

冠德建設股份有限公司  
中華民國一一二年股東常會議事錄



日期：中華民國一一二年六月十九日(星期一)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)

召開方式：實體股東會

出席股數：出席股東及委託代理人所代表之出席股份總數共計437,559,569股(含以電子投票方式行使表決權股數94,660,332股)，占本公司已發行股份總數553,170,100股之79.1%。

出席董事：馬董事長志綱、黃獨立董事宏進(審計委員會召集人)

謝董事長融、張董事勝安、梁董事穗昌

列席人員：安侯建業聯合會計師事務所 韓會計師沂璉、卓律師家立

張律師竹君、張會計主管淑蓮

主席：馬董事長志綱

記錄：陳筱



宣布開會：大會報告出席股東及委託代理人所代表之出席股數已達法定數額，主席宣布開會。

主席致詞：略。

一、報告事項：

(一)本公司一一一年度營業報告。(請參閱議事手冊)

股東戶號181794第一次發言：股東對這二年來因央行升息導致建設業營收較衰退想了解對房地產的衝擊狀況？

股東戶號176339第一次發言：想了解公司近期的規劃，前不久公司在中和與大洋怎麼會破局呢？前陣子在台中有一家建設公司因工安意外事件，公司對未來的如何因應？還有公司怎會跟藍天電腦有合作案？

股東戶號42600第一次發言：想了解公司財報上及業務上的問題？

股東戶號221第一次發言：想表達對冠德公司管理階層的謝意，誠如上面有股東提出近年政府打房及銀行升息，但公司表現仍有不錯成績，在這邊將表達謝意。

主席回覆說明：關於以上股東提問先請張董事勝安及謝董事長融予以回覆說明。

張董事勝安回覆說明：有關大洋案的部分，雙方原在104年簽約，因開發歷時頗長，雙方對未來開發方向未達到一致性，故於今年上半年雙方乃達成解約共識。公司目前的建案均已陸續在進帳中。未來擬以複合式開發作規劃，為股東創造出最大的價值。

**謝董事長融回覆說明：**我們整個經營團隊在馬董事長帶領之下，針對本業內外的政經情勢、央行信用管制，以及利率、升息循環等變化，都會提供相對的因應措施及管控，請各位股東放心。關於今年配息，今年配息率已較過去二年提升許多，但因目前在手大型建案資金需求較高，加上國內外政經情勢變化，故在財務規劃上需做更審慎地規劃因應，所以經過董事會衡酌未來資金需求及股東權益後，做成今年配息建議，請各位股東支持。

**股東戶號181794第二次發言：**政府目前針對房地產祭出許多法規，例如社會住宅及老屋重建、都更等，是不是希望讓營建業積極的投入？請教公司目前是否有無相關的運作及規劃？

**股東戶號176339第二次發言：**想請教公司目前組織架構是雙總經理制度對公司的影響及二位總經理的工作職掌？公司接案評估標準？

**股東戶號130581第一次發言：**剛剛聽了以上股東對公司的建言，我個人覺得應該尊重經營團隊對公司的營運方針才是，我建議本案經主席已充分的說明，請讓議程順利的進行下去。

**股東戶號42600第二次發言：**公司1-5月營業報告？下半年成長動能？大陸天津投資案？

**主席回覆說明：**關於以上股東提問先請會計主管予以回覆說明。

**會計主管回覆說明：**有關公司今年第一季營收的狀況及1~5月的營收，可以請股東至公開資訊觀測站查看；下半年度將有建案會陸續貢獻入帳。

**主席回覆說明：**針對以上股東二次的發言跟各位股東報告說明一下，冠德建設是產業中的一份子，也是城市改善環境的推手，公司也一直在追求如何在景氣渾沌不明之中，如何為股東追求最大的獲利，這是冠德建設創立四十年來我們持續的目標，所以對於政策的發展我們公司是有認同與支持的，在這改變中冠德集團是在找尋更大發展的機會。有股東提到雙總經理制度，在未來公司的發展是需要更廣泛的因應措施，借重二位總經理的專長，經董事會的討論決議後任用，目前與二位總經理都有定期充分的溝通與協調，組織運作上充分地順暢。有關工安的問題，公司在面對工安或防護措施上都是以最重要的標準並且很謹慎地來面對。公司與藍天電腦公司的合作契機主要是以城區發展為主軸，認為該標的是未來商圈發展的核心，所以雙方得以合作。

(二)本公司一一一年度審計委員會審查報告。(請參閱議事手冊)

**股東戶號42600第一次發言：**請教黃獨立董事是如何審查財務報表及財報內有其他重大說明？獨立董事列席次數？對大陸投資公司情形？公司捐贈情形？員工分紅說明等。

**主席回覆說明：**請黃獨立董事予以回覆說明。

**黃獨立董事回覆說明：**公司捐贈給文教基金會主要原因是冠德集團目前都有參加推動ESG，因此投入資源在相關公益活動，例如遠見圖書館、讀

書會、淨灘等活動，每年基金會執行主管會向董事會做報告。審計委員會基本上每年都開到6至8次會議，審委會委員出席率都將近百分之百，審委會該盡責任我們都有盡力做到並且都會接收了解各相關議案。財會主管也會在董事會將財報半年報及季報相關文件含自結報表都會提供給我們審查。稽核主管於稽核報告及追蹤報告陳核後，也會於審計委員會及董事會議中報告，雙方溝通順暢並且都有符合ISO的規定。對大陸投資在我們來擔任獨立董事時就已存在，後來經過幾次開會討論，因不符合投資效益就早已經停止大陸投資事業。

**股東戶號42600第二次發言：**台中案鑑價報告及公司投資標的等問題。

**主席回覆說明：**請黃獨立董事予以回覆說明。

**黃獨立董事回覆說明：**有關台中案係由所負責的主管依實際狀況及專業單位提供的鑑價報告書依評估程序進行報告。

(三)本公司一一一年度員工酬勞及董事酬勞分配情形報告。(請參閱議事手冊)

**〈本案無股東提問〉**

(四)修訂本公司「買回股份轉讓員工辦法」報告。(請參閱議事手冊)

**〈本案無股東提問〉**

(五)一一一年度買回本公司股份決議及執行情形報告。(請參閱議事手冊)

**〈本案無股東提問〉**

(六)其他報告：

1.本公司為他人背書保證情形。(請參閱議事手冊)

2.修訂本公司「董事會議事規範」部分條文。(請參閱議事手冊)

3.修訂本公司「公司治理實務守則」部分條文。(請參閱議事手冊)

4.修訂本公司「永續發展實務守則」部分條文。(請參閱議事手冊)

**〈本案無股東提問〉**

二、承認事項：

第一案

董事會提

案由：本公司一一一年度營業報告書及財務報表，提請承認案。

說明：

一、本公司一一一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、曾國揚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、一一一年度營業報告書、會計師查核報告書及上述財務報表，請參閱議事手冊。

三、謹提請 承認。

股東戶號 176339 第一次發言：想了解合併財報中財務比率的相關數據。

股東戶號 187389 第一次發言：針對財報降低負債比率，是金融負債還是合約負債的減少等問題。

股東戶號 42600 第一次發言：請教公司財報相關等問題。

主席回覆說明：請會計主管予以回覆說明。

會計主管回覆說明：有關股東所提財報相關等問題，請參閱合併資產負債表，整體財務結構為負債佔資產比率降低、現金及約當現金比重高及採權益法之投資增加等，以上說明。

決議：本議案投票表決時，出席股東表決權數437,559,569權。

表決結果	佔出席股東表決權數%
贊成權數：418,026,360權 (含電子投票權數75,912,728權)	95.53%
反對權數：1,268,388權 (含電子投票權數1,268,388權)	0.28%
無效權數：0權	0.00%
棄權/未投票權數：18,264,821權 (含電子投票權數17,479,216權)	4.17%

本案照案表決通過。

## 第二案

董事會提

案由：本公司一一一年度盈餘分配，提請承認案。

說明：

一、本案業經一一二年三月十四日第十三屆第八次董事會決議通過在案。

二、本公司期初未分配盈餘6,782,237,000元，加上111年度稅後淨利

2,333,895,800元及確定福利計畫之再衡量數本期變動數2,925,109元，提列法定盈餘公積233,682,091元，加上迴轉特別盈餘公積183,136元，本期可供分配盈餘為8,885,558,954元，擬分配969,797,675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、本次盈餘分配於配息基準日前，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、一一一年度盈餘分配表，請參閱議事手冊。
- 六、謹提請 承認。

#### 〈本案無股東提問〉

決議：本議案投票表決時，出席股東表決權數437,559,569權。

表決結果	佔出席股東表決權數%
贊成權數：420,442,452權 (含電子投票權數78,328,820權)	96.08%
反對權數：268,901權 (含電子投票權數268,901權)	0.06%
無效權數：0權	0.00%
棄權/未投票權數：16,848,216權 (含電子投票權數16,062,611權)	3.85%

本案照案表決通過。

#### 三、討論事項：

第一案 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、依公開發行股票公司股務處理準則，增訂以視訊會議方式召開股東會，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議事手冊。

二、謹提請 公決。

股東戶號181794第一次發言：對增訂採視訊會議方式召開股東會有疑義。

主席回覆說明：請法務主管予以回覆說明。

法務主管回覆說明：本次「股東會議事規則」之增訂，主要是因應近年疫情及配合主管機關修訂之相關法規辦理。

決議：本議案投票表決時，出席股東表決權數437,559,569權。

表決結果	佔出席股東表決權數%
贊成權數：414,284,857權 (含電子投票權數72,171,225權)	94.68%
反對權數：163,013權 (含電子投票權數163,013權)	0.03%
無效權數：0權	0.00%
棄權/未投票權數：23,111,699權 (含電子投票權數22,326,094權)	5.28%

本案照案表決通過。

## 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議事手冊。

二、謹提請 公決。

## 〈本案無股東提問〉

決議：本議案投票表決時，出席股東表決權數437,559,569權。

表決結果	佔出席股東表決權數%
贊成權數：370,634,069權 (含電子投票權數28,520,437權)	84.70%
反對權數：42,983,236權	9.82%

(含電子投票權數42,983,236權)	
無效權數：0權	0.00%
棄權/未投票權數：23,942,264權 (含電子投票權數23,156,659權)	5.47%

本案照案表決通過。

#### 六、臨時動議：無。

股東戶號181794第一次發言：有關公司財報未來現金流及公司未來營運方針。

股東戶號183904第一次發言：有關公司的經營績效及EPS，公司從住宅、機捷至幾個較大開發案等請主席說明一下。

股東戶號 42600 第一次發言：配發的股利有點少期待能多賺一點多配發一些給股東。

主席回覆說明：請謝董事長融予以回覆說明。

謝董事長融回覆說明：關於公司現金流量會因每年公司線上銷售個案的情況而有不同的呈現，對於營運現金假設若有缺口，我們都會其他方式包括融資流動等方式確保公司營運資金及流動需求，請各位股東無須擔心。

股東戶號181794第二次發言：因現在社會出現少子化，希望公司能好好珍惜現有的員工。

主席回覆說明：感謝各位股東來參與今天的股東會，股東們充分表達寶貴的意見將列為冠德未來思考的依據，感謝各位股東長期以來對冠德建設集團之支持，冠德建設會一本初衷為股東創造最大的利益。

#### 七、散會：主席宣布散會。

(本股東常會議事錄依公司法第183條第4項規定記載議事經過之要領及其結果，會議進行內容、程序及股東發言仍以會議影音記錄為準。)

## 附件

### 一一一年度營業報告書

111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36%之建設業務係因111年度在央行進入升息循環、政府房市政策尚未鬆綁、國內經濟表現不如預期等因素影響下而衰退52%；營收比重達57%之營造業務因承攬外部客戶之工程量攀升而增加56%。營收比重近7%之百貨業務受惠於疫情管制解封後強勁的消費反彈力道影響下增加29%。綜合上列因素，合併營業收入由110年度之251.91億元下滑至215.06億元，減幅為15%。111年度歸屬母公司業主稅後淨利為23.34億元，較110年度之35.08億元減少33%；每股稅後盈餘由6.47元降低至4.31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」、「冠德羅斯福」、「冠德泰極」、「冠德文心綻」、「冠德天韻」、「冠德大直湛」及「冠德心天匯」等九案，可銷售戶數合計約508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365億元。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。

111年度全球通膨壓力攀升，國際原物料價格上揚，缺工缺料態勢未減，以致營建成本維持高檔，因而房價有所支撐。但因各國央行陸續實施貨幣緊縮政策以致海外資金大量退潮，經濟復甦力道趨緩，國內央行跟進升息連帶影響房貸負擔等因素，民眾購屋持觀望保守態度，房市出現降溫趨勢。全國房屋買賣移轉棟數318,101棟，較110年度348,194棟年減 8.6%，創下近三年新低。營造業儘管台商擴廠需求增加及政府積極推動前瞻基礎建設計畫等因素，但在工料成本雙漲變數下，民間投資增速相對抑壓，故工程需求增速放緩。百貨業在111年隨著國內疫苗施打率提升致疫情有效控制下，民眾生活逐漸回歸常態，政府推出各項振興方案，提升國人消費動能，營業額逐步回穩。展望112年由於房貸利率上升及平均地權條例等房市措施，抑制市場交易動能，產業缺工及成本飆漲的問題仍未緩解，消費意願及信心將趨於保守的氛圍下，建設及營造產業成長力道將趨穩健保守，但百貨業將隨著疫情及政策緩解下逐步成長。

冠德企業集團秉持「誠信、服務、創新、永續」的理念，經營與整合建設、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，以力求提供優質產品與服務予社會大眾，善盡社會責任，積極實踐環境與社會的期待；建設營運部門持續開發優質建地，搭配都市發展，積極取得多項公辦都更案，如「南港台電北儲案」、「台鐵北車E1E2案」及「台北市行二行三公辦都更案」等指標個案，發展結合住宅、商辦與商業設施等複合式開發，以串連門戶軸線，打造都市地標為目標，將顧客需求視為核心，深化服務品質以提升產品附加價值，搭配數位工具與分眾行銷，快速去化產品，提升企業競爭力；營造營運部門以維持高技術與高附加價值之工程標案為目標，透過完整的廠商供應鏈，精確管理拆分工項的施作排程，定期審視大宗建材供需趨勢，達到工期如期、成本如度及品質如質的目標，與業主及供應商共同創造三贏且互利；百貨營運部門透過貼心及創新的優質服務，以數位與實體場景交錯應用，導入多元及體驗型的品牌並發展出每間商場的特性，滿足顧客生活日常需求。

隨著全球進入氣候變遷的嚴峻狀態，營建業佔全球排碳近四成，根據國發會的「淨零轉型路徑規劃」，至2050年所有新建建築物及85%既有建築物，都需成為「近零碳建築」，為提早實現低碳綠色家園，冠德企業集團整合旗下冠德建設、根基營造與環球購物中心，成立永續發展委員會，以「綠色家園」、「智慧城市」、「幸福家園」、「誠信企業」及「攜手創新」為冠德企業集團的永續策略藍圖，擬定五年中長期計畫（2023-2027年）致力於打造綠色家園、責任供應鏈、人才培育及關懷弱勢。111年啟動溫室氣體盤查以落實科學基礎減碳路徑，攜手上下游夥伴逐步將「低碳」、「循環」、「健康」、「智慧」等設計規劃導入產品與服務，朝打造低碳永續家園前進。

展望未來，冠德企業集團以實現「全方位不動產開發商的領導品牌」為目標，持續發揚公司永續品牌精神，整合集團資源多角化開發，以循環及節能實現低碳永續建築，並全面提升品質與技術，透過永續服務提升居住生活品質，承襲創辦人理念，推動閱讀倡議知識平權及關懷在地弱勢，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。

董事長：馬志綱



經理人：謝長融



張勝安



會計主管：張淑蓮



附件

冠德建設股份有限公司審計委員會審查報告書

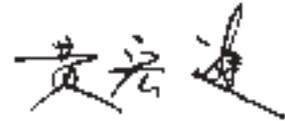
茲准

董事會造送本公司民國一一一年度財務報表，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一一二年股東常會

審計委員會召集人：黃宏進



中 華 民 國 一 一 二 年 三 月 十 四 日

## 附件



普華永道聯合會計師事務所  
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 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及其子公司(冠德集團)民國一一一年及一一〇年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一一年及一一〇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一一一年及一一〇年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一一一年及一一〇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，對冠德集團民國一一一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產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，民國一一一年度房地產銷售收入為7,498,364千元，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。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(二十二)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及預計總成本之變動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成本佔估計合約總成本計算之。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；抽樣評估管理階層工程預算的編製程序並抽樣測試其內部控制制度執行之有效性；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：

於民國一一年十二月三十一日，冠德集團存貨金額為21,094,871千元，占總資產38%，其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，產業深受政治、總體經濟、景氣及房地稅制改革之影響，其中營建用地及在建房地之未來投入成本及淨變現價值係仰賴管理階層主觀判斷或估計。因此營建用地及在建房地之存貨評價列為本會計師執行冠德集團財務報告查核重要之評估事項之一。

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：瞭解冠德集團就營建用地及在建房地續後衡量之內部作業程序及會計處理，並取得財務報導日之營建用地及在建房地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，抽核並驗算營建用地及在建房地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年度及一一〇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一一一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

會計師：

韓沂堯



曾典揚



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 二 年 三 月 十 四 日



冠德建設股份有限公司及子公司  
合併資產負債表

民國一一年及一〇年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	111.12.31		110.12.31	
	金額	%	金額	%
<b>資產：</b>				
<b>流動資產：</b>				
現金及約當現金	\$ 15,522,920	28	16,080,562	30
透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	97,466	-	124,600	-
合約資產—流動	1,675,939	3	1,975,776	4
應收票據及帳款淨額	2,149,847	4	1,253,113	2
應收帳款	48	-	28	-
本期所得稅資產	12,977	-	9,789	-
存貨—買賣業	21,094,871	38	21,231,255	40
存貨(建設業適用)	199,044	-	124,164	-
預付款項	3,675,772	7	2,303,584	4
其他金融資產—流動	80,582	-	70,039	-
其他金融資產—其他	9,978	-	50,897	-
取得合約之增額成本—流動	44,519,444	80	43,223,807	80
<b>非流動資產：</b>				
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	12,509	-	12,464	-
採用權益法之投資	1,136,118	2	15,120	-
不動產、廠房及設備	6,379,227	11	6,503,236	13
使用權資產	3,098,456	6	3,336,729	6
投資性不動產	462,365	1	501,662	1
無形資產	53,874	-	54,404	-
遞延所得稅資產	57,161	-	66,996	-
淨確定福利資產—非流動	5,820	-	2,438	-
其他金融資產—非流動	73,566	-	79,142	-
其他非流動資產—其他	64,337	-	52,443	-
	111,343,413	20	10,624,636	20
	<u>\$ 55,862,857</u>	<u>100</u>	<u>53,848,443</u>	<u>100</u>
<b>負債及權益總計</b>				
<b>負債：</b>				
<b>流動負債：</b>				
短期借款	\$ 15,025,856	27	14,479,725	27
合約負債—流動	2,045,805	4	1,608,656	3
應付票據	392,662	1	327,149	1
應付帳款	5,955,906	11	5,729,916	11
其他應付款	908,607	2	954,084	2
本期所得稅負債	652,771	1	693,349	1
負債準備—流動	183,236	-	181,626	-
員工福利負債準備—流動	20,174	-	21,907	-
租賃負債—流動	191,062	-	181,149	-
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	2,000,000	3	-	-
一年或一營業週期內到期長期借款	204,640	-	283,680	1
其他流動負債—其他	40,786	-	83,621	-
	27,621,505	49	24,544,862	46
<b>非流動負債：</b>				
應付公司債	2,000,000	3	4,000,000	7
長期借款	1,438,200	3	1,833,560	3
遞延所得稅負債—其他	921	-	-	-
租賃負債—非流動	3,123,422	6	3,340,967	6
淨確定福利負債—非流動	821	-	2,935	-
存入保證金	96,204	-	97,814	-
其他非流動負債—其他	16,336	-	32,672	-
	6,675,904	12	9,307,948	16
	34,297,409	61	33,852,810	62
<b>歸屬母公司業主之權益：</b>				
股本	5,541,701	10	5,541,701	10
資本公積	1,451,569	3	1,421,924	3
保留盈餘	11,648,455	20	10,697,059	20
其他權益	(26,544)	-	(26,727)	-
庫藏股票	(98,702)	-	(71,196)	-
歸屬母公司業主之權益小計	18,516,479	33	17,562,761	33
非控制權益	3,048,969	6	2,432,872	5
	21,565,448	39	19,995,633	38
	<u>\$ 55,862,857</u>	<u>100</u>	<u>53,848,443</u>	<u>100</u>



董事長：馬志綱



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

民國一十一年及一〇年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	111年度		110年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入	\$ 21,506,102	100	25,191,138	100
5000 營業成本	15,582,332	72	18,173,783	72
營業毛利	5,923,770	28	7,017,355	28
營業費用：				
6100 推銷費用	219,758	1	255,126	1
6200 管理費用	1,677,024	8	1,584,947	6
6450 預期信用減損(利益)損失	(1,396)	-	12,885	-
營業淨利	4,028,384	19	5,164,397	21
營業外收入及支出：				
7100 利息收入	71,821	-	25,436	-
7010 其他收入	7,330	-	4,763	-
7020 其他利益及損失	34,244	-	104,594	-
7050 財務成本	(302,865)	(1)	(315,117)	(1)
7060 採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	998	-	(5,387)	-
繼續營業部門稅前淨利	(188,472)	(1)	(185,711)	(1)
7950 減：所得稅費用	3,839,912	18	4,978,686	20
本期淨利	710,215	3	901,353	4
8300 其他綜合損益：	3,129,697	15	4,077,333	16
8310 不重分類至損益之項目				
8311 確定福利計畫之再衡量數	4,792	-	(2,128)	-
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	45	-	2,784	-
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	189	-	(1,347)	-
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	5,026	-	(691)	-
本期綜合損益總額	\$ 3,134,723	15	4,076,642	16
本期淨利歸屬於：				
8610 母公司業主	\$ 2,333,896	11	3,508,103	14
8620 非控制權益	795,801	4	569,230	2
綜合損益總額歸屬於：	\$ 3,129,697	15	4,077,333	16
8710 母公司業主	\$ 2,337,004	11	3,508,131	14
8720 非控制權益	797,719	4	568,511	2
9750 基本每股盈餘(元)	\$ 4.31		6.47	
9850 稀釋每股盈餘(元)	\$ 4.29		6.44	

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

民國一〇一一年一月一日及一〇一〇年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益				其他權益項目				非控制權益	權益總計
	股本	資本公積	法定盈餘公積	保留盈餘	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		
本期淨利	5,541,701	1,421,924	2,151,969	8,517,243	10,697,059	2,925	(71,196)	17,562,761	2,432,872	19,995,633
本期其他綜合損益	-	-	-	2,333,896	2,333,896	-	-	2,333,896	795,801	3,129,697
本期綜合損益總額	-	-	-	2,925	2,925	24	-	3,108	1,918	5,026
盈餘指撥及分配：	-	-	-	2,336,821	2,336,821	24	-	2,337,004	797,719	3,134,723
提列法定盈餘公積	-	-	350,701	(350,701)	-	-	-	-	-	-
迴轉特別盈餘公積	-	-	(1,120)	1,120	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(1,385,425)	(1,385,425)	-	-	(1,385,425)	-	(1,385,425)
採用權益法認列之關聯企業及合資之變動數	-	(216)	-	-	-	-	(27,506)	(216)	(333)	(549)
庫藏股票買回	-	-	-	-	-	-	-	(27,506)	-	(27,506)
發放子公司股利調整資本公積	-	29,227	-	-	-	-	-	29,227	-	29,227
逾時未領股利	-	634	-	-	-	-	-	634	93	727
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	(181,382)	(181,382)
民國一〇一一年一月一日餘額	5,541,701	1,451,569	2,502,670	9,119,058	11,648,455	2,949	(98,702)	18,516,479	3,048,969	21,565,448

民國一〇一一年一月一日餘額

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

普通股股票股利

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

逾時未領股利

非控制權益增減

民國一〇一〇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

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

逾時未領股利

非控制權益增減

民國一〇一〇年十二月三十一日餘額



董事長：馬志綱



經理人：謝長融



張勝安



會計主管：張淑安

## 冠德建設股份有限公司及子公司

## 合併現金流量表

民國一一年及一〇年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	111年度	110年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 3,839,912	4,978,686
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	416,556	424,270
攤銷費用	10,690	9,779
預期信用減損(迴轉利益)損失	(1,396)	12,885
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	27,134	(53,805)
利息費用	302,865	315,117
利息收入	(71,821)	(25,436)
股利收入	(7,330)	(4,763)
採用權益法認列之關聯企業及合資(利益)損失之份額	(998)	5,387
處分及報廢不動產、廠房及設備利益	-	(28)
減損損失	300	24,618
租賃修改利益	-	(58)
收益費損項目合計	676,000	707,966
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	-	(3,134)
合約資產減少(增加)	299,837	(304,209)
應收票據及帳款(增加)減少	(895,338)	974,346
存貨減少	280,504	7,185,817
預付款項(增加)減少	(75,666)	30,767
其他流動資產增加	(10,543)	(8,554)
其他金融資產—流動增加	(1,367,885)	(41,812)
取得合約之增額成本減少	40,919	70,141
淨確定福利資產—非流動(增加)減少	(3,382)	962
其他非流動資產增加	(41)	(48)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(1,731,595)	7,904,276
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加(減少)	437,149	(3,976,991)
應付票據增加(減少)	65,513	(62,722)
應付帳款增加	226,436	523,216
其他應付款增加(減少)	44,439	(209,783)
員工福利負債—流動減少	(1,733)	(371)
負債準備—流動增加	1,610	31,263
其他流動負債(減少)增加	(42,835)	14,641
淨確定福利負債增加(減少)	2,678	(5,172)
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	716,921	(3,702,255)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(1,014,674)	4,202,021
調整項目合計	(338,674)	4,909,987
營運產生之現金流入	3,501,238	9,888,673
支付之所得稅	(740,057)	(851,421)
營業活動之淨現金流入	2,761,181	9,037,252

冠德建設股份有限公司及子公司  
 合併現金流量表(續)  
 民國一一年及一〇年一月一日至十二月三十一日



單位:新台幣千元

	111年度	110年度
<b>投資活動之現金流量：</b>		
取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	-	(1,941)
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	-	992
取得採用權益法之投資	(1,120,000)	-
取得不動產、廠房及設備	(135,490)	(108,747)
處分不動產、廠房及設備	-	76
取得無形資產	(10,070)	(14,488)
其他金融資產—非流動增加	5,576	53,138
其他非流動資產增加	(11,851)	(187)
收取之利息	67,518	25,779
收取之股利	7,330	4,763
其他投資活動	(549)	-
<b>投資活動之淨現金流出</b>	<u>(1,197,536)</u>	<u>(40,615)</u>
<b>籌資活動之現金流量：</b>		
短期借款增加	5,087,369	4,671,600
短期借款減少	(4,541,238)	(5,293,226)
應付短期票券增加	110,000	480,000
應付短期票券減少	(110,000)	(480,000)
償還公司債	-	(1,500,000)
舉借長期借款	5,000	200,000
償還長期借款	(479,400)	(457,760)
存入保證金增加	(1,610)	3,395
租賃本金償還	(177,345)	(158,485)
發放現金股利	(1,356,198)	(1,183,597)
購買庫藏股票成本	(27,506)	-
支付之利息	(449,166)	(444,038)
非控制權益變動	(181,382)	(263,366)
<b>籌資活動之淨現金流出</b>	<u>(2,121,476)</u>	<u>(4,425,477)</u>
匯率變動對現金及約當現金之影響	189	(1,347)
本期現金及約當現金(減少)增加數	(557,642)	4,569,813
期初現金及約當現金餘額	16,080,562	11,510,749
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 15,522,920</u>	<u>16,080,562</u>

董事長：馬志綱



經理人：謝長融



張勝安



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8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

## 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一一一年及一一〇年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一一年及一一〇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一一一年及一一〇年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一一年及一一〇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一一一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)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，民國一一一年度房地產銷售收入佔該年度之營業收入達98%，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。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：

於民國一一一年十二月三十一日，冠德建設股份有限公司存貨金額為21,099,622千元，占總資產54%，其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，產業深受政治、總體經濟、景氣及房地稅制改革之影響，其中營建用地及在建房地因未來投入成本之不確定性，其淨變現價值係仰賴管理階層主觀判斷或估計。因此營建用地及在建房地之存貨評價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之評估事項之一。

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營建用地及在建房地續後衡量之內部作業程序及會計處理，並取得財務報導日之營建用地及在建房地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，抽核並驗算營建用地及在建房地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一一一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

韓沂璋



會計師：

曾典揚



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  
民國一十二年三月十四日



冠德建設股份有限公司

資產負債表

民國一十一年及一〇年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	111.12.31		110.12.31		111.12.31		110.12.31	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
<b>資產：</b>								
<b>流動資產：</b>								
1100 現金及約當現金	\$ 8,563,299	22	9,855,789	25	2100 短期借款			
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	33,995	-	43,878	-	2130 合約負債—流動	408,379	1	1,055,713
1141 合約資產—流動	50,864	-	39,235	-	2150 應付票據	49,304	-	43,258
1170 應收帳款淨額	117,096	-	120,179	-	2160 應付票據—關係人	155,777	-	176,942
1320 存貨(建設業適用)	21,099,622	54	21,328,692	56	2170 應付帳款	393,731	1	536,877
1410 預付款項	46,973	-	28,786	-	2181 應付帳款—關係人	464,346	2	659,813
1476 其他金融資產—流動	1,629,826	5	1,565,806	4	2200 其他應付款	150,838	-	225,469
1479 其他流動資產—其他	22,520	-	18,020	-	2230 本期所得稅負債	347,513	1	428,952
1480 取得合約之增額成本—流動	9,978	-	50,897	-	2251 員工福利負債準備—流動	3,141	-	2,884
	<u>31,574,173</u>	<u>81</u>	<u>33,051,282</u>	<u>85</u>	2280 租賃負債—流動	5,142	-	3,344
<b>非流動資產：</b>					2321 一年或一營業週期內到期或執行買回權公司債	2,000,000	5	-
1517 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	-	4,591	-	2399 其他流動負債—其他	15,240	-	44,878
1550 採用權益法之投資	6,753,603	17	5,244,133	13		<u>18,534,267</u>	<u>48</u>	<u>17,457,855</u>
1600 不動產、廠房及設備	283,330	1	283,095	1		2,000,000	5	4,000,000
1755 使用權資產	5,116	-	3,294	-	<b>非流動負債：</b>			
1760 投資性不動產	462,365	1	466,558	1	應付公司債	821	-	2,935
1780 無形資產	-	-	474	-	淨確定福利負債—非流動	4,742	-	1,042
1915 預付設備款	2,036	-	-	-	存入保證金	28,919	-	28,834
	<u>7,511,055</u>	<u>19</u>	<u>6,002,145</u>	<u>15</u>	其他非流動負債—其他	2,034,482	5	4,032,811
						<u>20,568,749</u>	<u>53</u>	<u>21,490,666</u>
					<b>負債總計</b>			
					<b>權益：</b>			
					股本	5,541,701	14	5,541,701
					資本公積	1,451,569	3	1,421,924
					保留盈餘	11,648,455	30	10,697,059
					其他權益	(26,544)	-	(26,727)
					庫藏股票	(98,702)	-	(71,196)
					<b>權益總計</b>	<u>18,516,479</u>	<u>47</u>	<u>17,562,761</u>
					<b>負債及權益總計</b>	<u>\$ 39,085,228</u>	<u>100</u>	<u>\$ 39,053,427</u>
						<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>



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

民國一十一年及一〇年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	111年度		110年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入	\$ 7,664,805	100	16,105,554	100
5000 營業成本	4,910,864	64	11,536,161	72
營業毛利	2,753,941	36	4,569,393	28
5920 減：已實現銷貨損益	85	-	85	-
營業毛利	2,753,856	36	4,569,308	28
營業費用：				
6100 推銷費用	219,758	3	255,126	2
6200 管理費用	356,284	5	365,097	2
	576,042	8	620,223	4
營業淨利	2,177,814	28	3,949,085	24
營業外收入及支出：				
7100 利息收入	40,566	-	12,117	-
7010 其他收入	3,245	-	1,680	-
7020 其他利益及損失	(1,220)	-	31,575	-
7050 財務成本	(207,558)	(3)	(214,898)	(1)
7070 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	735,853	10	417,232	3
	570,886	7	247,706	2
繼續營業部門稅前淨利	2,748,700	35	4,196,791	26
7950 減：所得稅費用	414,804	5	688,688	4
本期淨利	2,333,896	30	3,508,103	22
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	1,956	-	(553)	-
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	14	-	1,974	-
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	979	-	(262)	-
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	159	-	(1,131)	-
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	3,108	-	28	-
本期綜合損益總額	\$ 2,337,004	30	3,508,131	22
每股盈餘				
9750 基本每股盈餘(元)	\$ 4.31		6.47	
9850 稀釋每股盈餘(元)	\$ 4.29		6.44	

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

民國一〇一一年及一〇一〇年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	民國一〇一一年一月一日餘額				民國一〇一〇年十二月三十一日餘額				其他權益項目		權益總計
	股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	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		
普通股	5,037,910	-	-	-	-	8,902,937	-	-	-	-	15,237,901
資本公積	1,396,097	1,816,778	25,804	7,060,355	3,508,103	8,902,937	(28,521)	674	(71,196)	-	15,237,901
法定盈餘公積	-	-	-	-	3,508,103	3,508,103	-	-	-	-	3,508,103
特別盈餘公積	-	-	-	-	(1,092)	(1,092)	(1,131)	2,251	-	-	28
未分配盈餘	-	-	-	-	3,507,011	3,507,011	(1,131)	2,251	-	-	3,508,131
提列法定盈餘公積	-	-	335,191	-	(335,191)	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	2,043	(2,043)	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(1,209,098)	(1,209,098)	-	-	-	-	(1,209,098)
普通股股票股利	503,791	-	-	-	(503,791)	(503,791)	-	-	-	-	-
採用權益法認列之關聯企業及合資之變動數	-	37	-	-	-	-	-	-	-	-	37
發放子公司股利調整資本公積	-	25,501	-	-	-	-	-	-	-	-	25,501
發放未領股利	-	289	-	-	-	-	-	-	-	-	289
民國一〇一〇年十二月三十一日餘額	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
本期淨利	-	-	-	-	2,333,896	2,333,896	-	-	-	-	2,333,896
本期其他綜合損益	-	-	-	-	2,925	2,925	159	24	-	-	3,108
本期綜合損益總額	-	-	-	-	2,336,821	2,336,821	159	24	-	-	2,337,004
盈餘指撥及分配：	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
提列法定盈餘公積	-	-	350,701	-	(350,701)	-	-	-	-	-	-
迴轉特別盈餘公積	-	-	-	(1,120)	1,120	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(1,385,425)	(1,385,425)	-	-	-	-	(1,385,425)
採用權益法認列之關聯企業及合資之變動數	-	(216)	-	-	-	-	-	-	-	-	(216)
買回庫藏股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(27,506)
發放子公司股利調整資本公積	-	29,227	-	-	-	-	-	-	-	-	29,227
發放未領股利	-	634	-	-	-	-	-	-	-	-	634
民國一〇一一年十二月三十一日餘額	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



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

民國一十一年及一〇年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	111年度	110年度
<b>營業活動之現金流量：</b>		
本期稅前淨利	\$ 2,748,700	4,196,791
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	19,811	18,102
攤銷費用	474	860
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(損)益	9,883	(19,121)
利息費用	207,558	214,898
利息收入	(40,566)	(12,117)
股利收入	(3,245)	(1,680)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資利益之份額	(735,853)	(417,232)
收益費損項目合計	(541,938)	(216,290)
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)減少	(11,629)	355,398
應收票據減少	-	355
應收帳款減少	3,083	1,111,875
存貨減少	376,378	7,645,798
預付款項(增加)減少	(18,187)	14,958
其他金融資產一流動(增加)減少	(64,020)	429,587
其他流動資產(增加)減少	(4,500)	4,179
取得合約之增額成本減少	40,919	70,141
與營業活動相關之資產之淨變動合計	322,044	9,632,291
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債減少	(647,334)	(3,208,355)
應付票據增加(減少)	6,046	(11,367)
應付票據－關係人減少	(21,165)	(942,654)
應付帳款減少	(143,146)	(58,220)
應付帳款－關係人減少	(195,467)	(129,221)
其他應付款減少	(74,103)	(224,215)
員工福利負債一流動增加	257	35
存入保證金增加(減少)	3,700	(2,405)
其他流動負債(減少)增加	(29,638)	1,824
淨確定福利負債減少	(158)	(3,597)
其他非流動負債增加	85	86
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(1,100,923)	(4,578,089)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(778,879)	5,054,202
調整項目合計	(1,320,817)	4,837,912
營運產生之現金流入	1,427,883	9,034,703
支付之所得稅	(496,244)	(756,437)
營業活動之淨現金流入	931,639	8,278,266

## 冠德建設股份有限公司

## 現金流量表(續)

民國一一年及一〇年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	111年度	110年度
<b>投資活動之現金流量：</b>		
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	-
取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	-	(703)
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	-	992
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	-	(1,135)
取得不動產、廠房及設備	(12,634)	(14,393)
預付設備款增加	(2,459)	-
收取之利息	40,566	12,117
收取之股利	97,489	232,607
<b>投資活動之淨現金流入</b>	<b>(714,701)</b>	<b>229,485</b>
<b>籌資活動之現金流量：</b>		
短期借款增加	4,092,369	4,176,600
短期借款減少	(3,831,238)	(4,838,226)
應付短期票券增加	60,000	220,000
應付短期票券減少	(60,000)	(220,000)
償還公司債	-	(1,500,000)
購買庫藏股票成本	(27,506)	-
租賃本金償還	(2,820)	(2,472)
發放現金股利	(1,385,425)	(1,209,098)
支付之利息	(354,808)	(347,082)
<b>籌資活動之淨現金流出</b>	<b>(1,509,428)</b>	<b>(3,720,278)</b>
本期現金及約當現金(減少)增加數	(1,292,490)	4,787,473
期初現金及約當現金餘額	9,855,789	5,068,316
期末現金及約當現金餘額	<b>\$ 8,563,299</b>	<b>9,855,789</b>

董事長：馬志綱



經理人：謝長融



張勝安



會計主管：張淑蓮



附件

冠德建設股份有限公司

盈餘分配表

民國一一一年度

單位：新台幣元

期初未分配盈餘	\$6,782,237,000
加：本年度稅後淨利	2,333,895,800
加：確定福利計畫之再衡量數本期變動數	2,925,109
減：提列法定盈餘公積	(233,682,091)
加：迴轉特別盈餘公積	<u>183,136</u>
可供分配盈餘	8,885,558,954
減：分配項目	
股東紅利-現金股利每股1.75元	<u>(969,797,675)</u>
期末未分配盈餘	\$7,915,761,279

註：股東紅利優先以111年度盈餘分配之。

董事長：馬志綱



經理人：謝長融



張勝安



會計主管：張淑蓮



## 附件

### 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
<p>第三條</p> <p>第一項：略</p> <p>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。</p> <p>法人受託出席股東會時，該法人僅得指派一人代表出席。</p> <p><u>第四~六項：新增</u></p>	<p>第三條</p> <p>第一項：略</p> <p>出席股數依以書面或電子方式行使表決權<u>加計繳交之簽到卡之股數及視訊會議平台報到股數</u>計算。</p> <p>法人受託出席股東會時，該法人僅得指派一人代表出席。</p> <p><u>股東會以視訊會議召開者，股東欲以視訊方式出席者，應於股東會開會二日前，向本公司登記。</u></p> <p><u>股東會以視訊會議召開者，本公司至少應於會議開始前三十分鐘，將議事手冊、年報及其他相關資料上傳至股東會視訊會議平台，並持續揭露至會議結束。</u></p> <p><u>本公司召開股東會視訊會議，宣布開會時，應將出席股東股份總數，揭露於視訊會議平台。如開會中另有統計出席股東之股份總數及表決權數者，亦同。</u></p>	<p>依照公開發行股票公司股務處理準則第二章之二增訂以視訊會議方式召開股東會，修訂相關規則。</p>
<p>第四條</p> <p>第一項：略</p> <p><u>第二項：新增</u></p>	<p>第四條</p> <p>第一項：略</p> <p><u>本公司召開視訊股東會時，不受前項召開地點之限制。股東會視訊會議應於會議開始前三十分鐘，於股東會視訊會議平台受理報到，完成報到之股東，視為親自出席股東會。</u></p>	
<p>第十一條</p> <p>第一~四項：略</p> <p><u>第五項：新增</u></p>	<p>第十一條</p> <p>第一~四項：略</p> <p><u>股東會以視訊會議召開者，以視訊方式參與之股東，得於主席宣佈開會後，至宣佈散會前，於股東會視訊會議平台以文字方式提問，每一議案提</u></p>	

	<p><u>問次數不得超過兩次，每次以二百字為限，不適用前項規定。</u></p>
<p><u>第十四條之一：新增。</u></p>	<p><u>第十四條之一</u></p> <p><u>本公司召開股東會視訊會議，以視訊方式參與之股東，於主席宣布開會後，應透過視訊會議平台進行各項議案表決及選舉議案之投票，並應於主席宣佈投票結束前完成，逾時者視為棄權。</u></p> <p><u>股東會以視訊會議召開者，應於主席宣布投票結束後，為一次性計票，並宣布表決及選舉結果。</u></p> <p><u>本公司召開視訊輔助股東會時，已依第三條規定登記以視訊方式出席股東會之股東，欲親自出席股東會者，應於股東會開會二日前，以與登記相同之方式撤銷登記；逾期撤銷者，僅得以視訊方式出席股東會。</u></p>
<p>第十五條</p> <p>第一項：略</p> <p>第二項：新增</p>	<p>第十五條</p> <p>第一項：略</p> <p><u>以書面或電子方式行使表決權，未撤銷其意思表示，並以視訊方式參與股東會者，除臨時動議外，不得再就原議案行使表決權或對原議案提出修正或對原議案之修正行使表決權。</u></p>
<p><u>第十七條之一：新增。</u></p>	<p><u>第十七條之一</u></p> <p><u>股東會以視訊會議召開者，主席應於宣布開會時，另行宣布除公開發行股票公司股務處理準則第四十四條之二十四第四項所定無須延期或續行集會情事外，於主席宣布散會前，因不可抗力情事，致視訊會議平台或以視訊方式參與發生障礙，持續達三十分鐘以上且無法排除障</u></p>

	<p><u>礙時，應於五日內延期或續行集會，不適用公司法第一百八十二條之規定。</u></p> <p><u>發生前項應延期或續行會議，未登記以視訊參與原股東會之股東，不得參與延期或續行會議。</u></p> <p><u>依第一項規定應延期或續行會議，已登記以視訊參與原股東會並完成報到之股東，未參與延期或續行會議者，其於原股東會出席之股數、已行使之表決權及選舉權，應計入延期或續行會議出席股東之股份總數、表決權數及選舉權數。</u></p> <p><u>依第一項規定辦理股東會延期或續行集會時，對已完成投票及計票，並宣布表決結果或董事當選名單之議案，無須重新討論及決議。</u></p> <p><u>本公司召開視訊輔助股東會，發生第二項無法續行視訊會議時，如扣除以視訊方式出席股東會之出席股數後，出席股份總數仍達股東會決議之法定定額者，股東會應繼續進行，無須依第二項規定延期或續行集會。</u></p> <p><u>發生前項應繼續進行會議之情事，以視訊方式參與股東會股東，其出席股數應計入出席股東之股份總數，惟就該次股東會全部議案，視為棄權。</u></p>	
<p><u>第十七條之二：新增。</u></p>	<p><u>第十七條之二</u></p> <p><u>本公司召開視訊股東會時，應對於以視訊方式出席股東會有困難之股東，提供適當替代措施。</u></p>	
<p>第二十一條 本次修正於民國一一〇年七月二日。</p>	<p>第二十一條 本次修正於民國一一二年六月十九日。</p>	<p>修正本次修訂日期。</p>

附件

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
<p>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，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。</p>	<p>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，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，<u>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。</u></p>	<p>配合營運需要及依公司法修訂。</p>
<p>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</p>	<p>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</p>	<p>增列修訂次數及施行日期。</p>

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，第三十四次修正於民國一一〇年七月二日，第三十五次修正於民國一一一年六月二十九日。

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，第三十四次修正於民國一一〇年七月二日，第三十五次修正於民國一一一年六月二十九日，第三十六次修正於民國一一二年六月十九日。