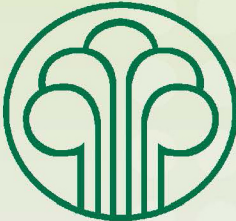


股票代號：2520

議事手冊

中華民國一一〇年股東常會

冠德建設股份有限公司

KIND  M

時間：中華民國一一〇年六月十七日下午二時整

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、討論事項.....	6
四、臨時動議.....	7
參、附 件	
一、一〇九年度營業報告書.....	8
二、審計委員會審查報告書.....	10
三、公司債募集發行情形.....	11
四、誠信經營作業程序及行為指南增訂條文.....	12
五、會計師查核報告及財務報表.....	18
六、一〇九年度盈餘分配表.....	36
七、公司章程修正條文對照表.....	37
八、股東會議事規則修正條文對照表.....	39
肆、附 錄	
一、股東會議事規則(修訂前).....	40
二、公司章程(修訂前).....	42
三、全體董事持有股數情形.....	45

冠德建設股份有限公司

一一〇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、討論事項

六、臨時動議

七、散 會

冠德建設股份有限公司

一一〇年股東常會議程

日期：中華民國一一〇年六月十七日(星期四)下午二時整

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)本公司一〇九年度營業報告。
- (二)本公司一〇九年度審計委員會審查報告。
- (三)本公司一〇九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. 訂定本公司「誠信經營作業程序及行為指南」。

二、承認事項：

- (一)本公司一〇九年度營業報告書及財務報表案。
- (二)本公司一〇九年度盈餘分配案。

三、討論事項：

- (一)辦理一〇九年度盈餘轉增資發行新股案。
- (二)修訂本公司「章程」案。
- (三)修訂本公司「股東會議事規則」案。

四、臨時動議：

五、散會。

一、報告事項

(一)本公司一〇九年度營業報告，報請 公鑒。

說明：一〇九年度營業報告書，請參閱本手冊第8～9頁附件一。

(二)本公司一〇九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10頁附件二。

(三)本公司一〇九年度員工酬勞及董事酬勞分配情形報告，報請 公鑒。

說明：經一一〇年三月二十六日第十二屆第十三次董事會決議通過，
提撥新臺幣70,829,484元為員工酬勞，新臺幣70,829,484元為
董事酬勞，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109年10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
11頁附件三。

(五)其他報告：

1. 本公司為他人背書保證情形：

截至一〇九年十二月三十一日止，本公司無為他人背書保證情事。

2. 訂定本公司「誠信經營作業程序及行為指南」：

為落實誠信經營政策，並積極防範不誠信行為，依據本公司「公司
誠信經營守則」及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，訂定「誠信經營作業程序及行為指南」，
增訂之條文請參閱本手冊第12～17頁附件四。

二、承認事項

第一案

董事會提

案由：本公司一〇九年度營業報告書及財務報表，提請承認案。

說明：

- 一、本公司一〇九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韓沂璉、簡蒂暖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、一〇九年度營業報告書、會計師查核報告書及上述財務報表，請參閱本手冊第8～9頁附件一及第18～35頁附件五。
- 三、謹提請 承認。

決議：

第二案

董事會提

案由：本公司一〇九年度盈餘分配，提請承認案。

說明：

- 一、本案業經一一〇年三月二十六日第十二屆第十三次董事會決議通過在案。
- 二、本公司一〇九年期初未分配盈餘3,708,451,428元，加上一〇九年度稅後淨利3,353,970,851元及減除確定福利計畫之再衡量數本期變動數2,067,779元，本期可供分配盈餘為7,060,354,500元，減除提列法定盈餘公積335,190,307元及提列權益減項特別盈餘公積2,042,703元，擬分配1,712,889,400元為股東紅利，其中現金股利1,209,098,400元，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；另配發股東股票紅利503,791,000元。
- 三、本案俟股東常會通過後，授權董事會訂定除權、息基準日及其他相關事宜。

四、本次盈餘分配於配股、息基準日前，如因主管機關調整或本公司買回公司股份等因素，影響流通在外股份數量，致股東配股及配息比率發生變動時，擬提請股東會授權董事會全權處理之。

五、一〇九年度盈餘分配表，請參閱本手冊第36頁附件六。

六、謹提請 承認。

決議：

三、討論事項

第一案

董事會提

案由：辦理一〇九年度盈餘轉增資發行新股，提請討論案。

說明：

- 一、為擴展業務與健全財務結構，擬以一〇九年度可供分配盈餘中提撥股東紅利新台幣503,791,000元辦理盈餘轉增資，發行新股50,379,100股，每股面額新台幣10元。
- 二、本次盈餘轉增資發行新股，按配發基準日股東名冊記載之股東及其股份持有比例，每仟股無償配發新股100股，配發不足一股之畸零股，得由股東自停止過戶日起5日內，至本公司股務代理機構辦理拼湊，逾期未拼湊或拼湊後仍不足之畸零股，按面額折發現金(元以下捨去)，其畸零股股份則授權董事長洽特定人按面額承購之。
- 三、本次增資發行之新股，其權利義務與原已發行普通股份相同。
- 四、配發新股之增資基準日、發放日及其他相關事宜，俟股東常會決議通過經呈報主管機關核准後，授權董事會另訂之。於配股基準日前，如因主管機關調整或本公司買回公司股份等因素，影響流通在外股份數量，致股東配股比率發生變動時，擬提請股東會授權董事會全權處理之。
- 五、謹提請 公決。

決議：

第二案

董事會提

案由：修訂本公司「章程」，提請討論案。

說明：

- 一、為配合公司實際營運所需，修訂本公司「章程」部分條文，修正條文對照表請參閱本手冊第37～38頁附件七。
- 二、謹提請 公決。

決議：

第三案

董事會提

案由：修訂本公司「股東會議事規則」，提請討論案。

說明：

一、依據臺灣證券交易所股份有限公司110年1月28日臺證治理字第1100001446號函，修訂本公司「股東會議事規則」部分條文，修正條文對照表請參閱本手冊第39頁附件八。

二、謹提請 公決。

決議：

四、臨時動議

五、散會

附件一

一〇九年度營業報告書

109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108年度之153.27億元成長78.4%至273.45億元，再創歷年新高。其中營收佔比六成餘之建設業務銷售去化順利加上「冠德創新殿」、「冠德市政廳」、「冠德泰極」及「冠德泰景」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，百貨以導入新品牌及多元化活動增加來客量，致109年度歸屬母公司業主稅後淨利為33.54億元，較108年度之12.84億元增加161.3%；每股稅後盈餘由2.60元提高至6.80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」、「冠德微山丘」、「冠德創新殿」、「冠德市政廳」、「冠德羅斯福」、「冠德天晴」、「冠德泰極」、「冠德泰景」及「台中捷運G8」等十餘個，可銷售戶數合計約320戶。營造營運部門承攬外部客戶工程個案十餘個，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320億元。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72萬會員及車站交通優勢，來客量維持穩定。

109年度整體市場因新型冠狀病毒疫情反覆多變，減緩全球經濟復甦力道。惟國內防疫控制得宜，房貸利率處於低檔，市場資金充沛，推升自住、換屋、長期置產需求上揚，全國房屋買賣移轉棟數超過 326,589 棟，不僅較 108 年 300,275 棟年增 8.8%，更一舉突破 103 年之 320,598 棟，創下七年新高。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，109年營業額增加至2.68兆元，年增率成長8.06%，創下近年新高紀錄。百貨業在109上半年受新型冠狀病毒疫情之害，造成業績驟減，隨國內疫情趨緩，政府推出各項振興方案，以及嚴控邊境管制措施推升國人在台消費動能，營業額自下半年起轉呈正成長，109年營業額為3,541億元，年減率0.31%。110年隨著全球陸續施打疫苗與防疫措施強化，疫情日益獲得控制，國人集中國內消費，整體內需市場逐步回穩，惟產業缺工缺料問題仍未改善，房市調控措施，消費意願及信心將趨於保守，在資金寬鬆與低利環境的氛圍下，建設、營造與百貨等三大產業上半年成長力道或將緩步成長。

展望未來，冠德集團秉持「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開發團隊。持續以「強化公司治理」、「落實內控制度」、「整合集團資源」、「參與社會公益」等四大經營方針穩健前進，以提供高品質產品與服務為宗旨，打造優質品牌力。建設營運部門將持續開發優質建地，因應市場趨勢、客戶需求及區域性發展來設定產品定位，結合大數據及精準行銷策略，快速去化，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，順應潮流趨勢與顧客需求，強化多元商品組合並創造商場差異化，進而發展新穎數位應用，提供便利的會員服務，提升顧客之忠誠度與黏著度。

冠德集團不只追求營收成長更兼顧環境、社會及公司治理(ESG)的平衡發展，以「綠色家園」、「智慧城市」及「幸福社會」三大面向建構永續策略藍圖，結合聯合國SDGs 17項指標，運用創新技術降低建築物對環境的影響、積極規劃綠色精緻家園及持續關懷在地及弱勢的社會責任，以成為「全方位不動產開發商的領導品牌」為願景，強化品牌形象與企業永續發展的競爭力，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

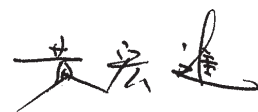
茲准

董事會造送本公司民國一〇九年度財務報表，業經安侯建業聯合會計師事務所韓沂璉、簡蒂暖會計師查核竣事，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一一〇年股東常會

審計委員會召集人：黃宏進



中 華 民 國 一 一 〇 年 三 月 二 十 六 日

附件三

公司債募集發行情形

債券名稱	109年度第一次有擔保普通公司債
發行(辦理)日期	109年10月07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	0.60%
期限	5年
保證機構	彰化商業銀行股份有限公司
受託人	日盛國際商業銀行股份有限公司
承銷機構	彰化商業銀行股份有限公司
簽證律師	邱雅文律師
簽證會計師	韓沂璉會計師
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 誠信經營作業程序及行為指南

第一條 （訂定目的及適用範圍）

本公司基於公平、誠實、守信、透明原則從事商業活動，為落實誠信經營政策，並積極防範不誠信行為，依「上市上櫃公司誠信經營守則」及相關法令，訂定本作業程序及行為指南，具體規範本公司人員於執行業務時應注意之事項。

本作業程序及行為指南適用範圍及於本公司之子公司、直接或間接捐助基金累計超過百分之五十之財團法人及其他具有實質控制能力之機構或法人等集團企業與組織。

第二條 （適用對象）

本作業程序及行為指南所稱本公司人員，係指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。

本公司人員藉由第三人提供、承諾、要求或收受任何不正當利益，推定為本公司人員所為。

第三條 （不誠信行為）

本作業程序及行為指南所稱不誠信行為，係指本公司人員於執行業務過程，為獲得或維持利益，直接或間接提供、收受、承諾或要求任何不正當利益，或從事其他違反誠信、不法或違背受託義務之行為。

前項行為之對象，包括公職人員、參政候選人、政黨或黨職人員，以及任何公、民營企業或機構及其董事（理事）、監察人（監事）、經理人、受僱人、具有實質控制能力者或其他利害關係人。

第四條 （利益態樣）

本作業程序及行為指南所稱利益，係指任何形式或名義之金錢、餽贈、禮物、佣金、職位、服務、優待、回扣、疏通費、款待、應酬及其他有價值之事物。

第五條 （專責單位及職掌）

本公司指定誠信經營小組為專責單位（以下簡稱本公司專責單位），隸屬於董事會，並配置充足之資源及適任之人員，辦理本作業程序及行為指南之修訂、執行、解釋、諮詢服務暨通報內容登錄建檔等相關作業及監督執行，主要職掌下列事項，並應定期向董事會報告：

- 一、協助將誠信與道德價值融入公司經營策略，並配合法令制度訂定確保誠信經營之相關防弊措施。
- 二、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。

- 三、規劃內部組織、編制與職掌，對營業範圍內較高不誠信行為風險之營業活動，安置相互監督制衡機制。
- 四、誠信政策宣導訓練之推動及協調。
- 五、規劃檢舉制度，確保執行之有效性。
- 六、協助董事會及管理階層查核及評估落實誠信經營所建立之防範措施是否有效運作，並定期就相關業務流程進行評估遵循情形，作成報告。
- 七、製作及妥善保存誠信經營政策及其遵循聲明、落實承諾暨執行情形等相關文件化資訊。

誠信經營小組由稽核室擔任召集人，召集程序、組織成員及執行辦法，另訂辦法規範之。

第六條 （禁止提供或收受不正當利益）

本公司人員直接或間接提供、收受、承諾或要求第四條所規定之利益時，除有下列各款情形外，應符合「上市上櫃公司誠信經營守則」及本作業程序及行為指南之規定，並依相關程序辦理後，始得為之：

- 一、基於商務需要，於國內（外）訪問、接待外賓、推動業務及溝通協調時，依當地禮貌、慣例或習俗所為者。
- 二、基於正常社交禮俗、商業目的或促進關係參加或邀請他人舉辦之正常社交活動。
- 三、因業務需要而邀請客戶或受邀參加特定之商務活動、工廠參觀等，且已明訂前開活動之費用負擔方式、參加人數、住宿等級及期間等。
- 四、參與公開舉辦且邀請一般民眾參加之民俗節慶活動。
- 五、主管之獎勵、救助、慰問或慰勞等。
- 六、因訂婚、結婚、生育、喬遷、就職、陞遷、退休、辭職、離職及本人、配偶或直系親屬之傷病、死亡受贈之財物。
- 七、其他符合公司規定者。

第七條 （收受不正當利益之處理程序）

本公司人員遇有他人直接或間接提供或承諾給予第四條所規定之利益時，除有前條各款所訂情形外，應依下列程序辦理：

- 一、提供或承諾之人與其無職務上利害關係者，應於收受之日起三日內，陳報其直屬主管，必要時並知會本公司專責單位。
- 二、提供或承諾之人與其職務有利害關係者，應予退還或拒絕，並陳報其直屬主管及知會本公司專責單位；無法退還時，應於收受之日起三日內，交本公司專責單位處理。

前項所稱與其職務有利害關係，係指具有下列情形之一者：

- 一、具有商業往來、指揮監督或費用補（獎）助等關係者。
 - 二、正在尋求、進行或已訂立承攬、買賣或其他契約關係者。
 - 三、其他因本公司業務之決定、執行或不執行，將遭受有利或不利影響者。
- 本公司專責單位應提出退還之建議，陳報董事長後執行。

第八條 （禁止疏通費及處理程序）

本公司不得提供或承諾任何疏通費。

本公司人員如因受威脅或恐嚇而提供或承諾疏通費者，應紀錄過程陳報直屬主管，並通知本公司專責單位。

本公司專責單位接獲前項通知後應於三日內處理，並檢討相關情事，以降低再次發生之風險。如發現涉有不法情事，並應立即通報司法單位。

第九條 （政治獻金之處理程序）

本公司提供政治獻金，應依下列規定辦理，於陳報董事長核准並知會本公司專責單位，其金額達新臺幣三百萬元以上，應提報董事會通過後，始得為之：

- 一、應確認係符合政治獻金收受者所在國家之政治獻金相關法規，包括提供政治獻金之上限及形式等。
- 二、決策應做成書面紀錄。
- 三、政治獻金應依法規及會計相關處理程序予以入帳。
- 四、提供政治獻金時，應避免與政府相關單位從事商業往來、申請許可或辦理其他涉及公司利益之事項。

第十條 （利益迴避）

本公司董事、經理人及其他出席或列席董事會之利害關係人對董事會所列議案，與其自身或其代表之法人有利害關係者，應於當次董事會說明其利害關係之重要內容，如有害於公司利益之虞時，不得加入討論及表決，且討論及表決時應予迴避，並不得代理其他董事行使其表決權。董事間亦應自律，不得互為相互支援。

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。

本公司人員於執行公司業務時，發現與其自身或其所代表之法人有利害衝突之情形，或可能使其自身、配偶、父母、子女或與其有利害關係人獲得不正當利益之情形，應將相關情事同時陳報直屬主管及本公司專責單位，直屬主管應提供適當指導。

第十一條 （保密機制之組織與責任）

本公司各單位應注意所轄業務範圍內有關公司營業秘密、商標、專利、著作等智慧財產之管理、保存及保密作業，不得洩漏所知悉之公司商業機密予他人，亦不得探詢非職務相關之公司商業機密。

本公司人員應確實遵守公司所訂有關智慧財產之相關作業規定，不得洩露所知悉之公司營業秘密、商標、專利、著作等智慧財產予他人，且不得探詢或蒐集非職務相關之公司營業秘密、商標、專利、著作等智慧財產。

第十二條 （禁止從事不公平競爭行為）

本公司從事營業活動，應依公平交易法及相關競爭法規。

第十三條 （防範產品或服務損害利害關係人）

本公司對於所提供之產品與服務所應遵循之相關法規與國際準則，應進行蒐集與瞭解，並彙總應注意之事項予以公告，促使本公司人員於產品與服

務之研發、採購、製造、提供或銷售過程，確保產品及服務之資訊透明性及安全性。

本公司制定並於公司網站公開對消費者或其他利害關係人權益保護政策，以防止產品或服務直接或間接損害消費者或其他利害關係人之權益、健康與安全。

本公司專責單位應將前項情事、其處理方式及後續檢討改善措施，向董事會報告。

第十四條 （禁止內線交易及保密協定）

本公司人員應遵守證券交易法之規定，不得利用所知悉之未公開資訊從事內線交易，亦不得洩露予他人，以防止他人利用該未公開資訊從事內線交易。

參與本公司合併、分割、收購及股份受讓、重要備忘錄、策略聯盟、其他業務合作計畫或重要契約之其他機構或人員，應與本公司簽署保密協定，承諾不洩露其所知悉之本公司商業機密或其他重大資訊予他人，且非經本公司同意不得使用該資訊。

第十五條 （遵循及宣示誠信經營政策）

本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。

本公司應於內部規章、年報、公司網站或其他文宣上揭露其誠信經營政策，並適時於產品發表會、法人說明會等對外活動上宣示，使其供應商、客戶或其他業務相關機構與人員均能清楚瞭解其誠信經營理念與規範。

第十六條 （建立商業關係前之誠信經營評估）

本公司與他人建立商業關係前，應先行評估代理商、供應商、客戶或其他商業往來對象之合法性、誠信經營政策，以及是否曾涉有不誠信行為之紀錄，以確保其商業經營方式公平、透明且不會要求、提供或收受賄賂。

本公司進行前項評估時，可採行適當查核程序，就下列事項檢視其商業往來對象，以瞭解其誠信經營之狀況：

- 一、該企業之國別、營運所在地、組織結構、經營政策及付款地點。
- 二、該企業是否有訂定誠信經營政策及其執行情形。
- 三、該企業一年內於司法院檢索系統中是否曾涉有賄賂或非法政治獻金等不誠信行為之紀錄。

第十七條 （與商業對象說明誠信經營政策）

本公司人員於從事商業行為過程中，應向交易對象說明公司之誠信經營政策與相關規定，並明確拒絕直接或間接提供、承諾、要求或收受任何形式或名義之不正當利益。

第十八條 （避免與不誠信經營者交易）

本公司人員應避免與涉有不誠信行為之代理商、供應商、客戶或其他商業往來對象從事商業交易，經發現業務往來或合作對象有不誠信行為者，應

立即停止與其商業往來，並將其列為拒絕往來對象，以落實公司之誠信經營政策。

第十九條 （契約明訂誠信經營）

本公司與他人簽訂契約時，應充分瞭解對方之誠信經營狀況，並將遵守本公司誠信經營政策納入契約條款，於契約中至少應明訂下列事項：

- 一、任何一方知悉有人員違反禁止收受佣金、回扣或其他不正當利益之契約條款時，應立即據實將此等人員之身分、提供、承諾、要求或收受之方式、金額或其他不正當利益告知他方，並提供相關證據且配合他方調查。一方如因此而受有損害時，得向他方請求損害賠償，並得自應給付之契約價款中如數扣除。
- 二、任何一方於商業活動如涉有不誠信行為之情事，他方得隨時無條件終止或解除契約。
- 三、訂定明確且合理之付款內容，包括付款地點、方式、需符合之相關稅務法規等。

第二十條 （公司人員涉不誠信行為之處理）

本公司鼓勵內部及外部人員檢舉不誠信行為或不當行為，內部人員如有虛報或惡意指控之情事，應予以紀律處分，情節重大者應予以革職。

本公司於公司網站及內部網站建立並公告內部獨立檢舉信箱、專線或委託其他外部獨立機構提供檢舉信箱、專線，供本公司內部及外部人員使用。

檢舉人應至少提供下列資訊：

- 一、檢舉人之姓名、身分證號碼，亦得匿名檢舉，及可聯絡到檢舉人之地址、電話、電子信箱。
- 二、被檢舉人之姓名或其他足資識別被檢舉人身分特徵之資料。
- 三、可供調查之具體事證。

本公司處理檢舉情事之相關人員應以書面聲明對於檢舉人身分及檢舉內容予以保密，本公司並承諾保護檢舉人不因檢舉情事而遭不當處置。

本公司專責單位應依下列程序處理檢舉情事：

- 一、檢舉情事涉及一般員工者應呈報至部門主管，檢舉情事涉及董事或高階主管，應呈報至獨立董事。
- 二、本公司專責單位及前款受呈報之主管或人員應於三日內查明相關事實，必要時由法規遵循或其他相關部門提供協助。
- 三、如經證實行為人確有違反相關法令或本公司誠信經營政策與規定者，應立即要求行為人停止相關行為，並為適當之處置，且必要時向主管機關報告、移送司法機關偵辦，或透過法律程序請求損害賠償，以維護公司之名譽及權益。
- 四、檢舉受理、調查過程、調查結果均應留存書面文件，並保存五年，其保存得以電子方式為之。保存期限未屆滿前，發生與檢舉內容相關之訴訟時，相關資料應續予保存至訴訟終結止。
- 五、對於檢舉情事經查證屬實，應責成本公司相關單位檢討相關內部控制制度及作業程序，並提出改善措施，以杜絕相同行為再次發生。

六、本公司專責單位應將檢舉情事、其處理方式及後續檢討改善措施，向董事會報告。

第二十一條 （他人對公司從事不誠信行為之處理）

本公司人員遇有他人對公司從事不誠信行為，其行為如涉有不法情事，公司應將相關事實通知司法、檢察機關；如涉有公務機關或公務人員者，並應通知政府廉政機關。

第二十二條 （內部宣導、建立獎懲、申訴制度及紀律處分）

本公司專責單位應定期舉辦內部宣導，向董事長、總經理、高階管理階層、董事、受僱人及受任人等傳達誠信之重要性。

本公司應將誠信經營納入員工績效考核與人力資源政策中，設立明確有效之獎懲及申訴制度。

本公司對於本公司人員違反誠信行為情節重大者，應依相關法令或依公司人事辦法予以解任或解雇。

本公司得於內部網站揭露違反誠信行為之人員職稱、姓名及懲處情形等資訊。

第二十三條 （施行）

本作業程序及行為指南經審計委員會及董事會決議通過實施，並提報股東會報告；修正時亦同。

本作業程序及行為指南提報董事會討論時，應充分考量各獨立董事之意見，並將其反對或保留之意見，於董事會議事錄載明；如獨立董事不能親自出席董事會表達反對或保留意見者，除有正當理由外，應事先出具書面意見，並載明於董事會議事錄。

第二十四條 本作業程序及行為指南訂定於民國一一〇年三月二十六日。

附件五



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.)

Telephone 電話 + 886 2 8101 6666

Fax 傳真 + 886 2 8101 6667

Internet 網址 home.kpmg/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)民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇九年及一〇八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一〇九年及一〇八年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇九年及一〇八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。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對冠德集團民國一〇九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(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，民國一〇九年度房地銷售收入為16,776,116千元，故房地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。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(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)；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：

於民國一〇九年十二月三十一日，冠德集團屬建設業之存貨金額為28,294,015千元，佔總資產50%，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之影響，故其淨變現價值係仰賴管理階層主觀判斷或估計。因此存貨之評價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淨變現價值評估資料，檢視並抽核至市場可比較資料，如：冠德集團近期銷售之合約價格或內政部不動產實價登錄價格或最近期附近成交行情作比較；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一〇九年度及一〇八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一〇九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

韓沂連



會計師：

簡若暉



證券主管機關：金管證審字第1090332798號

核准簽證文號：(88)台財證(六)第18311號

民國一〇九年三月二十六日



冠德建設股份有限公司及其子公司

合併資產負債表

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		109.12.31		108.12.31	
		金額	%	金額	%
資產					
流動資產：					
1100	現金及約當現金	\$ 11,510,749	20	6,229,385	11
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	67,661	-	97,563	-
1140	合約資產－流動	1,671,567	3	1,349,793	3
1150	應收票據淨額	858	-	3,201	-
1170	應收帳款淨額	2,225,979	4	1,412,568	3
1220	本期所得稅資產	34,199	-	33,266	-
1300	存貨－買賣業	9,739	-	15,105	-
1320	存貨(建設業適用)	28,294,015	50	32,406,303	58
1410	預付款項	155,232	-	300,541	1
1476	其他金融資產－流動	2,262,304	4	3,530,868	6
1479	其他流動資產－其他	61,485	-	40,424	-
1480	取得合約之增額成本－流動	121,038	-	144,525	-
		46,414,826	81	45,563,542	82
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	8,731	-	8,579	-
1550	採用權益法之投資	20,507	-	20,506	-
1600	不動產、廠房及設備	6,586,166	12	6,703,794	12
1755	使用權資產	3,548,998	6	2,789,255	5
1760	投資性不動產	506,175	1	510,687	1
1780	無形資產	49,236	-	42,830	-
1840	遞延所得稅資產	54,512	-	51,446	-
1915	預付設備款	2,101	-	9,926	-
1975	淨確定福利資產－非流動	3,400	-	1,361	-
1980	其他金融資產－非流動	132,280	-	72,968	-
1995	其他非流動資產－其他	50,109	-	50,071	-
		10,962,215	19	10,261,423	18
		\$ 57,377,041	100	55,824,965	100
負債及權益總計					
負債：					
流動負債：					
短期借款					
合約負債－流動					
應付票據					
應付帳款					
其他應付款					
本期所得稅負債					
負債準備－流動					
員工福利負債準備－流動					
租賃負債－流動					
一年或一營業週期內到期長期負債					
一年或一營業週期內到期或執行費回權公司債					
一年或一營業週期內到期長期借款					
其他流動負債－其他					
		52,644	-	171,094	-
		30,183,305	53	31,849,885	57
非流動負債：					
應付公司債					
長期借款					
租賃負債－非流動					
淨確定福利負債－非流動					
存入保證金					
其他非流動負債－其他					
		49,008	-	65,344	-
		9,828,179	17	9,562,171	17
		40,011,484	70	41,412,056	74
負債總計					
歸屬母公司業主之權益：					
股本					
資本公積					
保留盈餘					
其他權益					
庫藏股票					
歸屬母公司業主之權益小計					
非控制權益					
權益總計					
負債及權益總計					
		\$ 57,377,041	100	55,824,965	100



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

合併綜合損益表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

		109年度		108年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入	\$ 27,345,405	100	15,326,899	100
5000	營業成本	20,234,794	74	11,298,605	73
	營業毛利	7,110,611	26	4,028,294	27
	營業費用：				
6100	推銷費用	425,871	2	390,095	3
6200	管理費用	1,515,908	5	1,439,470	9
		1,941,779	7	1,829,565	12
	營業淨利	5,168,832	19	2,198,729	15
	營業外收入及支出：				
7100	利息收入	21,036	-	20,300	-
7010	其他收入	3,435	-	3,456	-
7020	其他利益及損失	62,291	-	42,203	-
7050	財務成本	(366,796)	(1)	(450,425)	(3)
7060	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	1	-	1	-
		(280,033)	(1)	(384,465)	(3)
	繼續營業部門稅前淨利	4,888,799	18	1,814,264	12
7950	減：所得稅費用	983,662	4	268,041	2
	本期淨利	3,905,137	14	1,546,223	10
8300	其他綜合損益：				
8310	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再衡量數	(1,234)	-	622	-
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	152	-	984	-
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	(2,686)	-	(421)	-
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	(3,768)	-	1,185	-
	本期綜合損益總額	\$ 3,901,369	14	1,547,408	10
	本期淨利歸屬於：				
8610	母公司業主	\$ 3,353,971	12	1,283,526	8
8620	非控制權益	551,166	2	262,697	2
		\$ 3,905,137	14	1,546,223	10
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	母公司業主	\$ 3,349,860	12	1,283,294	8
8720	非控制權益	551,509	2	264,114	2
		\$ 3,901,369	14	1,547,408	10
9750	基本每股盈餘(元)	\$ 6.80		2.60	
9850	稀釋每股盈餘(元)	\$ 6.77		2.60	

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其子公司

合併權益變動表

民國一〇九年及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				歸屬於母 公司業主 權益總計	非控制 權 益	權益總計
	股 本 普通股 股 本	資本公積 1,368,865	法定盈 餘公積 1,637,699	保留盈餘		國外營運機 構財務報表 換算之兌換 差 (25,910)	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 364	庫藏股票 (71,196)	歸屬於母 公司業主 權益總計 11,836,993	權益總計 13,567,563							
				特別盈 餘公積 32,521	未分配 盈 餘 3,856,740						合 計 5,526,960						
民國一〇八年一月一日餘額	5,037,910	1,368,865	1,637,699	32,521	3,856,740	(25,910)	364	(71,196)	11,836,993	13,567,563							
本期淨利	-	-	-	-	1,283,526	-	-	-	1,283,526	1,546,223							
本期其他綜合損益	-	-	-	-	26	(354)	96	-	(232)	1,185							
本期綜合損益總額	-	-	-	-	1,283,552	(354)	96	-	1,283,294	1,547,408							
盈餘指撥及分配：																	
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							
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)							
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	(26,264)	460	(71,196)	12,627,504	1,785,405							
本期淨利	-	-	-	-	3,353,971	-	-	-	3,353,971	551,166							
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(2,068)	(2,257)	214	-	(4,111)	343							
本期綜合損益總額	-	-	-	-	3,351,903	(2,257)	214	-	3,349,860	551,509							
盈餘指撥及分配：																	
提列法定盈餘公積	-	-	128,355	-	(128,355)	-	-	-	-	-							
提列特別盈餘公積	-	-	-	258	(258)	-	-	-	-	-							
普通股現金股利	-	-	-	-	(755,687)	-	-	-	(755,687)	(755,687)							
採用權益法認列之關聯企業及合資之變動數	-	18	-	-	-	-	-	-	18	18							
發放子公司股利調整資本公積	-	15,938	-	-	-	-	-	-	15,938	15,938							
逾時未領股利	-	268	-	-	-	-	-	-	268	35							
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(209,293)							
民國一〇九年十二月三十一日餘額	5,037,910	1,396,097	1,816,778	25,804	7,060,355	(28,521)	674	(71,196)	15,237,901	2,127,656							
					8,902,937					17,365,557							

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

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	109年度	108年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 4,888,799	1,814,264
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	396,691	361,209
攤銷費用	10,223	14,639
減損損失(迴轉利益)	8,000	(15,110)
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	5,918	(6,699)
利息費用	366,796	450,425
利息收入	(21,036)	(20,300)
股利收入	(3,435)	(3,456)
採用權益法認列之關聯企業及合資利益之份額	(1)	(1)
處分及報廢不動產、廠房及設備利益	(95)	(80)
其他收入	(25,495)	-
收益費損項目合計	737,566	780,627
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	23,984	84
合約資產增加	(321,098)	(321,463)
應收票據減少(增加)	2,343	(1,972)
應收帳款(增加)減少	(776,644)	72,121
存貨減少	4,295,084	1,301
預付款項減少	145,309	189,033
其他流動資產(增加)減少	(21,061)	3,110
其他金融資產—流動減少(增加)	1,244,854	(1,149,743)
取得合約之增額成本減少(增加)	23,487	(41,175)
淨確定福利資產—非流動增加	(2,039)	(1,361)
其他非流動資產增加	(38)	(30)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	4,614,181	(1,250,095)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債(減少)增加	(601,691)	1,597,308
應付票據減少	(8,067)	(5,936)
應付帳款增加	335,529	812,834
應付帳款—關係人減少	-	(307)
其他應付款增加(減少)	398,155	(66,992)
員工福利負債—流動增加	745	3,017
負債準備—流動增加	47,881	23,221
其他流動負債減少	(118,450)	(5,751)
淨確定福利負債減少	(1,936)	(3,862)
其他非流動負債減少	(16,336)	(16,412)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	35,830	2,337,120
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	4,650,011	1,087,025
調整項目合計	5,387,577	1,867,652
營運產生之現金流入	10,276,376	3,681,916
支付之所得稅	(390,922)	(485,543)
營業活動之淨現金流入	9,885,454	3,196,373

冠德建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	109年度	108年度
投資活動之現金流量：		
處分待出售非流動資產價款	-	111,969
取得不動產、廠房及設備	(126,629)	(93,581)
處分不動產、廠房及設備	164	1,431
取得無形資產	(15,748)	(3,726)
其他金融資產—非流動增加	(69,812)	(9,858)
預付設備款減少(增加)	6,944	(3,728)
收取之利息	20,983	20,777
收取之股利	3,435	3,456
投資活動之淨現金(流出)流入	(180,663)	26,740
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	7,489,595	9,399,885
短期借款減少	(11,303,618)	(9,689,019)
應付短期票券增加	1,210,000	569,000
應付短期票券減少	(1,210,000)	(569,000)
贖回或買回公司債	-	(1,000,000)
發行公司債	1,000,000	1,000,000
舉借長期借款	2,330,000	110,000
償還長期借款	(2,334,900)	(940,541)
存入保證金增加	3,665	28,399
租賃本金償還	(119,480)	(121,212)
發放現金股利	(739,749)	(493,165)
支付之利息	(536,961)	(619,052)
非控制權益變動	(209,293)	(209,301)
籌資活動之淨現金流出	(4,420,741)	(2,534,006)
匯率變動對現金及約當現金之影響	(2,686)	721
本期現金及約當現金增加數	5,281,364	689,828
期初現金及約當現金餘額	6,229,385	5,539,557
期末現金及約當現金餘額	\$ 11,510,749	6,229,385

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.)

Telephone 電話 + 886 2 8101 6666
Fax 傳真 + 886 2 8101 6667
Internet 網址 home.kpmg/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一〇九年及一〇八年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇九年及一〇八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一〇九年及一〇八年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇九年及一〇八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一〇九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(十四)收入之認列；收入認列明細請詳個體財務報告附註六(二十)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，民國一〇九年度房地銷售收入佔該年度之營業收入達98%，故房地銷售收入認列允當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建設股份有限公司財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：瞭解銷售房地收入及收款作業流程之控制機制及測試收入之內控制度設計及執行之有效性；並抽查房屋土地買賣契約書、收款明細表、銀行往來交易紀錄及不動產所有權移轉文件與交屋清單等。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；有關存貨項目說明，請詳個體財務報告附註六(五)存貨。

關鍵查核事項之說明：

於民國一〇九年十二月三十一日，冠德建設股份有限公司存貨金額為28,851,383千元，佔總資產66%，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之影響，故其淨變現價值係仰賴管理階層主觀判斷或估計。因此存貨之評價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淨變現價值評估資料，檢視並抽核至市場可比較資料，如：冠德建設股份有限公司近期銷售之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一〇九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

韓所連



會計師：

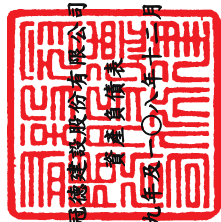
簡若暉



證券主管機關：金管證審字第1090332798號

核准簽證文號：(88)台財證(六)第18311號

民國一一〇年三月二十六日



冠德建設股份有限公司

資產負債表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		109.12.31		108.12.31	
		金額	%	金額	%
資產：					
流動資產：					
1100	現金及約當現金	\$ 5,068,316	12	2,012,378	5
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	23,622	-	23,445	-
1141	合約資產－流動	394,633	1	151,622	-
1150	應收票據淨額	355	-	2,157	-
1170	應收帳款淨額	1,232,054	3	233,089	1
1320	存貨(建設業適用)	28,851,383	66	32,659,659	75
1410	預付款項	43,744	-	78,029	-
1476	其他金融資產－流動	1,995,393	5	3,187,328	7
1479	其他流動資產－其他	22,199	-	12,688	-
1480	取得合約之增額成本－流動	121,038	-	144,525	-
		37,752,737	87	38,504,920	88
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	2,906	-	2,659	-
1550	採用權益法之投資	5,033,683	11	4,553,884	10
1600	不動產、廠房及設備	280,130	1	280,822	1
1755	使用權資產	3,884	-	4,101	-
1760	投資性不動產	470,750	1	474,942	1
1780	無形資產	1,334	-	2,274	-
1915	預付設備款	-	-	5,222	-
		5,792,687	13	5,323,904	12
		<u>\$ 43,545,424</u>	<u>100</u>	<u>43,828,824</u>	<u>100</u>
資產總計					
負債及權益：					
流動負債：					
	短期借款	2100			
	合約負債－流動	2130			
	應付票據	2150			
	應付票據－關係人	2160			
	應付帳款	2170			
	應付帳款－關係人	2181			
	其他應付款	2200			
	本期所得稅負債	2230			
	員工福利負債準備－流動	2251			
	租賃負債－流動	2280			
	一年或一營業週期內到期或執行責回權公司債	2321			
	其他流動負債－其他	2399			
	非流動負債：				
	應付公司債	2530			
	淨確定福利負債－非流動	2640			
	存入保證金	2645			
	其他非流動負債－其他	2670			
	負債總計				
權益：					
	股本	3100			
	資本公積	3200			
	保留盈餘	3300			
	其他權益	3400			
	庫藏股票	3500			
	權益總計				
	負債及權益總計				
		<u>\$ 43,545,424</u>	<u>100</u>	<u>43,828,824</u>	<u>100</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

綜合損益表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

		109年度		108年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入	\$ 17,185,011	100	8,117,436	100
5000	營業成本	12,601,628	73	6,085,189	75
	營業毛利	4,583,383	27	2,032,247	25
5920	減：已實現銷貨損益	85	-	85	-
	營業毛利	4,583,298	27	2,032,162	25
	營業費用：				
6100	推銷費用	425,871	3	390,095	5
6200	管理費用	385,729	2	312,309	4
		811,600	5	702,404	9
	營業淨利	3,771,698	22	1,329,758	16
	營業外收入及支出：				
7100	利息收入	9,081	-	9,510	-
7010	其他收入	1,243	-	1,211	-
7020	其他利益及損失	23,715	-	9,674	-
7050	財務成本	(258,244)	(2)	(342,771)	(4)
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	589,742	4	453,404	6
		365,537	2	131,028	2
	繼續營業部門稅前淨利	4,137,235	24	1,460,786	18
7950	減：所得稅費用	783,264	5	177,260	2
	本期淨利	3,353,971	19	1,283,526	16
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	(2,502)	-	(284)	-
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	247	-	(366)	-
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	401	-	772	-
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	(2,257)	-	(354)	-
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	(4,111)	-	(232)	-
	本期綜合損益總額	\$ 3,349,860	19	1,283,294	16
	每股盈餘				
9750	基本每股盈餘(元)	\$ 6.80		2.60	
9850	稀釋每股盈餘(元)	\$ 6.77		2.60	

董事長：馬志綱



經理人：洪錦欽



會計主管：張淑蓮



民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

民國一〇八年一月一日餘額									
股 普 通 股	本 股 本	資 本 公 積	法 定 盈 餘 公 積	保 留 盈 餘			換 算 之 差	外 幣 運 轉 機 構 財 務 報 表	其 他 權 益 項 目
				特 別 盈 餘 公 積	未 分 配 盈 餘	合 計			
\$	5,037,910	1,368,865	1,637,699	32,521	3,856,740	5,526,960	(25,910)	364	
-	-	-	-	-	1,283,526	1,283,526	-	-	
-	-	-	-	-	26	26	(354)	96	
-	-	-	-	-	1,283,552	1,283,552	(354)	96	
-	-	-	50,724	-	(50,724)	-	-	-	-
-	-	-	-	(6,975)	6,975	-	-	-	-
-	-	-	-	-	(503,791)	(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	6,306,721	460	(26,264)	(71,196)	12,627,504
-	-	-	-	3,353,971	3,353,971	-	-	-	3,353,971
-	-	-	-	(2,068)	(2,068)	214	(2,257)	-	(4,111)
-	-	-	-	-	3,351,903	3,351,903	(2,257)	214	3,349,860
-	-	-	128,355	-	(128,355)	-	-	-	-
-	-	-	-	258	(258)	-	-	-	-
-	-	-	-	-	(755,687)	(755,687)	-	-	(755,687)
-	-	18	-	-	-	-	-	-	18
-	-	15,938	-	-	-	-	-	-	15,938
-	-	268	-	-	-	-	-	-	268
\$	5,037,910	1,396,097	1,816,778	25,804	7,060,355	8,902,937	(28,521)	674	15,237,901
民國一〇九年十二月三十一日餘額									



張連叔

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	109年度	108年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 4,137,235	1,460,786
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	13,119	11,522
攤銷費用	940	466
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(利益)損失	(177)	328
利息費用	258,244	342,771
利息收入	(9,081)	(9,510)
股利收入	(1,243)	(1,211)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資利益之份額	(589,742)	(453,404)
處分及報廢不動產、廠房及設備利益	(164)	(81)
收益費損項目合計	(328,104)	(109,119)
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	(243,011)	(151,622)
應收票據減少(增加)	1,802	(2,157)
應收帳款(增加)減少	(998,965)	267,257
存貨減少	3,985,706	390,063
預付款項減少	34,285	206,285
其他金融資產一流動減少(增加)	1,191,935	(1,246,938)
其他流動資產(增加)減少	(9,511)	6,008
取得合約之增額成本減少(增加)	23,487	(41,175)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	3,985,728	(572,279)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債(減少)增加	(931,734)	1,258,509
應付票據增加	18,599	27,076
應付票據－關係人減少	(168,006)	(612,349)
應付帳款增加(減少)	124,984	(39,952)
應付帳款－關係人增加(減少)	141,767	(133,451)
其他應付款增加(減少)	336,777	(23,793)
員工福利負債一流動(減少)增加	(255)	393
存入保證金增加	29	1,607
其他流動負債(減少)增加	(102,788)	15,795
淨確定福利負債減少	(3,204)	(4,714)
其他非流動負債增加	86	84
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(583,745)	489,205
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	3,401,983	(83,074)
調整項目合計	3,073,879	(192,193)
營運產生之現金流入	7,211,114	1,268,593
支付之所得稅	(292,805)	(236,589)
營業活動之淨現金流入	6,918,309	1,032,004

冠德建設股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	109年度	108年度
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(6,490)	(1,199)
處分不動產、廠房及設備	164	1,429
取得無形資產	-	(1,603)
預付設備款減少	5,222	-
收取之利息	9,081	9,510
收取之股利	125,286	134,434
投資活動之淨現金流入	133,263	142,571
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	6,843,595	8,938,885
短期借款減少	(10,647,618)	(9,378,019)
應付短期票券增加	1,010,000	479,000
應付短期票券減少	(1,010,000)	(479,000)
發行公司債	1,000,000	1,000,000
償還公司債	-	(1,000,000)
租賃本金償還	(1,712)	(234)
發放現金股利	(755,687)	(503,791)
支付之利息	(434,212)	(512,821)
籌資活動之淨現金流出	(3,995,634)	(1,455,980)
本期現金及約當現金增加(減少)數	3,055,938	(281,405)
期初現金及約當現金餘額	2,012,378	2,293,783
期末現金及約當現金餘額	\$ 5,068,316	2,012,378

董事長：馬志綱



經理人：洪錦欽



會計主管：張淑蓮



附件六

冠德建設股份有限公司

盈餘分配表

中華民國一〇九年度

單位：新臺幣元

期初未分配盈餘	\$ 3,708,451,428
加：本年度稅後淨利	3,353,970,851
減：確定福利計畫之再衡量數本期變動數	<u>(2,067,779)</u>
可供分配盈餘	7,060,354,500
減：提列法定盈餘公積	(335,190,307)
減：提列權益減項特別盈餘公積	(2,042,703)
減：分配項目	
股東紅利-現金股利每股 2.4 元	(1,209,098,400)
股東紅利-股票股利每股 1 元	<u>(503,791,000)</u>
期末未分配盈餘	<u>\$ 5,010,232,090</u>

註：股東紅利優先以109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



附件七

冠德建設股份有限公司 公司章程修正條文對照表

現行條文	修正後條文	說明
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。	第六條 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， <u>英文名稱為KINDOM DEVELOPMENT CO., LTD.。</u>	增列公司英文名稱。
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。 <u>前項資本總額中保留貳仟萬股供員工認股權憑證轉換使用，授權董事會視實際需要依相關法令決議分次發行。本公司發行認股價格低於發行日本公司普通股股票收盤價之員工認股權憑證，應經股東會特別決議通過後始得發行之；本公司以低於實際買回股份之平均價格轉讓予員工，應於轉讓前，提請最近一次股東會特別決議通過。本公司員工認股權憑證發給對象及庫藏股轉讓對象得包括符合一定條件之控制或從屬公司員工，其條件及發給方式授權董事會決議之。</u>	資本額內增列員工認股權之額度及發行方式；並增訂發行認股價格低於發行日本公司普通股股票收盤價之員工認股權憑證及庫藏股以低於實際買回股份之平均價格轉讓予員工之規定。
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	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	增列修訂次數及施行日期。

現行條文	修正後條文	說明
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。 <u>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。</u>	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，<u>第三十四次修正於民國一一〇年六月 日。</u>	

附件八

冠德建設股份有限公司
股東會議事規則修正條文對照表

現行條文	修正後條文	說明
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。 第二項：略。	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，<u>同時公布無表決權數及出席股份數等相關資訊</u>；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。 第二項：略。	依證交所110年1月28日臺證治字第1100001446號函修正。
第二十一條 本次修正於民國一〇七年六月二十七日。	第二十一條 本次修正於民國一〇年六月__日。	修正本次修訂日期。

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，在五日内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：110年4月19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	黃 宏 進	0	0	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	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

110年4月19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110年4月19日止持有96,304,670股



KIND M