地開發，適度擴大營業規模。
- C.投資具永續性、前瞻性及長期收益性產業，朝多角化經營。
- D.以客戶導向及市場導向為主，發展永續型產品規劃，提昇附加價值。
- E.提升公司品牌價值，型塑品牌競爭優勢。
- F.整合產銷上下游關係，創造並維持產品品質及售後服務。

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，建立優良營造廠商之企業形象。

- B.積極參與政府之最有利標案及統包案件，擺脫低價競標模式，獲取最佳利潤。
 - C.全力爭取具有指標性的公共工程、建築工程以保持競爭優勢、道路橋樑工程以持續經營成長、軌道工程以擴展事業領域、潛盾及隧道工程以創造新興業績。
 - 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.積極爭取都市更新工程。
 - G.積極參與綠能建設工程。
- (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，形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.長期投入研發工作。
 - 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、統包案等政策計畫，提升營建工程之技術能力。
 - F.參與土地開發，創造公司業績成長。
 - G.成為國內前五大之營造廠。
 - H.跨足海外市場。
 - I.提升品牌知名度。
- 3.百貨營運部門：
- (1)短期計畫：
- A.優化各商場經營基本面，並持續引進新商品及新品牌。
 - B.持續優化線上訂餐及外送服務。
 - C.提昇現有營業據點之競爭力及強化購物中心核心價值。
 - D.優化行動 APP 及持續導入更多第三方支付工具，提升購物及付款之便利性。
 - E.結合多元化數位工具使用，拓展線上商機並快速提供消費者舒適之購物服務。
 - F.運用大數據科技蒐集資訊，精準溝通目標客群，降低資源浪費，強化核心競爭能力。
- (2)長期計畫：
- A.於國內交通樞紐地點持續評估增設商場。
 - B.提供客戶及廠商全方位的數位整合平台服務。
 - C.發展全方位大數據，精準溝通目標客群，挖掘潛在商機。
 - D.持續引進國內外優質、永續及新創類等品牌，創造商場差異化。
 - E.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。
 - F.厚實 OMO 數位新零售智慧化服務平台，發展生態圈，提升會員忠誠度。

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：

(1)建設營運部門：

本部門以興建高級住商大樓、辦公大樓及商場建築為主，分佈於台北市、新北市、桃園市及台中市等主要都會地區，土地開發首選交通便捷、生活機能完備及具未來發展潛力地段為主，其銷售狀況良好。

(2)營造營運部門：

本部門目前以承攬台灣本島地區之住宅建設工程、土木橋樑工程、醫院廠房工程為主要業務。

(3)百貨營運部門：

本部門擁有全客型商場「新北中和」及「屏東」與車站型商場「南港車站」、「板橋車站」、「桃園 A8」、「林口 A9」、「新左營車站」及「桃園 A19」，共八座購物中心，營業總面積將達 6.8 萬坪。

2.市場占有率：

部門別	建設	營造	百貨公司
市場占有率	0.33%	0.37%	2.90%

註：1.建設營運部門及營造營運部門市場占有率依 112 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 112 年開立發票營業額占產業整體營業額比率計列。

3.市場未來之供需狀況與成長性：

(1)建設業：

A.供給面：

歷經信用管制與政策調控，建商推案態度轉趨觀望，在營建成本變數較多的狀況下，建商如無短期資金壓力，可能採行選擇性推案，大型建商之經營彈性將相對具備優勢，總體而言供給面將持平或略減。

B.需求面：

因政策調控，市場以剛性需求與長期置產為主。112年下半年在平均地權條例上路後利空消息逐漸淡化，社宅興建、租金補貼與青安貸款挹注並鼓勵首購族群進場，需求尚稱穩定。

(2)營造業：

A.供給面：

依據內政部營建署之統計，截至 112 年第 4 季，全國各級營造業家數合計 19,798 家，其中甲級營造業有 3,231 家。統計結果，全國各級營造業家數合計較 111 年增加 289 家，甲級綜合營造業家數則較 111 年增 109 家。

B.需求面：

依據 112 年政府整體公共建設投入達 6,787 億元，政府持續強固關鍵基礎建設，維持經濟成長動能，需擴大內需，仍會持續執行「前瞻基礎建設計畫」(第四期)施政，推動軌道、水環境、綠能、數位及城鄉發展等 8 大項具前瞻與策略性基礎建設計畫，加速公共建設投資、擴大基礎設施推動。

(3)百貨公司業：

112 年百貨公司在疫後的購物體驗、旅遊觀光復甦潮帶動下，營業額快速推升。然而，隨著 113 年百貨業消費市場環境的快速變化與多元發展，業者應切合消費者需求，持續強化「會員經營及擴展」、「商品獨特性」、「數位體驗」、「精準行銷」及「異業結盟」等行銷策略，藉由多元渠道建立獨特風格，精準觸及目標族群，並維持靈活彈性，以提升消費者對品牌之認同度及忠誠度。

4.競爭利基：

(1)建設營運部門：

政府在打炒房政策與地緣政治影響之下，短期內國內經營環境變數較多，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，更是消費者在購屋時優先重視的指標。合併公司建設營運部門因具有前述各項競爭利基，加上近期取得多項大型公辦都更案，成果豐碩，秉持 40 餘年的穩健經營，固守興建高品質精緻住宅初衷，整體公司形象深獲社會大眾認同，未來將更具備競爭優勢。

(2)營造營運部門：

本部門擁有經驗豐富之經營團隊，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並取得 ISO9001 及 ISO45001 認證外，亦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：

本部門因於交通樞紐之優良區域設立商場，提供消費者一次購足(ONE-STOP SHOPPING)之便利，以及在副都心設立全客型購物中心，滿足顧客購物、饗宴、育樂及休閒等全方位需求，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、積極拓展線上零售業務等各項競爭利基，仍期許在 113 年度維持營運成長動能。

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)土地成交熱絡，房價支撐性強。
- (B)政府積極推動都市更新及各項公共建設。
- (C)境外資金回流，國內資金充沛。
- (D)房貸利率短期調升，但尚維持低檔。
- (E)重大建設持續推動，帶動周邊效益，形塑便捷生活圈。
- (F)科技大廠進駐六都，帶動區域剛性需求與買氣。

B.不利因素：

- (A)政策傾向防杜炒作，投資客退場。
- (B)銀行辦理貸款之態度將趨保守。
- (C)市區土地稀少，地價持續上漲，土地取得難度提升。
- (D)缺工與原物料續漲，建營成本居高不下。
- (E)地緣政治衝突日益頻繁，俄烏政爭持續中。

C.因應對策：

- (A)於六都精華地區興建優質住宅及符合趨勢的商辦大樓。
- (B)整合買賣或合建、都市更新、捷運聯合開發及城市綜合體等多元開發模式。
- (C)維持適度土地庫存量。
- (D)調控個案成本及推案規模。
- (E)提升公司品牌價值。
- (F)以滿足消費者需求規劃產品設計及服務。

(2)營造營運部門：

A.有利因素：

- (A)具備承攬國內各類工程實績豐富，並在工程品質、工期履約、價值服務等方面亦獲業主肯定，近年並積極爭取統包工程，積累結合設計，深化參與規劃與設計動能，融入綠色營建推動成果，提高永續價值服務。
- (B)掌握完整的營建供應鏈體系，採購部門及時掌握營建物價脈動，積極創造採購績效、增加股東利潤。
- (C)擁有工程、財務、法務及管理優秀專業技術人才，藉由資訊系統網路化，全面提升工作效率，推動營建e化。
- (D)取得英國標準協會(BSI) PAS 1192-2 標準查驗及國際標準 ISO 19650 建築資訊塑模(BIM) 驗證，可加強介面整合、降低管理成本。
- (E)導入循環經濟概念於專案中，改變傳統線性思維，成為全台首家取得 BS 8001 認證的營造公司，有利於提升公司競爭力。
- (F)標準化(ISO)作業及全面e化，工程管理、協力廠商管理及大宗材料採購制度化，大幅降低施工動員成本，有效控管物價波動之影響。
- (G)已導入並取得 ISO 45001 臺灣職業安全衛生管理系統標準認證，降低職安管理風險、建立優質健康安全工作環境。另全面實施施工管理制度化(Q.C.D.S.E)，並以高品質、低成本、施工快、零災害為目標，不斷改善與創新突破。
- (H)政府推行最有利標、統包工程及 BOT 案帶動景氣復甦，並且持續提升工程執行效益，對具規模且有實績之大型營造廠有較高競爭優勢。
- (I)政府帶動綠能減碳創新產業模式與技術發展，有助推動如智慧綠建築等公共建設計畫之執行與應用。

B.不利因素：

- (A)鋼筋、預拌混凝土、砂石及金屬建材等建材價格易受國際原物料行情及運輸成本影響，獲利容易遭到壓縮。
- (B)氣候嚴峻造成工期難以掌握，增加契約履行困難度及勞工生命安全的風險。
- (C)人口老化所引致的人力資源嚴重缺乏，大宗建材供料及價格不穩定，成本、工期難以控制的風險，外加中國新型冠狀病毒肺炎影響，砂石短缺更加擴大，價格更加難以掌控。
- (D)戰爭與美國國家領導人的決策變動震盪對市場變動因素紛亂，影響業務策略及增加投標風險之不確定性因素。

C.因應對策：

- (A)積極與建築師、顧問公司等上游產業保持良好互動以提前掌握工程規劃、發包資訊，深化與績優良之下游產業廠商合作，強化長期合作關係。
- (B)積極培育人才，提升最有利標案及統包標案的管理能力，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，強化供應鏈關係與管理。掌握大宗物資波動趨勢，擬定風險管控對策；重大工程引進外勞，增加勞動人力資源。

(3)百貨營運部門：

A.有利因素：

- (A)商場位於人口密集及交通樞紐之優良區域，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)經營作風穩健謹慎。
- (E)線上零售趨勢的掌握與持續投入。

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)商用不動產價格及租金居高不下，設立新營業據點不易。
- (E)虛擬零售通路強力競爭。
- (F)後疫情時期，消費成長動能趨緩。

C.因應對策：

- (A)運用大數據科技，精準溝通目標客群，強化核心競爭能力。
- (B)藉由 APP 等數位工具的應用，提供消費者多元化且迅速之購物服務。
- (C)提供線上訂位、訂餐及外送服務，建構電子商務平台，以增進業績。
- (D)積極導入 OMO 數位新零售智慧化服務平台，掌握線上商機、鞏固會員忠誠度並擴增會員數與發展生活圈。
- (E)強化風險管控能力。
- (F)增進組織效能，執行管銷費用之管控。
- (G)適時調整設櫃業種結構。
- (H)重視賣場環境管理及售後服務，積極打造安心商場。
- (I)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：

因應國內建築發展朝向精緻化及交通便利性，配合業主及設計單位之需求與設計，整合各類型之專業承商與技工，並妥善規畫及籌備各式建築材料，透過時程、成本、品質之營建管理手段，按設計施工建造各類型之建築結構及裝修工程供給住宅與辦公大樓使用。

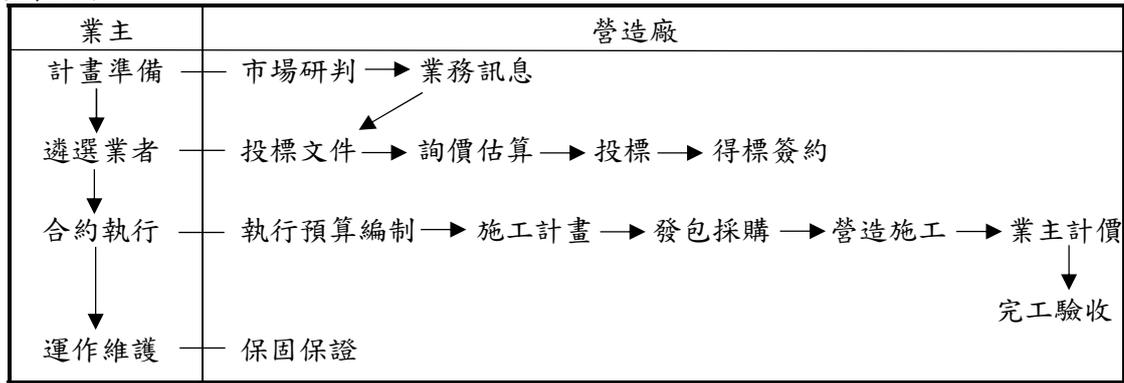
B.公共工程：

配合政府重大建設及民間投資開發計畫，妥善規畫整體工程之執行，以公共利益為優先，透過營建管理手段，有效整合專業承商與其他技工，並籌備各類營建材料，以專業技術完成各類重大公共工程。

C.建廠工程：

因應科技發展趨勢，配合 5G、IOT、物聯網、雲端需求等之國內高科技建廠需求及台商回流趨勢，統合專業施工承商與材料供應商，於最有效率之工期內興建專業廠房。

(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，結合書店、美容美髮、按摩、廚藝教室及寵物美容等生活機能設施，並提供餐飲、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，伴隨交通、重大建設、都市更新等議題持續評估具潛力地區之土地，不拘泥於一般的開發型態，結合運用集團綜效，以創新模式開發土地價值，並關注中南部房市發展，探訪低基期區域之開發機會，降低土地原料取得成本，適時擴展商機。

(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、鋼構等，除合約規範由業主供應外，其餘均為自購，依所承攬之各項營建工程實際用料需求，分別於開工前與各供應商簽訂採購合約闡明工程需求並釐清相關責任，以便掌握貨源；其中鋼筋、鋼板等重點材料採購時，均先與國內盤價比較，判斷時機大批採購，大宗物料發包以併案發包(統購)做為原物料波動對策之一，以量制價，確保原料品質卓越且價格合理，其餘原物料均參照國際經濟動態及波動情形，每半年提出下半年之大宗物料及人力行情預測，做為新案投標及成本列控，謹慎篩選材料供應商及施工協力廠商，著重其工程經驗及專業素養，且以誠信管理為原則培養良好合作關係基礎，另，定期依 ISO 程序對供應廠商進行考核管理，據以輔導及汰換建立完整、優質及穩定之供應鏈。

3.百貨營運部門：不適用。

(四)最近二年度任一一年度中曾占進(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	111 年度			112 年度			113 年截至前一季止(註1)					
	名稱 (註2)	金額	占全年度進 貨淨額比率 (%)	與發行人 之關係	名稱 (註2)	金額	占全年度進 貨淨額比率 (%)	與發行人 之關係	名稱 (註2)	金額	占全年度進 貨淨額比率 (%)	與發行人 之關係
1	其他	14,630,988	100	無	國防部政治 作戰局	3,455,265	22.25	無	-	-	-	-
2					其他	12,074,492	77.75	無				

註1: 113 年度第 1 季財務報表尚未經會計師核閱完竣，故不適用

註2: 111 年度無達進貨總額 10% 以上之單一進貨廠商。

2. 主要銷貨名單：

單位：千元；%

項目	111 年度			112 年度			113 年截至前一季止(註1)					
	名稱	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	名稱	金額	占全年度銷 貨淨額比率 (%)	與發行人 之關係
1	台灣積體電 路製造(股) 公司	7,861,189	36.55	無	台灣積體電 路製造(股) 公司	4,942,305	25.42	無	-	-	-	-
2	其他	13,644,913	64.45	無	其他	14,500,196	74.58	無	-	-	-	-

註1: 113 年度第 1 季財務報表尚未經會計師核閱完竣，故不適用

註2: 本合併公司營運部門因承攬之工程牽涉金額龐大且工期長達 1~3 年，若某些工程合約總金額較大，在採用完工比例核算銷售額之原因下，會在某段期間發集中某些客戶的情況，此乃行業特性使然。惟本合併公司營運部門之工程個案皆係競標或議價取得，且主要客戶隨建築的興建與結束迭有變動，故就中長期而言，本合併公司應無一般製造業銷售集中風險之情形。

(五)最近二年度生產量值表：

單位：千元

生產量值 類別	年度	111 年度			112 年度		
		產能	產量	產值	產能	產量	產值
房地		-	184 戶	4,910,864	-	282 戶	3,725,895
工程合約		-	-	10,666,857	-	-	9,840,622
商品、勞務及其他		-	-	4,611	-	-	4,611
合計		-	-	15,582,332	-	-	13,571,128

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

銷售量值 類別	年度	111 年度				112 年度			
		內 銷		外 銷		內 銷		外 銷	
		量	值	量	值	量	值	量	值
房地		219 戶	7,498,364	-	-	143 戶	6,157,863	-	-
工程合約		-	12,493,599	-	-	-	11,579,974	-	-
商品、勞務及其他		-	1,514,139	-	-	-	1,704,664	-	-
合 計		-	21,506,102	-	-	-	19,442,501	-	-

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		111 年度	112 年度	113 年截至 4 月 1 日止
員工 人數	工程人員	460	443	419
	行政人員	565	577	564
	合 計	1,025	1,020	983
平 均 年 歲		39.52	38.75	38.87
平 服 務 年 均 資		5.5	5.06	5.22
學歷分 布比率	博 士	0.00%	0.00%	0.00%
	碩 士	17.96%	16.76%	18.01%
	大 專	74.85%	78.14%	77.62%
	高 中	5.19%	5.10%	4.27%
	高中以下	0.00%	0.00%	0.10%

四、環保支出資訊：

(一)最近年度及截至年報刊印日止，因汙染環境所遭受之損失：

類型	違反法規條文	違反法規內容	處分內容
水污染	水污染防治法第 30 條第 1 項第 2 款規定	逕行棄置其他污染物至淡水河系管制區	罰鍰新台幣 30,000 元 環境講習 2 小時
噪音污染	噪音管制法第 8 條第 4 款	使用動力機械施工妨礙安寧	罰鍰新臺幣 72,000 元
噪音污染	噪音管制法第 9 條第 1 項第 4 款暨噪音管制標準第 6 條	噪音超過管制標準	罰鍰新臺幣 396,000 元 環境講習 26 小時
廢棄物清理	廢棄物清理法第 27 條第 11 款	工區積水未妥善處理，有孳生病媒蚊之虞	罰鍰新臺幣 9,000 元

類型	違反法規條文	違反法規內容	處分內容
廢棄物清理	廢棄物清理法第 31 條第 1 項第 2 款	貯存於現場之產出營建混合物與申報不符	罰鍰新臺幣 6,000 元 環境講習 1 小時

(二)目前及未來可能發生之估計金額與因應措施：

基於企業發展環境永續的經營理念，合併公司對於防治污染及環保工作，已視為企業經營之責任。於各工程施工過程中，均依照環境保護相關法令規定，並嚴格要求承包廠商做好環境保護工作，以減少污染受罰之情事。而為確保工程環境品質及維護公共衛生，除增設防制污染設備外，並行下列具體措施：

- (1)落實營建專案之環境保護設施設置，如工地圍籬、防音帆布、防塵網、帆布、斜籬、垃圾管道，抑制粉塵溢散及廢棄物委交合法環保清運公司辦理清運。
- (2)定期及不定期維護營建專案週邊之周邊既有排水系統清淤，主動洽詢環保機關認養營建專案周邊道路及養護。
- (3)積極選用及引進低噪音、低污染之機具及工法，減少對在建工程周邊環境、鄰房等居民之影響。管制車輛、重機械施工工時，減少噪音避免妨害鄰房居民。
- (4)對專業廠商合約內明訂要求噪音及廢棄物、廢水防制及控制條款。
- (5)訂立工地環境保護具體做法及指派人員負責環保業務。
- (6)配合工程主辦機關/業主之需求，以環保永續目標，建築規劃與施工期能符合綠化量指標、基地保水指標、水資源指標、日常節能指標、二氧化碳減量指標、廢棄物減量指標、污水垃圾改善指標、生物多樣性指標與室內環境指標等九大指標，朝「生態、節能、減廢、健康」建築施工。
- (7)依據工程主辦機關/業主之需求，優先選用對環境衝擊較少之產品，使建築使用之材料等應儘可能符合可回收、低污染、省資源的產品。
- (8)配合政府新能源政策「啟動能源轉型與電業改革」之推動節能極大化，提升能源使用效率，逐步汰換舊有傳統燈具及日光燈管，採購建置成本雖較高，但較耐用及省電之 LED 燈具及燈管，於走道區以區域照明規畫，辦公區(桌)以適當足夠之照明配置。依區域及照明實需劃分，以達節能目的。
- (9)配合政府「國家因應氣候變遷行動綱領」以因應氣候變遷的政策方向，啟動依照營建施工生命週期之建材生產運輸、營造施工、建築使用、修繕更新及拆除廢棄等生命週期五個階段中所產生的二氧化碳排放量納入建築碳足跡計算及評估。針對碳標示、碳排放熱點診斷，搭配低碳建材、低碳設計與工法及當地採購，降低因運輸及設計階段所產生的碳排放，真正實現「減碳」目標。
- (10)合併公司各部門制定之 ESG 目標，數位應用及建築資訊模型以降低碳排放，開發並優先採用有落實 ESG 之供應鏈廠商，機電規劃及培訓課程納入綠能分課程訓練或研討，持續推動營建專案建置人臉辨識門禁管理系統以確保人員進場資格與安全，積極促進職場康健，聘用護理人員及特約職業醫師予公司員工之衛生保健。
- (11)合併公司環續部負責建置環境保護永續制度與規範，協助辦理環保法規與管制措施相關教育訓練，並督導工程專案實施施工期間環境保護措施。工程專案配合派員參加各地政府環保機關舉辦之定期或不定期環保宣導或教育訓練，並於工程告示牌上載明有關資訊，以提供利害關係人如發現違規情事之檢舉資訊。
- (12)導入 ISO 14001 環境管理系統，持續強化、落實環保作業；定期檢視與落實各縣市建管及環保機關單位規定，持續投資環境污染防制主要設備，並於規劃階段即選定綠建材、低污染工法、低噪音機具及設置噪音防制措施等，盡可能降低環境衝擊。另要求專業承包商於施作時皆須遵照環保法令及業主之規定執行，環續部及工程專案環保人員則會定期或不定期查核，如發現缺失即要求改善並確認改善有效。
- (13)合併公司已編列環境保護相關措施預算，確保各工程專案均能遵照法令及具足夠資源執行施工期間環境保護作為。截至112年12月31日止在建環保預算及迄今已支出金額如下：

環境保護支出項目	預算	已支出	已完成執行率
圍籬	155,342	81,168	52.3%
空污防制	59,034	16,349	27.7%
水汙防治	62,578	33,951	54.3%

環境保護支出項目	預算	已支出	已完成執行率
廢棄物清運	117,971	52,391	44.4%
土石方處理	927,836	648,124	69.9%
噪音/震動監測	24,468	13,149	53.7%
合計	1,347,230	845,131	62.7%

(三)環保改善對策、預防措施及投入資源：

- 1.合併公司基於環境永續經營之理念，針對廢棄物(含廢土)處理、噪音、空氣污染及水污染等，依據各類工程施工特性訂定相關作業標準，並要求承包廠商於各工程專案施工過程中做好環保工作，以減少污染受罰之情事。另編列預算增設防制污染設備，針對全國工地設置空氣品質(PM10、PM2.5)及噪音監測系統，即時掌握空污及噪音超標情形並採取對策，確保工程環境品質及維護公共衛生。
- 2.合併公司環績部及工程專案指派之環保人員確保落實執行所有環保處理流程，包括各項設備及措施係依中央及地方環保法規(如廢棄物清理法、水污染防治法、空氣污染防制法…等)及業主特殊規定條款為依歸或基準辦理之，如有發現缺失，立即改善，並妥善維護工區周邊環境，做好敦親睦鄰與協調溝通的工作。

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：

- (1)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。
- (2)本合併公司及職工福利委員會，主要福利措施及實施情形如下：
 - ①安全工作環境：打造職業安全文化的職場，提倡主動關懷、積極主動與專注細節與品質。
 - ②多元員工福利：包含
 - A.餽贈端午、中秋、生日、結婚及生育禮金。
 - B.發放喪亡、傷病住院及重大災害補助金。
 - C.提供健康檢查、團體保險及購屋優惠。
 - D.依公司章程規定提撥及發放員工酬勞。
 - E.舉辦集團運動會、部門共好及社團補助。
 - F.辦理健康講座，促進員工身心健康。
 - G.推廣閱讀，於企業大樓一樓設置圖書館，供同仁借閱。

2.員工進修與訓練制度：

- (1)本合併公司每年依業務發展及員工職涯需求，制定教育訓練計劃，每位員工每年至少需參加12小時訓練課程。
- (2)訓練類型：分為內部及外部訓練
 - ①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。
 - ②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，每年提供員工外訓補助費。
- (3)訓練範疇：概括為新進人員、通識、管理職能、專業技能訓練及進修補助等，實施情形如下
 - ①新進人員訓練：定期舉辦，介紹企業文化、組織、制度規章及各部門作業規定與流程。
 - ②通識訓練：全體員工皆可參與之訓練課程，如 ESG 永續發展課程、資訊新知、資安通識及健康講座。
 - ③管理職能訓練：副手培育課程及回訓。
 - ④專業技能訓練：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，提升自我競爭力。
- (4)進修補助：遴派優秀員工赴國內大學進修，其學雜費由公司依規定補助。

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：本合併公司每位員工於到職時皆需簽署「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：本合併公司每位員工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：本合併公司每位員工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：本合併公司每位員工應公平對待公司進(銷)貨客戶、競爭對手及員工。
- (5)嚴禁內線交易：本合併公司每位員工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：

- (1)「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。
- (2)「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，本合併公司按員工每月薪資總額2%提撥員工退休準備金，並依勞基法第56條第2項規定補足退休準備金，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。
- (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，由公司補助一定額度之健檢費用。
- (5)配合勞工健康保護規則要求，持續推動員工職場健康，營造營運部門於107年12月02日獲得國際驗證機構SGS頒發「ISO 45001職業安全衛生管理」驗證證書。

(二)勞資間之協議情形：

本合併公司勞資關係和諧融洽，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：

113 年 4 月 1 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 年~129 年)	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
聯合開發投資興建	台北市政府捷運工程局第一工程處	預計完工年度：113 年	工程名稱：108A 地點：新北市中和區國道段 銀行保證函：55,990 千元	無
都市更新	財團法人臺北市都市更新推動中心	預計完工年度：114 年	工程名稱：108B 地點：台北市松山區敦化段 銀行保證函：300,000 千元	無
合建分屋	愛米斯機械工業股份有限公司等 43 人	預計完工年度：116 年	工程名稱：108C 地點：台北市萬華區直興段	無
聯合開發投資興建	新北市政府捷運工程局	預計完工年度：113 年	工程名稱：109A 地點：新北環狀線秀朗橋站 保證金：6,980 千元 銀行保證函：68,381 千元	無
合建分屋	東安資產開發管理股份有限公司	預計完工年度：117 年	工程名稱：110A 地點：新北市新莊區鴻福段 保證金：350,000 千元	無
聯合開發投資興建	台中市政府	預計完工年度：114 年	工程名稱：110B 地點：台中市北屯區東山段 保證金：51,361 千元	無
都市更新	新北市政府	預計完工年度：117 年	工程名稱：110C 地點：新北市板橋區府中段 保證金：5,000 千元 銀行保證函：20,000 千元	無
都市更新	台灣電力股份有限公司	預計完工年度：117 年	工程名稱：110D 地點：台北市南港區玉成段 銀行保證函：350,000 千元	無
聯合開發投資興建	臺中市公共運輸及捷運工程處	預計完工年度：118 年	工程名稱：111B 地點：臺中捷運綠線市政府站 銀行保證函：303,656 千元	無
都市更新	國家住宅及都市更新中心	預計完工年度：119 年	工程名稱：111C 地點：台北市中正區成功段及臨沂段 銀行保證函：80,000 千元	無
合建分屋	何君等 6 人	預計完工年度：117 年	工程名稱：113A 地點：台北市北投區軟橋段	無
工程合約	交通部鐵道局中部工程處	預計完工年度：114 年	C212 標台南車站地下化工程	無
工程合約	桃園市政府新建工程處	預計完工年度：113 年	桃園會展中心統包工程	無
工程合約	交通部鐵道局北部工程處	預計完工年度：115 年	C611 標嘉義計畫鐵路高架橋及橋下平面道路工程	無
工程合約	國家住宅及都市更新中心	預計完工年度：114 年	新北市泰山中山段社會住宅(一期)暨國軍職務宿舍新建統包工程	無
工程合約	交通部公路總局	預計完工年度：114 年	台 61 線後龍觀海大橋及西湖溪橋改建工程	無

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
工程合約	交通部鐵道局中部工程處	預計完工年度：115年	嘉義市區鐵路高架化計畫 C612 標嘉北高架車站、嘉義高架車站及北回歸線車站工程	無
工程合約	台灣積體電路製造股份有限公司	預計完工年度：114年	台積電竹南先進封測六廠二期新建工程 (FAB)	無
工程合約	台灣積體電路製造股份有限公司	預計完工年度：114年	台積電竹南先進封測六廠二期停車場租賃	無
工程合約	台灣積體電路製造股份有限公司	預計完工年度：113年	台積電台南 F18 公 25 土方運棄新建工程	無
工程合約	台灣積體電路製造股份有限公司	預計完工年度：115年	台積電竹南先進封測六廠二期新建工程 (OFFICE)	無
工程合約	台灣積體電路製造股份有限公司	預計完工年度：113年	台積電高雄二十二廠一期新建工程 (SUPPORT)	無
工程合約	大成長城企業股份有限公司	預計完工年度：115年	大成集團企業總部新建工程	無
工程合約	台灣積體電路製造股份有限公司	預計完工年度：113年	台積電中科先進封測五廠二期增建工程(土方及擋土工程)	無
工程合約	洋基工程股份有限公司	預計完工年度：115年	艾斯摩爾林口廠新建工程	無
工程合約	聯發科技股份有限公司	預計完工年度：114年	銅鑼園區廠房新建工程	無
工程合約	台灣積體電路製造股份有限公司	預計完工年度：113年	台積電竹南先進封測五廠二期新建工程 (CUP)	無
工程合約	台灣積體電路製造股份有限公司	預計完工年度：113年	台積電竹南先進封測五廠期停車場租賃	無
租賃	亞朔開發股份有限公司	營運開始日起算 20 年 (104年~124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
租賃	交通部台灣鐵路局	營運期 15 年 (98年~114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 13 年 (100年~113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	交通部高速鐵路工程局	簽約日起算 20 年 (105年~125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：29,000 千元	無
租賃	交通部台灣鐵路局	營運期 15 年 (104年~119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
租賃	交通部高速鐵路工程局	簽約日起算 20 年 (109年~129年)	地點：臺灣桃園國際機場聯外捷運系統 A19 站(桃園體育區站)商場 銀行保證函：60,000 千元	無
合資契約	藍天電腦股份有限公司及華泰投資股份有限公司	111.08.10 (契約簽訂日)	依合資契約共同成立大埕股份有限公司，參與「臺北車站特定專用區 E1E2 街廓公辦都市更新案」	無
合資契約	宏匯股份有限公司	111.12.14 (契約簽訂日)	依合資契約共同成立宏匯竹高股份有限公司，參與「高速鐵路新竹車站特定區事業發展用地開發經營案」	無

七、資通安全：

(一)敘明資通安全風險管理架構、資通安全政策、具體管理方案及投入資通安全管理之資源：

1. 資訊安全風險管理架構：

- (1) 本公司資訊安全權責單位為獨立營運單位之資訊處，轄下設置專職資訊主管及資訊安全主管各一名及專責之資訊安全工程師，負責規劃暨執行資訊安全作業與資安政策推動與落實，並每年定期向董事會報告資訊安全執行情形。本公司資通安全風險管理及資通安全政策依據資訊處所頒布之「冠德建設資通安全政策」執行。關於資訊安全事件由公司資訊處主管擔任應變小組召集人，負責災害管制、損害狀況評估、統一回報窗口、資訊系統災害復原作業指揮等工作。
- (2) 本公司稽核室將「資通安全檢查之控制」納入年度稽核計劃及進行稽查，若有發現缺失、存在或潛在風險，即請受查單位及協同作業單位進行檢討，提出具體改善計劃及時程，定期追蹤改善進度，以落實公司資訊安全政策。

2. 資通安全政策：

本公司資通安全政策依循依據資訊處所頒布之「冠德建設資通安全政策」，因應已辨識之相關風險及安全規範，對其資訊資源之安全加以保護。本公司資通安全政策適用於所有以電子形態保存之資訊與資料，其中包括新建立、接收、存儲、列印或是以輸入方式建立所產生的所有資訊，以及創建、使用、管理和存儲資訊與數據的資訊應用服務及系統。本公司資通安全管理機制透過以下四個面向執行：

- (1) 資訊安全原則
- (2) 資訊管理角色與責任
- (3) 資訊安全管理機制
- (4) 資訊安全管理措施

同時資通安全運作模式採用 PDCA (Plan-Do-Check-Act) 方式管理，以確保與資訊安全政策之目標一致並確實達成且持續改善。

3. 資通管理方案：

本公司資通安全管理方案依循冠德集團總管理處所頒佈之「集團資訊安全管理準則」。由資訊處規劃各項資訊安全作業程序及工作職掌，並指派人員擔任並執行，並由資訊處主管督導執行成效。本公司資訊安全管理機制，包含以下四個面向：

- (1) 資安保護(Protection)：為防範各種外部資安威脅，除採多層式網路架構設計外，建置各式資安防護系統，以提昇整體資訊環境之安全性。為保護資訊資源不遭受病毒或其他惡意軟體入侵攻擊，所有資訊系統須針對潛在安全漏洞進行監測，同時依循集團資安政策每年聘請外部專業資安顧問定期執行資訊設備之資安弱點掃描及資訊服務之滲透測試，並確實補強資安弱點。
- (2) 資安回應(Response)：為提高公司於資安事件發生之應變速度及回復能力，公司設置資安異常監控系統讓資安人員能在第一時間收到異常告警並掌握相關威脅資訊。所有資訊系統、服務及資料庫皆有完整之備份計畫。相關備份數據同時存放於具公信力之雲端服務平台以落實異地備份管理。每年並針對主要服務執行災難復原演練以確保資安事件發生之回復能力。

(3)制度規範(Governance)：訂定內部相關資訊安全規範與制度，以規範全體人員資訊安全行為，並且每年定期檢視相關制度是否符合法規與營運環境變遷，並依執行情形及需求檢討修訂。

(4)人員訓練(Education)：每年定期開設資訊安全教育訓練課程，新進人員為必修課程，同時搭配社交工程演練，持續加強員工資訊安全及個人資訊防護意識，落實公司資安政策。

4.投入資通安全管理之資源

本公司積極推動資訊應用與數位轉型，同時也相當重視資通安全與個人資訊之防護，112 年度編列約新台幣 270 萬之預算(平均每位員工 2.9 萬)於資通安全相關軟硬體之建置與資安強化服務，其中包含但不限於以下項目：

- (1)電腦防毒軟體及端點防護系統(EDR)
- (2)導入使用者電腦之特權存取管理系統
- (3)採用機敏資料外洩防護軟體(DLP)
- (4)使用者多因素身分驗證機制
- (5)電子郵件安全防護系統
- (6)總公司及各外點辦公室之防火牆設備
- (7)電腦硬體設備管理系統
- (8)年度社交工程演練
- (9)每年委外執行資訊系統之弱點偵測及滲透測試
- (10)每年對主要資訊服務執行災難復原演練

(二) 列明最近年度及截至年報刊印日止，因重大資通安全事件所遭受之損失、可能影響及因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：最近年度及截至年報刊印日止，本公司尚無發生重大資通安全事件及對公司造成損失。

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：

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)					113年截至 03月31日 (註2)
		108年	109年	110年	111年	112年	
流動資產		45,563,542	46,414,826	43,223,807	44,519,444	46,576,922	不適用
不動產、廠房及設備		6,703,794	6,586,166	6,503,236	6,379,227	6,213,844	
無形資產		42,830	49,236	54,404	53,874	53,119	
其他資產		3,514,799	4,326,813	4,066,996	4,910,312	4,720,741	
資產總額		55,824,965	57,377,041	53,848,443	55,862,857	57,564,626	
流動負債	分配前	31,849,885	30,183,305	24,544,862	27,621,505	28,253,161	
	分配後	32,605,572	31,392,403	25,930,287	28,591,303	註3	
非流動負債		9,562,171	9,828,179	9,307,948	6,675,904	5,971,124	
負債總額	分配前	41,412,056	40,011,484	33,852,810	34,297,409	34,224,285	
	分配後	42,167,743	41,220,582	35,238,235	35,267,207	註3	
歸屬於母公司 業主之權益		12,627,504	15,237,901	17,562,761	18,516,479	19,961,808	
股本		5,037,910	5,037,910	5,541,701	5,541,701	5,541,701	
資本公積		1,379,873	1,396,097	1,421,924	1,451,569	1,472,401	
保留盈餘	分配前	6,306,721	8,902,937	10,697,059	11,648,455	13,074,843	
	分配後	5,551,034	7,693,839	9,311,634	10,678,657	註3	
其他權益		(25,804)	(27,847)	(26,727)	(26,544)	(28,435)	
庫藏股票		(71,196)	(71,196)	(71,196)	(98,702)	(98,702)	
非控制權益		1,785,405	2,127,656	2,432,872	3,048,969	3,378,533	
權益總額	分配前	14,412,909	17,365,557	19,995,633	21,565,448	23,340,341	
	分配後	13,657,222	16,156,459	18,610,208	20,595,650	註3	

註1：本公司各年度財務報表均經會計師查核簽證。

註2：113年度第1季財務季報尚未經會計師核閱完竣，故不適用。

註3：112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)					113年截至 03月31日 (註3)
		108年	109年	110年	111年	112年	
流動資產		38,504,920	37,752,737	33,051,282	31,574,173	33,182,200	不適用
不動產、廠房及設備		280,822	280,130	283,095	283,330	279,050	
無形資產		2,274	1,334	474	-	134	
其他資產		5,040,808	5,511,223	5,718,576	7,227,725	7,672,564	
資產總額		43,828,824	43,545,424	39,053,427	39,085,228	41,133,948	
流動負債	分配前	26,662,559	24,269,349	17,457,855	18,534,267	19,141,394	
	分配後	27,418,246	25,478,447	18,843,280	19,504,065	註2	
非流動負債		4,538,761	4,038,174	4,032,811	2,034,482	2,030,746	
負債總額	分配前	31,201,320	28,307,523	21,490,666	20,568,749	21,172,140	
	分配後	31,957,007	29,516,621	22,876,091	21,538,547	註2	
歸屬於母公司 業主之權益		12,627,504	15,237,901	17,562,761	18,516,479	19,961,808	
股本		5,037,910	5,037,910	5,541,701	5,541,701	5,541,701	
資本公積		1,379,873	1,396,097	1,421,924	1,451,569	1,472,401	
保留盈餘	分配前	6,306,721	8,902,937	10,697,059	11,648,455	13,074,843	
	分配後	5,551,034	7,693,839	9,311,634	10,678,657	註2	
其他權益		(25,804)	(27,847)	(26,727)	(26,544)	(28,435)	
庫藏股票		(71,196)	(71,196)	(71,196)	(98,702)	(98,702)	
非控制權益		-	-	-	-	-	
權益總額	分配前	12,627,504	15,237,901	17,562,761	18,516,479	19,961,808	
	分配後	11,871,817	14,028,803	16,177,336	17,546,681	註2	

註1：本公司各年度財務報表均經會計師查核簽證。

註2：112年盈餘分派案尚未經股東會決議通過。

註3：113年度第1季財務季報尚未經會計師核閱完竣，故不適用。

(二)簡明綜合損益表資料：

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)					113年截至 03月31日 (註2)
		108年	109年	110年	111年	112年	
營業收入		15,326,899	27,345,405	25,191,138	21,506,102	19,442,501	不適用
營業毛利		4,028,294	7,110,611	7,017,355	5,923,770	5,871,373	
營業利益		2,198,729	5,168,832	5,164,397	4,028,384	3,932,235	
營業外收入及支出		(384,465)	(280,033)	(185,711)	(188,472)	(105,120)	
稅前淨利		1,814,264	4,888,799	4,978,686	3,839,912	3,827,115	
繼續營業單位 本期淨利		1,546,223	3,905,137	4,077,333	3,129,697	3,067,425	
停業單位損失		-	-	-	-	-	
本期淨(損)利		1,546,223	3,905,137	4,077,333	3,129,697	3,067,425	
本期其他綜合損益 (稅後淨額)		1,185	(3,768)	(691)	5,026	(688)	
本期綜合損益總額		1,547,408	3,901,369	4,076,642	3,134,723	3,066,737	
淨利屬於母公司業主		1,283,526	3,353,971	3,508,103	2,333,896	2,395,148	
淨利歸屬於 非控制權益		262,697	551,166	569,230	795,801	672,277	
綜合損益總額歸屬於 母公司業主		1,283,294	3,349,860	3,508,131	2,337,004	2,394,295	
綜合損益總額歸屬於 非控制權益		264,114	551,509	568,511	797,719	672,442	
每股盈餘(元)		2.60	6.18(註3)	6.47	4.31	4.42	

註1：本公司各年度財務報表均經會計師查核簽證。

註2：113年度第1季財務季報尚未經會計師核閱完竣，故不適用。

註3：無償配股追溯調整每股盈餘，調整前之每股盈餘為6.80元，調整後之每股盈餘為6.18元。

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)					113年截至 03月31日 (註2)
		108年	109年	110年	111年	112年	
營業收入		8,117,436	17,185,011	16,105,554	7,664,805	6,474,705	不適用
營業毛利		2,032,247	4,583,383	4,569,393	2,753,856	2,748,725	
營業利益		1,329,758	3,771,698	3,949,085	2,177,814	2,207,598	
營業外收入及支出		131,028	365,537	247,706	570,886	565,196	
稅前淨利		1,460,786	4,137,235	4,196,791	2,748,700	2,772,794	
繼續營業單位 本期淨利		1,283,526	3,353,971	3,508,103	2,333,896	2,395,148	
停業單位損失		-	-	-	-	-	
本期淨利		1,283,526	3,353,971	3,508,103	2,333,896	2,395,148	
本期其他綜合損益 (稅後淨額)		(232)	(4,111)	28	3,108	(853)	
本期綜合損益總額		1,283,294	3,349,860	3,508,131	2,337,004	2,394,295	
淨利歸屬於 母公司業主		1,283,526	3,353,971	3,508,103	2,333,896	2,395,148	
淨利歸屬於 非控制權益		-	-	-	-	-	
綜合損益總額歸屬於 母公司業主		1,283,294	3,349,860	3,508,131	2,337,004	2,394,295	
綜合損益總額歸屬於 非控制權益		-	-	-	-	-	
每股盈餘(元)		2.60	6.18(註3)	6.47	4.31	4.42	

註1：本公司各年度財務報表均經會計師查核簽證。

註2：113年度第1季財務季報尚未經會計師核閱完竣，故不適用。

註3：無償配股追溯調整每股盈餘，調整前之每股盈餘為6.80元，調整後之每股盈餘為6.18元。

(三)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
108	簡蒂暖、張淑瑩	無保留意見
109	韓沂璉、簡蒂暖	無保留意見
110	韓沂璉、簡蒂暖	無保留意見
111	韓沂璉、曾國禔	無保留意見
112	韓沂璉、曾國禔	無保留意見

二、最近五年度財務分析：

(一)合併財務報告：

分析項目		年度	最近五年度財務分析(註1)					113年截至 03月31日 (註2)
		108年	109年	110年	111年	112年		
財務結構	負債占資產比率(%)	74.18	69.73	62.87	61.40	59.45	不適用	
	長期資金占不動產、 廠房及設備比率(%)	357.63	412.89	450.60	442.71	471.71		
償債能力	流動比率(%)	143.06	153.78	176.10	161.18	164.86		
	速動比率(%)	36.08	53.95	81.01	77.97	63.72		
	利息保障倍數(倍)	5.03	14.33	16.80	13.68	15.27		
經營能力	應收款項週轉率(次)	10.78	15.01	14.48	12.64	11.88		
	平均收現日數	33.86	24.32	25.21	28.88	30.72		
	存貨週轉率(次)	0.34	0.63	0.68	0.68	0.53		
	應付款項週轉率(次)	2.32	3.72	3.12	2.51	2.14		
	平均銷貨日數	1,073.53	579.37	536.77	536.77	688.68		
	不動產、廠房及設備 週轉率(次)	2.24	4.12	3.85	3.34	3.09		
	總資產週轉率(次)	0.29	0.48	0.45	0.39	0.34		
獲利能力	資產報酬率(%)	3.56	7.42	7.78	6.15	5.79		
	權益報酬率(%)	11.05	24.58	21.83	15.06	13.66		
	稅前純益占實收資本額 比率(%) (註7)	36.01	97.04	89.84	69.29	69.06		
	純益率(%)	10.09	14.28	16.19	14.55	15.78		
	每股盈餘(元)	2.60	6.18(註9)	6.47	4.31	4.42		
現金流量	現金流量比率(%)	10.04	32.75	36.82	10.00	6.76		
	現金流量允當比率(%)	88.96	167.54	247.47	368.10	278.68		
	現金再投資比率(%)	10.23	30.66	24.42	4.49	2.95		
槓桿度	營運槓桿度	1.65	1.29	1.31	1.42	1.45		
	財務槓桿度	1.26	1.08	1.06	1.08	1.07		

最近二年度各項財務比率增減變動達20%以上變動原因：
 1.112年存貨週轉率較111年減少，主係銷貨成本減少以及平均存貨增加所致。
 2.112年平均銷貨日數較111年增加，主係存貨週轉率下降所致。
 3.112年現金流量比率、現金流量允當比率以及現金再投資比率較111年減少，主係營業活動淨現金流入減少；持續投入房地興建及對外承攬工程案量成長以致存貨增加。

註1：本公司各年度財務報表均經會計師查核簽證。

註2：113年度第1季財務季報尚未經會計師核閱完竣，故不適用。

註3：營業活動為淨現金流出時，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。

註9：無償配股追溯調整每股盈餘，調整前之每股盈餘為6.80元，調整後之每股盈餘為6.18元。

(二)個體財務報告：

分析項目		年度	最近五年度財務分析(註1)					113年截至 03月31日 (註9)
		108年	109年	110年	111年	112年		
財務結構	負債占資產比率(%)	71.19	65.01	55.30	52.63	51.47	不適用	
	長期資金占不動產、 廠房及設備比率(%)	6,112.86	6,881.12	7,628.38	7,253.37	7,881.22		
償債能力	流動比率(%)	144.42	155.56	189.32	170.36	173.35		
	速動比率(%)	21.63	36.50	66.98	55.99	40.51		
	利息保障倍數(倍)	5.26	17.02	20.53	14.24	16.78		
經營能力	應收款項週轉率(%)	22.07	23.42	23.81	64.61	107.29		
	平均收現日數	16.54	15.59	15.33	5.65	3.40		
	存貨週轉率(次)	0.19	0.41	0.46	0.23	0.16		
	應付款項週轉率(次)	2.16	5.04	5.80	3.95	3.21		
	平均銷貨日數	1,921.05	890.24	793.48	1,586.96	2,281.25		
	不動產、廠房及設備 週轉率(次)	28.54	61.27	57.19	27.06	23.03		
	總資產週轉率(次)	0.19	0.39	0.39	0.20	0.16		
獲利能力	資產報酬率(%)	3.58	8.15	8.91	6.40	6.32		
	權益報酬率(%)	10.49	24.07	21.39	12.94	12.45		
	稅前純益占實收資本額 比率(%) (註8)	29.00	82.12	75.73	49.60	50.04		
	純益率(%)	15.81	19.52	21.78	30.45	36.99		
	每股盈餘(元)	2.60	6.18(註8)	6.47	4.31	4.42		
現金流量	現金流量比率(%)	3.87	28.51	47.42	5.03	註2		
	現金流量允當比率(%)	51.26	113.78	194.72	265.02	192.91		
	現金再投資比率(%)	3.05	31.74	32.51	註2	註2		
槓桿度	營運槓桿度	1.23	1.10	1.09	1.17	1.17		
	財務槓桿度	1.35	1.07	1.06	1.11	1.09		

最近二年度各項財務比率增減變動達20%以上變動原因：

- 1.112年速動比率較111年減少，主係速動資產減少以及流動負債增加所致。
- 2.112年應收款項週轉率較111年增加：主係銷貨淨額減少所致。
- 3.112年平均收現日數較111年減少：主係應收款項週轉率提高所致。
- 4.112年存貨週轉率較111年減少：主係銷貨成本減少以及平均存貨增加所致。
- 5.112年平均銷貨日數較111年增加：主係存貨週轉率下降所致。
- 6.112年純益率較111年增加：主係稅後利益增加以及銷貨淨額減少所致。
- 7.112年現金流量允當較111年減少比率：主係營業活動之淨現金流入減少；持續投入房地興建以致存貨增加。

註1：本公司各年度財務報表均經會計師查核簽證。

註2：因計算式分子為負數，故不予計算。

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.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。

註7：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。

註8：無償配股追溯調整每股盈餘，調整前之每股盈餘為6.80元，調整後之每股盈餘為6.18元。

註9：113年度第1季財務季報尚未經會計師核閱完竣，故不適用。

三、一一二年度審計委員會審查報告書：

冠德建設股份有限公司審計委員會審查報告書

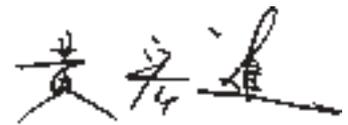
茲准

董事會造送本公司民國一一二年度財務報表，業經安侯建業聯合會計師事務所韓沂璉、曾國禔會計師查核竣事，連同營業報告書及盈餘分配表等，經本審計委員會審查，認為尚無不符，爰依證券交易法第十四條之四及公司法第二一九條之規定備具報告書，報請 鑒核。

此上

冠德建設股份有限公司一一三年股東常會

審計委員會召集人：黃宏進



中 華 民 國 一 一 三 年 三 月 十 二 日

四、一一二年度合併財務報告：

聲 明 書

本公司民國一一二年度(自一一二年一月一日至一一二年十二月三十一日止)依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：冠德建設股份有限公司

董事長：馬志綱

日期：民國一一三年三月十二日





安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

台北市110615信義路5段7號8樓(台北101大廈)
68F, TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei City 110615, Taiwan R.O.C.

電話 Tel + 886 2 9101 6666
傳真 Fax + 886 2 9101 6687
網址 Web 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)民國一一二年及一一一年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，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一一二年及一一一年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效與合併現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對冠德集團民國一一二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、房地銷售收入認列

有關收入認列之會計政策請詳合併財務報告附註四(十七)收入認列；收入認列明細請詳合併財務報告附註六(二十三)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

冠德集團屬不動產建設開發產業，其房地銷售收入係於不動產完成所有權過戶及實際交屋時認列。由於建設業房地銷售對象眾多，須檢視所有權過戶及交屋資料始得認列收入，通常需涉及諸多人工作業，以確定房地銷貨收入認列時點之正確性。因此，收入之認列為本會計師執行冠德集團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部控制制度設計及執行之有效性。
- 執行證實測試抽查銷售合約及不動產所有權移轉文件與交屋證明書，並核對銷售資料與總帳明細。
- 測試財務報導日前後期間之銷售交易，核對相關文據，以評估收入認列時點是否允當。

二、工程合約

有關工程合約之會計政策請詳合併財務報告附註四(十七)收入之認列；有關工程合約之估計總合約成本評估之會計估計及假設不確定性，請詳合併財務報告附註五(一)；收入認列之說明請詳合併財務報告附註六(二十三)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

工程合約之預計總成本涉及管理階層之高度判斷，冠德集團係依完工百分比法認列工程收入與成本，而完工程度則係依據截至財務報導日已發生成本佔預計總成本計算之。完工程度之衡量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：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

- 瞭解估計總成本評估之內部作業程序，並抽查重大工程之估計總成本，其評估流程內部作業程序之一致性。
- 針對本期重大新增及重大修改估計總成本之工程，抽查經專案管理部核准之預估總成本，包含當期追加減工及重大計價工程之佐證文件。
- 取得當期之成本費用明細，執行相關證實程序，包括當期成本發生數抽核至相關憑證確認當期投入成本已適當入帳。

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；存貨評價之會計估計及假設不確定性，請詳合併財務報告附註五(二)；有關存貨項目說明，請詳合併財務報告附註六(五)存貨。

關鍵查核事項之說明：

冠德集團之存貨為營運之重要資產，其金額占整體資產總額之44%；存貨評價係依國際會計準則公報第二號規定處理，若淨變現價值評估不允當，將造成財務報告不實表達，因此，存貨評價之測試為本會計師執行冠德集團財務報告查核重要評估事項之一。

因應之查核程序：

- 瞭解冠德集團就存貨後續衡量之內部作業程序及會計處理，並取得財務報導日之存貨淨變現價值評估資料，抽核檢視前揭資料內容之市價，與最近期附近成交行情或冠德集團近期銷售的合約價格或內政部不動產實價登錄價格作比較；或取得個案投資報酬分析表，抽核並驗算存貨之淨變現價值是否允當。

其他事項

冠德建設股份有限公司已編製民國一一二年度及一一一年度之個體財務報告，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暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報告，且維持與合併財務報告編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

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

冠德集團之治理單位(含審計委員會)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。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估合併財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對冠德集團民國一一二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

韓沂璉

會計師：

曾國禔



證券主管機關：金管證審字第1090332798號
核准簽證文號：金管證六字第0940129108號
民國 一 一 三 年 三 月 十 二 日



冠德建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇一三年及一〇一二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	112.12.31			111.12.31		
	金額	%	%	金額	%	%
資產						
流動資產：						
1100 現金及約當現金(附註六(一)及(二十六))	\$ 14,178,534	25	15,522,920	28		
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註六(二)及(二十六))	117,984	-	97,466	-		
1140 合約資產—流動(附註六(二十三))	2,996,809	5	1,675,939	3		
1170 應收票據及帳款淨額(附註六(四)、(二十三)及(二十六))	1,124,565	2	2,149,847	4		
1220 本期所得稅資產	217	-	48	-		
1300 存貨—買賣業(附註六(五))	9,166	-	12,977	-		
1320 存貨(建設業適用)(附註六(五)及八)	25,316,121	44	21,094,871	38		
1410 預付款項	251,314	-	199,044	-		
1476 其他金融資產—流動(附註六(十二)、(二十三)、(二十六)、七及八)	2,504,580	5	3,675,772	7		
1479 其他流動資產—其他	44,337	-	80,582	-		
1480 取得合約之增額成本—流動(附註六(十二))	33,295	-	9,978	-		
	46,576,922	81	44,519,444	80		
非流動資產：						
1517 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註六(三)及(二十六))	35,673	-	12,509	-		
1550 採用權益法之投資(附註六(六))	1,143,545	2	1,136,118	2		
1600 不動產、廠房及設備(附註六(八)及八)	6,213,844	11	6,379,227	11		
1755 使用權資產(附註六(九))	2,905,154	5	3,098,436	6		
1760 投資性不動產(附註六(十)及八)	458,173	1	462,365	1		
1780 無形資產(附註六(十一))	53,119	-	53,874	-		
1840 遞延所得稅資產(附註六(二十))	55,397	-	57,161	-		
1975 淨確定福利資產—非流動(附註六(十九))	7,016	-	5,820	-		
1980 其他金融資產—非流動(附註六(二十六)及八)	63,039	-	73,566	-		
1995 其他非流動資產—其他	52,744	-	64,337	-		
	10,987,704	19	11,343,413	20		
	\$ 57,564,626	100	55,862,857	100		
負債總計						
負債及權益						
流動負債：						
短期借款(附註六(十四)及(二十六))	2100					
應付短期票券(附註六(十三)及(二十六))	2110					
合約負債—流動(附註六(二十三))	2130					
應付票據(附註六(二十六))	2150					
應付帳款(附註六(二十六)及七)	2170					
其他應付款(附註六(二十六)及七)	2200					
本期所得稅負債	2230					
負債準備—流動(附註六(十七))	2250					
員工福利負債準備—流動(附註六(十九))	2251					
租賃負債—流動(附註六(十六)及(二十六))	2280					
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(十五)及(二十六))	2321					
一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十四)及(二十六))	2322					
其他流動負債—其他(附註六(二十六))	2399					
	28,253,161	49	27,621,505	49		
非流動負債：						
應付公司債(附註六(十五)及(二十六))	2530					
長期借款(附註六(十四)及(二十六))	2540					
遞延所得稅負債—其他(附註六(二十))	2573					
租賃負債—非流動(附註六(十六)及(二十六))	2580					
淨確定福利負債—非流動(附註六(十九))	2640					
存入保證金(附註六(二十六))	2645					
其他非流動負債—其他(附註六(二十六))	2670					
	95,271	-	96,204	-		
	5,971,124	10	6,675,904	12		
	34,224,285	59	34,297,409	61		
歸屬母公司業主之權益(附註六(二十一))：						
股本	3100					
資本公積	3200					
保留盈餘	3300					
其他權益	3400					
庫藏股票	3500					
歸屬母公司業主之權益小計	36XX					
非控制權益(附註六(七))						
	5,541,701	10	5,541,701	10		
	1,472,401	3	1,451,569	3		
	13,074,843	22	11,648,455	20		
	(38,435)	-	(26,544)	-		
	(98,702)	-	(98,702)	-		
	19,961,808	35	18,516,479	33		
	3,378,533	6	3,048,969	6		
	23,340,341	41	21,565,448	39		
	\$ 57,564,626	100	55,862,857	100		

(請詳閱後附合併財務報告附註)



董事長：馬志綱



經理人：謝長融



張勝安



會計主管：張淑蓮

冠德建設股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	112年度		111年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十八)及(二十三))	\$ 19,442,501	100	21,506,102	100
5000 營業成本(附註六(五)及(十九))	13,571,128	70	15,582,332	72
營業毛利	5,871,373	30	5,923,770	28
營業費用：				
6100 推銷費用(附註六(十九))	163,646	1	219,758	1
6200 管理費用(附註六(十九)及(二十四))	1,775,249	9	1,677,024	8
6450 預期信用減損損失(利益)(附註六(四))	243	-	(1,396)	-
	1,939,138	10	1,895,386	9
營業淨利	3,932,235	20	4,028,384	19
營業外收入及支出：				
7100 利息收入(附註六(二十五))	147,139	1	71,821	-
7010 其他收入(附註六(二十五))	4,630	-	7,330	-
7020 其他利益及損失(附註六(二十五))	2,200	-	34,244	-
7050 財務成本(附註六(二十五))	(268,110)	(1)	(302,865)	(1)
7060 採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額(附註六(六))	9,021	-	998	-
	(105,120)	-	(188,472)	(1)
繼續營業部門稅前淨利	3,827,115	20	3,839,912	18
7950 減：所得稅費用(附註六(二十))	759,690	4	710,215	3
本期淨利	3,067,425	16	3,129,697	15
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	1,428	-	4,792	-
8316 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	(2,112)	-	45	-
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	(4)	-	189	-
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	(688)	-	5,026	-
本期綜合損益總額	\$ 3,066,737	16	3,134,723	15
本期淨利歸屬於：				
8610 母公司業主	\$ 2,395,148	13	2,333,896	11
8620 非控制權益	672,277	3	795,801	4
	\$ 3,067,425	16	3,129,697	15
綜合損益總額歸屬於：				
8710 母公司業主	\$ 2,394,295	12	2,337,004	11
8720 非控制權益	672,442	4	797,719	4
	\$ 3,066,737	16	3,134,723	15
9750 基本每股盈餘(元)(附註六(二十二))	\$ 4.42		4.31	
9850 稀釋每股盈餘(元)(附註六(二十二))	\$ 4.41		4.29	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：馬志綱



經理人：謝長融



張勝安



會計主管：張淑蓮





冠德建設股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

歸屬於母公司業主之權益		其他權益項目										
股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	保留盈餘		換算之兌換差	國外營運機構財務報表換算之兌換差	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益	庫藏股票	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							
\$ 5,541,701	1,421,924	2,151,969	27,847	8,517,243	10,697,059	(29,652)	2,925	(71,196)	17,562,761	2,432,872	19,995,633	
-	-	-	-	2,333,896	2,333,896	-	-	-	2,333,896	795,801	3,129,697	
-	-	-	-	2,925	2,925	159	24	-	3,108	1,918	5,026	
-	-	-	-	2,336,821	2,336,821	159	24	-	2,337,004	797,719	3,134,723	
-	-	350,701	-	(350,701)	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	(1,120)	1,120	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	(1,385,425)	(1,385,425)	-	-	-	(1,385,425)	-	(1,385,425)	
-	(216)	-	-	-	-	-	-	-	(216)	(333)	(549)	
-	29,227	-	-	-	-	-	-	(27,506)	(27,506)	-	(27,506)	
-	634	-	-	-	-	-	-	-	29,227	-	29,227	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	634	93	727	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(181,382)	(181,382)	
5,541,701	1,451,569	2,502,670	26,727	9,119,058	11,648,455	(29,493)	2,949	(98,702)	18,516,479	3,048,969	21,565,448	
-	-	-	-	2,395,148	2,395,148	-	-	-	2,395,148	672,277	3,067,425	
-	-	-	-	1,038	1,038	(3)	(1,888)	-	(853)	165	(688)	
-	-	-	-	2,396,186	2,396,186	(3)	(1,888)	-	2,394,295	672,442	3,066,737	
-	-	233,682	-	(233,682)	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	(183)	183	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	(969,798)	(969,798)	-	-	-	(969,798)	-	(969,798)	
-	20,496	-	-	-	-	-	-	-	20,496	-	20,496	
-	336	-	-	-	-	-	-	-	336	62	398	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(342,940)	(342,940)	
\$ 5,541,701	1,472,401	2,736,352	26,544	10,311,947	13,074,843	(29,496)	1,061	(98,702)	19,961,808	3,378,533	23,340,341	

民國一一年一月一日餘額

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

迴轉特別盈餘公積

普通股現金股利

採用權益法認列之關聯企業及合資之變動數

庫藏股票買回

發放子公司股利調整資本公積

逾時效未領股利

非控制權益增減

民國一一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

迴轉特別盈餘公積

普通股現金股利

發放子公司股利調整資本公積

逾時效未領股利

非控制權益增減

民國一一年十二月三十一日餘額

(請詳閱後附合併財務報告附註)



董事長：馬志綱



經理人：謝長融



張勝安



會計主管：張淑蓮

冠德建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	112年度	111年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 3,827,115	3,839,912
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	441,058	416,556
攤銷費用	27,872	10,690
預期信用減損損失(迴轉利益)	243	(1,396)
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(利益)損失	(20,350)	27,134
利息費用	268,110	302,865
利息收入	(147,139)	(71,821)
股利收入	(4,630)	(7,330)
採用權益法認列之關聯企業及合資利益之份額	(9,021)	(998)
處分不動產、廠房及設備損失	318	-
減損損失	1,000	300
收益費損項目合計	557,461	676,000
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增加	(168)	-
合約資產(增加)減少	(1,320,870)	299,837
應收票據及帳款減少(增加)	1,044,139	(895,338)
存貨(增加)減少	(3,982,283)	280,504
預付款項增加	(62,531)	(75,666)
其他流動資產減少(增加)	36,245	(10,543)
其他金融資產一流動減少(增加)	1,171,958	(1,367,885)
取得合約之增額成本(增加)減少	(23,317)	40,919
淨確定福利資產—非流動增加	(1,127)	(3,382)
其他非流動資產增加	-	(41)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(3,137,954)	(1,731,595)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	1,203,846	437,149
應付票據(減少)增加	(92,798)	65,513
應付帳款增加	72,741	226,436
其他應付款增加	114,642	44,439
員工福利負債—流動減少	(3,120)	(1,733)
負債準備—流動(減少)增加	(1,566)	1,610
其他流動負債增加(減少)	142,406	(42,835)
淨確定福利負債增加	538	2,678
其他非流動負債減少	(16,336)	(16,336)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	1,420,353	716,921
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(1,717,601)	(1,014,674)
調整項目合計	(1,160,140)	(338,674)
營運產生之現金流入	2,666,975	3,501,238
支付之所得稅	(757,675)	(740,057)
營業活動之淨現金流入	1,909,300	2,761,181

冠德建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	112年度	111年度
投資活動之現金流量：		
取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	(25,276)	-
取得採用權益法之投資	-	(1,120,000)
取得不動產、廠房及設備	(56,953)	(135,490)
處分不動產、廠房及設備	1,867	-
取得無形資產	(19,571)	(10,070)
其他金融資產—非流動減少	10,527	5,576
其他非流動資產(減少)增加	5,484	(11,851)
收取之利息	147,967	67,518
收取之股利	4,630	7,330
其他投資活動	-	(549)
投資活動之淨現金流入(流出)	68,675	(1,197,536)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	9,178,010	5,087,369
短期借款減少	(9,022,688)	(4,541,238)
應付短期票券增加	1,342,000	110,000
應付短期票券減少	(1,312,000)	(110,000)
發行公司債	1,000,000	-
償還公司債	(2,000,000)	-
舉借長期借款	-	5,000
償還長期借款	(504,640)	(479,400)
存入保證金增加	(933)	(1,610)
租賃本金償還	(198,849)	(177,345)
發放現金股利	(949,302)	(1,356,198)
庫藏股票買回成本	-	(27,506)
支付之利息	(511,015)	(449,166)
非控制權益變動	(342,940)	(181,382)
籌資活動之淨現金流出	(3,322,357)	(2,121,476)
匯率變動對現金及約當現金之影響	(4)	189
本期現金及約當現金減少數	(1,344,386)	(557,642)
期初現金及約當現金餘額	15,522,920	16,080,562
期末現金及約當現金餘額	\$ 14,178,534	15,522,920

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：馬志綱



經理人：謝長融



張勝安



會計主管：張淑蓮



冠德建設股份有限公司及子公司
合併財務報告附註
民國一一二年度及一一一年度
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一一三年三月十二日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

合併公司自民國一一二年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第一號之修正「會計政策之揭露」
- 國際會計準則第八號之修正「會計估計值之定義」
- 國際會計準則第十二號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」

合併公司自民國一一二年五月二十三日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第十二號之修正「國際租稅變革-支柱二規則範本」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

合併公司評估適用下列自民國一一三年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際會計準則第一號之修正「負債分類為流動或非流動」
- 國際會計準則第一號之修正「具合約條款之非流動負債」
- 國際會計準則第七號及國際財務報導準則第七號之修正「供應商融資安排」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「售後租回中之租賃負債」

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

合併公司預期下列尚未認可之新發布及修正準則不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

四、重大會計政策之彙總說明

本合併財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。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(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則會計準則」)編製。

(二) 編製基礎

1. 衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本合併財務報告係依歷史成本為基礎編製：

- (1) 依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產；
- (2) 依公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值之金融資產；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四(二十)所述之上限影響數衡量。

2. 功能性貨幣及表達貨幣

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

(三) 合併基礎

1. 合併財務報告編製原則

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

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

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。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 列入合併財務報告之子公司

投資公司 名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		說 明
			112.12.31	111.12.31	
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
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
"	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
"	冠誠生活	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
冠誠生活	冠友生活	百貨公司業、超級市場 業、無店面零售業等	100.00%	100.00%	冠誠生活持有具表決權 股份比例超過已發行總 數50%之從屬公司

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。於後續每一報導期間結束日(以下稱報導日)，外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣。以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算。

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。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

(五)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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

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

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

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

(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

應收帳款及所發行之債務證券原始係於產生時認列。所有其他金融資產及金融負債原始係於合併公司成為金融工具合約條款之一方時認列。非透過損益按公允價值衡量之金融資產(除不包含重大財務組成部分之應收帳款外)或金融負債原始係按公允價值加計直接可歸屬於該取得或發行之交易成本衡量。不包含重大財務組成部分之應收帳款原始係按交易價格衡量。

1.金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，合併公司對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交易日或交割日會計處理。

原始認列時金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。合併公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起重分類所有受影響之金融資產。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

(2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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

屬權益工具投資者後續按公允價值衡量。股利收入(除非明顯代表部分投資成本之回收)係認列於損益。其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益且不重分類至損益。

權益投資之股利收入於合併公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)。

(3)透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

該等資產後續按公允價值衡量，其淨利益或損失(包含任何股利及利息收入)係認列為損益。

(4)金融資產減損

合併公司針對按攤銷後成本衡量之金融資產(包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據及應收帳款、其他應收款、存出保證金及其他金融資產等)及合約資產之預期信用損失認列備抵損失。

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

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

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

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

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

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

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。透過其他綜合損益按公允價值衡量債務工具投資之備抵損失係調整損益及認列於其他綜合損益(而不減少資產之帳面金額)。

當合併公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。對公司戶，合併公司係以是否合理預期可回收之基礎個別分析沖銷之時點及金額。合併公司預期已沖銷金額將不會重大迴轉。然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合合併公司回收逾期金額之程序。

(5)金融資產之除列

合併公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

合併公司簽訂移轉金融資產之交易，若保留已移轉資產所有權之所有或幾乎所有風險及報酬，則仍持續認列於資產負債表。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。

(2)權益交易

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

(3)庫藏股票

再買回本公司已認列之權益工具時，係將所支付之對價(包括可直歸屬成本)認列為權益之減少。再買回之股份係分類為庫藏股票。後續出售或再發行庫藏股票，所收取之金額係認列為權益之增加，並將該交易所產生之剩餘或虧損認列為資本公積或保留盈餘(若資本公積不足沖抵)。

(4)金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本或透過損益按公允價值衡量。金融負債若屬持有供交易、衍生工具或於原始認列時指定，則分類為透過損益按公允價值衡量。透過損益按公允價值衡量之金融負債係以公允價值衡量，且相關淨利益及損失，包括任何利息費用，係認列於損益。

其他金融負債後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

(5)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。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

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。

(6)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目前有法律上有可執行之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。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(7)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)依國際財務報導準則第九號決定之備抵損失金額；及(b)原始認列之金額，於適當時，減除依下列收入原則認列之累積收益金額。

(八)存 貨

建設業

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

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

1.營建用地

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

2.在建工程

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

3.待售房地

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

買賣業

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

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

(九)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。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併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及損失，僅在非關係人投資者對關聯企業之權益範圍內，認列於企業財務報表。

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

(十)聯合協議

聯合協議係兩方以上具有聯合控制之協議。聯合協議包括聯合營運及合資，並具有下列特性：(a)參與協議者皆受合約協議所約束；(b)合約協議賦予協議者中，至少兩方對該協議具有聯合控制。國際財務報導準則第十一號「聯合協議」將聯合控制定義為合約上同意分享對一協議之控制，其僅於與攸關活動（即對該協議之報酬有重大影響之活動）有關之決策必須取得分享控制之各方一致同意時方始存在。

合資

合資係一項聯合協議，據此對該協議具有聯合控制之各方（即合資者）對於該協議之淨資產具有權利，而非對資產具有權利且負債負有義務。合資者應將其合資權益認列為一項投資，並依IAS28之規定採用權益法處理該投資，除非企業依該準則之規定豁免適用權益法。

聯合營運係一項聯合協議，據此對該協議具有聯合控制之各方（即聯合營運者）對於與該協議有關之資產具有權利，並對與該協議有關之負債負有義務。聯合營運者應依特定資產、負債、收入及費用所適用之相關國際財務報導準則會計準則，認列及衡量與其對協議之權益有關之資產及負債（並認列相關收入及費用）。

合併公司於評估聯合協議之分類時，考量了該協議之架構、單獨載具之法律形式、合約協議之條款及其他事實與情況。於事實及情況改變時，合併公司將重新評估所參與之聯合協議類型是否改變。

(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。投資性不動產原始以成本衡量，後續以成本減累計折舊及累計減損衡量，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定處理。

投資性不動產處分利益或損失(以淨處分價款與該項目之帳面金額間之差額計算)係認列於損益。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

投資性不動產之租金收益係於租賃期間按直線法認列於營業收入。給與之租賃誘因係於租賃期間認列為租賃收益之一部分。

(十二)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本(包括資本化之借款成本)減累計折舊及任何累計減損衡量。

不動產、廠房及設備之重大組成部分耐用年限不同時，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、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入合併公司時始予以資本化。

3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值計算，並採直線法於每一組成部分之估計耐用年限內認列於損益。

土地不予提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

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

合併公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

(十三)租 賃

合併公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，則合約係屬或包含租賃。

1.承租人

合併公司於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

使用權資產後續於租賃開始日至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者以直線法提列折舊。此外，合併公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值為原始衡量。若租賃隱含利率容易確定，則折現率為該利率，若並非容易確定，則使用合併公司之增額借款利率。一般而言，合併公司係採用其增額借款利率為折現率。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

- (1) 固定給付，包括實質固定給付；
- (2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；
- (3) 預期支付之殘值保證金額；及
- (4) 於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

- (1) 用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；
- (2) 預期支付之殘值保證金額有變動；
- (3) 標的資產購買選擇權之評估有變動；
- (4) 對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；
- (5) 租賃標的、範圍或其他條款之修改。

租賃負債因前述用以決定租賃給付之指數或費率變動、殘值保證金額有變動以及購買、延長或終止選擇權之評估變動而再衡量時，係相對應調整使用權資產之帳面金額，並於使用權資產之帳面金額減至零時，將剩餘之再衡量金額認列於損益中。

對於減少租賃範圍之租賃修改，則係減少使用權資產之帳面金額以反映租賃之部分或全面終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額則認列於損益中。

合併公司將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

針對辦公室設備等短期租賃及低價值標的資產租賃，合併公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

合併公司針對所有符合下列所有條件之租金減讓承租不動產，選擇採用實務權宜作法，不評估其是否係租賃修改：

- (1) 作為新型冠狀病毒肺炎大流行之直接結果而發生之租金減讓；
- (2) 租賃給付之變動導致租賃之修正後對價與該變動前租賃之對價幾乎相同或較小；
- (3) 租賃給付之任何減少僅影響原於民國一一年六月三十日以前到期之給付；且
- (4) 該租賃之其他條款及條件並無實質變動。

於實務權宜作法下，租金減讓導致租賃給付變動時，係於啟動租金減讓之事件或情況發生時將變動數認列於損益。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.出租人

合併公司為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，合併公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

若合併公司為轉租出租人，則係分別處理主租賃及轉租交易，並以主租賃所產生之使用權資產評估轉租交易之分類。若主租賃為短期租賃並適用認列豁免，則應將其轉租交易分類為營業租賃。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，合併公司使用國際財務報導準則第十五號之規定分攤合約中之對價。

(十四)無形資產

1.認列及衡量

合併公司取得其他有限耐用年限之無形資產，係以成本減除累計攤銷與累計減損後之金額衡量。

2.後續支出

後續支出僅於可增加相關特定資產之未來經濟效益時始予以資本化。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

除商譽外，攤銷係依資產成本減除估計殘值計算，並自無形資產達可供使用狀態起，採直線法於其估計耐用年限內認列為損益。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1)專利及商標	10年
(2)特許權	16年
(3)電腦軟體	2~5年

合併公司於每一報導日檢視無形資產之攤銷方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

(十五)非金融資產減損

合併公司於每一報導日評估是否有跡象顯示非金融資產(除存貨、合約資產、遞延所得稅資產外)之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減處分成本與其使用價值孰高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量係以稅前折現率折算至現值，該折現率應反映現時市場對貨幣時間價值及對該資產或現金產生單位特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十六)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。

(十七)收入之認列

1. 客戶合約之收入

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

(1) 土地開發及房地銷售

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

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

(2) 客戶忠誠計畫

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(3)顧問及管理服務

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

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

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

(4)工程合約

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

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

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

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

合併公司對住宅不動產及公共工程提供與所協議規格相符之標準保固，且已就該義務認列保固負債準備，請詳附註六(十七)。

(5)專櫃淨額收入(佣金收入)

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

(6)租金收入

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

(7)財務組成部分

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 客戶合約之成本

(1) 取得合約之增額成本

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

(2) 履行合約之成本

履行客戶合約所發生之成本若非屬其他準則範圍內(國際會計準則第二號「存貨」、國際會計準則第十六號「不動產、廠房及設備」或國際會計準則第三十八號「無形資產」)，合併公司僅於該等成本與合約或可明確辨認之預期合約直接相關、會產生或強化未來將被用於滿足(或持續滿足)履約義務之資源，且預期可回收時，始將該等成本認列為資產。

一般及管理成本、用以履行合約但未反映於合約價格之浪費之原料、人工或其他資源成本、與已滿足(或已部分滿足)履約義務相關之成本，以及無法區分究係與未滿足履約義務或已滿足(或已部分滿足)履約義務相關之成本，係於發生時認列為費用。

(十八) 政府補助

合併公司係於可收到與新型冠狀病毒肺炎相關之政府補助時，將該未附帶條件之補助認列為其他收益。針對其他與資產有關之補助，合併公司係於可合理確信將遵循政府補助所附加之條件，且將可收到該項補助時，按公允價值認列於遞延收入，並於資產耐用年限內依有系統之基礎將該遞延收入認列為其他收益。補償合併公司所發生費用或損失之政府補助，係依有系統之基礎與相關之費用同期認列於損益。

(十九) 所得稅

所得稅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。

當期所得稅包括依據當年度課稅所得(損失)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或應收退稅款之調整。其金額係按報導日之法定稅率或實質性立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

遞延所得稅係就資產及負債於報導日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(i)不影響會計利潤及課稅所得(損失)且(ii)並未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異者；
2. 因投資子公司、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，合併公司可控制暫時性差異迴轉之時點且很有可能於可預見之未來不會迴轉者；以及
3. 商譽原始認列所產生之應課稅暫時性差異。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能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；或在變成很有可能未來課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

遞延所得稅係以預期暫時性差異迴轉時之稅率衡量，採用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。

(二十) 員工福利

1. 確定提撥計畫

確定提撥計畫之提撥義務係於員工提供服務期間內認列為費用。

2. 確定福利計畫

合併公司對確定福利計畫之淨義務係以員工當期或以前期間服務所賺得之未來福利金額折算為現值計算，並減除任何計畫資產之公允價值。

確定福利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可能有利時，認列資產係以從該計畫退還提撥金或對該計畫減少未來提撥金之形式可得之任何經濟效益之現值為限。計算經濟效益現值時，係考量任何最低資金提撥要求。

淨確定福利負債之再衡量數，包含精算損益、計畫資產報酬(不包括利息)，及資產上限影響數之任何變動(不包括利息)係立即認列於其他綜合損益，並累計於保留盈餘。合併公司決定淨確定福利負債(資產)之淨利息費用(收入)，係使用年度報導期間開始時所決定之淨確定福利負債(資產)及折現率。確定福利計畫之淨利息費用及其他費用係認列於損益。

計畫修正或縮減時，所產生與前期服務成本或縮減利益或損失相關之福利變動數，係立即認列為損益。合併公司於清償發生時，認列確定福利計畫之清償損益。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.短期員工福利

短期員工福利義務係於服務提供時認列為費用。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。

(二十一)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。

(二十二)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

合併公司於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得相關資訊者，管理階層必須基於歷史經驗及其他攸關之因素作出相關之判斷、估計及假設。實際結果可能與估計有所不同。

管理階層將持續檢視估計與基本假設。若估計之修正僅影響當期，則於修正當期認列；若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於修正當期及未來期間認列。

估計及假設不確定性之主要來源：

(一)工程合約

合併公司工程合約損益之認列係參照合約活動之完成程度分別認列收入及成本，係以合約載明履約義務完成衡量完成程度。由於估計總成本及合約項目等係由管理階層針對不同工程之性質、預計發包金額、工期、工程施作及工法等進行評估及判斷而得，因而可能影響完工百分比及工程損益之計算。

(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)。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
現金及零用金	\$ 12,271	12,016
銀行存款		
支票存款	1,991,787	3,667,802
活期存款	2,646,939	1,341,239
定期存款	6,953,754	8,412,390
約當現金	<u>2,573,783</u>	<u>2,089,473</u>
	<u>\$ 14,178,534</u>	<u>15,522,920</u>

上述約當現金到期區間分別為民國一一三年一月至三月及一一二年一月至二月，利率區間分別為1.30%~1.36%及0.98%~1.02%。

合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(二十六)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產：		
上市(櫃)公司股票	<u>\$ 117,984</u>	<u>97,466</u>

1.按公允價值再衡量認列於損益之金額請詳附註六(二十五)。

2.合併公司因上列指定為強制透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產，於民國一一二年度及一一一年度認列之股利收入分別為2,637千元及5,728千元。

3.民國一一二年及一一一年十二月三十一日，合併公司之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：		
國內上市(櫃)公司股票－富邦金丙種特別股	\$ 1,780	1,783
國內興(櫃)公司股票－公信電子	445	655
國內非上市(櫃)公司股票－永儲	1,744	3,305
國內非上市(櫃)公司股票－遠見天下文化出版	6,428	6,766
國內非上市(櫃)公司股票－匯頂電腦	-	-
國內非上市(櫃)公司股票－大溪育樂特別股	<u>25,276</u>	<u>-</u>
合 計	<u>\$ 35,673</u>	<u>12,509</u>

1.合併公司持有該等權益工具投資為長期策略性投資且非為交易目的所持有，故已指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 合併公司因上列指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，於民國一一二年度及一一一年度認列之股利收入分別為1,993千元及1,602千元。
3. 合併公司民國一一二年度及一一一年度未處分策略性投資，於該期間累積利益及損失未在權益內作任何移轉。
4. 信用風險(包括債務工具投資之減損)及市場風險資訊請詳附註六(二十六)。
5. 上述金融資產並未有提供作質押擔保之情形。

(四) 應收票據及應收帳款

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
應收票據	\$ 2,637	352
應收帳款	1,130,103	2,157,591
減：備抵損失	(8,175)	(8,096)
	<u>\$ 1,124,565</u>	<u>2,149,847</u>

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

	<u>112.12.31</u>		
	應收票據及帳 款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 1,124,565	-	-
逾期90天以上	8,175	100%	8,175
	<u>\$ 1,132,740</u>		<u>8,175</u>
	<u>111.12.31</u>		
	應收票據及帳 款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 2,149,847	-	-
逾期90天以上	8,096	100%	8,096
	<u>\$ 2,157,943</u>		<u>8,096</u>

合併公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
期初餘額	\$ 8,096	12,876
認列之減損損失	243	2,161
減損損失迴轉	-	(3,557)
本年度因無法收回而沖銷之金額	(164)	(3,384)
期末餘額	<u>\$ 8,175</u>	<u>8,096</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

民國一一二年度及一一一年十二月三十一日，合併公司之應收款項均未有提供質押擔保之情形。

(五) 存 貨

	112.12.31	111.12.31
存貨－買賣業	\$ 9,166	12,977
存貨－建設業		
預付房地款	28,320	4,235
營建用地	1,214,861	2,899,060
在建房地	16,986,514	11,056,039
待售房地	7,086,426	7,135,537
小計	25,316,121	21,094,871
合計	\$ 25,325,287	21,107,848

1. 民國一一二年度及一一一年度因存貨出售而迴轉備抵跌價損失之金額分別為16,739千元及2,536元；民國一一一年度因存貨沖減至淨變現價值認列存貨跌價損失之金額為14,593千元，並已列報為銷貨成本。
2. 民國一一二年度及一一一年度認列銷貨成本及費用之存貨成本分別為3,686,433千元及4,746,933千元。
3. 民國一一二年度及一一一年度，合併公司在建房地分別依2.258%及1.922%之資本化利率計算，其利息資本化之金額，請詳附註六(二十五)。
4. 民國一一二年度及一一一年十二月三十一日，合併公司將待售之法定車位信託予他人之金額分別為11,649千元及13,796千元。
5. 民國一一二年度及一一一年十二月三十一日，合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(六) 採用權益法之投資

合併公司於財務報導日採用權益法之投資列示如下：

	112.12.31	111.12.31
關聯企業	\$ 116,360	114,347
合資	1,027,185	1,021,771
	\$ 1,143,545	1,136,118

1. 關聯企業

對合併公司具重大性之關聯企業，其相關資訊如下：

關聯企業 名 稱	與本公司間 關係之性質	主要營業場所 ／公司註冊之 國 家	所有權權益及表決權之比例	
			112.12.31	111.12.31
宏匯竹高(股) 公司(註1)	百貨公司業、超級市場 業、無店面零售業等	台灣	20%	20%

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

註1：合併公司於民國一一年十二月以現金100,000千元取得宏匯竹高(股)公司20%之股權。

對合併公司具重大性之關聯企業其彙總性財務資訊如下，該等財務資訊已調整各關聯企業之國際財務報導準則財務報表中所包含之金額，以反映合併公司於取得關聯企業股權時所作之公允價值調整及就會計政策差異所作之調整：

宏匯竹高(股)公司之彙總財務資訊：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
流動資產	\$ 239,119	299,875
非流動資產	1,845,065	200,000
流動負債	(1,209)	(100)
非流動負債	(1,581,830)	-
淨資產	<u>\$ 501,145</u>	<u>499,775</u>
歸屬於合併公司淨資產	<u>\$ 100,229</u>	<u>99,955</u>

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
營業收入	<u>\$ -</u>	<u>-</u>
繼續營業單位本期淨利(損)	1,370	(225)
綜合損益總額	<u>\$ 1,370</u>	<u>(225)</u>
歸屬於合併公司之綜合損益總額	<u>\$ 274</u>	<u>(45)</u>

合併公司採用權益法之關聯企業屬個別不重大者，其彙總財務資訊如下，該等財務資訊係於合併公司之合併財務報表中所包含之金額：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
個別不重大關聯企業之權益之期末彙總帳面金額	<u>\$ 16,131</u>	<u>14,392</u>

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
歸屬於合併公司之份額：		
繼續營業單位本期淨利(損)	\$ 1,739	(728)
綜合損益總額	<u>\$ 1,739</u>	<u>(728)</u>

2. 合資

合併公司與藍天電腦股份有限公司及華泰投資股份有限公司共同參與臺北車站特定專用區E1E2街廓公辦都市更新案，依合資協議約定三方共同成立大埕股份有限公司，截至民國一一年度股權比例分別為51%、24.5%及24.5%，投資金額分別為1,020,000千元、490,000千元及490,000千元。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合資公司於民國一一一年九月與臺北市住宅及都市更新中心，簽定「臺北車站特定專用區E1E2街廓公辦都市更新案」契約，依契約合資公司需於專案建物之商業設施所有權移轉1個月內及特定專用區開放空間之修復及再利用計畫竣工後3個月內分別與臺灣鐵路管理局簽定「高度開發區商場租賃契約」及「低度開發區租賃契約」，回租期間為二十年。

下表係彙總大埤股份有限公司本身之財務資訊，調整取得時之公允價值調整數及會計政策差異。本表意將彙總財務資訊調節至合併公司對大埤股份有限公司權益之帳面價值。

	112.12.31	111.12.31
所有權權益之比例	<u>51%</u>	<u>51%</u>
流動資產	\$ 2,015,168	2,004,350
非流動資產	138	202
流動負債	(1,147)	(939)
非流動負債	(71)	(141)
淨資產	<u>\$ 2,014,088</u>	<u>2,003,472</u>
現金及約當現金	<u>\$ 102,539</u>	<u>208,931</u>
	112.12.31	111.12.31
合併公司所享之淨資產份額	<u>\$ 1,027,185</u>	<u>1,021,771</u>
合資權益之帳面金額	<u>\$ 1,027,185</u>	<u>1,021,771</u>
	112年度	111年度
營業收入	<u>\$ -</u>	<u>-</u>
繼續營業單位本期淨利	13,741	3,473
綜合損益總額	<u>\$ 13,741</u>	<u>3,473</u>
營業費用	<u>\$ 176</u>	<u>695</u>
利息收入	<u>\$ 17,355</u>	<u>5,038</u>
利息費用	<u>\$ 3</u>	<u>2</u>
所得稅費用	<u>\$ 3,435</u>	<u>868</u>
合併公司所享之綜合損益總額	<u>\$ 7,008</u>	<u>1,771</u>

3.擔保

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，合併公司之採用權益法之投資未有提供作質押擔保之情形。

(七)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	
		112.12.31	111.12.31
根基營造及其子公司	台灣	65.82%	65.82%

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

上述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：

根基營造及其子公司之彙總性財務資訊：

	112.12.31	111.12.31
流動資產	\$ 11,819,601	11,146,094
非流動資產	765,294	652,598
流動負債	(7,586,014)	(7,416,157)
非流動負債	(192,984)	(196,104)
淨資產	<u>\$ 4,805,897</u>	<u>4,186,431</u>
非控制權益期末帳面金額	<u>\$ 2,476,890</u>	<u>2,195,666</u>
	112年度	111年度
營業收入	<u>\$ 14,292,411</u>	<u>14,204,563</u>
本期淨利	990,357	1,047,936
其他綜合損益	113,068	(97,090)
綜合損益總額	<u>\$ 1,103,425</u>	<u>950,846</u>
歸屬於非控制權益之本期淨利	<u>\$ 599,567</u>	<u>733,055</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	<u>\$ 599,733</u>	<u>734,940</u>
營業活動現金流量	\$ 1,215,477	929,487
投資活動現金流量	(15,665)	(14,236)
籌資活動現金流量	(885,121)	7,534
現金及約當現金增加數	<u>\$ 314,691</u>	<u>922,785</u>
支付予非控制權益之股利	<u>\$ 318,582</u>	<u>181,449</u>

(八)不動產、廠房及設備

合併公司民國一一二年度及一一一年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	土 地	房屋及建築	租賃改良	其他設備(含運輸、辦公、機器、其他設備及租賃資產)	未完工程	總 計
成本或認定成本：						
民國112年1月1日餘額	\$ 3,607,479	4,367,565	1,025,254	431,222	8,471	9,439,991
增添	-	16,832	1,408	45,586	560	64,386
轉入(出)	-	10,202	-	6,701	(8,166)	8,737
處分及報廢	-	(1,024)	(4,335)	(50,670)	-	(56,029)
裝潢工程調整	-	(11,925)	(6,870)	-	(305)	(19,100)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 3,607,479</u>	<u>4,381,650</u>	<u>1,015,457</u>	<u>432,839</u>	<u>560</u>	<u>9,437,985</u>

冠德建設股份有限公司及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
民國111年1月1日餘額	\$ 3,567,078	4,355,494	1,047,652	391,669	3,452	9,365,345
增添	-	23,319	6,869	44,037	8,471	82,696
自預付款項轉入	-	339	-	357	-	696
處分及報廢	-	(21,345)	-	(4,407)	-	(25,752)
裝潢工程調整	-	(5,060)	(29,267)	377	(3,452)	(37,402)
重分類	40,401	14,818	-	(811)	-	54,408
民國111年12月31日餘額	\$ 3,607,479	4,367,565	1,025,254	431,222	8,471	9,439,991
折舊及減損損失：						
民國112年1月1日餘額	\$ 14,000	1,953,912	805,394	287,458	-	3,060,764
本年度折舊	-	115,399	43,887	56,935	-	216,221
減損損失	-	-	974	26	-	1,000
處分及報廢	-	(1,024)	(3,700)	(49,120)	-	(53,844)
民國112年12月31日餘額	\$ 14,000	2,068,287	846,555	295,299	-	3,224,141
民國111年1月1日餘額	\$ -	1,857,836	755,840	248,433	-	2,862,109
本年度折舊	-	111,244	49,254	43,797	-	204,295
減損損失	-	-	300	-	-	300
處分及報廢	-	(21,345)	-	(4,407)	-	(25,752)
重分類	14,000	6,177	-	(365)	-	19,812
民國111年12月31日餘額	\$ 14,000	1,953,912	805,394	287,458	-	3,060,764
帳面價值：						
民國112年12月31日	\$ 3,593,479	2,313,363	168,902	137,540	560	6,213,844
民國111年1月1日	\$ 3,567,078	2,497,658	291,812	143,236	3,452	6,503,236
民國111年12月31日	\$ 3,593,479	2,413,653	219,860	143,764	8,471	6,379,227

1.減損損失

民國一一二年度及一一一年度合併公司認列相關不動產、廠房及設備之減損損失分別為1,000千元及300千元，帳列其他利益及損失項下，請詳附註六(二十五)。

2.擔保

民國一一二年及一一一年十二月三十一日已作為融資額度擔保之明細，請詳附註八。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(九)使用權資產

合併公司承租土地、房屋及建築及運輸設備之成本及折舊，其變動明細如下：

	土地	房屋及建築	運輸設備	總計
使用權資產成本：				
民國112年1月1日餘額	\$ 2,302	3,841,187	25,368	3,868,857
增 添	15,576	3,971	7,901	27,448
轉出—租約到期	-	-	(12,445)	(12,445)
轉出—提前解約	-	-	(591)	(591)
重分類	87	-	-	87
民國112年12月31日餘額	\$ 17,965	3,845,158	20,233	3,883,356
民國111年1月1日餘額	\$ -	3,884,636	16,789	3,901,425
增 添	2,302	6,543	10,860	19,705
租賃修改	-	(49,992)	-	(49,992)
轉出—租約到期	-	-	(2,281)	(2,281)
民國111年12月31日餘額	\$ 2,302	3,841,187	25,368	3,868,857
使用權資產之折舊及減損損失：				
民國112年1月1日餘額	\$ -	757,943	12,478	770,421
本期折舊	6,979	204,758	8,908	220,645
轉出—租約到期	-	-	(12,445)	(12,445)
轉出—提前解約	-	-	(419)	(419)
民國112年12月31日餘額	\$ 6,979	962,701	8,522	978,202
民國111年1月1日餘額	\$ -	555,481	9,215	564,696
本期折舊	-	202,462	5,544	208,006
轉出—租約到期	-	-	(2,281)	(2,281)
民國111年12月31日餘額	\$ -	757,943	12,478	770,421
帳面價值：				
民國112年12月31日	\$ 10,986	2,882,457	11,711	2,905,154
民國111年1月1日	\$ -	3,329,155	7,574	3,336,729
民國111年12月31日	\$ 2,302	3,083,244	12,890	3,098,436

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十)投資性不動產

合併公司投資性不動產明細如下：

	土地及改良物	房屋及建築	總計
成本或認定成本：			
民國112年1月1日餘額	\$ 282,087	213,814	495,901
民國112年12月31日餘額	\$ 282,087	213,814	495,901
民國111年1月1日餘額	\$ 335,287	216,663	551,950
移轉至不動產、廠房及設備	(53,200)	(2,019)	(55,219)
重分類	-	(830)	(830)
民國111年12月31日餘額	\$ 282,087	213,814	495,901
折舊及減損損失：			
民國112年1月1日餘額	\$ -	33,536	33,536
本年度折舊	-	4,192	4,192
民國112年12月31日餘額	\$ -	37,728	37,728
民國111年1月1日餘額	\$ -	50,288	50,288
本年度折舊	-	4,255	4,255
移轉至不動產、廠房及設備	-	(20,177)	(20,177)
重分類	-	(830)	(830)
民國111年12月31日餘額	\$ -	33,536	33,536
帳面金額：			
民國112年12月31日	\$ 282,087	176,086	458,173
民國111年1月1日	\$ 335,287	166,375	501,662
民國111年12月31日	\$ 282,087	180,278	462,365
民國112年12月31日		\$ 596,191	
民國111年12月31日		\$ 591,998	

投資性不動產係出租予他人之商用不動產。相關資訊請詳附註六(十八)。

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。民國一一二年度及一一一年度所採用之收益率區間分別為1.56%及1.55%。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

民國一十二年及一十一年十二月三十一日，合併公司之投資性不動產提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(十一)無形資產

合併公司民國一二年度及一一一年度無形資產之成本及攤銷明細如下：

	特許權	商標 及專利權	電腦軟體 及其他	總計
成 本：				
民國112年1月1日餘額	\$ 54,199	500	137,541	192,240
單獨取得	-	-	19,571	19,571
自預付款項轉入	-	-	7,546	7,546
處 分	-	-	(59,256)	(59,256)
民國112年12月31日餘額	\$ 54,199	500	105,402	160,101
民國111年1月1日餘額	\$ 54,199	500	127,972	182,671
單獨取得	-	-	10,070	10,070
自預付款項轉入	-	-	90	90
處 分	-	-	(591)	(591)
民國111年12月31日餘額	\$ 54,199	500	137,541	192,240
攤銷及減損損失：				
民國112年1月1日餘額	\$ 36,622	500	101,244	138,366
本期攤銷	3,474	-	24,398	27,872
處 分	-	-	(59,256)	(59,256)
民國112年12月31日餘額	\$ 40,096	500	66,386	106,982
民國111年1月1日餘額	\$ 33,147	500	94,620	128,267
本期攤銷	3,475	-	7,215	10,690
處 分	-	-	(591)	(591)
民國111年12月31日餘額	\$ 36,622	500	101,244	138,366
帳面價值：				
民國112年12月31日	\$ 14,103	-	39,016	53,119
民國111年1月1日	\$ 21,052	-	33,352	54,404
民國111年12月31日	\$ 17,577	-	36,297	53,874

- 民國一二年度及一一一年度無形資產攤銷費用列報於合併綜合損益表之情形，請詳附註十二。
- 民國一二年度及一一一年十二月三十一日，合併公司均未有提供作質押擔保之情形。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十二)其他金融資產－流動及取得合約之增額成本

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
其他金融資產－流動	\$ 2,504,580	3,675,772
取得合約之增額成本	33,295	9,978
	<u>\$ 2,537,875</u>	<u>3,685,750</u>

1.其他金融資產－流動

主要係受限制資產(借款及公司債備償戶與信託價款)、工程存出保證金及不符合合約當現金定義之定期存單及銀行帳戶等，其供作質押擔保之情形請詳附註八。

2.取得合約之增額成本－流動

合併公司預期可回收為取得房地買賣合約所支付予代銷公司之佣金或內部銷售部門自行銷售建案之獎金，故將其認列為資產。於認列銷售房地之收入時予以攤銷，民國一一二年度及一一一年度分別認列18,483千元及50,897千元之推銷費用。

(十三)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
應付商業本票	<u>\$ 30,000</u>	-

民國一一二年及一一一年十二月三十一日新增金額分別為1,342,000千元及110,000千元，利率分別為2.190%~2.60%及1.738%~2.238%；償還之金額分別為1,312,000千元及110,000千元。

(十四)長短期借款/一年或一營業週期內到期長期借款

合併公司長短期借款之明細、條件與條款如下：

<u>112.12.31</u>				
	<u>幣別</u>	<u>利率區間</u>	<u>到期年度</u>	<u>金額</u>
擔保銀行借款	台幣	2.05%~2.57%	113~117	\$ 12,838,945
無擔保銀行借款	台幣	1.69%~2.83%	113~117	3,480,433
合計				<u>\$ 16,319,378</u>
流動				\$ 15,385,818
非流動				933,560
合計				<u>\$ 16,319,378</u>
<u>111.12.31</u>				
	<u>幣別</u>	<u>利率區間</u>	<u>到期年度</u>	<u>金額</u>
擔保銀行借款	台幣	1.79%~2.56%	112~116	\$ 12,223,318
無擔保銀行借款	台幣	1.57%~2.44%	112~113	4,445,378
合計				<u>\$ 16,668,696</u>
流動				\$ 15,230,496
非流動				1,438,200
合計				<u>\$ 16,668,696</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

1. 借款之發行及償還

民國一一二年度及一一一年度新增金額分別為9,178,010千元及5,092,369千元；償還之金額分別為9,527,328千元及5,020,638千元。

2. 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。

(十五) 應付公司債/一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債

合併公司應付公司債明細如下：

	112.12.31	111.12.31
有擔保普通公司債－流動	\$ 1,000,000	2,000,000
有擔保普通公司債－非流動	2,000,000	2,000,000
合計	\$ 3,000,000	4,000,000

1. 合併公司於民國一一二年十月十二日發行有擔保普通公司債，金額為1,000,000千元，票面利率為1.75%，發行期間為5年。

2. 前述有擔保普通公司債提供擔保情形說明，請詳附註八。

(十六) 租賃負債

合併公司租賃負債之帳面金額如下：

	112.12.31	111.12.31
流動	\$ 201,443	191,062
非流動	\$ 2,941,468	3,123,422

到期分析請詳附註六(二十六)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

	112年度	111年度
租賃負債之利息費用	\$ 56,656	59,318
短期及低價租賃之費用	\$ 33,491	11,057
新型冠狀病毒肺炎相關租金補貼(其他收入)	\$ -	21,553

認列於現金流量表之金額如下：

	112年度	111年度
不計入租賃負債衡量之變動租賃給付	\$ 116,821	83,867
租賃之現金流出總額	\$ 405,817	331,587

1. 房屋及建築之租賃

(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，租賃期間原為二十年，租金依合約按申報地價之一定成數計算給付。於民國一〇〇年下半年度協議延長租賃期間十年，並支付權利金16,000千元，合併公司得於租賃契約到期前二年與出租人簽訂契約，依雙方議定之續約條件優先承租。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- (2)合併公司向交通部台灣鐵路管理局承租南港車站商場，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。
- (3)合併公司與亞朔開發(股)公司簽訂捷運機場長庚醫院(A8)站共開大樓商場及停車場租賃契約，租賃期間為開始營運後起算二十年，商場部分按包底租金及營業額抽成兩者取其高方式計算。
- (4)合併公司與交通部高速鐵路工程局及交通部鐵道局，分別簽訂「桃園國際機場聯外捷運系統林口站商場」及「臺灣桃園國際機場聯外捷運系統A19站商場租賃案」租賃契約，租賃期間皆為自簽約翌日起算二十年，權利金給付為投標營業權利金與實際營業權利金較高者計收。實際營業權利金係依營業額及營業外收入之一定比例計算之；另需支付土地租金及房屋租金。
- (5)合併公司向臺灣鐵路管理局承租板橋車站商場作為辦公處所及店面，租賃期間為十六年，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百分之三，除定額權利金外，尚需依營業額之一定百分比支付營運權利金。
- (6)合併公司與交通部台灣鐵路管理局(以下稱台鐵)簽訂「新左營車站大樓」營運投資契約，由台鐵提供新左營車站大樓地下1F至地上4F商場之東西側商業空間，委託合併公司整建(一年期)營運(十二年期)，期滿後營運權歸台鐵。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。

2.其他租賃

合併公司承租土地及運輸設備之租賃期間為二至四年。另，合併公司承租辦公設備、戶外定點廣告及接待中心，該等租賃為短期及低價值標的租賃，合併公司選擇適用豁免認列規定而不認列其相關使用權資產及租賃負債。

(十七)負債準備

	保 固
民國112年1月1日餘額	\$ 183,236
當期新增之負債準備	17,902
當期使用之負債準備	(19,468)
民國112年12月31日餘額	\$ 181,670
民國111年1月1日餘額	\$ 181,626
當期新增之負債準備	23,543
當期使用之負債準備	(21,933)
民國111年12月31日餘額	\$ 183,236

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

民國一一二年度及一一一年度合併公司之保固負債準備主要與工程承攬相關，保固負債準備係依據各類工程歷史保固資料估計，合併公司預期該負債多於工程驗收之一年後發生。

(十八)營業租賃—出租人租賃

合併公司出租其投資性不動產，由於並未移轉付屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約係分類為營業租賃，請詳附註六(十)投資性不動產。

租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	112.12.31	111.12.31
低於一年	\$ 9,726	9,726
一至二年	9,726	9,726
二至三年	9,726	9,726
三至四年	9,726	9,726
四至五年	9,726	9,726
五年以上	21,316	29,316
未折現租賃給付總額	\$ 69,946	77,946

民國一一二年度及一一一年度由投資性不動產產生之租金收入分別為9,726千元及7,623千元；另尚無發生重大維護及保養費用。

(十九)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：

	112.12.31	111.12.31
確定福利義務現值	\$ 18,199	23,413
計畫資產之公允價值	(25,215)	(28,412)
淨確定福利義務(資產)負債	\$ (7,016)	(4,999)

合併公司員工福利負債明細如下：

	112.12.31	111.12.31
短期帶薪假負債	\$ 17,054	20,174

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。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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25,215千元。勞工退休基金資產運用之資料包括基金收益率以及基金資產配置，請詳勞動部勞動基金運用局網站公布之資訊。

(2) 確定福利義務現值之變動

合併公司民國一一二年度及一一一年度確定福利義務現值變動如下：

	112年度	111年度
1月1日確定福利義務	\$ 23,413	31,567
當期服務成本及利息	292	174
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	-	(1,437)
— 經驗調整	(1,202)	(1,107)
計畫已支付之福利	(4,304)	(5,784)
12月31日確定福利義務	\$ 18,199	23,413

(3) 計畫資產公允價值之變動

合併公司民國一一二年度及一一一年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

	112年度	111年度
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 28,412	31,070
利息收入	359	183
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)	226	2,248
已提撥至計畫之金額	522	695
計畫已支付之福利	(4,304)	(5,784)
12月31日計畫資產之公允價值	\$ 25,215	28,412

(4) 合併公司民國一一二年度及一一一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

合併公司民國一一二年度及一一一年度列報為費用之明細如下：

	112年度	111年度
當期服務成本	\$ 81	55
淨確定福利負債(資產)之淨利息	(148)	(64)
	\$ (67)	(9)
營業成本	\$ (76)	(15)
管理費用	9	6
	\$ (67)	(9)

冠德建設股份有限公司及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

合併公司民國一一二年度及一一一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：

	112年度	111年度
1月1日累積餘額	\$ (6,104)	(10,896)
本期認列	1,428	4,792
12月31日累積餘額	\$ (4,676)	(6,104)

(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：

	112.12.31	111.12.31
折現率	1.25%	1.25%
未來薪資增加	1.75%~2.00%	1.75%~2.00%

合併公司預計於民國一一二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522千元。

確定福利計畫之加權平均存續期間為10.3年至10.6年。

(8)敏感度分析

民國一一二年及一一一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：

	對確定福利義務之影響	
	增加0.25%	減少0.25%
112年12月31日		
折現率(變動0.25%)	(416)	428
未來薪資增加(變動1%)	1,774	(1,603)
111年12月31日		
折現率(變動0.25%)	(483)	499
未來薪資增加(變動1%)	2,075	(1,864)

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

本期編製敏感度分析所使用之方法與假設與前期相同。

2.確定提撥計畫

合併公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%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。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司民國一一二年度及一一一年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為43,370千元及41,720千元，業已提撥至勞工保險局。

(二十)所得稅

1.所得稅費用

合併公司民國一一二年度及一一一年度費用明細如下：

	112年度	111年度
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 580,260	529,333
未分配盈餘加徵	87,243	108,659
調整前期之當期所得稅	553	(3,402)
土地增值稅	89,966	64,870
	758,022	699,460
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	1,668	10,755
繼續營業單位之所得稅費用	\$ 759,690	710,215

合併公司民國一一二年度及一一一年度皆無直接認列於權益及認列於其他綜合損益下之所得稅費用。

合併公司民國一一二年度及一一一年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	112年度	111年度
稅前淨利	\$ 3,827,115	3,839,912
按本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 765,423	767,982
不可扣抵之費用	530	852
免稅所得	(151,031)	(151,092)
遞延利息支出之財稅差異	(21,681)	(9,436)
遞延推銷費用之財稅差異	7,837	(2,650)
權益法認列之國內投資利益	(1,804)	(200)
透過損益按公允價值衡量之金融資產評價損(益)	(4,070)	5,427
未認列暫時性差異之變動	(1,144)	(2,076)
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	1,615	3,854
虧損扣抵	(5,436)	(51,478)
前期低(高)估	553	(3,401)
土地增值稅	89,966	64,870
土地漲價總數額	(14,597)	(16,437)
未分配盈餘加徵	87,243	108,659
已實現投資損失	-	(19,259)
其他	6,286	14,600
	\$ 759,690	710,215

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 遞延所得稅資產及負債

(1) 未認列遞延所得稅資產

合併公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	112.12.31	111.12.31
可減除暫時性差異	\$ 803	803
課稅損失	40,483	51,410
	\$ 41,286	52,213

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。

截至民國一一二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核定數	\$ 17,243	民國一一三年度
民國一〇四年度虧損核定數	34,098	民國一一四年度
民國一〇五年度虧損核定數	29,999	民國一一五年度
民國一〇六年度虧損核定數	20,447	民國一一六年度
民國一〇七年度虧損核定數	17,364	民國一一七年度
民國一〇八年度虧損核定數	16,776	民國一一八年度
民國一〇九年度虧損核定數	15,141	民國一一九年度
民國一一〇年度虧損核定數	23,988	民國一二〇年度
民國一一一年度虧損申報數	19,283	民國一二一年度
民國一一二年度虧損估計數	8,075	民國一二二年度
	\$ 202,414	

(2) 已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一一二年度及一一一年度遞延所得稅資產之變動如下：

遞延所得稅資產：

	確定福利計畫	負債準備	虧損扣抵	其他	合計
民國112年1月1日	\$ 1,032	36,642	-	19,487	57,161
貸記(借記)損益表	(574)	(313)	-	(877)	(1,764)
民國112年12月31日	\$ 458	36,329	-	18,610	55,397
民國111年1月1日	\$ 1,002	36,321	183	29,490	66,996
貸記(借記)損益表	30	321	(183)	(10,003)	(9,835)
民國111年12月31日	\$ 1,032	36,642	-	19,487	57,161

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

遞延所得稅負債：

	未實現 兌換利益
民國112年1月1日餘額	\$ 921
貸記損益表	(96)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 825</u>
民國111年1月1日餘額	\$ -
貸記損益表	921
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 921</u>

3.合併公司營利事業所得稅結算申報皆已奉稽徵機關核定至民國一一〇年度。

(二十一)資本及其他權益

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，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。前述額定股本皆為普通股，已發行股份皆為普通股554,170千股。所有已發行股份之股款均已收取。

1.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	112.12.31	111.12.31
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	345,697	325,201
處分資產增益	34,912	34,912
其 他	27,478	27,142
	<u>\$ 1,472,401</u>	<u>1,451,569</u>

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

2.保留盈餘

依本公司民國一一二年六月十九日股東會決議通過修正之公司章程規定，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，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，但本項盈餘分派如以現金方式發放為之者，依公司法第二百四十條第五項規定，授權董事會以三分之二以上董事出席，及出席董事過半數之同意後為之，並報告股東會。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(1)法定盈餘公積

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

依金管會規定，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，自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期末分配盈餘之數額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。截至民國一一二年十二月三十一日，特別盈餘公積餘額為26,544千元。

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一一二年六月十九日及民國一一一年六月二十九日經股東常會決議民國一一一年度及一一〇年盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	111年度		110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	\$ 1.75	\$ <u>969,798</u>	2.50	<u>1,385,425</u>

本公司分別於民國一一三年三月十二日經董事會決議民國一一二年度盈餘分配案之現金股利金額，有關分派予業主之股利如下：

	112年度	
	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：		
現金	\$ 1.80	<u>995,706</u>

3.庫藏股

(1)本公司於民國一一一年八月五日經董事會決議，為將股份轉讓予員工而買回庫藏股共計1,000千股，買回期間為民國一一一年八月十日至十月六日，截至民國一一二年十二月三十一日止，本公司已全數買回，收買金額共計27,520千元，庫藏股金額共計27,506千元。民國一一二年十二月三十一日，未註銷之股數共計1,000千股。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)民國一一二年及一一一年十二月三十一日，合併公司持有本公司股票情形如下：

單位：千股

子公司名稱	112.12.31			111.12.31		
	股數	帳面價值(註)	市價	股數	帳面價值(註)	市價
根基營造	550	\$ 1,222	21,368	550	1,222	16,060
捷群投資	9,373	55,384	364,144	9,373	55,384	273,694
冠慶機電	1,768	14,590	68,675	1,768	14,590	51,617
	11,691	\$ 71,196	454,187	11,691	71,196	341,371

註：另，歸屬於非控制權益減項之金額共計137,036千元。

4.其他權益(稅後淨額)

	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	透過其他綜合 損益按公允價值 衡量之金融資產		非控制 權益	合計
		未實現損益			
民國112年1月1日餘額	\$ (29,493)	2,949	(5,172)	(31,716)	
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	(3)	-	(1)	(4)	
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資 產未實現損益	-	(1,888)	(224)	(2,112)	
民國112年12月31日餘額	\$ (29,496)	1,061	(5,397)	(33,832)	
民國111年1月1日餘額	\$ (29,652)	2,925	(5,223)	(31,950)	
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	159	-	30	189	
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資 產未實現損益	-	24	21	45	
民國111年12月31日餘額	\$ (29,493)	2,949	(5,172)	(31,716)	

(二十二)每股盈餘

民國一一二年度及一一一年度合併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

	112年度	111年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ 2,395,148	2,333,896

(2)普通股加權平均流通在外股數

	112年度	111年度
1月1日已發行普通股	554,170	554,170
庫藏股之影響	(12,691)	(12,072)
12月31日普通股加權平均流通在外股數	541,479	542,098
基本每股盈餘	\$ 4.42	4.31

冠德建設股份有限公司及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)

	112年度	111年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(稀釋)	<u>\$ 2,395,148</u>	<u>2,333,896</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	112年度	111年度
12月31日普通股加權平均流通在外股數(基本)	541,479	542,098
員工股票酬勞之影響	1,681	1,785
12月31日普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	<u>543,160</u>	<u>543,883</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 4.41</u>	<u>4.29</u>

(二十三)客戶合約之收入

1.收入之細分

	112年度			
	建設部門	營造部門	百貨部門	合 計
主要地區市場：				
臺 灣	<u>\$ 6,467,937</u>	<u>11,282,462</u>	<u>1,692,102</u>	<u>19,442,501</u>
主要產品/服務線：				
房地銷售收入	\$ 6,157,863	-	-	6,157,863
工程合約收入	297,512	11,282,462	-	11,579,974
專櫃淨額收入	-	-	1,343,438	1,343,438
勞務提供收入	2,000	-	30,100	32,100
租賃收入	10,562	-	152,810	163,372
其他收入	-	-	165,754	165,754
	<u>\$ 6,467,937</u>	<u>11,282,462</u>	<u>1,692,102</u>	<u>19,442,501</u>
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品	\$ 6,157,863	-	1,519,875	7,677,738
隨時間逐步移轉之收入	12,562	-	172,227	184,789
隨時間逐步移轉之工程	297,512	11,282,462	-	11,579,974
	<u>\$ 6,467,937</u>	<u>11,282,462</u>	<u>1,692,102</u>	<u>19,442,501</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	111年度			
	建設部門	營造部門	百貨部門	合計
主要地區市場：				
臺灣	\$ 7,658,037	12,355,600	1,492,465	21,506,102
主要產品/服務線：				
房地銷售收入	\$ 7,498,364	-	-	7,498,364
工程合約收入	137,988	12,355,611	-	12,493,599
專櫃淨額收入	-	-	1,203,276	1,203,276
勞務提供收入	13,234	-	27,947	41,181
租賃收入	8,451	(11)	126,548	134,988
其他收入	-	-	134,694	134,694
	\$ 7,658,037	12,355,600	1,492,465	21,506,102
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品	\$ 7,511,598	-	1,346,755	8,858,353
隨時間逐步移轉之收入	8,451	(11)	145,710	154,150
隨時間逐步移轉之工程	137,988	12,355,611	-	12,493,599
	\$ 7,658,037	12,355,600	1,492,465	21,506,102

2. 合約餘額

	112.12.31	111.12.31	111.1.1
應收票據及帳款	\$ 1,132,740	2,157,591	1,265,714
減：備抵損失	(8,175)	(8,096)	(12,876)
合計	\$ 1,124,565	2,149,495	1,252,838
合約資產－工程	\$ 2,996,809	1,675,939	1,975,776
減：備抵損失	-	-	-
合計	\$ 2,996,809	1,675,939	1,975,776
合約負債－工程	\$ 2,036,374	1,635,353	454,424
合約負債－房地銷售	1,102,830	306,601	1,045,946
合約負債－健身房	12,491	12,011	11,584
合約負債－紅利點數	17,681	17,009	26,516
合約負債－禮券	80,275	74,831	70,186
合計	\$ 3,249,651	2,045,805	1,608,656

應收票據及帳款其減損之揭露請詳附註六(四)。

民國一一二年及一一一年一月一日合約負債期初餘額於民國一一二年度及一一一年度認列為收入之金額分別為384,892千元及1,088,480千元。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合約資產及合約負債之變動主要係源自合併公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異。爰民國一一二年度及一一一年度並無其他重大變動情形。

截至民國一一二年十二月三十一日止，合併公司預售房地個案交付信託之預售屋款金額及孳息之金額為69,558千元，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：

<u>工程代號</u>	<u>112.12.31</u>
101A	<u>\$ 69,558</u>

(二十四) 員工及董事酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥不低於0.5%為員工酬勞及不高於2%為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

本公司民國一一二年度及一一一年度員工酬勞估列金額分別為43,167千元及41,942千元，董事酬勞估列金額分別為43,167千元及41,942千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為該段期間之營業費用。若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將差異認列為次年度損益。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酬勞金額與本公司民國一一二年級一一一年度合併財務報告估列金額並無差異。

(二十五) 營業外收入及支出

1. 利息收入

合併公司民國一一二年度及一一一年度之利息收入明細如下：

	112年度	111年度
銀行存款(含短票息)	\$ 146,556	69,696
放款及應收款	410	435
工程存出保證金(含押金)	147	584
其他利息收入	26	1,106
	\$ 147,139	71,821

2. 其他收入

合併公司民國一一二年度及一一一年度之其他收入明細如下：

	112年度	111年度
股利收入	\$ 4,630	7,330

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.其他利益及損失

合併公司民國一一二年度及一一一年度之其他利益及損失明細如下：

	112年度	111年度
外幣兌換(損失)利益	\$ (342)	4,290
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益(損失)	20,350	(27,134)
處分不動產、廠房及設備損失	(318)	-
減損損失	(1,000)	(300)
補助收入	-	21,825
租金收入	1,087	665
其他收入	93,042	59,033
其他支出	(110,619)	(24,135)
	\$ 2,200	34,244

4.財務成本

合併公司民國一一二年度及一一一年度之財務成本明細如下：

	112年度	111年度
利息費用		
銀行借款	\$ 393,339	319,902
支付代金利息	149	62
公司債利息及手續費	52,298	69,916
租賃負債息	56,287	59,318
其他	1,193	975
減：利息資本化	(235,156)	(147,308)
	\$ 268,110	302,865

(二十六)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合 約				
		現金流量	一年 以內	1-3年	3-5年	超過5年
112年12月31日						
非衍生金融負債						
長短期借款(含一年內到期)	\$ 16,319,378	17,849,165	11,196,087	1,465,535	5,187,543	-
應付短期票券	30,000	30,000	30,000	-	-	-
普通公司債(含一年內)	3,000,000	3,101,984	1,007,605	1,010,619	1,083,760	-
應付票據、帳款及其他應付款	7,351,046	7,351,045	5,395,040	1,956,005	-	-
存入保證金	95,271	95,271	-	95,271	-	-
其他流動及非流動負債(長期負債)	16,336	16,402	16,402	-	-	-
租賃負債(含一年內到期)	3,142,911	3,618,252	251,400	467,004	465,898	2,433,950
	\$ 29,954,942	32,062,119	17,896,534	4,994,434	6,737,201	2,433,950
111年12月31日						
非衍生金融負債						
長短期借款(含一年內到期)	\$ 16,668,696	17,134,531	10,927,881	4,413,182	1,793,468	-
普通公司債(含一年內)	4,000,000	4,039,600	2,007,375	2,032,225	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	7,257,175	7,257,175	5,373,925	1,883,250	-	-
存入保證金	96,204	96,204	-	96,204	-	-
其他流動及非流動負債(長期負債)	32,672	32,892	16,490	16,402	-	-
租賃負債(含一年內到期)	3,314,484	3,845,738	245,058	470,844	464,549	2,665,287
	\$ 31,369,231	32,406,140	18,570,729	8,912,107	2,258,017	2,665,287

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. 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，合併公司民國一一二年度及一一一年度之稅前淨利將減少或增加163,194千元及166,687千元，考量利息資本化後之淨利將減少或增加86,940千元及112,143千元，主因係合併公司有變動利率借款。

4. 其他價格風險

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

報導日證券價格	112年度		111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%	\$ 3,567	11,798	1,251	9,747
下跌10%	\$ (3,567)	(11,798)	(1,251)	(9,747)

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	111.12.31				
	帳面金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 15,522,920	-	-	-	-
應收票據及帳款	2,149,847	-	-	-	-
其他金融資產-流動	3,675,772	-	-	-	-
其他金融資產-非流動	73,566	-	-	-	-
小計	21,422,105	-	-	-	-
合計	\$ 21,532,080	99,904	-	10,071	109,975
按攤銷後成本衡量之金融負債					
長短期借款(含一年內)	\$ 16,668,696	-	-	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	7,257,175	-	-	-	-
應付公司債(含一年內)	4,000,000	-	-	-	-
其他流動負債(長期應付款)	16,336	-	-	-	-
其他非流動負債(長期應付款)	16,336	-	-	-	-
租賃負債(含一年內)	3,314,484	-	-	-	-
存入保證金	96,204	-	-	-	-
合計	\$ 31,369,231	-	-	-	-

(2)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

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：

- 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。

合併公司持有之金融工具如屬無活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(3) 第三等級之變動明細表

	透過其他綜合損益 按公允價值衡量 無公開報價 之權益工具
民國112年1月1日	\$ 10,071
民國112年12月31日	\$ 8,172
民國111年1月1日	\$ 9,547
民國111年12月31日	\$ 10,071

上述總利益或損失，係列報於「透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益(損失)」，其中與民國一一二年及一一一年十二月三十一日仍持有之資產相關者如下：

	112年度	111年度
總利益或損失		
認列於其他綜合損益(列報於「透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益(損失)」)	\$ (1,899)	524

(二十七) 財務風險管理

1. 概要

合併公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1) 信用風險
- (2) 流動性風險
- (3) 市場風險

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

2. 風險管理架構

(1) 風險管理政策：

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)風險管理之組織架構：

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

合併公司風險管理之組織架構如下：

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

3.信用風險

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

(1)應收帳款及其他應收款

合併公司之信用風險暴險主要受每一客戶個別狀況影響。惟管理階層亦考量合併公司客戶基礎之統計資料，包括客戶所屬產業及國家之違約風險，因這些因素可能會影響信用風險。合併公司民國一一二年度及一一一年度之收入皆係來自於國內客戶銷售；合併公司百貨部門之應收帳款主係因信用卡交易產生之應收金融機構款項、營造部門應收帳款係承攬工程之應收工程款及建設部門所產生之應收房地款等；而應收金融機構款會直接撥付予合併公司、應收工程款必要時要求對方提供擔保或保證，而應收房地款之往來對象多為一般個人，收受款項主係以匯款、收現票及銀行房地融資款撥付等方式，故相關之信用風險低。

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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。截至民國一十二年及一十一年十二月三十一日，合併公司均未提供上述背書保證。

4. 流動性風險

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

5. 市場風險

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

(1) 利率風險

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

(2) 其他市價風險

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

(二十八) 資本管理

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

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

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

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

民國一一二年度合併公司之資本管理策略與民國一一一年度一致，即維持負債資本比率於40%至60%之間，確保能以合理之成本進行融資。民國一一二年及一一一年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	112.12.31	111.12.31
負債總額	\$ 34,224,285	34,297,409
減：現金及約當現金	(14,178,534)	(15,522,920)
淨負債	20,045,751	18,774,489
權益總額	23,340,341	21,565,448
調整後資本	\$ 43,386,092	40,339,937
負債資本比率	46.20%	46.54%

(二十九)非現金交易之投資及籌資活動

合併公司於民國一一二年度及一一一年度之非現金交易投資活動及籌資活動如下：

- 1.以租賃方式取得使用資產，請詳附註六(九)。
- 2.取得不動產、廠房及設備如下：

	112年度	111年度
購置不動產、廠房及設備	\$ 64,386	82,696
加：期初應付設備款	27,286	80,080
減：期末應付設備款	(34,719)	(27,286)
	\$ 56,953	135,490

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

於本合併財務報告之涵蓋期間內與合併公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與合併公司之關係
財團法人冠德玉山教育基金會	其董事長與本公司董事長係二親等關係
大埕股份有限公司	為合併公司之合資公司
潤得康資訊服務股份有限公司	為合併公司之關聯企業

(二)與關係人間之交易事項

- 1.合併公司於民國一一二年度及一一一年度捐贈予其他關係人分別為18,000千元及20,000千元，以作為基金會推展會務之用。
- 2.合併公司出租辦公大樓之部分空間予其他關係人及合資公司，租期分別為一年及三年，於民國一一二年度及一一一年度之租金收入分別為129千元及84千元。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3. 合併公司於民國一一〇年度十二月與潤得康資訊服務簽訂資訊專業顧問服務合約，合約總價值每月為50千元，截至民國一一二年度十二月三十一日已支付150千元，另該合約已於民國一一二年度終止。

4. 債權債務情形

合併公司與關係人間之債權債務明細如下：

帳列項目	關係人類別	112.12.31	111.12.31
其他應付款	關聯企業	\$ -	<u>150</u>

(三) 主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	112年度	111年度
短期員工福利	\$ 165,381	132,843
退職後福利	286	308
	<u>\$ 165,667</u>	<u>133,151</u>

八、質押之資產

合併公司提供質押及受限制資產擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	112.12.31	111.12.31
待售房地	銀行借款	\$ 5,304,017	6,150,657
營建用地	"	211,953	1,724,867
在建房地	"	15,623,646	8,876,318
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	6,217,019	6,299,267
其他金融資產-流動	銀行借款、預收價金信託、履約保證金及應付公司債及受限制資產	1,763,834	2,541,820
其他金融資產-非流動	履約保證及信託	51,334	50,802
		<u>\$ 29,171,803</u>	<u>25,643,731</u>

註：合併公司民國一一二年及一一一年十二月三十一日提供子公司之股票共計223,414千股，為銀行借款擔保品。

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一) 重大未認列之合約承諾：

1. 合併公司承攬之重大工程契約總額如下：

	112.12.31	111.12.31
承攬工程契約總額	<u>\$ 40,467,060</u>	<u>42,465,890</u>
已收取金額	<u>\$ 18,833,690</u>	<u>14,488,226</u>

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 合併公司與客戶簽訂之預售及成屋銷售合約價款如下：

	112.12.31	111.12.31
已簽訂之銷售合約價款	\$ 7,580,667	3,166,981
已依約收取金額	\$ 1,102,830	306,601

3. 合併公司於民國一一二年及一一一年十二月三十一日因經營商場簽訂之租賃契約資訊，請詳附註六(十六)；另並依約支付履約保證函之明細如下：

	112.12.31	111.12.31
存出保證票據	\$ 232,550	232,550

4. 合併公司於因合建分屋及聯合開發案所支付存出保證金及存出保證票據之明細如下：

	112.12.31	111.12.31
存出保證金	\$ 413,702	686,090
履約保證函	\$ 1,955,836	1,552,737

5. 合併公司因購置營建用地及權利變換支付權利金等而未認列之合約承諾如下：

	112.12.31	111.12.31
取得存貨(建設業)	\$ 3,483,585	-

6. 合併公司於民國一一二年及一一一年十二月三十一日為工程開立之保證票據皆為57,992千元。

7. 合併公司於民國一一二年及一一一年十二月三十一日為工程保固履約保證及預付款保證等，開立之銀行保證函分別為3,339,852千元及4,279,154千元。

8. 合併公司於民國一一二年十二月三十一日已開立而未使用之信用狀金額為美金1,008千元。

9. 合併公司分別於民國一一二年及一一一年十二月經董事會通過，擬捐助「財團法人冠德玉山教育基金會」，並承諾於民國一一三年度及一一二年度分別捐贈14,000千元及18,000千元，以作為該基金會推展會務之用。

10. 合併公司於民國一一〇年十一月與台灣電力股份有限公司(以下簡稱台電公司)簽訂「台電公司北部儲運中心南港舊址(AR-1-2)特定商業區(十)土地」都市更新事業案委託契約書，依合約合併公司需租回台電公司參與權利變換分配之全部商用設施(含停車位)，回租年期十年，續租以十年為限，相關商業設施房地租賃契約於取得使用執照前一年簽訂。

11. 如附註六(六)合併公司之合資公司(大埤股份有限公司)於民國一一一年九月與臺北市住宅及都市更新中心簽訂「臺北車特定專區站E1E2街廓公辦都市更新案」契約，合併公司負連帶賠償及履約責任。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

12.合併公司於民國一一年十二月與國家住宅及都市更新中心簽訂「臺北市行二行三公開發求投資人招商案」出資暨協助實施都市更新事業契約，依合約合併公司需租回該案行政辦公棟附屬商業設施，回租期間為二十年。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

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	112年度			111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	608,046	701,417	1,309,463	528,547	655,153	1,183,700
勞健保費用	50,663	53,366	104,029	43,153	48,457	91,610
退休金費用	19,748	23,555	43,303	18,532	23,179	41,711
其他員工福利費用	16,129	42,623	58,752	14,765	39,334	54,099
折舊費用	23,128	417,930	441,058	9,239	407,317	416,556
攤銷費用	382	27,490	27,872	-	10,690	10,690

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一一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 (註一)										
1	根基營造	冠德建設	母子公司	9,611,345	14,192	14,192	14,192	-	0.30%	9,611,345	N	Y	N
2	頂天營造	冠德建設	母子公司	55,274	14,192	14,192	14,192	-	25.68%	55,274	N	Y	N
2	"	根基營造	母子公司	8,291,142	1,376,500	1,376,500	1,376,500	-	2,490.32%	16,582,284	N	Y	N
3	環球購物	冠祥生活	2	6,769,528	110,000	110,000	20,000	-	1.95%	11,282,546	Y	N	N
3	"	冠誠生活	2	6,769,528	143,100	143,100	61,550	-	2.54%	11,282,546	Y	N	N
3	"	冠友生活	2	6,769,528	180,000	180,000	-	-	3.19%	11,282,546	Y	N	N

註一：背書保證者與被背書保證對象之關係：

- (1)有業務往來之公司。
- (2)公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (3)直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (4)公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。
- (5)基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(6)因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。

(7)同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

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

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

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

註五：環球公司背書保證作業辦法明訂該公司對外背書保證總額以該公司最近期財務報表淨值200%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120%為限。

註六：上列交易於編製合併財務報表時業已沖銷。

3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：新台幣千元／千股

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末				期中最高持股或出資情形	備註
				股 數	帳面金額	持股比例	公允價值(註)		
冠德建設	股票－富邦金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	634	41,084	- %	41,084	- %	
"	股票－永儲	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	99	1,744	0.20 %	1,744	0.20 %	
"	股票－公信	-	"	29	445	0.05 %	445	0.05 %	
"	股票－富邦金丙特	-	"	12	644	- %	644	- %	
"	股票－大溪育樂特別股	-	"	-	25,276	- %	25,276	- %	
捷群投資	股票－富邦金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	592	38,338	- %	38,338	- %	
"	股票－永豐金	-	"	229	4,511	- %	4,511	- %	
"	股票－富邦金丙特	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	11	602	- %	602	- %	
"	股票－匯頂電腦	-	"	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	525	34,051	- %	34,051	- %	
"	股票－富邦金丙特	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	10	534	- %	534	- %	
"	股票－遠見天下文化出版	-	"	177	6,428	0.59 %	6,428	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：無。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

取得之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
冠德建設	臺北市松山區敦化段四小段363-1地號等五筆土地權利金	112.07	6,910,530	3,455,265	國防部政治作戰局	非關係人	-	-	-	-	都更權利價值	規劃興建	無

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面價值	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項

註1：上述金額皆以未稅表達。

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨金額(註一)	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率		
冠德建設	根基營造	採權益法評價之被投資公司	承攬工程	2,698,401	35.66%	50%為即期、50%為60天或100%為即期、100%為90天	約當	與一般略長	(835,517)	(66.51)%	註二
根基營造	冠德建設	對根基營造採權益法評價之投資公司	承攬工程	(2,698,401)	(18.62)%	依合約逐期收款與一般略長	"	"	835,517	22.92%	"

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	提列備抵損失金額
					金額	處理方式		
根基營造	冠德建設	對根基營造採權益法評價之投資公司	835,517	4.05	-	-	160,386	-

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	根基營造	1	營建成本	2,933,818	50%為即期、50%為60天	15.09%
0	本公司	根基營造	1	待售房地	122,114	50%為即期、50%為60天	0.21%
0	本公司	根基營造	1	在建房屋	155,140	50%為即期、50%為60天	0.27%
0	本公司	根基營造	1	應付票據及帳款-關係人	835,517	50%為即期、50%為60天	1.45%
0	本公司	根基營造	1	營業收入	6,572	月付	0.03%
0	本公司	根基營造	1	營業外收入	2,857	100%即期	0.01%

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形			佔合併總營業收入或總資產之比率
				科目	金額	交易條件	
0	本公司	根基營造	1	營業費用	3,360	月付	0.02%
0	本公司	頂天營造	1	營建成本	72,771	50%為即期、50%為60天	0.37%
0	本公司	頂天營造	1	在建房地	3,888	50%為即期、50%為60天	0.01%
0	本公司	頂天營造	1	應付票據及帳款-關係人	9,640	50%為即期、50%為60天	0.02%
0	本公司	頂天營造	1	營業收入	98	月付	0.00%
0	本公司	冠慶機電	1	營業收入	98	月付	0.00%
0	本公司	環球購物	1	營業外收入	2,857	月付	0.01%
1	根基營造	本公司	2	營業收入	2,933,818	50%為即期、50%為60天	15.09%
1	根基營造	本公司	2	營業成本	277,254	50%為即期、50%為60天	1.43%
1	根基營造	本公司	2	應收票據及帳款-關係人、合約資產	835,517	50%為即期、50%為60天	1.45%
1	根基營造	本公司	2	營業收入	3,360	月付	0.02%
1	根基營造	本公司	2	營業費用	6,572	月付	0.03%
1	根基營造	本公司	2	營業費用	2,857	100%即期	0.01%
2	頂天營造	本公司	2	營業收入	72,771	50%為即期、50%為60天	0.37%
2	頂天營造	本公司	2	營業成本	3,888	50%為即期、50%為60天	0.02%
2	頂天營造	本公司	2	應收票據及帳款-關係人、合約資產	9,640	50%為即期、50%為60天	0.02%
2	頂天營造	本公司	2	租賃負債	98	月付	0.00%
3	冠慶機電	本公司	2	租賃負債	98	月付	0.00%
4	環球購物	本公司	2	營業費用	2,857	月付	0.01%
4	環球購物	冠誠生活	3	應收帳款-關係人	60,002	一年一收、月結30天	0.10%
4	環球購物	冠誠生活	3	營業收入	55,514	一年一收	0.29%
4	環球購物	冠樺生活	3	應收帳款-關係人	18,004	一年一收、月結30天	0.03%
4	環球購物	冠樺生活	3	營業收入	17,369	一年一收	0.09%
4	環球購物	冠友生活	3	應收帳款-關係人	5,070	一年一收、月結30天	0.01%
4	環球購物	冠友生活	3	營業收入	4,435	一年一收	0.02%
5	冠誠生活	環球購物	3	應付帳款-關係人、其他應付款-關係人	60,002	一年一付、月結30天	0.10%
5	冠誠生活	環球購物	3	營業費用	55,514	一年一付	0.29%
6	冠樺生活	環球購物	3	應付帳款-關係人、其他應付款-關係人	18,004	一年一付、月結30天	0.03%
6	冠樺生活	環球購物	3	營業費用	17,369	一年一付	0.09%
7	冠友生活	環球購物	3	其他應付款-關係人	5,070	一年一付、月結30天	0.01%
7	冠友生活	環球購物	3	營業費用	4,435	一年一付	0.02%

註一、編號之填寫方式如下：

1.0代表母公司。

2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二、與交易人之關係種類標示如下：

1.母公司對子公司。

2.子公司對母公司。

3.子公司對子公司。

註三、上列交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一一二年度合併公司之轉投資事業資訊如下：

單位：新台幣千元/千股

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			期中最高持股或出資情形	被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額				
冠德建設	根基營造	台灣	綜合營造業等	374,353	374,353	41,268	34.18%	1,388,069	34.18%	990,345	311,628	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%	4,764,641	84.02%	454,851	382,152	"
"	大埕	台灣	商業不動產開發業	1,020,000	1,020,000	102,000	51.00%	1,027,185	51.00%	13,741	7,008	採權益法投資
根基營造	捷群投資	台灣	一般投資業	163,935	163,935	16,396	99.98%	552,185	99.98%	27,032	27,026	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%	260,217	99.96%	14,977	14,971	"
捷群投資	頂天營造	台灣	綜合營造業等	16,500	16,500	-	30.00%	16,582	30.00%	7,494	2,248	曾孫公司
冠慶機電	頂天營造	台灣	綜合營造業等	11,105	11,105	-	70.00%	38,692	70.00%	7,494	5,246	"
頂天營造	潤澤康資訊服務	台灣	資訊軟體服務及管理顧問等	15,000	15,000	1,400	46.67%	16,131	46.67%	3,726	1,739	採權益法投資
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	280,886	280,886	20,000	100.00%	399,967	100.00%	139,266	139,266	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%	154,456	100.00%	13,039	13,039	"
"	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	9,339 (HKD390千元)	9,339 (HKD390千元)	- (有限公司)	100.00%	1,740	100.00%	(56)	(56)	"
"	宏匯竹高	台灣	百貨公司業、超級市場業、無店面零售業等	100,000	100,000	10,000	20.00%	100,229	20.00%	1,370	274	採權益法投資
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	230,006	230,006	13,500	100.00%	92,967	100.00%	950	950	曾孫公司

(三)大陸投資資訊：

- 1.大陸被投資公司名稱、主要營業項目等相關資訊：無。
- 2.赴大陸地區投資限額：

單位：美金千元/人民幣千元/新台幣千元

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
1,076,350(CNY 227,649) (註1)	USD 38,738	11,977,085 (註2)

註1：係包含已解散之冠德環球商業管理(天津)有限公司之投資金額，其已於民國一一〇年四月十九日辦理註銷登記完竣，並於同年十二月透過冠鼎環球匯回剩餘股款44,054千元(HKD12,400千元)至環球購物。

註2：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。

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(四)主要股東資訊：

單位：股

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		105,935,137	19.11%
劉美朱		65,635,062	11.84%

十四、部門資訊

(一)一般性資訊

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

建設部門：委託營造廠商興建國民住宅、商業大樓之出租或出售業務。

營造部門：綜合整理營繕工程施工及管理整體性工作。

百貨部門：經營百貨公司、超級市場業及國際貿易買賣之進出口等業務。

(二)應報導部門損益、資產、負債及其衡量基礎與調節之資訊

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

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

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：

	112年度				
	建設部門	營造部門	百貨部門	調整 及銷除	合計
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 6,467,937	11,282,462	1,692,102	-	19,442,501
部門間收入	6,768	3,009,949	-	(3,016,717)	-
利息收入	70,460	51,675	25,004	-	147,139
收入總計	\$ 6,545,165	14,344,086	1,717,106	(3,016,717)	19,589,640
利息費用	\$ 175,715	4,364	88,100	(69)	268,110
折舊與攤銷	24,423	37,515	414,242	(7,250)	468,930
採用權益法之關聯企業 及合資損益之份額	700,788	1,739	274	(693,780)	9,021
應報導部門損益	\$ 2,772,794	1,254,881	572,371	(772,931)	3,827,115

冠德建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	112年度				
	建設部門	營造部門	百貨部門	調整 及銷除	合計
資 產：					
採權益法之投資	\$ 7,179,895	16,131	100,229	(6,152,710)	1,143,545
非流動資產資本支出	11,749	15,622	56,586	-	83,957
應報導部門資產	\$ 41,133,948	12,584,895	11,859,544	(8,013,761)	57,564,626
應報導部門負債	\$ 21,172,140	7,778,998	6,218,271	(945,124)	34,224,285
	111年度				
	建設部門	營造部門	百貨部門	調 整 及銷除	合 計
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 7,658,037	12,355,600	1,492,465	-	21,506,102
部門間收入	6,768	1,848,963	190	(1,855,921)	-
利息收入	40,566	22,872	8,383	-	71,821
收入總計	\$ 7,705,371	14,227,435	1,501,038	(1,855,921)	21,577,923
利息費用	\$ 207,558	4,223	91,084	-	302,865
折舊與攤銷	20,285	17,435	396,777	(7,251)	427,246
採用權益法之關聯企業 及合資損益之份額	735,853	(728)	(45)	(734,082)	998
應報導部門損益	\$ 2,748,700	1,325,771	433,652	(668,211)	3,839,912
資 產：					
採權益法之投資	\$ 6,753,603	14,392	99,955	(5,731,832)	1,136,118
非流動資產資本支出	12,634	21,109	59,023	-	92,766
應報導部門資產	\$ 39,085,228	11,798,692	12,108,433	(7,129,496)	55,862,857
應報導部門負債	\$ 20,568,749	7,612,261	6,769,607	(653,208)	34,297,409

上述應報導部門資訊重大調節項目說明如下：

民國一一二年度及一一一年度之應報導部門收入合計數分別應銷除部門間收入3,016,717千元及1,855,921千元。

(三)產品別及勞務別資訊

合併公司產品別及勞務別資訊請詳附註六(二十三)說明。

(四)地區別資訊

合併公司無外銷交易之情形，爰不予以揭露地區別資訊。

(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、一一二年度個體財務報告：



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

台北市110615信義路5段7號8樓(台北101大廈)
68F, TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei City 110615, Taiwan R.O.C.

電 話 Tel + 886 2 8101 6666
傳 真 Fax + 886 2 8101 6687
網 址 Web 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一一二年度及一一一年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一二年度及一一一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一一二年度及一一一年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一二年度及一一一年一月一日至十二月三十一日之財務績效及現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師受託查核簽證財務報表規則及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一一二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(十五)收入之認列；收入認列明細請詳個體財務報告附註六(二十一)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

冠德建設股份有限公司屬不動產建設開發產業，其房地銷售收入係於不動產完成所有權過戶及實際交屋時認列。由於建設業房地銷售對象眾多，須檢視所有權過戶及交屋資料始得認列收入，通常需涉及諸多人工作業，以確定房地銷貨收入認列時點之正確性。因此，收入之認列為本會計師執行冠德建設股份有限公司財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

- 瞭解銷售房地收入及收款作業流程之控制機制及測試收入之內部控制制度設計及執行之有效性。
- 執行證實測試抽查銷售合約及不動產所有權移轉文件與交屋證明書，並核對銷售資料與總帳明細。
- 測試財務報導日前後期間之銷售交易，核對相關文據，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；存貨評價之會計估計及假設不確定性，請詳個體財務報告附註五；有關存貨項目說明，請詳個體財務報告附註六(五)。

關鍵查核事項之說明：

冠德建設股份有限公司之存貨為營運之重要資產，其金額占整體資產總額之61%；存貨評價係依國際會計準則公報第二號規定處理，若淨變現價值評估不允當，將造成財務報告不實表達，因此，存貨評價之測試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評估事項之一。

因應之查核程序：

- 瞭解冠德建設股份有限公司就存貨後續衡量之內部作業程序及會計處理，並取得財務報導日之存貨淨變現價值評估資料，抽核檢視前揭資料內容之市價，與最近期附近成交行情或冠德建設股份有限公司近期銷售的合約價格或內政部不動產實價登錄價格作比較；或取得個案投資報酬分析表，抽核並驗算存貨之淨變現價值是否允當。

管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

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

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

冠德建設股份有限公司之治理單位(含審計委員會)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。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。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一一二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

韓沂璉



會計師：

曾國揚



證券主管機關：金管證審字第1090332798號
核准簽證文號：金管證六字第0940129108號
民國一一三年三月十二日



冠德建設股份有限公司
資產負債表

民國一〇一二年及一〇一一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	112.12.31			111.12.31		
	金額	%	%	金額	%	%
資產						
流動資產：						
1100 現金及約當現金(附註六(一)及(二十四))	\$ 6,708,614	16	8,563,299	22	2100	
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註六(二)及(二十四))	41,084	-	33,995	-	2110	
1141 合約資產—流動(附註六(二十一))	227,954	1	50,864	-	2130	
1170 應收票據及帳款淨額(附註六(四)、(二十一)、(二十四)及七)	3,602	-	117,096	-	2150	
1320 存貨(建設業適用)(附註六(五)及八)	25,169,165	61	21,099,622	54	2160	
1410 預付款項	30,338	-	46,973	-	2170	
1476 其他金融資產—流動(附註六(十一)、(二十一)、(二十四)及八)	961,433	3	1,629,826	5	2181	
1479 其他流動資產—其他	6,715	-	22,520	-	2200	
1480 取得合約之增額成本—流動(附註六(十一))	33,295	-	9,978	-	2230	
	<u>33,182,200</u>	<u>81</u>	<u>31,574,173</u>	<u>81</u>	<u>2251</u>	
非流動資產：						
1517 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註六(三)及(二十四))	28,109	-	4,605	-	2280	
1550 採用權益法之投資(附註六(六)及八)	7,179,895	17	6,753,603	17	2399	
1600 不動產、廠房及設備(附註六(七)及八)	279,050	1	283,330	1		
1755 使用權資產(附註六(八))	6,318	-	5,116	-		
1760 投資性不動產(附註六(九)、(十六)及八)	458,173	1	462,365	1	2530	
1780 無形資產(附註六(十))	134	-	-	-	2640	
1915 預付設備款	-	-	2,036	-	2645	
1975 淨確定福利資產—非流動(附註六(十七))	69	-	-	-	2670	
	<u>7,951,748</u>	<u>19</u>	<u>7,511,055</u>	<u>19</u>		
	\$ 41,133,948	100	\$ 39,085,228	100		
負債及權益總計						
負債：						
流動負債：						
短期借款(附註六(十三)及(二十四))	2100				2100	
應付短期票券(附註六(十二)及(二十四))	2110				2110	
合約負債—流動(附註六(二十一))	2130				2130	
應付票據(附註六(二十四))	2150				2150	
應付票據—關係人(附註六(二十四)及七)	2160				2160	
應付帳款(附註六(二十四))	2170				2170	
應付帳款—關係人(附註六(二十四)及七)	2181				2181	
其他應付款(附註六(二十四))	2200				2200	
本期所得稅負債	2230				2230	
員工福利負債準備—流動(附註六(十七))	2251				2251	
租賃負債—流動(附註六(十五)及(二十四))	2280				2280	
一年或一營業週期內到期或執行責任回權公司債(附註六(十四)及(二十四))	2321				2321	
其他流動負債—其他	2399				2399	
	<u>7,179,895</u>	<u>17</u>	<u>6,753,603</u>	<u>17</u>		
非流動負債：						
應付公司債(附註六(十四)及(二十四))	2530				2530	
淨確定福利負債—非流動(附註六(十七))	2640				2640	
存入保證金(附註六(二十四))	2645				2645	
其他非流動負債—其他	2670				2670	
	<u>7,951,748</u>	<u>19</u>	<u>7,511,055</u>	<u>19</u>		
	\$ 41,133,948	100	\$ 39,085,228	100		
權益：						
股本	3100				3100	
資本公積	3200				3200	
保留盈餘	3300				3300	
其他權益	3400				3400	
庫藏股票	3500				3500	
	<u>41,133,948</u>	<u>100</u>	<u>39,085,228</u>	<u>100</u>		

(請詳閱後附個體財務報告附註)



董事長：馬志綱



經理人：謝長融



張勝安



會計主管：張淑蓮

冠德建設股份有限公司

綜合損益表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	112年度		111年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十六)及(二十一))	\$ 6,474,705	100	7,664,805	100
5000 營業成本(附註六(五))	3,725,895	58	4,910,864	64
營業毛利	2,748,810	42	2,753,941	36
5920 減：已實現銷貨損益	85	-	85	-
營業毛利	2,748,725	42	2,753,856	36
營業費用(附註六(二十二)及七)：				
6100 推銷費用	163,646	2	219,758	3
6200 管理費用	377,481	6	356,284	5
	541,127	8	576,042	8
營業淨利	2,207,598	34	2,177,814	28
營業外收入及支出：				
7100 利息收入(附註六(二十三))	70,460	1	40,566	-
7010 其他收入(附註六(二十三))	2,543	-	3,245	-
7020 其他利益及損失(附註六(二十三)及七)	(32,880)	-	(1,220)	-
7050 財務成本(附註六(二十三))	(175,715)	(3)	(207,558)	(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	700,788	11	735,853	10
	565,196	9	570,886	7
繼續營業部門稅前淨利	2,772,794	43	2,748,700	35
7950 減：所得稅費用(附註六(十八))	377,646	6	414,804	5
本期淨利	2,395,148	37	2,333,896	30
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	836	-	1,956	-
8316 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	(1,772)	-	14	-
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	86	-	979	-
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	(3)	-	159	-
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	(853)	-	3,108	-
本期綜合損益總額	\$ 2,394,295	37	\$ 2,337,004	30
每股盈餘(附註六(二十))				
9750 基本每股盈餘(元)	\$ 4.42		\$ 4.31	
9850 稀釋每股盈餘(元)	\$ 4.41		\$ 4.29	

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：馬志綱



經理人：謝長融



張勝安



會計主管：張淑蓮





冠德建設股份有限公司

權益變動表

民國一一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				合計	其他權益項目	庫藏股票	權益總計
	普通股	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積				
\$ 5,541,701	1,421,924	2,151,969	27,847	8,517,243	10,697,059			17,562,761
-	-	-	-	2,333,896	2,333,896			2,333,896
-	-	-	-	2,925	2,925		24	3,108
-	-	-	-	2,336,821	2,336,821		24	2,337,004
-	-	350,701	-	(350,701)	-		-	-
-	-	-	(1,120)	1,120	-		-	-
-	-	-	-	(1,385,425)	(1,385,425)		-	(1,385,425)
-	(216)	-	-	-	-		-	(216)
-	29,227	-	-	-	-		-	(27,506)
-	634	-	-	-	-		-	29,227
5,541,701	1,451,569	2,502,670	26,727	9,119,058	11,648,455	(29,493)	2,949	18,516,479
-	-	-	-	2,395,148	2,395,148	-	-	2,395,148
-	-	-	-	1,038	1,038	(3)	(1,888)	(853)
-	-	-	-	2,396,186	2,396,186	(3)	(1,888)	2,394,295
-	-	233,682	-	(233,682)	-	-	-	-
-	-	-	(183)	183	-	-	-	-
-	-	-	-	(969,798)	(969,798)	-	-	(969,798)
-	20,496	-	-	-	-	-	-	20,496
-	336	-	-	-	-	-	-	336
\$ 5,541,701	1,472,401	2,736,352	26,544	10,311,947	13,074,843	(29,496)	1,061	19,961,808

民國一一年一月一日餘額

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

採用權益法認列之關聯企業及合資之變動數

買回庫藏股

發放予子公司股利調整資本公積

逾時效未領股利

民國一一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

發放予子公司股利調整資本公積

逾時效未領股利

民國一一年十二月三十一日餘額

(請詳閱後附個體財務報告附註)



董事長：馬志綱



經理人：謝長融



張勝安



會計主管：張淑蓮

冠德建設股份有限公司

現金流量表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	112年度	111年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 2,772,794	2,748,700
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	24,378	19,811
攤銷費用	45	474
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(利益)損失	(7,089)	9,883
利息費用	175,715	207,558
利息收入	(70,460)	(40,566)
股利收入	(2,543)	(3,245)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資利益之份額	(700,788)	(735,853)
處分不動產、廠房及設備利益	(317)	-
收益費損項目合計	(581,059)	(541,938)
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：		
合約資產增加	(177,090)	(11,629)
應收票據及帳款減少	113,494	3,083
存貨(增加)減少	(3,834,387)	376,378
預付款項減少(增加)	16,635	(18,187)
其他金融資產－流動減少(增加)	668,393	(64,020)
其他流動資產減少(增加)	15,805	(4,500)
取得合約之增額成本(增加)減少	(23,317)	40,919
淨確定福利資產－非流動增加	(54)	-
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(3,220,521)	322,044
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加(減少)	694,451	(647,334)
應付票據(減少)增加	(10,004)	6,046
應付票據－關係人增加(減少)	137,516	(21,165)
應付帳款減少	(21,947)	(143,146)
應付帳款－關係人增加(減少)	87,518	(195,467)
其他應付款增加(減少)	99,082	(74,103)
員工福利負債－流動(減少)增加	(1,101)	257
存入保證金(減少)增加	(3,000)	3,700
其他流動負債增加(減少)	128,542	(29,638)
淨確定福利負債減少	-	(158)
其他非流動負債增加	85	85
與營業活動相關之負債之淨變動合計	1,111,142	(1,100,923)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(2,109,379)	(778,879)
調整項目合計	(2,690,438)	(1,320,817)
營運產生之現金流入	82,356	1,427,883
支付之所得稅	(447,758)	(496,244)
營業活動之淨現金流入	(365,402)	931,639

冠德建設股份有限公司

現金流量表(續)

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	112年度	111年度
投資活動之現金流量：		
取得採用權益法之投資	-	(1,020,000)
處分採用權益法之投資	-	182,337
取得不動產、廠房及設備	(11,570)	(12,634)
取得無形資產	(179)	-
處分不動產、廠房及設備	1,867	-
取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	(25,276)	-
預付設備款增加	-	(2,459)
收取之利息	70,460	40,566
收取之股利	297,650	97,489
投資活動之淨現金流入	332,952	(714,701)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	8,725,010	4,092,369
短期借款減少	(8,184,688)	(3,831,238)
應付短期票券增加	1,242,000	60,000
應付短期票券減少	(1,212,000)	(60,000)
發行公司債	1,000,000	-
償還公司債	(2,000,000)	-
購買庫藏股票成本	-	(27,506)
租賃本金償還	(3,734)	(2,820)
發放現金股利	(969,798)	(1,385,425)
支付之利息	(419,025)	(354,808)
籌資活動之淨現金流出	(1,822,235)	(1,509,428)
本期現金及約當現金減少數	(1,854,685)	(1,292,490)
期初現金及約當現金餘額	8,563,299	9,855,789
期末現金及約當現金餘額	\$ 6,708,614	8,563,299

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：馬志綱



經理人：謝長融



張勝安



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
民國一一二年度及一一一年度
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

冠德建設股份有限公司(以下稱「本公司」)於民國六十八年十一月奉經濟部核准設立，登記地址為台北市大安區和平東路3段131號2樓。本公司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一一三年三月十二日經董事會通過發布。

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

本公司自民國一一二年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對個體財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第一號之修正「會計政策之揭露」
- 國際會計準則第八號之修正「會計估計值之定義」
- 國際會計準則第十二號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」

本公司自民國一一二年五月二十三日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對個體財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第十二號之修正「國際租稅變革-支柱二規則範本」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

本公司評估適用下列自民國一一三年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對個體財務報告造成重大影響。

- 國際會計準則第一號之修正「負債分類為流動或非流動」
- 國際會計準則第一號之修正「具合約條款之非流動負債」
- 國際會計準則第七號及國際財務報導準則第七號之修正「供應商融資安排」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「售後租回中之租賃負債」

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

本公司預期下列尚未認可之新發布及修正準則不致對個體財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」

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。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；
- (2) 依公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值金融資產；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四(十六)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。於後續每一報導期間結束日(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。以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算。

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；收益及費損項目則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。

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

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

應收帳款及所發行之債務證券原始係於產生時認列。所有其他金融資產及金融負債原始係於本公司成為金融工具合約條款之一方時認列。非透過損益按公允價值衡量之金融資產(除不包含重大財務組成部分之應收帳款外)或金融負債原始係按公允價值加計直接可歸屬於該取得或發行之交易成本衡量。不包含重大財務組成部分之應收帳款原始係按交易價格衡量。

1.金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，本公司對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交易日或交割日會計處理。

原始認列時金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。本公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起重分類所有受影響之金融資產。

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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

屬權益工具投資者後續按公允價值衡量。股利收入(除非明顯代表部分投資成本之回收)係認列於損益。其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益且不重分類至損益。

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)。

(3) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(例如，持有供交易及以公允價值基礎管理並評估績效之金融資產)，係透過損益按公允價值衡量，包括衍生性金融資產。本公司於原始認列時，為消除或重大減少會計配比不當，得不可撤銷地將符合按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量條件之金融資產，指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

該等資產後續按公允價值衡量，其淨利益或損失(包含任何股利及利息收入)係認列為損益。

(4) 金融資產減損

本公司針對按攤銷後成本衡量之金融資產(包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據及應收帳款、其他應收款、存出保證金及其他金融資產等)及合約資產之預期信用損失認列備抵損失。

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

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

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

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

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

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

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

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。透過其他綜合損益按公允價值衡量債務工具投資之備抵損失係調整損益及認列於其他綜合損益(而不減少資產之帳面金額)。

當本公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。對公司戶，本公司係以是否合理預期可回收之基礎個別分析沖銷之時點及金額。本公司預期已沖銷金額將不會重大迴轉。然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合本公司回收逾期金額之程序。

(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之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

本公司簽訂移轉金融資產之交易，若保留已移轉資產所有權之所有或幾乎所有風險及報酬，則仍持續認列於資產負債表。

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。

(2)權益交易

權益工具係指表彰本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。

(3)庫藏股票

再買回本公司已認列之權益工具時，係將所支付之對價(包括可直歸屬成本)認列為權益之減少。再買回之股份係分類為庫藏股票。後續出售或再發行庫藏股票，所收取之金額係認列為權益之增加，並將該交易所產生之剩餘或虧損認列為資本公積或保留盈餘(若資本公積不足沖抵)。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(4)金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本或透過損益按公允價值衡量。金融負債若屬持有供交易、衍生工具或於原始認列時指定，則分類為透過損益按公允價值衡量。透過損益按公允價值衡量之金融負債係以公允價值衡量，且相關淨利益及損失，包括任何利息費用，係認列於損益。

其他金融負債後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

(5)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。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

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。

(6)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司目前有法律上有可執行之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。

(7)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。

本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)依國際財務報導準則第九號決定之備抵損失金額；及(b)原始認列之金額，於適當時，減除依下列收入原則認列之累積收益金額。

(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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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)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。

(九)聯合協議

聯合協議係兩方以上具有聯合控制之協議。聯合協議包括聯合營運及合資，並具有下列特性：(a)參與協議者皆受合約協議所約束；(b)合約協議賦予協議者中，至少兩方對該協議具有聯合控制。國際財務報導準則第十一號「聯合協議」將聯合控制定義為合約上同意分享對一協議之控制，其僅於與攸關活動(即對該協議之報酬有重大影響之活動)有關之決策必須取得分享控制之各方一致同意時方始存在。

合資

合資係一項聯合協議，據此對該協議具有聯合控制之各方(即合資者)對於該協議之淨資產具有權利，而非對資產具有權利且負債負有義務。合資者應將其合資權益認列為一項投資，並依IAS28之規定採用權益法處理該投資，除非企業依該準則之規定豁免適用權益法。

聯合營運係一項聯合協議，據此對該協議具有聯合控制之各方(即聯合營運者)對於與該協議有關之資產具有權利，並對與該協議有關之負債負有義務。聯合營運者應依特定資產、負債、收入及費用所適用之相關國際財務報導準則會計準則，認列及衡量與其對協議之權益有關之資產及負債(並認列相關收入及費用)。

本公司於評估聯合協議之分類時，考量了該協議之架構、單獨載具之法律形式、合約協議之條款及其他事實與情況。於事實及情況改變時，本公司將重新評估所參與之聯合協議類型是否改變。

(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。投資性不動產原始以成本衡量，後續以成本減累計折舊及累計減損衡量，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定處理。

投資性不動產處分利益或損失(以淨處分價款與該項目之帳面金額間之差額計算)係認列於損益。

投資性不動產之租金收益係於租賃期間按直線法認列於營業收入。給與之租賃誘因係於租賃期間認列為租賃收益之一部分。

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、廠房及設備項目係依成本(包括資本化之借款成本)減累計折舊及任何累計減損衡量。

不動產、廠房及設備之重大組成部分耐用年限不同時，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、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入本公司時始予以資本化。

3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值計算，並採直線法於每一組成部分之估計耐用年限內認列於損益。

土地不予提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

- | | |
|---------------|-------|
| (1)房屋及建築 | 3~55年 |
| (2)運輸、辦公及其他設備 | 3~5年 |
| (3)租賃改良 | 2~3年 |

本公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

(十二)租 賃

本公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，則合約係屬或包含租賃。

1.承租人

本公司於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

使用權資產後續於租賃開始日至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者以直線法提列折舊。此外，本公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值為原始衡量。若租賃隱含利率容易確定，則折現率為該利率，若並非容易確定，則使用本公司之增額借款利率。一般而言，本公司係採用其增額借款利率為折現率。

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

- (1)固定給付，包括實質固定給付；

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

- (2)取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；
- (3)預期支付之殘值保證金額；及
- (4)於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

- (1)用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；
- (2)預期支付之殘值保證金額有變動；
- (3)標的資產購買選擇權之評估有變動；
- (4)對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；
- (5)租賃標的、範圍或其他條款之修改。

租賃負債因前述用以決定租賃給付之指數或費率變動、殘值保證金額有變動以及購買、延長或終止選擇權之評估變動而再衡量時，係相對應調整使用權資產之帳面金額，並於使用權資產之帳面金額減至零時，將剩餘之再衡量金額認列於損益中。

對於減少租賃範圍之租賃修改，則係減少使用權資產之帳面金額以反映租賃之部分或全面終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額則認列於損益中。

本公司將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

針對辦公設備等短期租賃及低價值標的資產租賃，本公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

2.出租人

本公司為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，本公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

若本公司為轉租出租人，則係分別處理主租賃及轉租交易，並以主租賃所產生之使用權資產評估轉租交易之分類。若主租賃為短期租賃並適用認列豁免，則應將其轉租交易分類為營業租賃。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，本公司使用國際財務報導準則第十五號之規定分攤合約中之對價。

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.認列及衡量

本公司取得有限耐用年限之無形資產，係以成本減除累計攤銷與累計減損後之金額衡量。

2.後續支出

後續支出僅於可增加相關特定資產之未來經濟效益時始予以資本化。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

攤銷係依資產成本減除估計殘值計算，並自無形資產達可供使用狀態起，採直線法於其估計耐用年限內認列為損益。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

電腦軟體成本 3年

本公司於每一報導日檢視無形資產之攤銷方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

(十四)非金融資產減損

本公司於每一報導日評估是否有跡象顯示非金融資產(除存貨、合約資產、遞延所得稅資產外)之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

(十五)收入之認列

1.客戶合約之收入

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

(1)土地開發及房地銷售

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

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

(2)工程合約

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

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

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

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

(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。

(4)財務組成部分

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

2.客戶合約之成本-取得合約之增額成本

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

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十六)員工福利

1.確定提撥計畫

確定提撥計畫之提撥義務係於員工提供服務期間內認列為費用。

2.確定福利計畫

本公司對確定福利計畫之淨義務係以員工當期或以前期間服務所賺得之未來福利金額折算為現值計算，並減除計畫資產之公允價值。

確定福利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可能有利時，認列資產係以從該計畫退還提撥金或對該計畫減少未來提撥金之形式可得之任何經濟效益之現值為限。計算經濟效益現值時，係考量任何最低資金提撥要求。

淨確定福利負債之再衡量數，包含精算損益、計畫資產報酬(不包括利息)，及資產上限影響數之任何變動(不包括利息)係立即認列於其他綜合損益，並累計於保留盈餘。本公司決定淨確定福利負債(資產)之淨利息費用(收入)，係使用年度報導期間開始時所決定之淨確定福利負債(資產)及折現率。確定福利計畫之淨利息費用及其他費用係認列於損益。

計畫修正或縮減時，所產生與前期服務成本或縮減利益或損失相關之福利變動數，係立即認列為損益。本公司於清償發生時，認列確定福利計畫之清償損益。

3.短期員工福利

短期員工福利義務係於服務提供時認列為費用。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。

(十七)所得稅

所得稅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。

當期所得稅包括依據當年度課稅所得(損失)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或應收退稅款之調整。其金額係按報導日之法定稅率或實質性立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

遞延所得稅係就資產及負債於報導日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(i)不影響會計利潤及課稅所得(損失)且(ii)並未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異者；
- 2.因投資子公司、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，本公司可控制暫時性差異迴轉之時點且很有可能於可預見之未來不會迴轉者；以及
- 3.商譽原始認列所產生之應課稅暫時性差異。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能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；或在變成很有可能未來有足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

遞延所得稅係以預期暫時性差異迴轉時之稅率衡量，採用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。

(十八)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。

(十九)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

本公司於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得相關資訊者，管理階層必須基於歷史經驗及其他攸關之因素作出相關之判斷、估計及假設。實際結果可能與估計有所不同。

管理階層將持續檢視估計與基本假設。若估計之修正僅影響當期，則於修正當期認列；若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於修正當期及未來期間認列。

估計及假設不確定性之主要來源：

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市場銷售價格低於成本之金額，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之售價為估計基礎。存貨評價估列情形請詳附註六(五)。

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

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
現金及零用金	\$ 382	357
銀行存款		
支票存款	1,320,651	1,887,859
活期存款	538,860	14,859
定期存款	3,900,000	5,700,000
約當現金	948,721	960,224
現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 6,708,614</u>	<u>8,563,299</u>

上述約當現金係短期票券，其到期區間分別為民國一一三年一月及民國一一二年一月，利率區間分別為1.36%及0.98%~1.02%。

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(二十四)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產：		
上市(櫃)公司股票	<u>\$ 41,084</u>	<u>33,995</u>

1.按公允價值再衡量認列於損益之金額請詳附註六(二十四)。

2.本公司因上列指定為強制透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產，於民國一一二年度及一一一年度認列之股利收入為906千元及2,013千元。

3.民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：		
國內上市(櫃)公司股票－富邦金丙種特別股	\$ 644	645
國內興(櫃)公司股票－公信電子	445	655
國內非上市(櫃)公司股票－永儲	1,744	3,305
國內非上市(櫃)公司股票－大溪育樂特別股	25,276	-
合 計	<u>\$ 28,109</u>	<u>4,605</u>

1.本公司持有該等權益工具投資為長期策略性投資且非為交易目的所持有，故已指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。

2.本公司因上列指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，於民國一一二年度及一一一年度認列之股利收入為1,637千元及1,232千元。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 3.本公司民國一一二年度及一一一年度未處分策略性投資，於該期間累積利益及損失未在權益內作任何移轉。
- 4.信用風險(包括債務工具投資之減損)及市場風險資訊請詳附註六(二十四)。
- 5.上述金融資產並未有提供作質押擔保之情形。

(四)應收票據及應收帳款

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
應收票據	\$ 2,535	-
應收帳款	1,067	117,096
	<u>\$ 3,602</u>	<u>117,096</u>

本公司針對所有應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。本公司台灣地區應收帳款之預期信用損失分析如下：

	<u>112.12.31</u>		
	<u>應收票據及 帳款帳面金額</u>	<u>加權平均預期 信用損失率</u>	<u>備抵存續期間 預期信用損失</u>
未逾期	<u>\$ 3,602</u>	-	<u>-</u>
	<u>111.12.31</u>		
	<u>應收票據及 帳款帳面金額</u>	<u>加權平均預期 信用損失率</u>	<u>備抵存續期間 預期信用損失</u>
未逾期	<u>\$ 117,096</u>	-	<u>-</u>

民國一一二年度及一一一年度並無提列呆帳損失及沖減迴轉之情形。

(五)存 貨

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
預付房地款	\$ 28,320	4,235
營建用地	1,214,861	2,899,060
在建房地	16,717,444	10,957,612
待售房地	7,208,540	7,238,715
合計	<u>\$ 25,169,165</u>	<u>21,099,622</u>

- 1.民國一一二年度及一一一年度因存貨出售而迴轉備抵跌價損失之金額分別為16,739千元及2,536千元；民國一一一年度因存貨沖減至淨變現價值認列存貨跌價損失之金額為14,593千元，並已列報為銷貨成本。
- 2.民國一一二年度及一一一年度認列銷貨成本及費用之存貨成本分別為3,738,023千元及4,894,196千元。
- 3.民國一一二年度及一一一年度，本公司在建房地分別依2.258%及1.922%之資本化利率計算，其利息資本化之金額，請詳附註六(二十三)。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

5.民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司將待售之法定車位信託予他人之金額分別為11,649千元及13,796千元。

(六)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：

	112.12.31	111.12.31
子公司	\$ 6,152,710	5,731,832
合資	1,027,185	1,021,771
	\$ 7,179,895	6,753,603

1.子公司

請參閱民國一一二年度合併財務報告。

本公司基於集團組織架構調整，於民國一一一年六月二十一日完成現金交割處分冠誠生活(股)公司51%股權予環球購物中心(股)公司，請詳附註七。

2.合 資

本公司與藍天電腦股份有限公司及華泰投資股份有限公司共同參與臺北車站特定專用區E1E2街廓公辦都市更新案，依合資協議約定三方共同成立大埕股份有限公司，股權比例分別為51%、24.5%及24.5%，投資金額分別為1,020,000千元、490,000千元及490,000千元。

合資公司於民國一一一年九月與臺北市住宅及都市更新中心，簽定「臺北車站特定專用區E1E2街廓公辦都市更新案」契約，依契約合資公司需於專案建物之商業設施所有權移轉1個月內及特定專用區開放空間之修復及再利用計畫竣工後3個月內分別與臺灣鐵路管理局簽定「高度開發區商場租賃契約」及「低度開發區租賃契約」，回租期間為二十年。

下表係彙總大埕股份有限公司本身之財務資訊，調整取得時之公允價值調整數及會計政策差異。本表意將彙總財務資訊調節至本公司對大埕股份有限公司權益之帳面價值。

	112.12.31	111.12.31
所有權權益之比例	51%	51%
流動資產	\$ 2,015,168	2,004,350
非流動資產	138	202
流動負債	(1,147)	(939)
非流動負債	(71)	(141)
淨資產	\$ 2,014,088	2,003,472
現金及約當現金	\$ 102,539	208,931

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	112.12.31	111.12.31
本公司所享之淨資產份額	<u>\$ 1,027,185</u>	<u>1,021,771</u>
合資權益之帳面金額	<u>\$ 1,027,185</u>	<u>1,021,771</u>

	112年度	111年度
營業收入	<u>\$ -</u>	<u>-</u>
繼續營業單位本期淨利	<u>\$ 13,741</u>	<u>3,473</u>
綜合損益總額	<u>\$ 13,741</u>	<u>3,473</u>
營業費用	<u>\$ 176</u>	<u>695</u>
利息收入	<u>\$ 17,355</u>	<u>5,038</u>
利息費用	<u>\$ 3</u>	<u>2</u>
所得稅費用	<u>3,435</u>	<u>868</u>
合併公司所享之綜合損益總額	<u>\$ 7,008</u>	<u>1,771</u>

3.擔 保

民國一十二年及一十一年十二月三十一日，本公司之採用權益法之投資提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(七)不動產、廠房及設備

本公司民國一十二年度及一十一年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	土 地	房屋及建築	租賃改良	其他設備 (含運輸及 其他設備)	總 計
成本或認定成本：					
民國112年1月1日餘額	\$ 138,488	299,072	1,117	7,075	445,752
增 添	-	107	-	11,463	11,570
轉 入	-	2,036	-	-	2,036
處 分	-	-	-	(3,970)	(3,970)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 138,488</u>	<u>301,215</u>	<u>1,117</u>	<u>14,568</u>	<u>455,388</u>
民國111年1月1日餘額	\$ 138,488	287,244	1,117	5,846	432,695
增 添	-	11,489	-	1,145	12,634
轉 入	-	339	-	84	423
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 138,488</u>	<u>299,072</u>	<u>1,117</u>	<u>7,075</u>	<u>445,752</u>
折舊及減損損失：					
民國112年1月1日餘額	\$ -	155,741	1,033	5,648	162,422
本年度折舊	-	15,339	84	913	16,336
處 分	-	-	-	(2,420)	(2,420)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>171,080</u>	<u>1,117</u>	<u>4,141</u>	<u>176,338</u>

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	土 地	房屋及建築	租賃改良	其他設備 (含運輸及 其他設備)	總 計
民國111年1月1日餘額	\$ -	143,522	863	5,215	149,600
本年度折舊	-	12,219	170	433	12,822
民國111年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>155,741</u>	<u>1,033</u>	<u>5,648</u>	<u>162,422</u>
帳面金額：					
民國112年12月31日	<u>\$ 138,488</u>	<u>130,135</u>	<u>-</u>	<u>10,427</u>	<u>279,050</u>
民國111年12月31日	<u>\$ 138,488</u>	<u>143,331</u>	<u>84</u>	<u>1,427</u>	<u>283,330</u>

民國一一二年及一一一年十二月三十一日已作為融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(八)使用權資產

本公司承租房屋及建築及運輸設備之成本及折舊，其變動明細如下：

	房 屋 及 建 築	運輸設備	總 計
使用權資產成本：			
民國112年1月1日餘額	\$ -	12,380	12,380
增 添	1,974	3,078	5,052
轉出-租約到期	-	(7,202)	(7,202)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 1,974</u>	<u>8,256</u>	<u>10,230</u>
民國111年1月1日餘額	\$ -	7,762	7,762
增 添	-	4,618	4,618
民國111年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>12,380</u>	<u>12,380</u>
使用權資產之折舊及減損損失：			
民國112年1月1日餘額	\$ -	7,264	7,264
提列折舊	94	3,756	3,850
轉出-租約到期	-	(7,202)	(7,202)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 94</u>	<u>3,818</u>	<u>3,912</u>
民國111年1月1日餘額	\$ -	4,468	4,468
提列折舊	-	2,796	2,796
民國111年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>7,264</u>	<u>7,264</u>
帳面價值：			
民國112年12月31日	<u>\$ 1,880</u>	<u>4,438</u>	<u>6,318</u>
民國111年12月31日	<u>\$ -</u>	<u>5,116</u>	<u>5,116</u>

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(九)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112年1月1日餘額	\$ 282,087	213,814	495,901
民國112年12月31日餘額	\$ 282,087	213,814	495,901
民國111年1月1日餘額	\$ 282,087	213,814	495,901
民國111年12月31日餘額	\$ 282,087	213,814	495,901
折舊及減損損失：			
民國112年1月1日餘額	\$ -	33,536	33,536
本年度折舊	-	4,192	4,192
民國112年12月31日餘額	\$ -	37,728	37,728
民國111年1月1日餘額	\$ -	29,343	29,343
本年度折舊	-	4,193	4,193
民國111年12月31日餘額	\$ -	33,536	33,536
帳面金額：			
民國112年12月31日	\$ 282,087	176,086	458,173
民國111年12月31日	\$ 282,087	180,278	462,365
公允價值：			
民國112年12月31日		\$ 596,191	
民國111年12月31日		\$ 591,998	

投資性不動產係出租予他人之商用不動產。相關資訊請詳附註六(十六)。

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。民國一一二年度及一一一年度所採用之收益率分別為1.56%及1.55%。

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十)無形資產

本公司民國一一二年度及一一一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112年1月1日餘額	\$	<u>11,098</u>
增添		179
民國112年12月31日餘額	\$	<u>11,277</u>
民國111年1月1日餘額	\$	<u>11,098</u>
民國111年12月31日餘額	\$	<u>11,098</u>
攤銷及減損損失：		
民國112年1月1日餘額	\$	11,098
本期攤銷		45
民國112年12月31日餘額	\$	<u>11,143</u>
民國111年1月1日餘額	\$	10,624
本期攤銷		474
民國111年12月31日餘額	\$	<u>11,098</u>
帳面價值：		
民國112年12月31日餘額	\$	<u>134</u>
民國111年12月31日餘額	\$	<u>-</u>

攤銷費用

民國一一二年度及一一一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>112年度</u>	<u>111年度</u>
營業費用	\$ 45	474

(十一)其他金融資產－流動及取得合約之增額成本

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
其他金融資產－流動	\$ 961,433	1,629,826
取得合約之增額成本	33,295	9,978
	<u>\$ 994,728</u>	<u>1,639,804</u>

1.其他金融資產

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

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.取得合約之增額成本—流動

本公司預期可回收為取得房地買賣合約所支付予代銷公司之佣金或內部銷售部門自行銷售建案之獎金，故將其認列為資產。於認列銷售房地之收入時予以攤銷，民國一一二年度及一一一年度分別認列18,483千元及50,897千元之推銷費用。

(十二)應付短期票券

本公司應付短期票券之明細如下：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
應付商業本票	<u>\$ 30,000</u>	<u>-</u>

民國一一二年及一一一年十二月三十一日新增金額分別為1,242,000千元及60,000千元，利率分別為2.190%~2.60%及1.738%~2.238%；償還之金額分別為1,212,000千元及60,000千元。

(十三)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
無擔保銀行借款	\$ 3,380,433	3,960,378
擔保銀行借款	11,700,745	10,580,478
合 計	<u>\$ 15,081,178</u>	<u>14,540,856</u>
利率區間	<u>1.69%~2.83%</u>	<u>1.58%~2.56%</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。

(十四)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>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
有擔保普通公司債—流動	\$ 1,000,000	2,000,000
有擔保普通公司債—非流動	2,000,000	2,000,000
合 計	<u>\$ 3,000,000</u>	<u>4,000,000</u>

1.本公司於民國一一二年十月十二日發行有擔保普通公司債，金額為1,000,000千元，票面利率1.75%，發行期間為5年。

2.前述有擔保普通公司債提供擔保品情形說明，請詳附註八。

(十五)租賃負債

本公司租賃負債之帳面金額如下：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
流動	<u>\$ 6,460</u>	<u>5,142</u>

到期分析請詳附註六(二十四)金融工具。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

租賃認列於損益之金額如下：

	112年度	111年度
租賃負債之利息費用	\$ 108	59
短期及低價值租賃之費用	\$ 9,936	9,551

認列於現金流量表之金額如下：

	112年度	111年度
租賃之現金流出總額	\$ 13,778	12,431

本公司承租運輸設備之租賃期間為三年。另，本公司承租戶外定點廣告及接待中心，該等租賃為短期及低價值標的租賃，本公司選擇適用豁免認列規定而不認列其相關使用權資產及租賃負債。

(十六)營業租賃

出租人租賃

本公司出租其投資性不動產，由於並未移轉付屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約係分類為營業租賃，請詳附註六(九)投資性不動產。

租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	112.12.31	111.12.31
低於一年	\$ 9,726	9,726
一至二年	9,726	9,726
二至三年	9,726	9,726
三至四年	9,726	9,726
四至五年	9,726	9,726
五年以上	21,316	29,316
未折現租賃給付總額	\$ 69,946	77,946

民國一一二年度及一一一年度由投資性不動產產生之租金收入分別為9,726千元及7,623千元；另尚無發生重大維護及保養費用。

(十七)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：

	112.12.31	111.12.31
確定福利義務現值	\$ 4,617	6,526
計畫資產之公允價值	(4,686)	(5,705)
淨確定福利義務(資產)負債	\$ (69)	821

本公司員工福利負債明細如下：

	112.12.31	111.12.31
短期帶薪假負債	\$ 2,040	3,141

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

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4,686千元。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

本公司民國一一二年度及一一一年度確定福利義務現值變動如下：

	112年度	111年度
1月1日確定福利義務	\$ 6,526	9,982
當期服務成本及利息	81	55
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	-	(253)
— 經驗調整	(799)	(1,054)
計畫已支付之福利	(1,191)	(2,204)
12月31日確定福利義務	\$ 4,617	6,526

(3) 計畫資產公允價值之變動

本公司民國一一二年度及一一一年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

	112年度	111年度
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 5,705	7,047
利息收入	72	49
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)	37	649
已提撥至計畫之金額	63	164
計畫已支付之福利	(1,191)	(2,204)
12月31日計畫資產之公允價值	\$ 4,686	5,705

(4) 本公司民國一一二年度及一一一年度均無確定福利計畫資產之上限影響數。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(5)認列為損益之費用

本公司民國一一二年度及一一一年度認列為損益之費用如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
確定福利義務之利息成本	\$ 81	55
淨確定福利負債(資產)之淨利息	<u>(72)</u>	<u>(49)</u>
	<u>\$ 9</u>	<u>6</u>

(6)認列為其他綜合損益之淨確定福利負債(資產)之再衡量數

本公司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>112年度</u>	<u>111年度</u>
1月1日累積餘額	\$ (11,268)	(13,224)
本期認列	<u>836</u>	<u>1,956</u>
12月31日累積餘額	<u>\$ (10,432)</u>	<u>(11,268)</u>

(7)精算假設

本公司於財務報導結束日用以決定確定福利現值之重大假設如下：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
折現率	1.25%	1.25%
未來薪資增加	1.75%	1.75%

本公司預計於民國一一二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63千元。

確定福利計畫之加權平均存續期間為10.3年。

(8)敏感度分析

民國一一二年及一一一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>
112年12月31日		
折現率(變動0.25%)	(95)	97
未來薪資增加(變動1%)	396	(366)
111年12月31日		
折現率(變動0.25%)	(86)	88
未來薪資增加(變動1%)	362	(331)

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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%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。

本公司民國一一二年度及一一一年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為5,210千元及4,564千元，業已提撥至勞工保險局。

(十八)所得稅

1.所得稅費用

本公司民國一一二年度及一一一年度費用明細如下：

	112年度	111年度
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 228,110	263,431
未分配盈餘加徵	56,299	87,968
調整前期之當期所得稅	3,271	(1,465)
土地增值稅	89,966	64,870
所得稅費用	<u>\$ 377,646</u>	<u>414,804</u>

本公司民國一一二年度及一一一年度皆無直接認列於權益及認列於其他綜合損益下之所得稅費用。

本公司民國一一二年度及一一一年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	112年度	111年度
稅前淨利	\$ 2,772,794	2,748,700
按本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 554,559	549,740
土地免稅所得	(146,602)	(140,259)
遞延利息支出之財稅差異	(21,681)	(9,436)
權益法認列之國內投資利益	(140,158)	(147,171)
透過損益按公允價值衡量之金融資產評價損(益)	(1,418)	1,977
遞延推銷費用之財稅差異	7,837	(2,650)
土地漲價總數額	(14,597)	(16,437)
前期低(高)估	3,271	(1,465)
土地增值稅	89,966	64,870
未分配盈餘加徵	56,299	87,968
其他	(9,830)	27,667
	<u>\$ 377,646</u>	<u>414,804</u>

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.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一一〇年度。

(十九)資本及其他權益

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，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。前述額定股本皆為普通股，已發行股份皆為普通股554,170千股。所有已發行股份之股款均已收取。

1.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
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	345,697	325,201
處分資產增益	34,912	34,912
其他	27,478	27,142
	<u>\$ 1,472,401</u>	<u>1,451,569</u>

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

2.保留盈餘

依本公司民國一一二年六月十九日股東會決議通過修正之公司章程規定，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，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，但本項盈餘分派如以現金方式發放為之者，依公司法第二百四十條第五項規定，授權董事會以三分之二以上董事出席，及出席董事過半數之同意後為之，並報告股東會。

(1)法定盈餘公積

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

依金管會規定，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，自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期末分配盈餘之數額與前期末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，則自前期末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。截至民國一一二年十二月三十一日，特別盈餘公積餘額為26,544千元。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一一二年六月十九日及一一一年六月二十九日經股東常會決議民國一一一年度及一一〇年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	111年度		110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	\$ 1.75	<u>969,798</u>	2.50	<u>1,385,425</u>

本公司於民國一一三年三月十二日經董事會決議民國一一二年度盈餘分配案之現金股利金額，有關分派予業主之股利如下：

	112年度	
	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：		
現金	\$ 1.80	<u>995,706</u>

3.庫藏股

(1)本公司於民國一一一年八月五日經董事會決議，為將股份轉讓予員工而買回庫藏股共計1,000千股，買回期間為民國一一一年八月八日至十月六日，截至民國一一二年十二月三十一日止，本公司已全數買回，收買金額共計27,520千元，庫藏股金額共計27,506千元。民國一一二年十二月三十一日，未註銷之股數共計1,000千股。

(2)民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司之子公司持有本公司股票情形如下：

子公司名稱	單位：千股					
	112.12.31			111.12.31		
	股數	帳面價值	市價	股數	帳面價值	市價
根基營造	550	\$ 1,222	21,368	550	1,222	16,060
捷群投資	9,373	55,384	364,144	9,373	55,384	273,694
冠慶機電	1,768	14,590	68,675	1,768	14,590	51,617
	<u>11,691</u>	<u>\$ 71,196</u>	<u>454,187</u>	<u>11,691</u>	<u>71,196</u>	<u>341,371</u>

註：另，歸屬於非控制權益減項之金額共計137,036千元。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.其他權益(稅後淨額)

	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	透過其他綜合 損益按公允價值 衡量之金融資產 未實現損益	合 計
民國112年1月1日餘額	\$ (29,493)	2,949	(26,544)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	(3)	-	(3)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 未實現損益之份額	-	(1,888)	(1,888)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ (29,496)</u>	<u>1,061</u>	<u>(28,435)</u>
民國111年1月1日餘額	\$ (29,652)	2,925	(26,727)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	159	-	159
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 未實現損益之份額	-	24	24
民國111年12月31日餘額	<u>\$ (29,493)</u>	<u>2,949</u>	<u>(26,544)</u>

(二十)每股盈餘

民國一一二年度及一一一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

	112年度 繼續營業單位	111年度 繼續營業單位
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	<u>\$ 2,395,148</u>	<u>2,333,896</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數

	112年度	111年度
1月1日已發行普通股	554,170	554,170
庫藏股之影響	(12,691)	(12,072)
12月31日普通股加權平均流通在外股數	<u>541,479</u>	<u>542,098</u>
基本每股盈餘	<u>\$ 4.42</u>	<u>4.31</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)

	112年度 繼續營業單位	111年度 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>\$ 2,395,148</u>	<u>2,333,896</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(稀釋)

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
12月31日普通股加權平均流通在外股數(基本)	541,479	542,098
員工股票酬勞之影響	<u>1,681</u>	<u>1,785</u>
12月31日普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	<u>543,160</u>	<u>543,883</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 4.41</u>	<u>4.29</u>

(二十一)客戶合約之收入

1.收入明細

民國一一二年度及一一一年度之收入明細如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
客戶合約所認列之收入	\$ 6,457,375	7,649,586
租賃收入	<u>17,330</u>	<u>15,219</u>
	<u>\$ 6,474,705</u>	<u>7,664,805</u>

2.客戶合約所認列收入之細分

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
主要地區市場：		
臺 灣	<u>\$ 6,474,705</u>	<u>7,664,805</u>
主要產品/服務線：		
商品銷售(銷售房地)	\$ 6,157,863	7,498,364
工程合約收入	297,512	137,988
勞務提供收入	2,000	13,234
其他收入	<u>17,330</u>	<u>15,219</u>
	<u>\$ 6,474,705</u>	<u>7,664,805</u>
收入認列時點：		
於某一時點移轉之商品	\$ 6,157,863	7,511,598
隨時間逐步移轉之工程	297,512	137,988
隨時間逐步移轉之收入	<u>19,330</u>	<u>15,219</u>
合 計	<u>\$ 6,474,705</u>	<u>7,664,805</u>

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.合約餘額

	112.12.31	111.12.31	111.1.1
應收票據及帳款	\$ 3,602	117,096	120,179
減：備抵損失	-	-	-
合 計	<u>\$ 3,602</u>	<u>117,096</u>	<u>120,179</u>
合約資產－工程	\$ 227,954	50,864	39,235
減：備抵損失	-	-	-
合 計	<u>\$ 227,954</u>	<u>50,864</u>	<u>39,235</u>
合約負債－工程	\$ -	101,778	9,767
合約負債－銷售房地	1,102,830	306,601	1,045,946
合 計	<u>\$ 1,102,830</u>	<u>408,379</u>	<u>1,055,713</u>

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(四)。

民國一一二年及一一一年一月一日合約負債期初餘額於民國一一二年度及一一一年度認列為收入之金額分別為281,041千元及980,194千元。

合約資產及合約負債之變動主要係源自本公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，爰民國一一二年度及一一一年度並無其他重大變動情形。

截至民國一一二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69,558千元，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	112.12.31
101A	<u>\$ 69,558</u>

(二十二)員工及董事酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥不低於0.5%為員工酬勞及不高於2%為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

本公司民國一一二年度及一一一年度員工酬勞估列金額分別為43,167千元及41,942千元，董事酬勞估列金額分別為43,167千元及41,942千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為該段期間之營業費用。若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將差異認列為次年度損益。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酬勞金額與本公司民國一一二年度及一一一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)

(二十三)營業外收入及支出

1.利息收入

本公司民國一一二年度及一一一年度之利息收入明細如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
銀行存款(含短票息)	\$ 70,325	38,997
工程存出保證金折現(含押金)	120	568
其他	15	1,001
	<u>\$ 70,460</u>	<u>40,566</u>

2.其他收入

本公司民國一一二年度及一一一年度之其他收入明細如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
股利收入	<u>\$ 2,543</u>	<u>3,245</u>

3.其他利益及損失

本公司民國一一二年度及一一一年度之其他利益及損失明細如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益(損失)	\$ 7,089	(9,883)
處分不動產、廠房及設備利益	317	-
其他收入	67,807	30,818
其他支出	(108,093)	(22,155)
	<u>\$ (32,880)</u>	<u>(1,220)</u>

4.財務成本

本公司民國一一二年度及一一一年度之財務成本明細如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
利息費用		
銀行借款及押金息	\$ 358,465	284,723
公司債利息及手續費	52,298	69,916
租賃負債息	108	59
其他財務費用	-	168
減：利息資本化	(235,156)	(147,308)
	<u>\$ 175,715</u>	<u>207,558</u>

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十四) 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
112年12月31日					
非衍生金融負債					
擔保銀行借款	\$ 11,700,745	13,019,589	8,372,387	486,387	4,160,815
無擔保銀行借款	3,380,433	3,538,071	2,496,919	540,404	500,748
應付短期票券	30,000	30,000	30,000	-	-
應付票據、帳款及其他應付款(含關係人)	1,497,703	1,497,703	1,497,703	-	-
普通公司債(含一年內到期)	3,000,000	3,101,984	1,007,605	1,010,619	1,083,760
租賃負債	6,460	6,649	3,377	2,432	840
存入保證金	1,742	1,742	-	1,742	-
	\$ 19,617,083	21,195,738	13,407,991	2,041,584	5,746,163
111年12月31日					
非衍生金融負債					
擔保銀行借款	\$ 10,580,478	10,888,578	6,824,226	3,318,620	745,732
無擔保銀行借款	3,960,378	4,022,083	3,380,657	641,426	-
應付票據、帳款及其他應付款(含關係人)	1,213,996	1,213,996	1,213,996	-	-
普通公司債(含一年內到期)	4,000,000	4,039,600	2,007,375	2,032,225	-
租賃負債	5,142	5,244	3,117	2,127	-
存入保證金	4,742	4,742	-	4,742	-
	\$ 19,764,736	20,174,243	13,429,371	5,999,140	745,732

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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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，本公司民國一一二年度及一一一年度之稅前淨利將減少或增加150,812千元及145,409千元，考量利息資本化後之稅前淨利將減少或增加64,497千元及85,048千元，主因係本公司有變動利率借款。

4.其他價格風險

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

報導日證券價格	112年度		111年度	
	其他綜合損益		其他綜合損益	
	益稅後金額	稅後損益	益稅後金額	稅後損益
上漲10%	\$ 2,811	4,108	461	3,400
下跌10%	\$ (2,811)	(4,108)	(461)	(3,400)

5.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透過其他綜合損益按公允價值衡量之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，及租賃負債，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

	112.12.31				
	帳面金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
強制透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產	\$ 41,084	41,084	-	-	41,084
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	\$ 28,109	1,089	25,276	1,744	28,109
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 6,708,614	-	-	-	-
應收票據及帳款	3,602	-	-	-	-
其他金融資產—流動	961,433	-	-	-	-
合計	\$ 7,742,842	42,173	25,276	1,744	69,193
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 15,081,178	-	-	-	-
應付短期票券	30,000	-	-	-	-
應付票據、帳款及其他應付款(含關係人)	1,497,703	-	-	-	-
應付公司債(含一年內到期部分)	3,000,000	-	-	-	-
租賃負債	6,460	-	-	-	-
存入保證金	1,742	-	-	-	-
合計	\$ 19,617,083	-	-	-	-

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	111.12.31				
	帳面金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
強制透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產	\$ 33,995	33,995	-	-	33,995
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	\$ 4,605	1,300	-	3,305	4,605
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 8,563,299	-	-	-	-
應收票據及帳款	117,096	-	-	-	-
其他金融資產－流動	1,629,826	-	-	-	-
小計	10,310,221	-	-	-	-
合計	\$ 10,348,821	35,295	-	3,305	38,600
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 14,540,856	-	-	-	-
應付票據、帳款及其他應付款(含關係人)	1,213,996	-	-	-	-
應付公司債(含一年內到期部分)	4,000,000	-	-	-	-
租賃負債	5,142	-	-	-	-
存入保證金	4,742	-	-	-	-
合計	\$ 19,764,736	-	-	-	-

(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：

- 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個體財務報告附註(續)

本公司持有之金融工具如屬無活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

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

(3)第三等級之變動明細表

	<u>透過其他綜合損益 按公允價值衡量 無公開報價 之權益工具</u>
民國112年1月1日	<u>\$ 3,305</u>
民國112年12月31日	<u>\$ 1,744</u>
民國111年1月1日	<u>\$ 2,914</u>
民國111年12月31日	<u>\$ 3,305</u>

上述總利益或損失，係列報於「透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益(損失)」。其中與民國一一二年及一一一年十二月三十一日仍持有之資產相關者如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
總利益或損失		
認列於其他綜合損益(列報於「透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益(損失)」)	<u>\$ (1,561)</u>	<u>391</u>

(二十五)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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

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，並向董事會及審計委員會提報執行情形
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。本公司民國一一二年度及一一一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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司均未提供上述背書保證。

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。

(二十六) 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。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

民國一一二年度本公司之資本管理策略與民國一一一年度一致，即維持負債資本比率於39%至42%之間，確保能以合理之成本進行融資。民國一一二年及一一一年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	112.12.31	111.12.31
負債總額	\$ 21,172,140	20,568,749
減：現金及約當現金	(6,708,614)	(8,563,299)
淨負債	14,463,526	12,005,450
權益總額	19,961,808	18,516,479
調整後資本	\$ 34,425,334	30,521,929
負債資本比率	42%	39%

(二十七)非現金交易之投資及籌資活動

本公司於民國一一二年度及一一一年度之非現金交易投資及籌資活動為以租賃方式取得使用權資產，請詳附註六(八)。

七、關係人交易

(一)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
冠樺生活(股)公司(冠樺生活)	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
大埕股份有限公司(大埕)	本公司之合資公司
潤得康資訊服務(股)公司(潤得康)	本公司之關聯企業
宏匯竹高股份有限公司(宏匯竹高)	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

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)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：

112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	\$ 13,392,121	2,698,401	5,816,099
子公司－頂天營造	187,732	63,108	80,081
合 計	\$ 13,579,853	2,761,509	5,896,180
111年度			
子公司－根基營造	\$ 13,491,658	1,886,595	4,286,047
子公司－頂天營造	187,732	16,974	16,974
合 計	\$ 13,679,390	1,903,569	4,303,021

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%即期、50%60天期票或100%即期、100%支付90天期票。

2.向關係人購買勞務

	進 貨	
	112年度	111年度
子公司－頂天營造	\$ -	930
子公司－環球購物	-	190
	\$ -	1,120

3.應收關係人款項

本公司應收關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	112.12.31	111.12.31
應收帳款	子公司－根基營造	\$ 111	111

4.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	112.12.31	111.12.31
應付票據－關係人	子公司－根基營造	\$ 288,153	151,348
應付票據－關係人	子公司－頂天營造	5,140	4,429
應付帳款－關係人	子公司－根基營造	547,364	463,276
應付帳款－關係人	子公司－頂天營造	4,500	1,070
		\$ 845,157	620,123

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

5.背書保證

關係人為本公司提供背書保證之情形如下：

<u>關係人名稱</u>	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
子公司	<u>\$ 28,384</u>	<u>28,384</u>

6.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，民國一一二年度及一一一年度租金費用皆為3,360千元。

(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，租期分別為一年及三年，民國一一二年度及一一一年度租金收入分別為6,897千元及6,852千元。

7.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，期間共計30年。子公司已依約承擔本公司與屏東市政府簽訂之地上權合約。

(2)本公司於民國一一二年度及一一一年度捐贈予玉山基金會分別為8,000千元及9,000千元，以作為基金會推展會務之用。

(3)本公司於民國一一一年六月出售冠誠生活10,200千股普通股股份予環球購物，交易價格為182,337千元，處分利益1,543千元作為與業主間之權益交易處理。截至民國一一二年十二月三十一日止，價款業已收訖並完成股權移轉交易。

(4)本公司於民國一一二年度提供子公司採購、資訊、行政管理、法務、會計及資金等諮詢及建議服務而收取之酬勞為5,714千元，帳列其他利益及損失項下。

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
短期員工福利	\$ 39,603	40,915
退職後福利	48	30
	<u>\$ 39,651</u>	<u>40,945</u>

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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	112.12.31	111.12.31
待售房地	銀行借款	\$ 5,336,301	6,212,894
營建用地	"	211,953	1,724,867
在建房地	"	15,354,577	8,810,762
投資性不動產及不動產、廠房及設備淨額	"	726,796	744,184
其他金融資產-流動	銀行借款、預收價金信託、履約保證金及應付公司債	547,731	943,242
採權益法評價之長期股權投資	銀行借款及履約保證	3,307,977	3,130,030
		<u>\$ 25,485,335</u>	<u>21,565,979</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾：

1.本公司簽訂之委建工程契約總額如下：

	112.12.31	111.12.31
委建工程契約總額	<u>\$ 649,451</u>	<u>649,451</u>
已收取金額	<u>\$ 266,919</u>	<u>248,273</u>

2.本公司與客戶簽訂之預售及成屋銷售合約價款如下：

	112.12.31	111.12.31
已簽訂之銷售合約價款	<u>\$ 7,580,667</u>	<u>3,166,981</u>
已依約收取金額	<u>\$ 1,102,830</u>	<u>306,601</u>

3.本公司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之明細如下：

	112.12.31	111.12.31
存出保證金	<u>\$ 413,702</u>	<u>686,090</u>
履約保證函	<u>\$ 1,955,836</u>	<u>1,552,737</u>

4.本公司因購置營建用地及權利變換支付權利金等而未認列之合約承諾如下：

	112.12.31	111.12.31
取得存貨(建設業)	<u>\$ 3,483,585</u>	<u>-</u>

5.於民國一一二年及一一一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」，並承諾於民國一一三年度及一一二年度分別捐贈6,000千元及8,000千元，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)

- 6.本公司於民國一一〇年十一月與台灣電力股份有限公司(以下簡稱台電公司)簽訂「台電公司北部儲運中心南港舊址(AR-1-2)特定商業區(十)土地」都市更新事業案委託契約書,依合約本公司需租回台電公司參與權利變換分配之全部商用設施(含停車位),回租年期十年,續租以十年為限,相關商業設施房地租賃契約於取得使用執照前一年簽訂。
- 7.本公司之合資公司(大埕股份有限公司)於民國一一一年九月與臺北市住宅及都市更新中心簽訂「臺北車站E1E2公辦都市更新案」契約,本公司負連帶賠償及履約責任。
- 8.本公司於民國一一一年十二月與國家住宅及都市更新中心簽訂「臺北市行二行三公開徵求出資人招商案」出資暨協助實施都市更新事業契約,依合約本公司需租回該案行政辦公棟附屬商業設施,回租期間為二十年。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其他

員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	112年度			111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	-	171,031	171,031	-	165,303	165,303
勞健保費用	-	10,661	10,661	-	9,987	9,987
退休金費用	-	5,219	5,219	-	4,570	4,570
董事酬金	-	47,821	47,821	-	46,197	46,197
其他員工福利費用	-	8,828	8,828	-	7,837	7,837
折舊費用	4,611	19,767	24,378	4,611	15,200	19,811
攤銷費用	-	45	45	-	474	474

本公司民國一一二年度及一一一年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	112年度	111年度
員工人數	107	98
未兼任員工之董事人數	6	5
平均員工福利費用	\$ 1,938	2,018
平均員工薪資費用	\$ 1,693	1,777
平均員工薪資費用調整情形	(4.73)%	(4.26)%
監察人酬金	\$ -	-

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司薪資報酬政策(包括董事、經理人及員工)資訊如下：

(一)董事(含獨立董事與其他董事)：

- 1.董事報酬授權董事會依董事對本公司營運參與之程度及貢獻，參照同業通常水準議定之。獨立董事按月支領報酬，不參與年度董事酬勞分配。
- 2.公司年度如有獲利，應提撥不高於百分之二為董事酬勞，但本公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

(二)公司員工(含經理人與一般員工)：

- 1.固定薪資(本薪及各項固定津貼)
- 2.獎金(如：開發獎金、業務銷售獎金等)
- 3.員工酬勞：依公司章程規定，如有獲利，應提撥不低於百分之0.5為員工酬勞，但本公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。
- 4.其他(依專案或特殊原因提供之薪酬項目，如代理主管津貼、交通津貼等)

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一一二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(註一)										
1	根基營造	冠德建設	母子公司	\$ 9,611,345	14,192	14,192	14,192	-	0.30%	9,611,345	N	Y	N
2	頂天營造	冠德建設	母子公司	55,274	14,192	14,192	14,192	-	25.68%	55,274	N	Y	N
2	"	根基營造	母子公司	8,291,142	1,376,500	1,376,500	1,376,500	-	2,490.32%	16,582,284	N	Y	N
3	環球購物	冠禪生活	2	6,769,528	110,000	110,000	20,000	-	1.95%	11,282,546	Y	N	N
3	"	冠誠生活	2	6,769,528	143,100	143,100	61,550	-	2.54%	11,282,546	Y	N	N
3	"	冠友生活	2	6,769,528	180,000	180,000	-	-	3.19%	11,282,546	Y	N	N

註一：背書保證者與被背書保證對象之關係：

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

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

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

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

註五：環球公司背書保證作業辦法明訂該公司對外背書保證總額以該公司最近期財務報表淨值200%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120%為限。

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	634	41,084	- %	41,084	
"	股票－永儲	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	99	1,744	0.20 %	1,744	
"	股票－公信	-	"	29	445	0.05 %	445	
"	股票－富邦金丙特	-	"	12	644	- %	644	
"	股票－大溪育樂特別股	-	"	-	25,276	- %	25,276	
捷群公司	股票－富邦金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	592	38,338	- %	38,338	
"	股票－永豐金	-	"	229	4,511	- %	4,511	
"	股票－富邦金丙特	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	11	602	- %	602	
"	股票－匯頂電腦	-	"	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	525	34,051	- %	34,051	
"	股票－富邦金丙特	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	10	534	- %	534	
"	股票－遠見天下文化出版	-	"	177	6,428	0.59 %	6,428	

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：

單位：新台幣千元

取得之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
冠德建設	臺北市松山區敦化段四小段363-1地號等五筆土地權利金	112.07	6,910,530	3,455,265	國防部政治作戰局	非關係人	-	-	-	-	都更權利價值	規劃興建	無

6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面價值	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
冠德建設	存貨－待售房地	111.~112.12	係出售存貨，故不適用	不適用	1,559,901	1,559,901	不適用	A君等	非關係人	出售存貨	參考市場行情議定之	無

註1：上述金額皆以未稅表達。

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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	承攬工程	2,698,401	35.66%	50%為即期、50%為60天或100%為即期、100%為90天	約當	與一般略長	(835,517)	(66.51)%	
根基營造	冠德公司	對根基營造採權益法評價之投資公司	承攬工程	(2,698,401)	(18.62)%	依合約逐期收款或與一般略長	"	"	835,517	22.92%	

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	提列備抵損失金額
					金額	處理方式		
根基營造	冠德公司	對根基營造採權益法評價之投資公司	835,517	4.05	-	-	160,386	-

9.從事衍生工具交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一二二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			
冠德建設	根基營造	台灣	綜合營造業等	374,353	374,353	41,268	34.18%	1,388,069	990,345	311,628	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%	4,764,641	454,851	382,152	"
"	大埤	台灣	商業不動產開發業	1,020,000	1,020,000	102,000	51.00%	1,027,185	13,741	7,008	採權益法投資
根基營造	捷群投資	台灣	一般投資業	163,935	163,935	16,396	99.98%	552,185	27,032	27,026	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%	260,217	14,977	14,971	"
捷群投資	頂天營造	台灣	綜合營造業等	16,500	16,500	-	30.00%	16,582	7,494	2,248	曾孫公司
冠慶機電	頂天營造	台灣	綜合營造業等	11,105	11,105	-	70.00%	38,692	7,494	5,246	"
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	15,000	1,400	46.67%	16,131	3,726	1,739	採權益法投資
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	280,886	280,886	20,000	100.00%	399,967	139,266	139,266	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%	154,456	13,039	13,039	"
"	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	9,339 (HKD390千元)	9,339 (HKD390千元)	- (有限公司)	100.00%	1,740	(56)	(56)	"

冠德建設股份有限公司個體財務報告附註(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			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			
環球購物	宏匯竹高	台灣	百貨公司業、超級市場業、無店面零售業等	100,000	100,000	10,000	20.00%	100,229	1,370	274	採權益法投資
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	230,006	230,006	13,500	100.00%	92,967	950	950	曾孫公司

(三)大陸投資資訊：

- 1.大陸被投資公司名稱、主要營業項目等相關資訊：無。
- 2.赴大陸地區投資限額：

單位：美金千元/人民幣千元/新台幣千元

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
1,076,350 CNY 227,649 (註1)	USD 38,738	11,977,085 (註2)

註1：係包含已解散之冠德環球商業管理(天津)有限公司之投資金額，其已於民國一一〇年四月十九日辦理註銷登記完竣，並於同年十二月透過冠鼎環球匯回剩餘股款44,054千元(HKD12,400千元)至環球購物。

註2：係以最終母公司淨值x60%為限。

- 3.與大陸被投資公司間之重大交易事項：無。

(四)主要股東資訊：

單位：股

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		105,935,137	19.11%
劉美朱		65,635,062	11.84%

十四、部門資訊

請詳民國一一二年度合併財務報告。

冠德建設股份有限公司

現金及約當現金明細表

民國一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

相關資訊請參閱附註六(一)。

其他金融資產－流動明細表

項 目	摘 要	金 額	備 註
銀行存款	價金信託專戶及備償戶	\$ 547,731	
存出保證金	履約保證金等	413,702	
		<u>\$ 961,433</u>	

冠德建設股份有限公司

存貨明細表

民國一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
預付土地款	111C	<u>\$ 28,320</u>
營建用地	870C	11,656
	970D	520,883
	980M	12,412
	990J	211,953
	103A	166,522
	110C	290,000
	其他	6,438
	減：備抵跌價損失	<u>(5,003)</u>
	小計	<u>1,214,861</u>
在建房地	101A	6,539,240
	108A	313,151
	108B	5,123,169
	108C	213,508
	109A	868,173
	109B	1,890,404
	110A	186,530
	110B	346,001
	110D	159,693
	111B	928,860
	111C	100,448
	其他	<u>48,267</u>
	小計	<u>16,717,444</u>
待售房地	970I	120,384
	980C	104,680
	980K	989,434
	980L	2,117,955
	980M	2,079,321
	106A	482,120
	106B	1,314,646
	其他	12,365
	減：備抵跌價損失	<u>(12,365)</u>
	小計	<u>7,208,540</u>
合計		<u>\$ 25,169,165</u>

冠德建設股份有限公司

採用權益法之投資變動明細表

民國一十二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(註1)		本期減少(註2)		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	39,873	\$ 1,221,298	1,395	332,358	-	165,587	41,268	34.18%	1,388,069	79.90	3,297,320	無
環球購物中心(股)公司	320,105	4,510,534	-	382,152	-	128,045	320,105	84.02%	4,764,641	14.81	4,739,630	有
大程(股)有限公司	102,000	1,021,771	-	7,008	-	1,594	102,000	51.00%	1,027,185	10.07	1,027,185	無
		<u>\$ 6,753,603</u>		<u>721,518</u>		<u>295,226</u>			<u>7,179,895</u>		<u>9,064,135</u>	

註1：本期增加係新增取得子公司盈餘配股1,395千股，發放予子公司現金股利調整資本公積20,496千元、採用權益法認列投資利益700,788千元、採用權益法認列之子公司之資本公積32千元及採用權益法認列之子公司之其他綜合損益份額202千元之合計數。

註2：本期減少係獲配現金股利295,107千元、及採用權益法認列之子公司之其他綜合損益119千元之合計數。

冠德建設股份有限公司

短期借款明細表

民國一十二年十二月三十一日

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
金融機構	信用借款	\$ 921,963	108.08.28~113.08.28	註一	其他金融資產
"	"	315,256	111.04.06~114.11.21	"	-
"	"	1,200,000	112.01.13~117.01.13	"	-
"	"	743,214	112.06.15~117.06.15	"	其他金融資產
"	"	<u>200,000</u>	112.12.06~113.01.05	"	-
	小計	<u>3,380,433</u>			
金融機構	抵押借款	2,349,263	111.01.24~116.01.24	註二	在建房地及長期股權投資
"	"	3,425,218	106.06.26~113.12.31	"	在建房地
"	"	465,425	108.06.17~113.07.26	"	待售房地
"	"	468,000	109.05.22~117.12.20	"	不動產、廠房及設備及在建房地
"	"	395,000	112.12.06~113.01.05	"	長期股權投資
"	"	1,737,801	110.03.26~115.05.22	"	在建房地及待售房地
"	"	401,130	111.01.26~116.01.26	"	在建房地
"	"	2,308,908	112.11.12~116.11.13	"	在建房地及待售房地
"	"	<u>150,000</u>	112.12.20~113.01.19	"	長期股權投資
	小計	<u>11,700,745</u>			
		<u>\$ 15,081,178</u>			

註一：1.69%~2.83%。

註二：2.29%~2.57%。

冠德建設股份有限公司

合約負債明細表

民國一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
預收房地款	980M	\$ 96,286	
	106A	26,923	
	106B	140,534	
	101A	839,087	
		<u>\$ 1,102,830</u>	

冠德建設股份有限公司

應付公司債明細表

民國一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

債券名稱	受託人	發行日期	付息日期	利率	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
普通公司債108-1	金融機構	108.12	年付	0.80%	1,000,000	-	1,000,000	(1,000,000)	-	到期日一次還本	銀行保證
普通公司債109-1	"	109.10	"	0.60%	1,000,000	-	1,000,000	-	1,000,000	"	銀行保證
普通公司債112-1	"	112.10	"	1.75%	1,000,000	-	1,000,000	-	1,000,000	"	銀行保證
合計					<u>\$ 3,000,000</u>	<u>-</u>	<u>3,000,000</u>	<u>(1,000,000)</u>	<u>2,000,000</u>		

冠德建設股份有限公司

營業收入明細表

民國一十二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
土地收入		\$ 4,360,903	
房屋收入		1,796,980	
減：銷貨退回及折讓		(20)	
小計		<u>6,157,863</u>	
租賃收入	投資性不動產	17,330	
工程合約收入		297,512	
其他營業收入	勞務收入	<u>2,000</u>	
合計		<u><u>\$ 6,474,705</u></u>	

營業成本明細表

項 目	摘 要	金 額	備 註
土地成本		\$ 2,015,813	
房屋成本		<u>1,406,374</u>	
小計		<u>3,422,187</u>	
租賃成本	投資性不動產折舊	4,611	
工程合約成本		<u>299,097</u>	
合計		<u><u>\$ 3,725,895</u></u>	

冠德建設股份有限公司

推銷費用明細表

民國一十二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	\$ 10,417	
租金支出		6,275	
稅捐		3,261	
廣告費及佣金支出		125,148	
什支		18,545	
		<u>\$ 163,646</u>	

管理費用明細表

項 目	摘 要	金 額	備 註
薪資及退休金費用		\$ 213,654	
租金支出		3,661	
保險費		11,288	
交際費		5,138	
勞務費		17,882	
稅捐		47,333	
折舊		19,767	
職工福利		4,000	
捐贈		11,713	
其他費用		43,045	
		<u>\$ 377,481</u>	

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	111 年度	112 年度	差 異	
				金 額	%
流動資產		44,519,444	46,576,922	2,057,478	4.62
不動產、廠房及設備		6,379,227	6,213,844	(165,383)	(2.59)
其他資產		4,964,186	4,773,860	(190,326)	(3.83)
資產總額		55,862,857	57,564,626	1,701,769	3.05
流動負債		27,621,505	28,253,161	631,656	2.29
非流動負債		6,675,904	5,971,124	(704,780)	(10.56)
負債總額		34,297,409	34,224,285	(73,124)	(0.21)
股本		5,541,701	5,541,701	-	-
資本公積		1,451,569	1,472,401	20,832	1.44
保留盈餘		11,648,455	13,074,843	1,426,388	12.25
其他權益		(26,544)	(28,435)	(1,891)	7.12
庫藏股票		(98,702)	(98,702)	-	-
非控制權益		3,048,969	3,378,533	329,564	10.81
股東權益總額		21,565,448	23,340,341	1,774,893	8.23
增減變動比例超過 20%變動原因：無					

二、財務績效：

(一)合併損益狀況比較分析表：

單位：千元

項目	年度	111 年度	112 年度	增(減)金額	變動比例(%)
營業成本	15,582,332	13,571,128	(2,011,204)	(12.91)	
營業毛利	5,923,770	5,871,373	(52,397)	(0.88)	
營業費用	1,895,386	1,939,138	43,752	2.31	
營業利益	4,028,384	3,932,235	(96,149)	(2.39)	
營業外收入及支出	(188,472)	(105,120)	83,352	(44.23)	
繼續營業部門稅前淨利	3,839,912	3,827,115	(12,797)	(0.33)	
減：所得稅費用	710,215	759,690	49,475	6.96	
加：會計原則變動累積影響數	-	-	-	-	
繼續營業部門稅後淨利	3,129,697	3,067,425	(62,272)	(1.99)	
增減變動比例超過 20%變動原因： 112 年營業外收入及支出較 111 年淨增加：主係利息收入增加及財務成本減少所致。					

(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	(52,397)	-	-	-	-
分析說明：主係三大營運部門營業收入：建設部門減幅 16%、營造部門減幅 9%、百貨事業部門增幅 13%所致。					

(三)預期未來一年銷售數量與其依據：

建設營運部門的完工、興建或預售中之主要建案，計有「冠德信義 B」、「冠德信義 C」、「冠德信義 F」、「冠德安沐居」、「冠德大直港」及「冠德心天匯」等案，可銷售戶數合計約 647 戶。營造營運部門承攬外部客戶工程個案主要為政府交通建設、股票上市電子公司廠房工程，合約總額約為 398 億元。百貨營運部門擁有全客型商場「新北中和」及「屏東」與車站型商場「南港車站」、「板橋車站」、「桃園 A8」、「林口 A9」、「新左營車站」及「桃園 A19」共八間，營業總面積達 6.8 萬坪，面對後疫時代的生活型態改變，增加「環球 online」的虛擬平台結合車站交通之優勢，提供會員更多優質購物服務，整體銷售穩定成長。

三、現金流量：

(一)最近二年度流動性分析：

項 目	年 度		
	111 年度	112 年度	增(減)比例%
現金流量比率(%)	10.00	6.76	(32.4)
現金流量允當比率(%)	368.10	278.68	(24.29)
現金再投資比率(%)	4.49	2.95	(34.3)
重大增減比例變動原因： 112 年現金流量比率、現金流量允當比率以及現金再投資比率較 111 年減少，主係營業活動淨現金流入減少以及持續投入房地興建及進行工程承攬業務使存貨增加所致。			

(二)流動性不足之改善計畫：

112 年度合併現金流出為新台幣 1,344,386 仟元，期末現金餘額為新台幣 14,178,534 仟元，流動性正常。

(三)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
14,178,534	11,083,950	10,647,785	14,614,699	不適用	不適用
未來一年度現金流量變動分析說明： 1.營業活動：預計未來一年新落成、興建或預售中之個案陸續完工交屋，致營業活動產生淨現金流入。 2.全年現金流出量：主係考量償還借款、公司債及發放現金股利等影響。					

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：

112 年百貨營運部門進行商場裝修工程所需 30,219 仟餘元，係以銀行借款及營業產生之資金挹注。

(二)預計可能產生效益：

百貨營運部門部分商場改裝及新品牌進駐後，提供消費者更多元之商品、服務及視覺感受，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)轉投資政策：本司轉投資公司多以經營穩健之公司或與本公司業務相關之產業為主，轉投資策略仍著重於財務結構健全發展之公司，並採審慎保守的投資評估，以確保多角化經營策略的成功，並遵循「對子公司之監督與管理程序」等內控規章。
- (二)獲利或虧損之主要原因：合併公司 112 年度採權益法認列關聯企業損益份額為利益 9,021 千元，獲利情況良好。
- (三)改善計劃：無。
- (四)未來一年之投資計畫：無。

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：

本合併公司的利率變動風險主要來自銀行存款、浮動利率計息借款，112 年央行升息一次，升息 0.125%。近期利率走升已趨緩，惟銀行業對建築產業授信仍趨於嚴謹，是故本合併公司仍持續與往來銀行維持良好關係，積極爭取優惠授信條件，並會密切注意利率走勢，因應利率變動適時調整借款結構，保留彈性安全現金部位，以規避風險。另在全球重視 ESG 的情況下，本合併公司運用永續報告書碳排放量減少等指標數據，向金融機構爭取利率減碼，以降低資金成本。

本合併公司屬內需產業故匯率變動對合併損益並無重大影響。

因通膨預期較去年度回穩趨緩，本合併公司損益受影響程度也將明顯趨於回穩。惟仍需持續關注國際原物料價格之走勢變化，即時因應。

(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：

本合併公司未設立專責之研究發展部門，而是由規劃設計處負責建築產品之規劃及設計，企劃部及開發投資處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1,000萬元積極執行以下計畫：

項次	近年度研究計畫
1	ERP系統創新計畫
2	職安衛智能管理系統的導入
3	工程職安監控系統
4	BIM輔助工程數量產出的研究與開發
5	BIM軟體的施工圖圖紙化產出
6	土木工程 CIM(Civil 3D / Infraworks)的導入
7	BIM維運平台的研究與導入
8	BIM、遊戲引擎、MR眼鏡的研究

項次	近年度研究計劃
9	BIM結合溫室氣體盤查之研究與開發
10	循環經濟的研究與執行
11	營建自動化的研究

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，且一向遵守政府頒布之相關法令，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(包括資通安全風險)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、資通安全及產業改變，本合併公司隨時掌握市場變化及評估資通安全風險，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及資通安全風險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，建設營造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：無此情形。

(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
980K	客戶黃○○因停車位登記方式之認知不同等購屋糾紛，主張瑕疵及不完全給付，而請求本公司賠償新台幣 20,255 千元，本公司已獲勝訴判決確定。	無重大影響
980F	客戶劉○○等 34 戶因對部分衛浴設備之品牌規格之認知不同之購屋糾紛，主張不完全給付，而共同請求本公司賠償新台幣 10,697 千元，目前繫屬於一審法院審理中。	無重大影響
950B	地主陳○等 5 人因對部分合建契約內容之履行認知歧異之爭議，主張受有損害，而共同請求本公司賠償 38,417 千元，目前繫屬於一審法院審理中。	無重大影響
110A	本公司於新北市新莊區都更合建案，因受有關需辦理都市計畫變更程序之因素致發生不可歸責本公司之事由而無法依原合建契約履行，故訴請地主返還履約保證金新台幣 350,000 千元及已支出之開發費用新台幣 188,544 千元，目前繫屬於一審法院審理中。	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：

- (1)建構及維持有效之風險管理架構，確保風險管理運作完整性並落實制衡機制，以提升分工效能。
- (2)建立完善風險辨識、衡量、監督及控管機制，使風險控制在公司可承受範圍，達到風險與報酬合理化之目標，提升企業價值。
- (3)建立溝通管道，適度與內、外部利害關係人進行風險溝通和協商，以確保風險管理持續適用與有效運作。
- (4)形塑風險管理文化，增強風險管理意識，全面落實風險管理。

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，各部門應依職掌範圍及業務性質監控所屬業務風險並提出因應對策，定期向各級主管陳報各項風險管理資訊，如遇有重大或異常風險發生時，相關部門應出因應對策，並將風險及因應對策即時呈報總經理。

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	本公司風險管理最高決策機關，任命與監督公司管理階層，負責核定風險管理政策及重要風險管理制度，並監督風險管理制度的執行，以確保風險管理機制之有效運作。
風險管理執行小組	由總經理統籌指揮各部門主管，負責擬定各項風險管理制度，審查本公司風險管理報告、策略及所提改善計畫，並督導風險管控措施及改善計畫之執行、溝通佈達風險管理事項。
稽核室	協助董事會及經理人檢查及覆核內部控制制度之缺失，及衡量營運之效果及效率。每年依風險評估結果擬定年度稽核計畫，並定期向審計委員會及董事會報告稽核執行成果，以確保內部控制制度得以持續有效實施及作為檢討內部控制制度之依據。
其他各部門	為基本的風險管理與執行單位，對其業務職掌內的工作目標負風險管理之責，並依據風險管理政策及相關內部規範推動、辨識、評估及執行日常風險管理；部門主管督導同仁執行風險辨識、評估、控制等風險管理業務，並彙整相關資訊對上層主管報告，並得視外部環境及內部策略改變決定風險等級並建議承擔方式，必要時協調跨部門之風險管理互動與溝通。

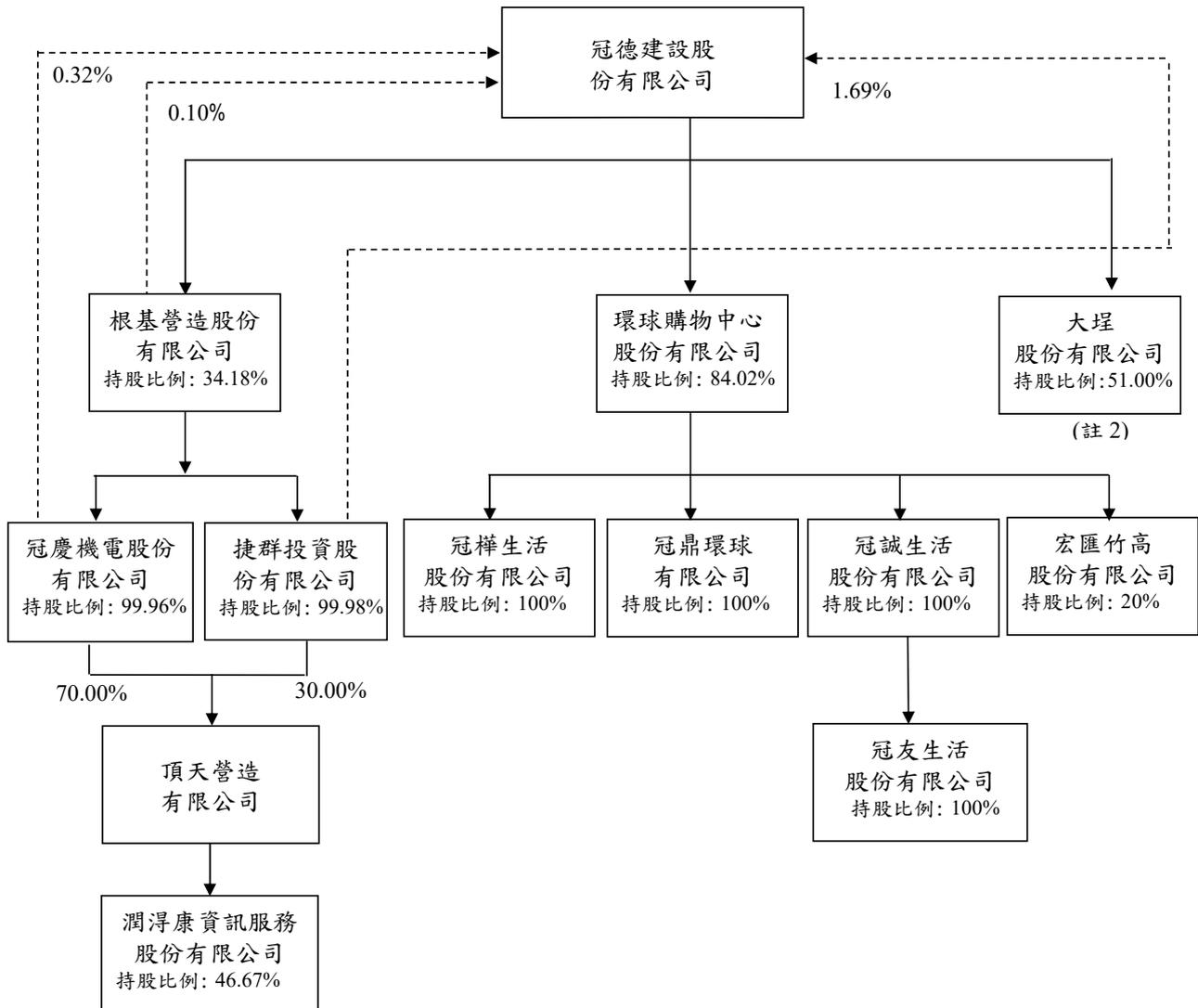
七、其他重要事項：無。

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 1)：

112 年 12 月 31 日



註 1：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。

註 2：本公司與藍天電腦股份有限公司及華泰投資股份有限公司共同參與臺北車站特定專用區 E1E2 街廓公辦都市更新案，依合資協議約定，於民國一十一年八月出資成立大埕股份有限公司。

(二)各關係企業基本資料：

112年12月31日(單位: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	5,541,701	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	1,207,216	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。
冠鼎環球有限公司	100.10	Unit 1502,15/F,Jubilee Centre,46 Gloucester Road,Wan Chai,Hong Kong	9,339	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。
大埤股份有限公司	111.08	台北市和平東路三段131號8樓	2,000,000	百貨公司業、超級市場業及無店面零售業等。
宏匯竹高股份有限公司	111.12	新北市新莊區昌平里思源路555號37樓	500,000	住宅及大樓開發租售、百貨公司業、超級市場業等。

(三)推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：

單位：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：

112年12月31日(單位：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：馬志綱	105,935	19.12%
			11,480	2.07%
	董 事	宇德投資股份有限公司 法人代表：劉美朱	105,935	19.12%
			65,635	11.84%
	董 事	宇德投資股份有限公司 法人代表：賀陳旦	105,935	19.12%
			-	-
	董 事	宇德投資股份有限公司 法人代表：梁穗昌	105,935	19.12%
			-	-
	董 事 兼 總 經 理	宇德投資股份有限公司 法人代表：謝長融	105,935	19.12%
-			-	
董 事 兼 總 經 理	宇德投資股份有限公司 法人代表：張勝安	105,935	19.12%	
		9	-	
獨 立 董 事	龔神佑	-	-	
獨 立 董 事	黃宏進	-	-	
獨 立 董 事	林國峰	-	-	
根基營造股份有限公司(註)	董 事 長	冠德建設股份有限公司 法人代表：袁藹維	41,268	34.18%
			-	-
	董 事	冠德建設股份有限公司 法人代表：馬志綱	41,268	34.18%
			2,085	1.73%
	董 事	冠德建設股份有限公司 法人代表：梁穗昌	41,268	34.18%
			-	-
	董 事 兼 總 經 理	冠德建設股份有限公司 法人代表：黃義芳	41,268	34.18%
			-	-
	董 事 兼 總 經 理	冠德建設股份有限公司 法人代表：陳俊明	41,268	34.18%
1			-	
董 事	冠德建設股份有限公司 法人代表：賀陳旦	41,268	34.18%	
		-	-	
獨 立 董 事	龔神佑	-	-	
獨 立 董 事	黃宏進	-	-	
獨 立 董 事	林國峰	-	-	

註：112年6月2日股東常會選舉第十二屆董事(含獨立董事)共9人

112年12月31日(單位：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 (註1)	董 事 長	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：馬志綱	7,747 -	99.96% -
	董 事	根基營造股份有限公司 法人代表：曾志國	7,747 -	99.96% -
	監 察 人	陳嘉琳	-	-
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：馬志綱	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：李潤之	320,105 -	84.02% -
	董 事	冠德建設股份有限公司 法人代表：林敬淵	320,105 -	84.02% -
	董 事	冠德建設股份有限公司 法人代表：陶韻智	320,105 -	84.02% -
	董 事	冠德建設股份有限公司 法人代表：劉玠廷	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	陳榮太	-	-
	監 察 人	齊揚開發股份有限公司 法人代表：陳國平	(註2) -	- -

註1：112年6月30日股東會通過章程修訂董事三人及監察人一人，並改選新任董監事，任期自112.6.30至115.6.29。

註2：持有100股。

112年12月31日(單位：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 (註1)	董 事 長	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：馬志綱	16,396 -	99.98% -
	董 事	根基營造股份有限公司 法人代表：馬銘嫻	16,396 -	99.98% -
	監 察 人	潘思帆	-	-
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：周世選	1,610 -	70.00% -
潤得康資訊服務股份有限公司	董 事 長	李宇長	-	-
	董 事	馬銘嫻	-	-
	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	環球購物中心股份有限公司 法人代表：陳依華	20,000 -	100% -
	監 察 人	環球購物中心股份有限公司 法人代表：林淑媛	20,000 -	100% -
冠友生活股份有限公司	董 事 長	冠誠生活股份有限公司 法人代表：陳依華	13,500 -	100% -
	監 察 人	冠誠生活股份有限公司 法人代表：范姜伯真	13,500 -	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：陳依華	14,000 -	100% -
	監 察 人	環球購物中心股份有限公司 法人代表：張淑蓮	14,000 -	100% -
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：馬志綱	9,339(註2) -	100% -
	董 事	劉大頌	-	-

註1：112年6月30日股東會通過章程修訂董事三人及監察人一人，並改選新任董監事，任期自112.6.30至115.6.29。

註2：係出資額。

112年12月31日(單位：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
大 埕 股 份 有 限 公 司	董 事 長	華泰投資股份有限公司 法人代表：許崑泰	49,000 -	24.5% -
	董 事	冠德建設股份有限公司 法人代表：曾青松	102,000 -	51% -
	董 事	冠德建設股份有限公司 法人代表：林敬淵	102,000 -	51% -
	監 察 人	藍天電腦股份有限公司 法人代表：吳麥	49,000 -	24.5% -
宏 匯 竹 高 股 份 有 限 公 司	董 事 長	宏匯股份有限公司 法人代表：許崑泰	40,000 -	80% -
	董 事	宏匯股份有限公司 法人代表：許月圓	40,000 -	80% -
	董 事	環球購物中心股份有限公司 法人代表：周世選	10,000 -	20% -
	監 察 人	許崑源	-	-
	監 察 人	范姜伯真	-	-

(六)各關係企業營運概況：

112年12月31日(單位：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(元)(稅後)
冠德建設股份有限公司	5,541,701	41,133,948	21,172,140	19,961,808	6,474,705	2,207,598	2,395,148	4.42
根基營造股份有限公司	1,207,216	12,507,943	7,702,270	4,805,673	14,219,639	1,165,102	990,345	8.20
冠慶機電股份有限公司	77,500	313,748	53,431	260,317	113,397	(1,401)	14,977	1.93
捷群投資股份有限公司	164,000	553,417	1,110	552,307	28,408	27,958	27,032	1.65
頂天營造有限公司	23,000	143,148	87,874	55,274	228,481	6,767	7,494	(註1)
潤得康資訊服務股份有限公司	30,000	37,073	2,507	34,566	11,065	(266)	3,726	1.24
環球購物中心股份有限公司	3,810,000	10,423,050	4,781,777	5,641,273	1,217,561	417,310	454,851	1.19
冠誠生活股份有限公司	200,000	1,267,733	867,766	399,967	382,050	169,904	139,266	6.96
冠友生活股份有限公司	135,000	171,995	79,028	92,967	56,351	(417)	950	0.07
冠樺生活股份有限公司	140,000	733,110	578,654	154,456	122,090	21,625	13,039	0.93
冠鼎環球有限公司	9,339	1,740	-	1,740	-	(80)	(56)	(註1)
大埕股份有限公司	2,000,000	2,015,306	1,218	2,014,088	-	(176)	13,740	0.07
宏匯竹高股份有限公司	500,000	2,084,184	1,583,039	501,145	-	(868)	1,370	0.03

註1：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：

聲 明 書

本公司民國一一二年度(自民國一一二年一月一日至民國一一二年十二月三十一日止)之關係報告書，係依「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」編製，且所揭露資訊與上開期間之財務報告附註所揭露之相關資訊無重大不符。

特此聲明

公司名稱：冠德建設股份有限公司

董 事 長：馬志綱



日 期：民國一一三年三月十二日



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

台北市110615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 110615, Taiwan (R.O.C.)

電話 Tel + 886 2 9101 6666
傳真 Fax + 886 2 9101 6687
網址 Web kpmg.com.tw

關係報告書會計師複核意見

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一一二年度關係報告書，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○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一一二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一一三年三月十二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

韓沂璋



會計師：

曾興揚



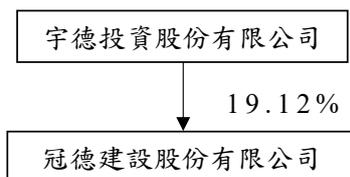
證期主管機關：金管證六字第 1090332798 號

核准簽證文號：金管證六字第 0940129108 號

民國 一 一 三 年 四 月 一 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：

112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	105,935,137	19.12%	-	董事長	馬志綱
					董事	劉美朱
					董事	賀陳旦
					董事	梁穗昌
					董事兼總經理	謝長融
					董事兼總經理	張勝安

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。

二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形：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：

113年4月1日(單位：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	截至年底或公開說明書刊印日止持有股數及金額 (註3)	設定權情形	本公司為子公司保證金額	本公司與公金
冠慶機電股份有限公司	77,500	現金	34.17%	112年	- 股 - 千元	- 股 - 千元	-	1,767,700 股 68,675 千元	無	-	-
				本年度截至年報刊印日止	- 股 - 千元	- 股 - 千元	-	1,767,700 股 73,890 千元	無	-	-
根基營造股份有限公司	1,207,216	現金	34.18%	112年	- 股 - 千元	- 股 - 千元	-	550,000 股 21,368 千元	無	-	-
				本年度截至年報刊印日止	- 股 - 千元	- 股 - 千元	-	550,000 股 22,990 千元	無	-	-
捷群投資股份有限公司	164,000	現金	34.17%	112年	- 股 - 千元	- 股 - 千元	-	9,373,084 股 364,144 千元	無	-	-
				本年度截至年報刊印日止	- 股 - 千元	- 股 - 千元	-	9,373,084 股 391,795 千元	無	-	-

註1：請依子公司別分別列示。

註2：所稱金額係指實際取得或處分金額。

註3：持有及處分情形應分別列示，含期末評價調整數。

四、其他必要補充說明事項：無。

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：無。

冠德建設股份有限公司



董事長：馬志綱





KIND M