

股票代號：2520

議事手冊

中華民國一〇九年股東常會



冠德建設股份有限公司

KIND M

時間：中華民國一〇九年六月十九日上午九時整
地點：台北市和平東路三段131號(本公司一樓大廳)

目 錄

壹、開會程序.....	1
貳、開會議程.....	2
一、報告事項.....	3
二、承認事項.....	4
三、臨時動議.....	5
參、附 件	
一、一〇八年度營業報告書.....	6
二、審計會委員會審查報告書.....	7
三、公司債募集發行情形.....	8
四、董事會議事規範修正條文對照表.....	9
五、公司誠信經營守則修正條文對照表.....	10
六、企業社會責任實務守則修正條文對照表.....	13
七、會計師查核報告及財務報表.....	15
八、一〇八年度盈餘分配表.....	33
肆、附 錄	
一、股東會議事規則.....	34
二、公司章程.....	36
三、全體董事持有股數情形.....	39

冠德建設股份有限公司

一〇九年股東常會開會程序

一、宣布開會

二、主席致詞

三、報告事項

四、承認事項

五、臨時動議

六、散 會

冠德建設股份有限公司

一〇九年股東常會議程

日期：中華民國一〇九年六月十九日(星期五)上午九時整

地點：台北市和平東路三段131號(本公司一樓大廳)

一、報告事項：

- (一)本公司一〇八年度營業報告。
- (二)本公司一〇八年度審計委員會審查報告。
- (三)本公司一〇八年度員工酬勞及董事酬勞分配情形報告。
- (四)公司債募集發行情形報告。
- (五)其他報告：
 1. 本公司為他人背書保證情形。
 2. 修訂本公司「董事會議事規範」部分條文。
 3. 修訂本公司「公司誠信經營守則」部分條文。
 4. 修訂本公司「企業社會責任實務守則」部分條文。

二、承認事項：

- (一)本公司一〇八年度營業報告書及財務報表案。
- (二)本公司一〇八年度盈餘分配案。

三、臨時動議：

四、散會。

一、報告事項

(一)本公司一〇八年度營業報告，報請 公鑒。

說明：一〇八年度營業報告書，請參閱本手冊第6頁附件一。

(二)本公司一〇八年度審計委員會審查報告，報請 公鑒。

說明：審計委員會審查報告書，請參閱本手冊第7頁附件二。

(三)本公司一〇八年度員工酬勞及董事酬勞分配情形報告，報請 公鑒。

說明：經一〇九年三月二十三日第十二屆第七次董事會決議通過，提

撥新臺幣30,433,041元為員工酬勞，新臺幣30,433,041元為董

事酬勞，分別佔108年度獲利之2%，全數以現金方式發放。

(四)公司債募集發行情形報告，報請 公鑒。

說明：本公司為償還銀行借款，於108年12月發行1次國內有擔保普通

公司債，總額新臺幣10億元整，其發行情形，請參閱本手冊第8

頁附件三。

(五)其他報告：

1. 本公司為他人背書保證情形：

截至一〇八年十二月三十一日止，本公司無為他人背書保證情事。

2. 修訂本公司「董事會議事規範」部分條文：

依據金融監督管理委員會109年1月15日金管證發字第10803619346號函等，修訂本公司「董事會議事規範」部分條文，修正條文對照表請參閱本手冊第9頁附件四。

3. 修訂本公司「公司誠信經營守則」部分條文：

依據臺灣證券交易所股份有限公司108年5月23日臺證治理字第1080008378號函，修訂本公司「公司誠信經營守則」部分條文，修正條文對照表請參閱本手冊第10~12頁附件五。

4. 修訂本公司「企業社會責任實務守則」部分條文：

依據臺灣證券交易所股份有限公司109年2月13日臺證治理字第1090002299號函，修訂本公司「企業社會責任實務守則」部分條文，修正條文對照表請參閱本手冊第13~14頁附件六。

二、承認事項

第一案

董事會提

案由：本公司一〇八年度營業報告書及財務報表，提請承認案。

說明：

- 一、本公司一〇八年度合併及個體資產負債表、綜合損益表、權益變動表、現金流量表等業已編製完竣，經安侯建業聯合會計師事務所簡蒂暖、張淑瑩會計師查核簽證竣事，連同營業報告書業經審計委員會審查完竣在案，依法提請股東常會承認。
- 二、一〇八年度營業報告書、會計師查核報告書及上述財務報表，請參閱本手冊第6頁附件一及第15~32頁附件七。
- 三、謹提請 承認。

決議：

第二案

董事會提

案由：本公司一〇八年度盈餘分配，提請承認案。

說明：

- 一、本案業經一〇九年三月二十三日第十二屆第七次董事會決議通過在案。
- 二、本公司一〇八年期初未分配盈餘3,309,200,001元，加上確定福利計畫之再衡量數本期變動數25,236元、一〇八年度稅後淨利1,283,525,527元，本期可供分配盈餘為4,592,750,764元，減除提列法定盈餘公積128,355,076元、提列權益減項特別盈餘公積257,760元，擬分配755,686,500元為股東紅利，以現金方式發放至元為止，元以下捨去，分配未滿一元之畸零款合計數計入本公司之其他收入。
- 三、本案俟股東常會通過後，授權董事會訂定除息基準日及其他相關事宜。
- 四、一〇八年度盈餘分配表，請參閱本手冊第33頁附件八。
- 五、謹提請 承認。

決議：

三、臨時動議

四、散會

附件一

一〇八年度營業報告書

108年度在全體同仁齊心努力下，本公司及子公司所經營之建設、營造及百貨等三大項主要業務，合併營收由107年度之144.36億元成長6.17%至153.27億元，再創歷年新高。其中營收佔比五成餘之建設業務銷售去化順利加上「冠德青璞匯」完工交屋入帳，營收比重近四成之營造業務因承攬外部客戶之工程量攀升，百貨業務以導入新品牌及多元化活動增加來客量，致108年度歸屬母公司業主稅後淨利為12.84億元，較107年度之5.07億元增加153.25%；每股稅後盈餘由1.03元提高至2.60元。

目前，建設營運部門新落成、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」、「冠德瑚水映」、「冠德微山丘」、「冠德青璞匯」、「冠德創新殿」、「冠德市政廳」、「冠德泰極」、「冠德泰景」及「台中捷運G8」等十餘個，可銷售戶數合計近1,200戶。營造營運部門因承攬外部客戶工程個案近二十個，多屬政府交通建設、公營醫院醫療大樓或股票上市電子公司廠房工程，合約總額超過250億元。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」共七間，營業總面積達5萬餘坪，結合64萬會員及車站交通優勢，來客量維持穩定。

108年度整體市場，因中美貿易戰提高台商回台投資意願，工業區土地與商業辦公大樓需求上揚，部分縣市政府調降房屋稅及房貸利率維持低檔，促使國內房地產市場交易量回溫，房屋買賣移轉棟數300,725棟，較107年度277,967棟增加8.03%，為連續三年成長。營造業亦在台商回流擴廠需求增加及政府積極推動前瞻基礎建設計畫等因素，建築及土木工程需求量回升，108年營業額增加至2.48兆元，年增率成長6.44%，創下近年新高紀錄。百貨業在政府多項政策刺激內需市場，消費信心回溫，108年營業額增為3,552億元，年增率4.44%，優於107年之1.64%。惟109年整體內需市場預期將受新型冠狀病毒疫情衝擊，消費意願與信心將趨保守，建設、營造與百貨等三大產業上半年成長動能或將趨緩。

展望109年，冠德集團持續以「強化公司治理」、「整合集團資源」、「參與社會公益」等三大經營方針穩健前進，以提供高品質產品與服務為宗旨，發展對應市場趨勢與客戶需求的營運策略，打造優質品牌力。建設營運部門將持續開發優質建地，因應家庭結構變化及區域性發展，設定不同的產品定位，結合大數據及精準的行銷策略，加快去化速度，提升競爭力。營造營運部門以爭取高技術與高附加價值之工程標案為目標，以完整的廠商供應鏈，精確管理切分工項的施作排程，定期審視大宗建材供需趨勢，達到工期如期、成本如度與品質如質的目標，與業主及供應商共同創造三贏且互利。百貨營運部門以貼心和創新的服務，對應多變的市場與顧客需求，持續引進當地獨家及特色品牌創造商場差異化，更不斷發展新穎數位應用，提供便利與多元化的會員服務，提升顧客對品牌的忠誠度。

冠德集團將持續以「誠信、服務、創新、永續」的經營理念，整合建設、營造、購物中心及基金會共同形成「投資興建、施工營造、生活娛樂」於一體之全方位不動產業務團隊。秉持服務顧客的初心，結合綠能生態、永續發展與智慧創新打造「精緻家園」，並將日常營運融入關懷在地的社會責任，以成為「全方位不動產開發商的領導品牌」為願景，持續提升品牌形象與企業永續發展的競爭力，並創造豐富利潤，為各位股東謀求最大福祉。

董事長：馬志綱



經理人：洪錦欽



會計主管：張淑蓮



附件二

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一〇八年度財務報表，業經安侯建業聯合會計師事務所簡蒂暖、張淑瑩會計師查核竣事，連同營業報告書及盈餘分配表等，經本審計委員會審查，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一〇九年股東常會

審計委員會召集人：黃宏進



中 華 民 國 一 〇 九 年 三 月 二 十 三 日

附件三

公司債募集發行情形

債券名稱	108年度第一次有擔保普通公司債
發行(辦理)日期	108年12月12日
票面金額(新臺幣)	100萬元
發行價格	依票面金額十足發行
總額(新臺幣)	10億元
利率	0.80%
期限	5年
保證機構	第一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
承銷機構	第一金證券股份有限公司
簽證律師	邱雅文律師
簽證會計師	簡蒂暖會計師
償還方法	到期一次還本
未償還本金(新臺幣)	10億元
贖回或提前清償之條款	無
限制條款	無
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	無
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響	無
交換標的委託保管機構名稱	無

附件四

冠德建設股份有限公司 董事會議事規範修正條文對照表

現行條文	修正後條文	說明
<p>第七條 本公司董事會應由董事長召集並擔任主席。但每屆第一次董事會，由股東會所得選票代表選舉權最多之董事召集，會議主席由該召集權人擔任之，召集權人有二人以上時，應互推一人擔任之。</p> <p>新增。</p> <p>第二項：略。</p>	<p>第七條 本公司董事會由董事長召集者，由董事長擔任主席。但每屆第一次董事會，由股東會所得選票代表選舉權最多之董事召集者，會議主席由該召集權人擔任之，召集權人有二人以上時，應互推一人擔任之。</p> <p><u>依公司法第二百零三條第四項或第二百零三條之一第三項規定董事會由過半數之董事自行召集者，由董事互推一人擔任主席。</u></p> <p>第三項：略。</p>	<p>依金融監督管理委員會109年1月15日金管證發字第10803619346號函修正。</p>
<p>第十二條 下列事項應提本公司董事會討論： 一：略。 二、<u>年度財務報告及半年度財務報告</u>。但半年度財務報告依法令規定無須經會計師查核簽證者，不在此限。 三～五：略。 六、<u>財務、會計或內部稽核</u>主管之任免。 七～八：略。 第二～四項：略。</p>	<p>第十二條 下列事項應提本公司董事會討論： 一：略。 二、<u>由董事長、經理人及會計主管簽名或蓋章之年度財務報告</u>。 三～五：略。 六、<u>財務或會計主管，內部稽核主管及人員</u>之任免。 七～八：略。 第二～四項：略。</p>	<p>依總統108年6月21日華總一經字第10800063491號令及配合公司治理實務守則第三條第四項修正。</p>
<p>第十五條 第一項：略。</p> <p>新增。</p> <p>本公司董事會之決議，對依前項規定不得行使表決權之董事，依公司法第二百零六條第二項準用第一百八十條第二項規定辦理。</p>	<p>第十五條 第一項：略。 <u>董事之配偶、二親等內血親，或與董事具有控制從屬關係之公司，就前項會議之事項有利害關係者，視為董事就該事項有自身利害關係。</u></p> <p>本公司董事會之決議，對依前二項規定不得行使表決權之董事，依公司法第二百零六條第四項準用第一百八十條第二項規定辦理。</p>	<p>依金融監督管理委員會109年1月15日金管證發字第10803619346號函修正。</p>
<p>第十九條 本次修正於民國一〇八年三月二十日。</p>	<p>第十九條 本次修正於民國一〇九年三月二十三日。</p>	<p>修正本次修訂日期。</p>

附件五

冠德建設股份有限公司 公司誠信經營守則修正條文對照表

現行條文	修正後條文	說明
<p>第五條</p> <p>公司應本於廉潔、透明及負責之經營理念，制定以誠信為基礎之政策，並建立良好之公司治理與風險控管機制，以創造永續發展之經營環境。</p>	<p>第五條</p> <p>公司應本於廉潔、透明及負責之經營理念，制定以誠信為基礎之政策，<u>經董事會通過</u>，並建立良好之公司治理與風險控管機制，以創造永續發展之經營環境。</p>	<p>依證交所108年5月23日臺證治理字第1080008378號函修正。</p>
<p>第七條</p> <p>公司訂定防範方案時，應分析營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，<u>並加強相關防範措施</u>。</p> <p>公司訂定防範方案至少應涵蓋下列行為之防範措施：</p> <p>一～七：略。</p>	<p>第七條</p> <p>公司應<u>建立不誠信行為風險之評估機制</u>，<u>定期分析及評估</u>營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，<u>據以訂定防範方案並定期檢討防範方案之妥適性與有效性</u>。</p> <p>公司<u>宜參酌國內外通用之標準或指引</u>訂定防範方案，<u>至少應涵蓋</u>下列行為之防範措施：</p> <p>一～七：略。</p>	<p>同上。</p>
<p>第八條</p> <p><u>新增。</u></p> <p>公司及集團企業與組織應於內部規章中明示誠信經營之政策，以及董事會與管理階層積極落實誠信經營政策之承諾，並於內部管理及商業活動中確實執行。</p> <p><u>新增。</u></p>	<p>第八條</p> <p><u>公司應要求董事與高階管理階層出具遵循誠信經營政策之聲明，並於僱用條件要求受僱人遵守誠信經營政策。</u></p> <p>公司及集團企業與組織應於內部規章、對外文件及公司網站中明示誠信經營之政策，以及董事會與高階管理階層積極落實誠信經營政策之承諾，並於內部管理及商業活動中確實執行。</p> <p><u>公司針對第一、二項誠信經營政策、聲明、承諾及執行，應製作文件化資訊並妥善保存。</u></p>	<p>同上。</p>
<p>第十七條</p> <p>第一項：略。</p> <p>公司為健全誠信經營之管理，宜設置隸屬於董事會之專責單位，負責誠信經營政策與防範方案之制定及監督執</p>	<p>第十七條</p> <p>第一項：略。</p> <p>公司為健全誠信經營之管理，宜設置隸屬於董事會之專責單位，<u>配置充足之資源及適任之人員</u>，負責誠信經營</p>	<p>同上。</p>

現行條文	修正後條文	說明
<p>行，主要掌理下列事項，<u>並向董事會報告</u>：</p> <p>一：略。</p> <p>二、<u>訂定防範不誠信行為方案，並於各方案內訂定工作業務相關標準作業程序及行為指南。</u></p> <p>三～六：略。</p>	<p>政策與防範方案之制定及監督執行，主要掌理下列事項，<u>定期（至少一年一次）向董事會報告</u>：</p> <p>一：略。</p> <p>二、<u>定期分析及評估營業範圍內不誠信行為風險，並據以訂定防範不誠信行為方案，及於各方案內訂定工作業務相關標準作業程序及行為指南。</u></p> <p>三～六：略。</p>	
<p>第二十條</p> <p>第一項：略。</p> <p>公司內部稽核單位應查核<u>前項制度</u>遵循情形，<u>並作成稽核報告提報董事會</u>，且得委任會計師執行查核，必要時，得委請專業人士協助。</p> <p><u>新增。</u></p>	<p>第二十條</p> <p>第一項：略。</p> <p>公司內部稽核單位應依<u>不誠信行為風險之評估結果</u>，<u>擬訂相關稽核計畫</u>，內容包括稽核對象、範圍、項目、頻率等，<u>並據以查核防範方案</u>遵循情形，且得委任會計師執行查核，必要時，得委請專業人士協助。</p> <p><u>前項查核結果應通報高階管理階層及誠信經營專責單位，並作成稽核報告提報董事會。</u></p>	同上。
<p>第二十三條</p> <p>公司宜訂定具體檢舉制度，並應確實執行，其內容至少應涵蓋下列事項：</p> <p>一：略。</p> <p>二、指派檢舉受理專責人員或單位，檢舉情事涉及董事或高階<u>主管</u>，應呈報至獨立董事，並訂定檢舉事項之類別及其所屬之調查標準作業程序。</p> <p><u>新增。</u></p> <p><u>三、檢舉案件受理、調查過程、調查結果及相關文件製作之紀錄與保存。</u></p> <p><u>四、檢舉人身分及檢舉內容之保密。</u></p> <p><u>五、保護檢舉人不因檢舉情事而遭不</u></p>	<p>第二十三條</p> <p>公司宜訂定具體檢舉制度，並應確實執行，其內容至少應涵蓋下列事項：</p> <p>一：略。</p> <p>二、指派檢舉受理專責人員或單位，檢舉情事涉及董事或高階<u>管理階層</u>，應呈報至獨立董事，並訂定檢舉事項之類別及其所屬之調查標準作業程序。</p> <p>三、<u>訂定檢舉案件調查完成後，依照情節輕重所應採取之後續措施，必要時應向主管機關報告或移送司法機關偵辦。</u></p> <p><u>四、檢舉案件受理、調查過程、調查結果及相關文件製作之紀錄與保存。</u></p> <p><u>五、檢舉人身分及檢舉內容之保密，並允許匿名檢舉。</u></p> <p><u>六、保護檢舉人不因檢舉情事而遭不</u></p>	同上。

現行條文	修正後條文	說明
當處置之措施。 <u>六</u> 、檢舉人獎勵措施。	當處置之措施。 <u>七</u> 、檢舉人獎勵措施。	
第二十八條 本次修正於民國一〇 <u>八</u> 年三月二十 日。	第二十八條 本次修正於民國一〇 <u>九</u> 年三月二十三 日。	修正本次修訂日 期。

附件六

冠德建設股份有限公司 企業社會責任實務守則修正條文對照表

現行條文	修正後條文	說明
<p>第三條 第一項：略。 <u>新增。</u></p>	<p>第三條 第一項：略。 <u>本公司應依重大性原則，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。</u></p>	<p>依證交所109年2月13日臺證治理字第1090002299號函修正。</p>
<p>第十七條 本公司宜注意氣候變遷對營運活動之影響，並依營運狀況與溫室氣體盤查結果，制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略，及將碳權之取得納入公司減碳策略規劃中，且據以推動，以降低公司營運活動對氣候變遷之衝擊。</p>	<p>第十七條 本公司宜評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施。 <u>本公司宜採用國內外通用之標準或指引，執行企業溫室氣體盤查並予以揭露，其範疇宜包括：</u> <u>一、直接溫室氣體排放：溫室氣體排放源為公司所擁有或控制。</u> <u>二、間接溫室氣體排放：外購電力、熱或蒸汽等能源利用所產生者。</u> 本公司宜統計溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策，及將碳權之取得納入公司減碳策略規劃中，且據以推動，以降低公司營運活動對氣候變遷之衝擊。</p>	<p>同上。</p>
<p>第廿一條 本公司宜為員工之職涯發展創造良好環境，並建立有效之職涯能力發展培訓計畫，<u>並應將企業經營績效或成果，適當反映在員工薪酬政策中</u>，以確保人力資源之招募、留任和鼓勵，達成永續經營之目標。</p>	<p>第廿一條 本公司宜為員工之職涯發展創造良好環境，並建立有效之職涯能力發展培訓計畫，<u>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)</u>，並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬，以確保人力資源之招募、留任和鼓勵，達成永續經營之目標。</p>	<p>同上。</p>

現行條文	修正後條文	說明
<p>第廿四條 第一項：略。 對產品與服務之行銷及標示，應遵循相關法規與國際準則，不得有欺騙、誤導、詐欺或任何其他破壞消費者信任、損害消費者權益之行為。</p>	<p>第廿四條 第一項：略。 對產品與服務之<u>顧客健康與安全、客戶隱私</u>、行銷及標示，應遵循相關法規與國際準則，不得有欺騙、誤導、詐欺或任何其他破壞消費者信任、損害消費者權益之行為。</p>	<p>同上。</p>
<p>第廿六條 第一項：略。 於商業往來之前，應評估供應商是否有影響環境與社會之紀錄，避免與企業之社會責任政策抵觸者進行交易。 第三項：略。</p>	<p>第廿六條 第一項：略。 <u>本公司宜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</u>，於商業往來之前，應評估供應商是否有影響環境與社會之紀錄，避免與企業之社會責任政策抵觸者進行交易。 第三項：略。</p>	<p>同上。</p>
<p><u>新增。</u></p>	<p><u>第卅二條</u> <u>本次修正於民國一〇九年三月二十三日。</u></p>	<p>增訂本次修正日期。</p>

附件七



安侯建業聯合會計師事務所 KPMG

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

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

會計師查核報告

冠德建設股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

冠德建設股份有限公司及其子公司(冠德集團)民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達冠德集團民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效與合併現金流量。

查核意見之基礎

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

強調事項

如合併財務報告附註三(一)所述，冠德集團於民國一〇八年一月一日首次適用國際財務報導準則公報第十六號「租賃」並採用修正式追溯法無須重編比較期間。本會計師未因此而修正查核意見。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對冠德集團民國一〇八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(十八)收入認列；收入認列之說明，請詳合併財務報告附註六(廿二)客戶合約之收入。



關鍵查核事項之說明：

冠德集團屬不動產建設開發產業等，房地產銷售易受總體經濟及景氣、稅賦政令改制及房地供需等諸多動態之影響；為因應前述環境變動，管理當局已評估及制定相關收入及收款等控制作業，民國一〇八年度房地產銷售收入為7,848,371千元，故房地產銷售收入認列之允當性對財務報告之影響係屬重大。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：瞭解冠德集團銷售房地產收入及收款作業流程之控制機制及測試收入之內控制度設計及執行之有效性；並抽查房屋土地買賣契約書、收款明細表、銀行往來交易紀錄及不動產所有權移轉文件與交屋清單等。對預收房地產款透過資料分析技術執行測試，以分析銀行收款及預收房地產款入帳流程之完整性；另以抽樣方式選擇資產負債表日之前與之後交易，核對相關交易文據，以評估收入認列時點是否允當。

二、工程合約

有關工程合約之會計政策請詳合併財務報告附註四(十八)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(廿二)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

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

因應之查核程序：

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

三、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳合併財務報告附註四(八)存貨；存貨評價之假設及估計之不確定性，請詳合併財務報告附註五(二)；存貨評價之說明，請詳合併財務報告附註六(五)存貨。



關鍵查核事項之說明：

於民國一〇八年十二月三十一日，冠德集團屬建設業之存貨金額為32,406,303千元，佔總資產58%，存貨金額係以成本與淨變現金額孰低者列示，因處於高度資金投入且回收期長之房地產業，產業受政治、經濟及房地稅制改革影響大，致可能產生存貨之成本高於淨變現價值之風險。

因應之查核程序：

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

其他事項

冠德建設股份有限公司已編製民國一〇八年度及一〇七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，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

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

- 1.辨認並評估合併財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對冠德集團內部控制之有效性表示意見。



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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對冠德集團民國一〇八年度合併財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

簡壽暉

會計師：

張淑雲



證券主管機關：(88)台財證(六)第18311號
核准簽證文號：金管證六字第0940100754號
民國一〇九年三月二十三日



冠德建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	108.12.31		107.12.31	
	金額	%	金額	%
資產：				
流動資產：				
1100 現金及約當現金	\$ 6,229,385	11	5,539,557	11
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	97,563	-	90,949	-
1140 合約資產—流動	1,349,793	3	1,028,330	2
1150 應收票據淨額	3,201	-	1,229	-
1170 應收帳款淨額	1,412,568	3	1,427,636	3
1220 本期所得稅資產	33,266	-	29,183	-
1300 存貨—買賣業	15,105	-	19,343	-
1320 存貨(建設業適用)	32,406,303	58	32,238,166	63
1410 預付款項	300,541	1	489,987	1
1476 其他金融資產—流動	3,530,868	6	2,330,035	5
1479 其他流動資產—其他	40,424	-	43,534	-
1480 取得合約之增額成本—流動	144,525	-	103,350	-
	<u>45,563,542</u>	<u>82</u>	<u>43,341,299</u>	<u>85</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	8,579	-	7,596	-
1550 採用權益法之投資	20,506	-	20,505	-
1600 不動產、廠房及設備	6,703,794	12	6,979,157	14
1755 使用權資產	2,789,255	5	-	-
1760 投資性不動產	510,687	1	515,199	1
1780 無形資產	42,830	-	52,212	-
1840 遞延所得稅資產	51,446	-	39,542	-
1915 預付設備款	9,926	-	7,315	-
1975 淨確定福利資產—非流動	1,361	-	-	-
1980 其他金融資產—非流動	72,968	-	114,677	-
1985 長期預付租金	-	-	35,765	-
1995 其他非流動資產—其他	50,071	-	50,041	-
	<u>10,261,423</u>	<u>18</u>	<u>7,822,009</u>	<u>15</u>
資產總計	<u>\$ 55,824,965</u>	<u>100</u>	<u>51,163,308</u>	<u>100</u>
負債及權益：				
流動負債：				
2100 短期借款	\$ 18,915,374	34	19,204,508	38
2130 合約負債—流動	6,187,338	11	4,590,030	9
2150 應付票據	397,938	1	403,874	1
2170 應付帳款	4,871,171	9	4,058,337	8
2180 應付帳款—關係人	-	-	307	-
2200 其他應付款	777,890	2	876,121	2
2230 本期所得稅負債	68,365	-	269,880	-
2250 負債準備—流動	102,482	-	79,261	-
2251 員工福利負債準備—流動	21,533	-	18,516	-
2280 租賃負債—流動	129,914	-	-	-
2310 預收款項	2,029	-	12,984	-
2320 一年或一營業週期內到期長期負債	16,336	-	16,336	-
2321 一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	-	-	1,000,000	2
2322 一年或一營業週期內到期長期借款	190,450	-	204,150	-
2355 應付租賃款—流動	-	-	1,952	-
2399 其他流動負債—其他	169,065	-	161,909	-
	<u>31,849,885</u>	<u>57</u>	<u>30,898,165</u>	<u>60</u>
非流動負債：				
2530 應付公司債	4,500,000	8	3,500,000	7
2540 長期借款	2,184,575	4	3,000,667	6
2580 租賃負債—非流動	2,714,817	5	-	-
2613 應付租賃款—非流動	-	-	989	-
2640 淨確定福利負債—非流動	6,681	-	11,166	-
2645 存入保證金	90,754	-	62,355	-
2670 其他非流動負債—其他	65,344	-	122,403	-
	<u>9,562,171</u>	<u>17</u>	<u>6,697,580</u>	<u>13</u>
	<u>41,412,056</u>	<u>74</u>	<u>37,595,745</u>	<u>73</u>
負債總計	<u>51,361,231</u>	<u>91</u>	<u>44,493,345</u>	<u>86</u>
歸屬母公司業主之權益：				
股本	3100		3200	
資本公積	3200		3300	
保留盈餘	3300		3400	
其他權益	3400		3500	
庫藏股票	3500		36XX	
歸屬母公司業主之權益小計				
非控制權益				
權益總計	<u>4,463,734</u>	<u>8</u>	<u>6,669,963</u>	<u>13</u>
負債及權益總計	<u>\$ 55,824,965</u>	<u>100</u>	<u>51,163,308</u>	<u>100</u>



董事長：馬志綱



經理人：洪錦敏



會計主管：張淑蓮

冠德建設股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	108年度		107年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入	\$ 15,326,899	100	14,435,680	100
5000 營業成本	<u>11,298,605</u>	<u>73</u>	<u>10,436,554</u>	<u>72</u>
營業毛利	<u>4,028,294</u>	<u>27</u>	<u>3,999,126</u>	<u>28</u>
營業費用：				
6100 推銷費用	390,095	3	470,935	3
6200 管理費用	<u>1,439,470</u>	<u>9</u>	<u>1,618,290</u>	<u>11</u>
	<u>1,829,565</u>	<u>12</u>	<u>2,089,225</u>	<u>14</u>
營業淨利	<u>2,198,729</u>	<u>15</u>	<u>1,909,901</u>	<u>14</u>
營業外收入及支出：				
7010 其他收入	23,756	-	26,933	-
7020 其他利益及損失	42,203	-	(420,860)	(3)
7050 財務成本	(450,425)	(3)	(435,564)	(3)
7060 採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>8</u>	<u>-</u>
	<u>(384,465)</u>	<u>(3)</u>	<u>(829,483)</u>	<u>(6)</u>
繼續營業部門稅前淨利	1,814,264	12	1,080,418	8
7950 減：所得稅費用	<u>268,041</u>	<u>2</u>	<u>407,105</u>	<u>3</u>
本期淨利	<u>1,546,223</u>	<u>10</u>	<u>673,313</u>	<u>5</u>
8300 其他綜合損益：				
8310 不重分類至損益之項目				
8311 確定福利計畫之再衡量數	622	-	(38)	-
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	984	-	960	-
8360 後續可能重分類至損益之項目				
8361 國外營運機構財務報表換算之兌換差額	<u>(421)</u>	<u>-</u>	<u>7,869</u>	<u>-</u>
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	<u>1,185</u>	<u>-</u>	<u>8,791</u>	<u>-</u>
本期綜合損益總額	<u>\$ 1,547,408</u>	<u>10</u>	<u>682,104</u>	<u>5</u>
本期淨利歸屬於：				
8610 母公司業主	\$ 1,283,526	8	507,248	4
8620 非控制權益	<u>262,697</u>	<u>2</u>	<u>166,065</u>	<u>1</u>
	<u>\$ 1,546,223</u>	<u>10</u>	<u>673,313</u>	<u>5</u>
綜合損益總額歸屬於：				
8710 母公司業主	\$ 1,283,294	8	515,347	4
8720 非控制權益	<u>264,114</u>	<u>2</u>	<u>166,757</u>	<u>1</u>
	<u>\$ 1,547,408</u>	<u>10</u>	<u>682,104</u>	<u>5</u>
9750 基本每股盈餘(元)	<u>\$ 2.60</u>		<u>1.03</u>	
9850 稀釋每股盈餘(元)	<u>\$ 2.60</u>		<u>1.03</u>	

董事長：馬志綱



經理人：洪錦欽



會計主管：張淑蓮





冠德建設股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一〇八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	未分配盈餘	合計	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
普通股	5,037,910	1,363,148	1,603,070	25,004	3,421,550	5,049,624	(32,521)	-	(1,538)	(71,196)	11,346,965	1,714,443	13,061,408
本期淨利	-	-	-	-	222,398	222,398	-	(1,538)	(1,538)	-	220,860	-	220,860
本期其他綜合損益	-	-	-	-	3,643,948	5,272,022	(32,521)	-	(1,538)	(71,196)	11,567,825	1,714,443	13,282,268
本期綜合損益總額	-	-	-	-	507,248	507,248	-	-	-	-	507,248	166,065	673,313
盈餘指撥及分配：	-	-	-	-	(414)	(414)	6,611	1,902	1,902	-	8,099	692	8,791
提列法定盈餘公積	-	-	34,629	-	(34,629)	-	-	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	7,517	(7,517)	-	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(251,896)	(251,896)	-	-	-	-	(251,896)	-	(251,896)
其他資本公積變動：	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
採用權益法認列之關聯企業及合資之變動數	-	61	-	-	-	-	-	-	-	-	61	116	177
發放子公司股利調整資本公積	-	5,313	-	-	-	-	-	-	-	-	5,313	-	5,313
逾時效未領股利	-	343	-	-	-	-	-	-	-	-	343	-	343
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(150,746)	(150,746)	(150,746)
民國一〇七年十二月三十一日餘額	5,037,910	1,368,865	1,637,699	32,521	3,856,740	5,526,960	(25,910)	364	(71,196)	11,836,993	1,730,570	13,567,563	
本期淨利	-	-	-	-	1,283,526	1,283,526	-	-	-	-	1,283,526	262,697	1,546,223
本期其他綜合損益	-	-	-	-	26	26	(354)	96	96	-	(232)	1,417	1,185
本期綜合損益總額	-	-	-	-	1,283,552	1,283,552	(354)	96	96	-	1,283,294	264,114	1,547,408
盈餘指撥及分配：	-	-	-	-	(50,724)	(50,724)	-	-	-	-	-	-	-
提列法定盈餘公積	-	-	50,724	-	(50,724)	-	-	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	(6,975)	6,975	-	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(503,791)	(503,791)	-	-	-	-	(503,791)	-	(503,791)
其他資本公積變動：	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
採用權益法認列之關聯企業及合資之變動數	-	11	-	-	-	-	-	-	-	-	11	22	33
發放子公司股利調整資本公積	-	10,626	-	-	-	-	-	-	-	-	10,626	-	10,626
逾時效未領股利	-	371	-	-	-	-	-	-	-	-	371	-	371
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(209,301)	(209,301)	(209,301)
民國一〇八年十二月三十一日餘額	5,037,910	1,379,873	1,688,423	25,546	4,592,752	6,306,721	(26,264)	460	(71,196)	12,627,504	1,785,405	14,412,909	



董事長：馬志綱



經理人：洪錦欽



會計主管：張淑蓮

冠德建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	108年度	107年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 1,814,264	1,080,418
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	361,209	258,258
攤銷費用	14,639	19,088
減損(迴轉利益)損失	(15,110)	515,204
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(利益)損失	(6,699)	8,300
利息費用	450,425	435,564
利息收入	(20,300)	(23,259)
股利收入	(3,456)	(3,674)
採用權益法認列之關聯企業及合資利益之份額	(1)	(8)
處分資產利益	(80)	(309)
長期預付租金攤銷	-	1,578
其他收入	-	(56,567)
收益費損項目合計	780,627	1,154,175
與營業活動相關之資產/負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
透過損益按公允價值衡量之金融資產減少	84	322
合約資產增加	(321,463)	(209,144)
應收票據(增加)減少	(1,972)	12,894
應收帳款減少(增加)	72,121	(312,367)
其他應收款減少	-	26,853
存貨減少(增加)	1,301	(2,031,086)
預付款項減少	189,033	95,130
其他流動資產減少(增加)	3,110	(17,609)
其他金融資產一流動增加	(1,149,743)	(791,380)
取得合約之增額成本(增加)減少	(41,175)	117,510
淨確定福利資產—非流動增加	(1,361)	-
其他非流動資產(增加)減少	(30)	5
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(1,250,095)	(3,108,872)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	1,597,308	2,519,722
應付票據(減少)增加	(5,936)	62,562
應付帳款增加	812,834	247,758
應付帳款—關係人(減少)增加	(307)	307
其他應付款(減少)增加	(66,992)	92,935
員工福利負債一流動增加	3,017	2,111
負債準備一流動增加	23,221	20,176
預收款項減少	(10,955)	(23,085)
應付租賃款一流動增加	-	38
其他流動負債增加	5,204	120,798
淨確定福利負債減少	(3,862)	(1,168)
其他非流動負債減少	(16,412)	(17,732)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	2,337,120	3,024,422
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	1,087,025	(84,450)
調整項目合計	1,867,652	1,069,725
營運產生之現金流入	3,681,916	2,150,143
支付之所得稅	(485,543)	(202,033)
營業活動之淨現金流入	3,196,373	1,948,110

冠德建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一〇八年及一〇七年一月一日起至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	108年度	107年度
投資活動之現金流量：		
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產減資退回股款	-	51
處分待出售非流動資產價款	111,969	-
取得不動產、廠房及設備	(93,581)	(188,750)
處分不動產、廠房及設備	1,431	874
取得無形資產	(3,726)	(5,711)
處分投資性不動產	-	93,022
其他金融資產—非流動(增加)減少	(9,858)	14,397
預付設備款增加	(3,728)	(2,004)
收取之利息	20,777	23,123
收取之股利	3,456	3,674
投資活動之淨現金流入(流出)	26,740	(61,324)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	9,399,885	12,142,810
短期借款減少	(9,689,019)	(13,477,068)
應付短期票券增加	569,000	1,524,000
應付短期票券減少	(569,000)	(2,083,289)
贖回或買回公司債	(1,000,000)	(2,000,000)
發行公司債	1,000,000	2,000,000
舉借長期借款	110,000	83,050
償還長期借款	(940,541)	(489,400)
存入保證金增加	28,399	17,748
長期應付租賃款	-	(2,519)
租賃本金償還	(121,212)	-
發放現金股利	(493,165)	(246,583)
支付之利息	(619,052)	(635,865)
非控制權益變動	(209,301)	(150,746)
籌資活動之淨現金流出	(2,534,006)	(3,317,862)
匯率變動對現金及約當現金之影響	721	8,728
本期現金及約當現金增加(減少)數	689,828	(1,422,348)
期初現金及約當現金餘額	5,539,557	6,961,905
期末現金及約當現金餘額	\$ 6,229,385	5,539,557

董事長：馬志綱



經理人：洪錦欽



會計主管：張淑蓮





安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

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

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

會計師查核報告

冠德建設股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

冠德建設股份有限公司民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，以及個體財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達冠德建設股份有限公司民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇八年及一〇七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查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與冠德建設股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對冠德建設股份有限公司民國一〇八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)收入認列；收入認列之說明，請詳個體財務報告附註六(廿一)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，房地產銷售易受總體經濟及景氣、稅賦政令改制及房地供需等諸多動態之影響；為因應前述變動環境，管理當局已評估及制定相關收入及收款等控制作業，民國一〇八年度房地產銷售收入佔該年度之營業收入達97%，故房地產銷售收入認列允當對財務報告之影響係屬重大，因此，收入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：瞭解銷售房地產收入及收款作業流程之控制機制及測試收入之內控制度設計及執行之有效性；並抽查房屋土地買賣契約書、收款明細表、銀行往來交易紀錄及不動產所有權移轉文件與交屋清單等。對預收房地產款透過資料分析技術執行測試，以分析銀行收款及預收房地產款入帳流程之完整性；另以抽樣方式選擇資產負債表日之前與之後交易，核對相關交易文據，以評估收入認列時點是否允當。

二、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳個體財務報告附註四(七)存貨；存貨評價之假設及估計之不確定性，請詳個體財務報告附註五(一)；存貨評價之說明，請詳個體財務報告附註六(五)存貨。

關鍵查核事項之說明：

於民國一〇八年十二月三十一日，冠德建設股份有限公司存貨金額為32,659,659千元，佔總資產75%，存貨金額係以成本與淨變現金額孰低者列示，因處於高度資金投入且回收期長之房地產業，產業受政治、經濟及房地稅制改革影響大，致可能產生存貨之成本高於淨變現價值之風險。

因應之查核程序：

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

管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

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

於編製個體財務報告時，管理階層之責任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，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

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

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

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

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



本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對冠德建設股份有限公司民國一〇八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

會計師：

簡夢暉



張淑雲



證券主管機關：(88)台財證(六)第18311號
核准簽證文號：金管證六字第0940100754號
民國一〇九年三月二十三日



冠德建設股份有限公司
資產負債表

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	108.12.31		107.12.31	
	金額	%	金額	%
資產				
流動資產：				
1100 現金及約當現金	\$ 2,012,378	5	2,293,783	5
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	23,445	-	23,773	-
1141 合約資產—流動	151,622	-	-	-
1150 應收票據淨額	2,157	-	-	-
1170 應收帳款淨額	233,089	1	500,346	1
1220 本期所得稅資產	-	-	29,173	-
1320 存貨(建設業適用)	32,659,659	75	32,884,522	76
1410 預付款項	78,029	-	284,314	1
1476 其他金融資產—流動	3,187,328	7	1,940,390	5
1479 其他流動資產—其他	12,688	-	18,696	-
1480 取得合約之增額成本—流動	144,525	-	103,350	-
	<u>38,504,920</u>	<u>88</u>	<u>38,078,347</u>	<u>88</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	2,659	-	3,025	-
1550 採用權益法之投資	4,553,884	10	4,222,649	10
1600 不動產、廠房及設備	280,822	1	288,059	1
1755 使用權資產	4,101	-	-	-
1760 投資性不動產	474,942	1	479,135	1
1780 無形資產	2,274	-	162	-
1915 預付設備款	5,222	-	6,197	-
1985 長期預付租金	-	-	35,765	-
	<u>5,323,904</u>	<u>12</u>	<u>5,034,992</u>	<u>12</u>
資產總計	<u>\$ 43,828,824</u>	<u>100</u>	<u>43,113,339</u>	<u>100</u>
負債及權益				
流動負債：				
短期借款	2100		2100	
合約負債—流動	2130		2130	
應付票據	2150		2150	
應付票據—關係人	2160		2160	
應付帳款	2170		2170	
應付帳款—關係人	2181		2181	
其他應付款	2200		2200	
本期所得稅負債	2230		2230	
員工福利負債準備—流動	2251		2251	
租賃負債—流動	2280		2280	
一年或一營業週期內到期或執行責回權公司債	2321		2321	
其他流動負債—其他	2399		2399	
	<u>145,842</u>	<u>-</u>	<u>130,047</u>	<u>-</u>
	<u>26,662,559</u>	<u>61</u>	<u>27,699,081</u>	<u>63</u>
非流動負債：				
應付公司債	2530		2530	
淨確定福利負債—非流動	2640		2640	
存入保證金	2645		2645	
其他非流動負債—其他	2670		2670	
	<u>28,662</u>	<u>-</u>	<u>64,343</u>	<u>-</u>
	<u>4,538,761</u>	<u>10</u>	<u>3,577,265</u>	<u>9</u>
	<u>31,201,320</u>	<u>71</u>	<u>31,276,346</u>	<u>72</u>
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>12,627,504</u>	<u>29</u>	<u>11,836,993</u>	<u>28</u>
	<u>43,828,824</u>	<u>100</u>	<u>43,113,339</u>	<u>100</u>



董事長：馬志綱



經理人：洪錦敏



會計主管：張淑蓮

冠德建設股份有限公司

綜合損益表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	108年度		107年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入	\$ 8,117,436	100	7,502,772	100
5000 營業成本	6,085,189	75	5,540,963	74
營業毛利	2,032,247	25	1,961,809	26
5920 減：已實現銷貨損益	85	-	(401)	-
營業毛利	2,032,162	25	1,962,210	26
營業費用：				
6100 推銷費用	390,095	5	470,935	6
6200 管理費用	312,309	4	311,960	4
營業淨利	702,404	9	782,895	10
營業淨利	1,329,758	16	1,179,315	16
營業外收入及支出：				
7010 其他收入	10,721	-	5,911	-
7020 其他利益及損失	9,674	-	16,026	-
7050 財務成本	(342,771)	(4)	(358,821)	(5)
7070 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	453,404	6	(139,512)	(2)
繼續營業部門稅前淨利(淨損)	131,028	2	(476,396)	(7)
7950 減：所得稅費用(利益)	1,460,786	18	702,919	9
本期淨利(淨損)	177,260	2	195,671	3
本期淨利(淨損)	1,283,526	16	507,248	6
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	(284)	-	(609)	-
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	(366)	-	1,902	-
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	772	-	195	-
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	(354)	-	6,611	-
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	(232)	-	8,099	-
本期綜合損益總額	\$ 1,283,294	16	\$ 515,347	6
每股盈餘				
9750 基本每股盈餘(元)	\$ 2.60		\$ 1.03	
9850 稀釋每股盈餘(元)	\$ 2.60		\$ 1.03	

董事長：馬志綱



經理人：洪錦欽



會計主管：張淑蓮





冠德建設股份有限公司

權益變動表

民國一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

民國一〇七年一月一日餘額	保留盈餘				其他權益項目	國外營運機構財務報表換算之兌換差	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				
\$ 5,037,910	1,363,148	1,603,070	25,004	3,421,550	(32,521)	(71,196)	11,346,965	
-	-	-	-	222,398	-	-	220,860	
5,037,910	1,363,148	1,603,070	25,004	3,643,948	(32,521)	(71,196)	11,567,825	
-	-	-	-	507,248	-	-	507,248	
-	-	-	-	(414)	6,611	-	8,099	
-	-	-	-	506,834	6,611	-	515,347	
-	-	34,629	-	(34,629)	-	-	-	
-	-	-	7,517	(7,517)	-	-	-	
-	-	-	-	(251,896)	-	-	(251,896)	
-	61	-	-	-	-	-	61	
-	5,313	-	-	-	-	-	5,313	
-	343	-	-	-	-	-	343	
5,037,910	1,368,865	1,637,699	32,521	3,856,740	(25,910)	(71,196)	11,836,993	
-	-	-	-	1,283,526	-	-	1,283,526	
-	-	-	-	26	(354)	-	(232)	
-	-	-	-	1,283,552	(354)	-	1,283,298	
-	-	50,724	-	(50,724)	-	-	-	
-	-	-	(6,975)	6,975	-	-	-	
-	-	-	-	(503,791)	-	-	(503,791)	
-	11	-	-	-	-	-	11	
-	10,626	-	-	-	-	-	10,626	
-	371	-	-	-	-	-	371	
\$ 5,037,910	1,379,873	1,688,423	25,546	4,592,752	(26,264)	(71,196)	12,627,504	

民國一〇七年一月一日餘額

追溯適用新準則之調整數

民國一〇七年一月一日重編後餘額

本期淨利

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

盈餘指撥及分配：

提列法定盈餘公積

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

發放子公司股利調整資本公積

逾時效未領股利

民國一〇七年十二月三十一日餘額

本期淨利(損)

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

發放子公司股利調整資本公積

逾時效未領股利

民國一〇八年十二月三十一日餘額



董事長：馬志綱



經理人：洪錦欽



會計主管：張淑蓮

冠德建設股份有限公司

現金流量表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	108年度	107年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 1,460,786	702,919
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	11,522	11,497
攤銷費用	466	1,298
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失	328	1,845
利息費用	342,771	358,821
利息收入	(9,510)	(4,652)
股利收入	(1,211)	(1,259)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資(利益)損失之份額	(453,404)	139,512
處分及報廢不動產、廠房及設備利益	(81)	-
處分投資性不動產利益	-	(365)
收益費損項目合計	(109,119)	506,697
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	(151,622)	-
應收票據(增加)減少	(2,157)	11,219
應收帳款減少(增加)	267,257	(123,652)
存貨減少(增加)	390,063	(2,936,748)
預付款項減少	206,285	41,952
預付設備款增加	-	(975)
其他金融資產一流動增加	(1,246,938)	(753,473)
其他流動資產減少(增加)	6,008	(13,609)
取得合約之增額成本(增加)減少	(41,175)	117,510
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(572,279)	(3,657,776)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	1,258,509	2,808,820
應付票據增加(減少)	27,076	(14,075)
應付票據一關係人(減少)增加	(612,349)	1,393,022
應付帳款(減少)增加	(39,952)	49,240
應付帳款一關係人減少	(133,451)	(247,393)
其他應付款(減少)增加	(23,793)	43,007
員工福利負債一流動增加	393	481
存入保證金增加(減少)	1,607	(390)
其他流動負債增加	15,795	113,793
淨確定福利負債減少	(4,714)	(592)
其他非流動負債增加(減少)	84	(401)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	489,205	4,145,512
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(83,074)	487,736
調整項目合計	(192,193)	994,433
營運產生之現金流入	1,268,593	1,697,352
支付之所得稅	(236,589)	(94,585)
營業活動之淨現金流入	1,032,004	1,602,767

冠德建設股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	108年度	107年度
投資活動之現金流量：		
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產減資退回股款	-	51
取得不動產、廠房及設備	(1,199)	(943)
處分不動產、廠房及設備	1,429	-
取得無形資產	(1,603)	-
處分投資性不動產	-	93,022
收取之利息	9,510	4,652
收取之股利	134,434	101,995
投資活動之淨現金流入	142,571	198,777
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	8,938,885	11,513,731
短期借款減少	(9,378,019)	(12,717,989)
應付短期票券增加	479,000	1,474,000
應付短期票券減少	(479,000)	(1,984,000)
發行公司債	1,000,000	2,000,000
償還公司債	(1,000,000)	(2,000,000)
租賃本金償還	(234)	-
發放現金股利	(503,791)	(251,896)
支付之利息	(512,821)	(560,262)
籌資活動之淨現金流出	(1,455,980)	(2,526,416)
本期現金及約當現金減少數	(281,405)	(724,872)
期初現金及約當現金餘額	2,293,783	3,018,655
期末現金及約當現金餘額	\$ 2,012,378	2,293,783

董事長：馬志綱



經理人：洪錦欽



會計主管：張淑蓮



附件八

冠德建設股份有限公司

盈餘分配表

中華民國108年度

單位：新臺幣元

期初未分配盈餘	\$ 3,309,200,001
加：確定福利計畫之再衡量數本期變動數	25,236
加：本年度稅後淨利	<u>1,283,525,527</u>
可供分配盈餘	4,592,750,764
減：提列法定盈餘公積	(128,355,076)
減：提列權益減項特別盈餘公積	(257,760)
減：分配項目	
股東紅利-現金股利每股 1.5 元	<u>(755,686,500)</u>
期末未分配盈餘	<u>\$ 3,708,451,428</u>

註：股東紅利優先以108年度盈餘分配之。

董事長：馬志綱



經理人：洪錦欽



會計主管：張淑蓮



附錄一

冠德建設股份有限公司 股東會議事規則

- 第一條 冠德建設股份有限公司（以下簡稱本公司）股東會議事悉依本規則行之。
- 第二條 本規則所稱股東，指股東本人及股東委託出席之代理人。
- 第三條 公司應設簽名簿供出席股東簽到，或由出席股東繳交簽到卡以代簽到。
出席股數依以書面或電子方式行使表決權及繳交之簽到卡之股數計算。
法人受託出席股東會時，該法人僅得指派一人代表出席。
- 第四條 股東會應於本公司所在地或便利股東出席且適合股東會召開之地點為之。會議開始時間不得早於上午九時或晚於下午三時。
- 第五條 股東會如由董事會召集者，其主席由董事長擔任之。董事長請假或因故不能行使職權時，由副董事長代理之；副董事長亦請假或因故不能行使職權時，由董事長指定董事一人代理之；董事長未指定代理人者，由董事互推一人代理之。
股東會如由董事會以外之其他有召集權人召集者，依公司法第一八二之一條規定辦理。
- 第六條 公司得指派所委任之律師、會計師或相關人員列席股東會。
辦理股東會之會務人員應佩帶識別證。
- 第七條 股東會之開會過程應全程錄音，並至少保存一年。
- 第八條 已屆開會時間，如有代表已發行股份總數過半數之股東出席，主席應即宣布開會；如出席股東不足上述定額，主席得宣佈延後開會，其延後次數以兩次為限，延後時間合計不得超過一小時；延後兩次仍不足定額而有代表已發行股份總數三分之一以上股東出席時，得依照公司法第一七五條第一項之規定「以出席股東表決權過半數之同意為假決議」辦理，但對於公司法規定之特別決議事項，其決議之作成，應依公司法規定。於當次會議未結束前，如出席股東所代表股數已達發行股份總數過半數時，主席得將作成之假決議，依公司法第一百七十四條規定重新提請大會表決。
- 第九條 股東會如由董事會召集者，其議程由董事會訂定之，會議應依排定之議程進行，非經股東會決議不得變更之。
股東會如由董事會以外之其他有召集權人召集者，準用前項之規定。
前二項排定之議程於議事（含臨時動議）未終結前，非經決議，主席不得逕行宣布散會。
會議散會後，股東不得另推選主席於原址或另覓場所續行開會；但主席違反議事規則，宣布散會者，得以出席股東表決權過半數之同意推選一人擔任主席，繼續開會。
- 第十條 出席股東發言前，須先填具發言條載明股東戶號（或戶名）及發言要旨，由主席定其發言順序。

出席股東僅提發言條而未發言者，視為未發言。發言內容與發言條記載不符者，以發言內容為準。

第十一條 同一議案每一出席股東發言，不得超過兩次，每次不得超過五分鐘，但提案之說明或質疑之應答，經主席同意者，不在此限。

法人股東指派二人以上之代表出席股東會時，同一議案僅得推由一人發言，出席股東發言逾時、逾次或超出議題範圍者，主席得制止其發言。

出席股東發言時，其他股東除經徵得主席及發言股東同意外，不得發言干擾，違反者主席應予制止。

不服從前二項主席之制止者，依第十八條第二項規定辦理。

第十二條 出席股東發言後，主席得親自或指定相關人員答覆。

第十三條 主席對於議案之討論，認為已達可付表決之程度時，得宣布停止討論，逕付表決。

第十四條 議案表決之監票及計票人員，由主席指定之，但監票人員應具有股東身份。

第十五條 本公司召開股東會時，得採行以書面或電子方式行使其表決權。以書面或電子方式行使表決權之股東，視為親自出席股東會。但就該次股東會之臨時動議及原議案之修正，視為棄權。

議案之表決，以股份為計算基準，除公司法另有規定外，以出席股東表決權過半數之同意通過之。

股東每股有一表決權，又，依照公司法第一百七十七條之規定：「除信託事業或經證券主管機關核准之股務代理機構外，一人同時受二人以上股東委託時，其代理之表決權不得超過已發行股份總數表決權之百分之三，超過時其超過之表決權，不予計算。」

表決之結果應當場報告，並做成紀錄。

第十六條 同一議案有修正案或替代案時，由主席併同原案定其表決之順序。如其中一案已獲通過時，其他議案即視為否決，勿庸再行表決。

第十七條 會議進行中，主席得酌定時間宣布休息，一次集會如未能結束時，得由股東會決議，在五日以內續行集會並免為通知及公告。會議進行時如遇空襲警報，即停止開會，自行疏散，俟警報解除一小時後繼續開會。

第十八條 主席得指揮糾察員協助維持會場秩序。糾察員在場協助維持秩序時，應佩帶「糾察員」字樣臂章。

股東應服從主席、糾察員關於維持秩序之指揮。對於妨害股東會進行之人，經制止不從者，主席或糾察員得予以排除。

第十九條 本規則未規定事項，悉依公司法、內政部頒佈之議事規範及本公司章程之規定辦理。

第二十條 本規則經股東會通過後施行，修正時亦同。

第二十一條 本次修正於民國一〇七年六月二十七日。

附錄二

冠德建設股份有限公司 公司章程

第一章 總 則

- 第一條 本公司依照公司法規定組織之，定名為冠德建設股份有限公司。
- 第二條 本公司所營事業如下：
一、H701010 住宅及大樓開發租售業。
二、H701050 投資興建公共建設業。
三、H701070 區段徵收及市地重劃代辦業。
四、H701080 都市更新業。
五、H703090 不動產買賣業。
六、H703100 不動產租賃業。
七、F211010 建材零售業。
八、F205040 家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業。
九、F401010 國際貿易業。
十、ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。
- 第二條之一 本公司轉投資總額得超過實收資本額之百分之四十，並得為業務需要對外保證。
- 第三條 本公司設總公司於台北市，必要時經董事會之決議得在國內外設立分公司。
- 第四條 本公司之公告方法依照公司法第廿八條規定辦理。

第二章 股 份

- 第五條 本公司資本總額定為新台幣陸拾伍億元，分為陸億伍仟萬股，每股金額新台幣壹拾元，授權董事會依公司法及其他相關法令，分次發行。
- 第六條 本公司股票概為記名式，由董事三人以上簽名或蓋章，編列號碼加蓋公司印信，經主管機關核定之發行登記機構簽證後依法發行之。本公司發行之股份得免印製股票，惟應洽證券集中保管事業機構登錄。
- 第七條 本公司股東辦理股票轉讓、設定權利質押、掛失、繼承、贈與及印鑑掛失、變更或地址變更等股務事項，除法令及證券商規章另有規定外，悉依「公開發行股票公司股務處理準則」辦理。
- 第八條 股票之更名過戶，於股東常會開會前六十日內，股東臨時會開會前三十日內或公司決定分派股息及紅利或其他利益之基準日前五日內均停止之。
- 第九條 刪除。

第三章 股 東 會

- 第十條 股東會分常會及臨時會二種，常會每年召開一次，於每會計年度終了後六個月內由董事會依法召開，臨時會於必要時依法召集之。
- 第十一條 股東常會之召集，應於三十日前通知各股東；股東臨時會之召集，應於十五日前通知各股東，通知及公告應載明開會日期、地點及召集事由。
- 第十二條 股東因故不能出席股東會時，得依公司法第一七七條及證券交易法第二十五條之一規定，出具公司印發之委託書，載明授權範圍，委託代理人出席。
本公司股東亦得以電子方式行使表決權，以電子方式行使表決權之股東視為親自出

席，其相關事宜悉依法令規定辦理。

- 第十三條 本公司各股東，每股有一表決權，但有公司法第一百七十九條規定之情事者無表決權。
- 第十四條 股東會由董事會召集者，以董事長為主席，董事長因故缺席時由副董事長代理之，董事長及副董事長均缺席時，由董事長指定董事一人代理之；董事長未指定代理人者，由董事互推一人代理之。由董事會以外之其他召集權人召集者，主席由該召集權人擔任，召集權人有二人以上時，應互推一人擔任。
- 第十五條 股東會之決議，除公司法另有規定外，應有代表已發行股份總數過半數股東之出席，以出席股東表決權過半數之同意行之。
- 第十五條之一 股東會之決議事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並於會後二十日內，將議事錄分發各股東。議事錄之分發，得以公告方式為之。

第四章 董事

- 第十六條 本公司設董事九人，由股東會就董事候選人名單中選任之，任期均為三年，必要時得縮短之，連選得連任。
- 董事之選舉採公司法第一九二條之一之候選人提名制度，其實施相關事宜悉依公司法及證券交易法等相關法令規定辦理。
- 董事名額中，包含獨立董事三人，有關獨立董事之專業資格、持股、兼職限制、提名與選任方式及其他應遵行事項，依相關法令辦理。
- 全體董事所持有本公司記名股票之股份總額悉依金融監督管理委員會頒布之「公開發行公司董事、監察人股權成數及查核實施規則」所規定之標準訂定之。
- 第十六條之一 本公司董事應有超過半數之席次，不得具有下列關係之一。
- 一、配偶。
 - 二、二親等以內之親屬。
- 第十七條 董事組織董事會，由三分之二以上董事出席及出席董事過半數之同意互推董事長及副董事長各一人，董事長對外代表公司。
- 第十七條之一 本公司董事會之召集，應載明事由於開會七日前通知各董事。但有緊急情事時，得隨時召集之。
- 前項召集之通知得以書面、傳真或電子方式為之。
- 第十八條 董事長請假或因故不能行使職權時，其代理依公司法第二〇八條規定辦理。董事不能出席董事會時，得以書面授權其他董事代理出席，並得對提出於會議之所有事項代為行使表決權，但每一董事僅以代理其他董事一人為限。
- 第十九條 本公司依證券交易法第十四條之四規定設置審計委員會，審計委員會應由全體獨立董事組成，審計委員會或其成員負責執行公司法、證券交易法及其他法令規定監察人之職權。
- 第二十條 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。獨立董事按月支領報酬，並不參與第二十三條之年度董事酬勞分配。本公司得為董事於任期內就其執行業務範圍依法應付之賠償責任，為其購買責任保險。

第五章 經理人

- 第二十一條 本公司得設經理人若干人，其委任、解任及報酬依照公司法第二十九條規定辦理。

第六章 會計

第二十二條 本公司每會計年度終了，董事會應編造下列各項表冊，提請股東常會承認。

- (一)營業報告書。
- (二)財務報表。
- (三)盈餘分派或虧損撥補之議案。

第二十三條 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。

公司年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補虧損，次提百分之十為法定盈餘公積，並依法令規定提列及迴轉特別盈餘公積，其餘除派付股息外，如尚有盈餘，再由董事會擬具分配股東紅利議案，提請股東會決議之。

第二十三條之一 本公司為資本密集產業，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，公司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百分之二十為下限。

第七章 附則

第二十四條 本章程未訂事項悉依照公司法之規定辦理。

第二十五條 本章程訂立於中華民國六十八年十月一日，第一次修正於民國六十八年十月二十七日，第二次修正於民國六十八年十一月八日。第三次修正於民國七十一年一月三十一日，第四次修正於民國七十三年四月二日，第五次修正於民國七十五年七月二十三日，第六次修正於民國七十八年五月三十日，第七次修正於民國七十九年八月八日，第八次修正於民國七十九年八月廿五日，第九次修正於民國七十九年十一月廿六日，第十次修正於民國七十九年十二月二十九日，第十一次修正於民國八十年六月二十六日，第十二次修正於民國八十一年五月十三日，第十三次修正於民國八十一年十二月二十三日，第十四次修正於民國八十二年四月二十六日，第十五次修正於民國八十二年八月三十一日，第十六次修正於民國八十三年五月十日，第十七次修正於民國八十五年五月十六日，第十八次修正於民國八十六年五月七日，第十九次修正於民國八十七年四月廿八日，第二十次修正於民國八十八年三月三十日，第二十一次修正於民國八十九年四月十八日，第二十二次修正於民國九十年三月二十八日，第二十三次修正於民國九十一年六月十四日，第二十四次修正於民國九十四年六月十四日。第二十五次修正於民國九十六年六月十三日。第二十六次修正於民國九十七年六月十三日。第二十七次修正於民國九十九年六月十五日，第二十八次修正於民國一〇〇年六月二十四日，第二十九次修正於民國一〇一年六月十五日，第三十次修正於民國一〇二年六月十三日，第三十一次修正於民國一〇四年六月三十日，第三十二次修正於民國一〇五年六月二十八日，第三十三次修正於民國一〇七年六月二十七日。

本次修訂之第四章章節敘述、第十六條、第十六條之一、第十七條之一、第十九、第二十、第二十二及第二十三條自民國一〇八年六月現任董事及監察人任期屆滿改選時，始適用之。

附錄三

冠德建設股份有限公司 全體董事持有股數情形

依「公開發行公司董事、監察人股權成數及查核實施規則」第二條第一項第五款：公司實收資本額超過新臺幣四十億元在一百億元以下者，全體董事持有記名股票之股份總額不得少於百分之四，但依該比例計算之全體董事所持有股份總額低於前款之最高股份總額者，應按前款之最高股份總額計之。

選任獨立董事二人以上者，獨立董事外之全體董事依前項比率計算之持股成數降為百分之八十。

基準日：109年4月21日

職稱	姓名	選任時持有股數	停止過戶日股東名簿記載持有股數	備註
董事長	宇德投資(股)公司 代表人：馬志綱	96,304,670	96,304,670	選任日期：108.6.10
董事	宇德投資(股)公司 代表人：劉美朱	96,304,670	96,304,670	選任日期：108.6.10
董事	宇德投資(股)公司 代表人：陳鳴	96,304,670	96,304,670	選任日期：108.6.10
董事	宇德投資(股)公司 代表人：洪錦欽	96,304,670	96,304,670	選任日期：108.6.10
董事	宇德投資(股)公司 代表人：張勝安	96,304,670	96,304,670	選任日期：108.6.10
董事	宇德投資(股)公司 代表人：張菁芬	96,304,670	96,304,670	選任日期：108.6.10
獨立董事	龔神佑	0	0	選任日期：108.6.10
獨立董事	黃宏進	0	0	選任日期：108.6.10
獨立董事	林國峰	0	0	選任日期：108.6.10
全體董事合計		96,304,670	96,304,670	

備註：

108年6月10日選任時發行總股數：503,791,000股

109年4月21日發行總股數：503,791,000股

本公司全體董事法定應持有股數為16,121,312股，截至109年4月21日止持有96,304,670股

KIND  M