

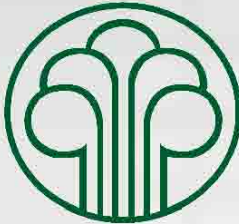
股票代號：2520

議事手冊

中華民國一一三年股東常會



冠德建設股份有限公司

KIND  **M**

時 間：中華民國一一三年五月三十日上午九時整
地 點：台北市和平東路三段131號(本公司一樓大廳)
召開方式：實體股東會

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	5
三、臨時動議	5
參、附 件	
一、一一二年度營業報告書	6
二、審計委員會審查報告書	8
三、會計師查核報告及財務報表	9
四、一一二年度盈餘分配表	27
肆、附 錄	
一、公司章程	28
二、股東會議事規則	32
三、全體董事持有股數情形	36

冠德建設股份有限公司

一一三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

一一三年股東常會議程

日期：中華民國一一三年五月三十日(星期四)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

一、報告事項：

- (一)本公司一一二年度營業報告。
- (二)本公司一一二年度審計委員會審查報告。
- (三)本公司一一二年度員工酬勞及董事酬勞分配情形報告。
- (四)本公司一一二年度盈餘分配現金股利情形報告。
- (五)本公司為他人背書保證情形報告。
- (六)本公司一一二年度國內有擔保普通公司債辦理情形報告。

二、承認事項：

- (一)本公司一一二年度營業報告書及財務報表案。
- (二)本公司一一二年度盈餘分配案。

三、臨時動議

四、散會

一、報告事項

(一)本公司一一二年度營業報告，報請 公鑒。

說明：一一二年度營業報告書，請參閱本手冊第6~7頁附件一。

(二)本公司一一二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8頁附件二。

(三)本公司一一二年度員工酬勞及董事酬勞分配情形報告，報請 公鑒。

說明：經一一三年三月十二日第十三屆第十七次董事會決議通過，提撥新臺幣43,166,799元為員工酬勞，新臺幣43,166,799元為董事酬勞，全數以現金方式發放。

(四)本公司一一二年度盈餘分配現金股利情形報告，報請 公鑒。

說明：

一、 依據本公司章程第23條規定辦理。

二、 經一一三年三月十二日第十三屆第十七次董事會決議發放一一二年度現金股利計新臺幣995,706,180元(本公司總發行股數計554,170,100股，持有庫藏股1,000,000股，可參與股利分配計553,170,100股，每股約新臺幣1.8元)，現金股利分派金額計算至新台幣元為止，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、 股東現金股利之除息基準日及發放日授權董事長另訂之。若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變動，致使股東配息比率發生變動而需修正時，授權董事長全權處理。

(五)本公司為他人背書保證情形報告，報請 公鑒。

說明：截至一一二年十二月三十一日止，本公司無為他人背書保證情事。

(六)本公司一一二年度國內有擔保普通公司債辦理情形報告，報請 公鑒。
說明：

一、 本公司業經一一二年八月十一日董事會通過，為償還銀行短期借款，以節省利息費用及強化財務結構，發行國內有擔保普通公司債新台幣 10 億元整。

二、 發行數額及主要條件如下：

債券期別	發行日期	發行金額 (新台幣元)	期限	年利率 (固定)	到期日	付息方式	還本方式	保證銀行
112-1	112/10/12	10億	5年	1.75%	117/10/12	每年單利計息1次，付息1次	到期一次還本	華南商業銀行股份有限公司

二、承認事項

第一案

董事會提

案由：本公司一一二年度營業報告書及財務報表，提請承認案。

說明：

- 一、本公司一一二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、曾國禔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、一一二年度營業報告書、會計師查核報告書及上述財務報表，請參閱本手冊第6~7頁附件一及第9~26頁附件三。
- 三、謹提請 承認。

決議：

第二案

董事會提

案由：本公司一一二年度盈餘分配，提請承認案。

說明：

- 一、本公司一一二年度盈餘分配表業經董事會決議通過並送請審計委員會查核完竣，請參閱本手冊第27頁附件四。
- 二、謹提請 承認。

決議：

三、臨時動議

四、散會

附件一

一一二年度營業報告書

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

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

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

冠德企業集團秉持「誠信、品質、服務、創新、永續」的理念，整合建設、營造、購物中心與基金會，形成全方位不動產開發團隊，持續朝「強化公司治理」、「落實內控制度」、「整合集團資源」、「參與社會公益」四大經營方針穩健邁進。建設營運部門持續開發優質項目，配合都市與建設發展，陸續取得多項指標個案，如「南港台電北儲案」、「台鐵北車 E1E2 案」及「台北市行二行三案」及「台中市捷運綠線 G9-1 案」等，將因應個案特性與需求，發展結合辦公、商業、住宅等機能複合式開發，並透過城區經營，形塑成為城市綜合體與生活方式，提升差異化競爭優勢。營造營運部門近年表現穩定，以高科技與高附加價值工程案為目標，定期研析大宗原物料走勢，透過高效率的施工管理，達成如期如質，互信互利的目標。百貨營運部門將會保持營運靈活與致力數位發展，持續追求業績成長，並透過專門店數位賦能，提供顧客便利虛實整合服務，致力開創生活新趨勢。

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

冠德建設即將邁入 45 年，一路以來，承襲創辦人理念，堅持推動閱讀及關懷在地弱勢，並透過循環及智慧節能的技術與材料實現低碳建築，建構永續城市，提升居住生活品質，我們以實現「全方位不動產開發商的領導品牌」之目標為己任，攜手供應商、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

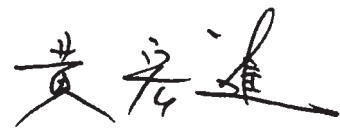
茲准

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

此 上

冠德建設股份有限公司一一三年股東常會

審計委員會召集人：黃宏進



中 華 民 國 一 一 三 年 三 月 十 二 日

附件三



安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

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

電話 Tel + 886 2 8101 6666
傳真 Fax + 886 2 8101 6667
網址 Web kpmg.com/tw

會計師查核報告

冠德建設股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

冠德建設股份有限公司及其子公司(冠德集團)民國一一二年及一一一年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達冠德集團民國一一二年及一一一年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效與合併現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對冠德集團民國一一二年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、房地銷售收入認列

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

關鍵查核事項之說明：

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

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

- 瞭解銷售房地收入及收款作業流程之控制機制及測試收入之內部控制制度設計及執行之有效性。
- 執行證實測試抽查銷售合約及不動產所有權移轉文件與交屋證明書，並核對銷售資料與總帳明細。
- 測試財務報導日前後期間之銷售交易，核對相關文據，以評估收入認列時點是否允當。

二、工程合約

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

關鍵查核事項之說明：

工程合約之預計總成本涉及管理階層之高度判斷，冠德集團係依完工百分比法認列工程收入與成本，而完工程度則係依據截至財務報導日已發生成本佔預計總成本計算之。完工程度之衡量可能造成損益認列時點及當期財務報表之重大差異。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

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

三、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳合併財務報告附註四(八)存貨；存貨評價之會計估計及假設不確定性，請詳合併財務報告附註五(二)；有關存貨項目說明，請詳合併財務報告附註六(五)存貨。

關鍵查核事項之說明：

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

因應之查核程序：

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

其他事項

冠德建設股份有限公司已編製民國一一二年度及一一一年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報告，且維持與合併財務報告編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

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

冠德集團之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報告之責任

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

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

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

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

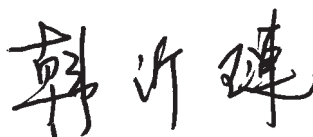
本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現(包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失)。

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對冠德集團民國一一二年度合併財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

韓沂璉



會計師：

曾國揚



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

冠德建設股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	112年度		111年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十八)及(二十三))	\$ 19,442,501	100	21,506,102	100
5000 營業成本(附註六(五)及(十九))	13,571,128	70	15,582,332	72
營業毛利	5,871,373	30	5,923,770	28
營業費用：				
6100 推銷費用(附註六(十九))	163,646	1	219,758	1
6200 管理費用(附註六(十九)及(二十四))	1,775,249	9	1,677,024	8
6450 預期信用減損損失(利益)(附註六(四))	243	-	(1,396)	-
	1,939,138	10	1,895,386	9
營業淨利	3,932,235	20	4,028,384	19
營業外收入及支出：				
7100 利息收入(附註六(二十五))	147,139	1	71,821	-
7010 其他收入(附註六(二十五))	4,630	-	7,330	-
7020 其他利益及損失(附註六(二十五))	2,200	-	34,244	-
7050 財務成本(附註六(二十五))	(268,110)	(1)	(302,865)	(1)
7060 採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額(附註六(六))	9,021	-	998	-
	(105,120)	-	(188,472)	(1)
繼續營業部門稅前淨利	3,827,115	20	3,839,912	18
7950 減：所得稅費用(附註六(二十))	759,690	4	710,215	3
本期淨利	3,067,425	16	3,129,697	15
8300 其他綜合損益：				
8310 不重分類至損益之項目				
8311 確定福利計畫之再衡量數	1,428	-	4,792	-
8316 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	(2,112)	-	45	-
8360 後續可能重分類至損益之項目				
8361 國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(4)	-	189	-
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	(688)	-	5,026	-
本期綜合損益總額	\$ 3,066,737	16	\$ 3,134,723	15
本期淨利歸屬於：				
8610 母公司業主	\$ 2,395,148	13	2,333,896	11
8620 非控制權益	672,277	3	795,801	4
	\$ 3,067,425	16	\$ 3,129,697	15
綜合損益總額歸屬於：				
8710 母公司業主	\$ 2,394,295	12	2,337,004	11
8720 非控制權益	672,442	4	797,719	4
	\$ 3,066,737	16	\$ 3,134,723	15
9750 基本每股盈餘(元)(附註六(二十二))	\$ 4.42		4.31	
9850 稀釋每股盈餘(元)(附註六(二十二))	\$ 4.41		4.29	

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

民國一十二年及一十一年一月一日起至十二月三十一日

單位：新台幣千元

歸屬於母 公司業主之權益	其他權益項目												
	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				
	金額	合計	金額	合計	金額	合計	金額	合計	金額	合計			
股本	5,541,701	1,421,924	2,151,969	27,847	8,517,243	10,697,059	(29,652)	2,925	(71,196)	17,562,761	2,432,872	19,995,633	
普通股	-	-	-	-	2,333,896	2,333,896	-	-	-	-	2,333,896	795,801	3,129,697
特別盈餘公積	-	-	-	-	2,925	2,925	159	24	-	3,108	3,108	1,918	5,026
法定盈餘公積	-	-	-	-	2,336,821	2,336,821	159	24	-	2,337,004	2,337,004	797,719	3,134,723
未分配盈餘	-	-	350,701	-	(350,701)	-	-	-	-	-	-	-	-
特別盈餘公積	-	-	-	(1,120)	1,120	-	-	-	-	-	-	-	-
未分配盈餘	-	-	-	(1,385,425)	(1,385,425)	-	-	-	-	(1,385,425)	-	(1,385,425)	
庫藏股票	-	(216)	-	-	-	-	-	-	(27,506)	(27,506)	(333)	(549)	
發放子公司股利	-	29,227	-	-	-	-	-	-	-	29,227	-	29,227	
發放子公司股利調整資本公積	-	634	-	-	-	-	-	-	-	634	93	727	
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(181,382)	(181,382)	
民國一十一年一月一日期額	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	3,048,969	21,565,448	
本期淨利	-	-	-	-	2,395,148	2,395,148	-	-	-	2,395,148	672,277	3,067,425	
其他綜合損益	-	-	-	-	1,038	1,038	(3)	(1,888)	-	(853)	165	(688)	
綜合損益總額	-	-	-	-	2,396,186	2,396,186	(3)	(1,888)	-	2,394,295	672,442	3,066,737	
盈餘指撥及分配：	-	-	233,682	-	(233,682)	-	-	-	-	-	-	-	
迴轉特別盈餘公積	-	-	-	(183)	183	-	-	-	-	-	-	-	
普通股現金股利	-	-	-	-	(969,798)	(969,798)	-	-	-	(969,798)	-	(969,798)	
發放子公司股利調整資本公積	-	20,496	-	-	-	-	-	-	-	20,496	-	20,496	
逾時效未領股利	-	336	-	-	-	-	-	-	-	336	62	398	
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(342,940)	(342,940)	
民國一十二年十二月三十一日期額	5,541,701	1,472,401	2,736,352	26,544	10,311,947	13,074,843	(29,496)	1,061	(98,702)	19,961,808	3,378,533	23,340,341	



董事長：馬志綱



經理人：謝長融



張勝安



會計主管：張淑蓮

冠德建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

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

冠德建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

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

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 6667
網址 Web kpmg.com/tw

會計師查核報告

冠德建設股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

冠德建設股份有限公司民國一一二年及一一一年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，以及個體財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達冠德建設股份有限公司民國一一二年及一一一年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日之財務績效及現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對冠德建設股份有限公司民國一一二年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳個體財務報告附註四(十五)收入之認列；收入認列明細請詳個體財務報告附註六(二十一)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

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

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

- 瞭解銷售房地收入及收款作業流程之控制機制及測試收入之內部控制制度設計及執行之有效性。
- 執行證實測試抽查銷售合約及不動產所有權移轉文件與交屋證明書，並核對銷售資料與總帳明細。
- 測試財務報導日前後期間之銷售交易，核對相關文據，以評估收入認列時點是否允當。

二、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳個體財務報告附註四(七)存貨；存貨評價之會計估計及假設不確定性，請詳個體財務報告附註五；有關存貨項目說明，請詳個體財務報告附註六(五)。

關鍵查核事項之說明：

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

因應之查核程序：

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

管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

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

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

冠德建設股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。



會計師查核個體財務報告之責任

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

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

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

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

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



本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對冠德建設股份有限公司民國一一二年度個體財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

韓沂璉

韓沂璉



會計師：

曾國揚

曾國揚



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



冠德建設股份有限公司

董事長 謝長融

民國一十一年及一十二年一月三十一日

單位：新台幣千元

	112.12.31	111.12.31	112.12.31	111.12.31
	金額	%	金額	%
資產				
流動資產：				
1100 現金及約當現金(附註六(一)及(二十四))	\$ 6,708,614	16	8,563,299	22
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註六(二)及(二十四))	41,084	-	33,995	-
1141 合約資產—流動(附註六(二十一))	227,954	1	50,864	-
1170 應收票據及帳款淨額(附註六(四)、(二十一)、(二十四)及七)	3,602	-	117,096	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(五)及八)	25,169,165	61	21,099,622	54
1410 預付款項	30,338	-	46,973	-
1476 其他金融資產—流動(附註六(十一)、(二十一)、(二十四)及八)	961,433	3	1,629,826	5
1479 其他流動資產—其他	6,715	-	22,520	-
1480 取得合約之增額成本—流動(附註六(十一))	33,295	-	9,978	-
	<u>33,182,200</u>	<u>81</u>	<u>31,574,173</u>	<u>81</u>
非流動資產：				
1517 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註六(三)及(二十四))	28,109	-	4,605	-
1550 採用權益法之投資(附註六(六)及八)	7,179,895	17	6,753,603	17
1600 不動產、廠房及設備(附註六(七)及八)	279,050	1	283,330	1
1755 使用權資產(附註六(八))	6,318	-	5,116	-
1760 投資性不動產(附註六(九)、(十六)及八)	458,173	1	462,365	1
1780 無形資產(附註六(十))	134	-	-	-
1915 預付設備款	-	-	2,036	-
1975 淨確定福利資產—非流動(附註六(十七))	69	-	-	-
	<u>7,951,748</u>	<u>19</u>	<u>7,511,055</u>	<u>19</u>
資產總計	<u>\$ 41,133,948</u>	<u>100</u>	<u>39,085,228</u>	<u>100</u>
負債及權益				
流動負債：				
2100 短期借款(附註(十三)及(二十四))	2100		2100	
2110 應付短期票券(附註六(十二)及(二十四))	2110		2110	
2130 合約負債—流動(附註六(二十一))	2130		2130	
2150 應付票據(附註六(二十四))	2150		2150	
2160 應付票據—關係人(附註六(二十四)及七)	2160		2160	
2170 應付帳款(附註六(二十四))	2170		2170	
2181 應付帳款—關係人(附註六(二十四)及七)	2181		2181	
2200 其他應付款(附註六(二十四))	2200		2200	
2230 本期所得稅負債	2230		2230	
2251 員工福利負債準備—流動(附註六(十七))	2251		2251	
2280 租賃負債—流動(附註六(十五)及(二十四))	2280		2280	
2321 一年或一營業週期內到期或執行費回權公司債(附註六(十四)及(二十四))	2321		2321	
2399 其他流動負債—其他	2399		2399	
	<u>143,782</u>	<u>-</u>	<u>15,240</u>	<u>-</u>
非流動負債：				
2530 應付公司債(附註六(十四)及(二十四))	2530		2530	
2640 淨確定福利負債—非流動(附註六(十七))	2640		2640	
2645 存入保證金(附註六(二十四))	2645		2645	
2670 其他非流動負債—其他	2670		2670	
	<u>2,000,000</u>	<u>5</u>	<u>2,000,000</u>	<u>5</u>
負債總計	<u>2,143,782</u>	<u>5</u>	<u>2,015,240</u>	<u>5</u>
權益(附註六(十九))：				
3100 股本	3100		3100	
3200 資本公積	3200		3200	
3300 保留盈餘	3300		3300	
3400 其他權益	3400		3400	
3500 庫藏股票	3500		3500	
	<u>19,961,808</u>	<u>48</u>	<u>18,516,479</u>	<u>47</u>
權益總計	<u>19,961,808</u>	<u>48</u>	<u>18,516,479</u>	<u>47</u>
負債及權益總計	<u>\$ 41,133,948</u>	<u>100</u>	<u>39,085,228</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

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	112年度		111年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十六)及(二十一))	\$ 6,474,705	100	7,664,805	100
5000 營業成本(附註六(五))	3,725,895	58	4,910,864	64
營業毛利	2,748,810	42	2,753,941	36
5920 減：已實現銷貨損益	85	-	85	-
營業毛利	2,748,725	42	2,753,856	36
營業費用(附註六(二十二)及七)：				
6100 推銷費用	163,646	2	219,758	3
6200 管理費用	377,481	6	356,284	5
	541,127	8	576,042	8
營業淨利	2,207,598	34	2,177,814	28
營業外收入及支出：				
7100 利息收入(附註六(二十三))	70,460	1	40,566	-
7010 其他收入(附註六(二十三))	2,543	-	3,245	-
7020 其他利益及損失(附註六(二十三)及七)	(32,880)	-	(1,220)	-
7050 財務成本(附註六(二十三))	(175,715)	(3)	(207,558)	(3)
7070 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	700,788	11	735,853	10
	565,196	9	570,886	7
繼續營業部門稅前淨利	2,772,794	43	2,748,700	35
7950 減：所得稅費用(附註六(十八))	377,646	6	414,804	5
本期淨利	2,395,148	37	2,333,896	30
8300 其他綜合損益：				
8310 不重分類至損益之項目				
8311 確定福利計畫之再衡量數	836	-	1,956	-
8316 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	(1,772)	-	14	-
8330 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額—不重分類至損益之項目	86	-	979	-
8360 後續可能重分類至損益之項目				
8380 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額—可能重分類至損益之項目	(3)	-	159	-
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	(853)	-	3,108	-
本期綜合損益總額	\$ 2,394,295	37	2,337,004	30
每股盈餘(附註六(二十))				
9750 基本每股盈餘(元)	\$ 4.42		4.31	
9850 稀釋每股盈餘(元)	\$ 4.41		4.29	

董事長：馬志綱



經理人：謝長融



張勝安



會計主管：張淑蓮





冠德建設股份有限公司

權益變動表

民國一一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

股本	保留盈餘				合計	國外營運機構財務報表換算之兌換差	其他權益項目			庫藏股票	權益總計
	普通股	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積			未分配盈餘	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	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		
\$ 5,541,701	1,421,924	2,151,969	27,847	8,517,243	10,697,059	(29,652)	2,925	2,925	(71,196)	17,562,761	
-	-	-	-	2,333,896	2,333,896	-	-	-	-	2,333,896	
-	-	-	-	2,925	2,925	159	24	24	-	3,108	
-	-	-	-	2,336,821	2,336,821	159	24	24	-	2,337,004	
-	-	350,701	-	(350,701)	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	(1,120)	1,120	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	(1,385,425)	(1,385,425)	-	-	-	-	(1,385,425)	
-	(216)	-	-	-	-	-	-	-	-	(216)	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(27,506)	(27,506)	
-	29,227	-	-	-	-	-	-	-	-	29,227	
-	634	-	-	-	-	-	-	-	-	634	
5,541,701	1,451,569	2,502,670	26,727	9,119,058	11,648,455	(29,493)	2,949	2,949	(98,702)	18,516,479	
-	-	-	-	2,395,148	2,395,148	-	-	-	-	2,395,148	
-	-	-	-	1,038	1,038	(3)	(1,888)	(1,888)	-	(853)	
-	-	-	-	2,396,186	2,396,186	(3)	(1,888)	(1,888)	-	2,394,295	
-	-	233,682	-	(233,682)	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	(183)	183	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	(969,798)	(969,798)	-	-	-	-	(969,798)	
-	20,496	-	-	-	-	-	-	-	-	20,496	
-	336	-	-	-	-	-	-	-	-	336	
\$ 5,541,701	1,472,401	2,736,352	26,544	10,311,947	13,074,843	(29,496)	1,061	1,061	(98,702)	19,961,808	

民國一一年一月一日餘額

本期淨利

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

盈餘指撥及分配：

提列法定盈餘公積

提列特別盈餘公積

普通股現金股利

普通權益法認列之關聯企業及合資之變動數

買回庫藏股

發放子公司股利

逾時效未領股利

民國一一年十二月三十一日餘額

本期淨利

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

盈餘指撥及分配：

提列法定盈餘公積

提列特別盈餘公積

普通股現金股利

發放子公司股利

逾時效未領股利

民國一一年十二月三十一日餘額



董事長：馬志綱



經理人：謝長融



會計主管：張勝安



會計主管：張淑蓮

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

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

冠德建設股份有限公司

現金流量表(續)

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

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

董事長：馬志綱



經理人：謝長融



張勝安



會計主管：張淑蓮



附件四

冠德建設股份有限公司
盈餘分配表
民國一十二年度

	單位：新台幣元
期初未分配盈餘	\$ 7,915,761,279
加：本期稅後淨利	2,395,148,376
加：確定福利計畫之再衡量數本期變動數	1,037,765
減：提列法定盈餘公積	(239,618,614)
減：提列特別盈餘公積	<u>(1,890,958)</u>
可供分配盈餘	10,070,437,848
減：分配項目	
股東紅利-現金股利每股 1.80 元	<u>(995,706,180)</u>
期末未分配盈餘	<u>\$ 9,074,731,668</u>

註一：本公司盈餘分配原則，係以112年度可分配盈餘為優先分配。

註二：本公司總發行股數計554,170,100股，持有庫藏股1,000,000股，可參與股利分配計553,170,100股

董事長：馬志綱  經理人：謝長融  張勝安  會計主管：張淑蓮 

附錄一

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，英文名稱為 KINDOM DEVELOPMENT CO., LTD.。
- 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。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。
- 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。
- 第十一條之一 本公司股東會開會時，得以視訊會議或其他經中央主管機關公告之方式為之。
- 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一人，並得以相同方式互推一人為副董事長，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。
董事如以視訊方式參與會議者，視為親自出席。
- 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，如尚有盈餘，再由董事會擬具分配股東紅利議案，提請股東會決議之，但本項盈餘分派如以現金方式發放為之者，依公司法第二百四十條第五項規定，授權董事會以三分之二以上董事出席，及出席董事過半數之同意後為之，並報告股東會。

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，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。

附錄二

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加計繳交之簽到卡之股數及視訊會議平台報到股數計算。
法人受託出席股東會時，該法人僅得指派一人代表出席。
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。
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。
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。
- 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。
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。
- 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，同時公布無表決權數及出席股份數等相關資訊；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。

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，每一議案提問次數不得超過兩次，每次以二百字為限，不適用前項規定。

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。

第十四條之一 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，並應於主席宣布投票結束前完成，逾時者視為棄權。

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。

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。

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。

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。

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。

第十七條之一 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。

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。

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。

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。

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。

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。

第十七條之二 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。

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 本次修正於民國一一二年六月十九日。

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：113年4月1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	105,935,137	105,935,137	選任日期：111.6.29
董事	宇德投資(股)公司 代表人：劉美朱	105,935,137	105,935,137	選任日期：111.6.29
董事	宇德投資(股)公司 代表人：梁穗昌	105,935,137	105,935,137	選任日期：111.6.29
董事	宇德投資(股)公司 代表人：賀陳旦	105,935,137	105,935,137	選任日期：111.6.29
董事	宇德投資(股)公司 代表人：張勝安	105,935,137	105,935,137	選任日期：111.6.29
董事	宇德投資(股)公司 代表人：謝長融	105,935,137	105,935,137	選任日期：111.6.29
獨立董事	黃宏進	0	0	選任日期：111.6.29
獨立董事	龔神佑	0	0	選任日期：111.6.29
獨立董事	林國峰	0	0	選任日期：111.6.29
全體董事合計		105,935,137	105,935,137	

備註：

111年6月29日選任時發行總股數：554,170,100股

113年4月1日發行總股數：554,170,100股

本公司全體董事法定應持有股數為17,733,443股，截至113年4月1日止持有105,935,137股



KIND M